

東京オフィス2017年9月 MARKETBEAT

0.17%
賃料上昇率
(Q3 2017, 前年同期比)

3.49%
空室率
(Q3 2017)

約80,300坪
新規供給
(2017年の累計)

HIGHLIGHTS

GDPは成長、しかし明確なインフレのサインは未だ見えず

日本経済は2.5%成長し、6四半期連続での好調を記録した。失業者率は3%以下であり、このタイトな雇用市場は雇用賃金への上昇プレッシャーを与えている。

募集賃料は僅かに減少

都心5区のグレードAオフィスは、空室率がさらに若干低下したにも関わらず、平均募集賃料も僅かに減少した。これは高い競争力を持つオフィス床の契約が進んだことにより、賃料の比較的低いオフィス床が市場に残されていることが一因としてある。既存ビルオーナーのなかには2018年からの新規供給がテナントへ与える影響を懸念し、更新条件を軟化させているものもある。一方、新規供給の影響が表れるまえに、駆け込みで賃料増加の交渉を進めるオーナーもみられる。

新規供給による力強いプレ・リーシング活動

2017年における最も大きな開発プロジェクトであった赤坂インターシティAIRが高い稼働率をもって竣工した。その他計画されている開発プロジェクトも、同様に力強いプレ・リーシング活動を見せており、既存オフィスのオーナーに対して追加的なプレッシャーを与えてきている。

A Cushman & Wakefield
Research Publication

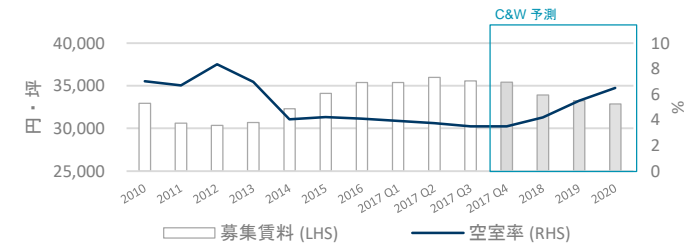
DATA
INTO
ACTION

経済指標 (日本全体)

	Q1 17	Q2 17	今後12ヶ月の予測
実質GDP成長率	1.2%	2.5%	▲
コア消費者物価指数	0.3%	0.3%	▲
失業率	2.8%	2.8%	▼

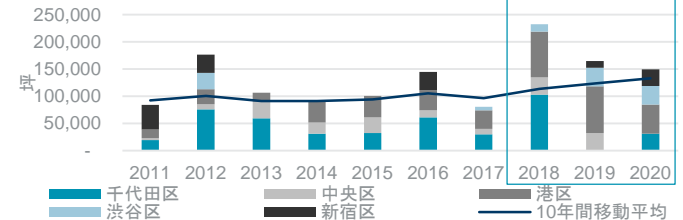
出典: 内閣府、総務省統計局、季節調整済

都心5区グレードA 募集賃料と空室率



出典: Cushman & Wakefield

都心5区 新規供給



出典: Cushman & Wakefield

TOKYO OFFICE MARKETBEAT

2017年9月

橋本 真奈美

ディレクター
ヘッド・オブ・テナント・アドバイザリー・グループ
Tel: +81 (0)3 3596 7077
manami.chisaki@cushwake.com

鈴木 英晃

ディレクター
ヘッド・オブ・リサーチ
Tel: +80 03 3596 7804
hideaki.suzuki@cushwake.com

MARKET	貸床面積(坪)	貸床面積(SF)	空室率	予定されているグレードAオフィスの新規供給(坪)	予定されているグレードAオフィスの新規供給(SF)	グレードAオフィス 募集賃料		
						JPY/SF/MO	USD/SF/MO	EUR/SF/MO
TOKYO GRADE A CBD TOTAL	3,092,000	110,023,254	3.49%	546,100	19,431,986	1,000	8.91	7.80

USD/JPY = 112.26; EUR/JPY = 128.15

グレードAオフィス移転

テナント名	業種	移転時期(見込み)	移転先		移転元		賃借面積(坪, 予想)	賃借面積(SF, 予想)
			建物名	区	建物名	区		
セゾン情報システムズ	IT	2017年11月	赤坂インターシティAIR	港区	サンシャイン60	豊島区	1,566	55,700
ミルボン	ライフサイエンス	2017年11月	KYOBASHI EDOGRAND	中央区	-	-	-	-
ケネディクス	不動産	2017年11月	日比谷パークフロント	千代田区	KDX日本橋兜町ビル	中央区	-	-
アルテアエンジニアリング	IT	2017年12月	KYOBASHI EDOGRAND	中央区	サンシャイン60	豊島区	200	7,100
ジャパンリアルエステイト	不動産	2017年12月	大手町パークビルディング	千代田区	新東京ビル	千代田区	314	11,200
ブリティッシュ・アメリカン・タバコ・ジャパン	製造	2018年1月	ミッドタウン・タワー	港区	愛宕グリーンヒルズMORIタワー	港区	1000	35,600
EY Japan (新日本有限責任監査法人など)	監査	2018年2月	東京ミッドタウン日比谷	千代田区	日比谷国際ビル など	千代田区など	8000	284,700

出典: 日経不動産マーケット情報

DATA INTO ACTION

A Cushman & Wakefield Research Publication

www.cushmanwakefield.com

Cushman & Wakefield is a leading global real estate services firm that helps clients transform the way people work, shop, and live. Our 45,000 employees in more than 70 countries help occupiers and investors optimize the value of their real estate by combining our global perspective and deep local knowledge with an impressive platform of real estate solutions. Cushman & Wakefield is among the largest commercial real estate services firms with revenue of \$6 billion across core services of agency leasing, asset services, capital markets, facility services (C&W Services), global occupier services, investment & asset management (DTZ Investors), project & development services, tenant representation, and valuation & advisory. 2017 marks the 100-year anniversary of the Cushman & Wakefield brand. 100 years of taking our clients' ideas and putting them into action. To learn more, visit www.cushwakecentennial.com, www.cushmanwakefield.com or follow @CushWake on Twitter.

グレードA新規供給

ステータス	物件名	サブマーケット	区	想定賃貸面積(坪)	想定賃貸面積(SF)	竣工時期
竣工済	住友不動産麻布十番ビル	麻布十番	港区	10,155	361,400	2017年1月
	大手町パークビルディング	大手町	千代田区	18,365	653,500	2017年1月
	ギンザ シックス	銀座	中央区	10,140	360,800	2017年1月
	日比谷パークフロント	内幸町	千代田区	11,323	402,900	2017年5月
	赤坂インターシティAIR	赤坂	港区	23,815	847,400	2017年8月
	神宮前タワービルディング	原宿	渋谷区	6,546	232,900	2017年9月