

TOYO PROPERTY NEWS

Vol.33

東京のオフィスマーケット

September_2018

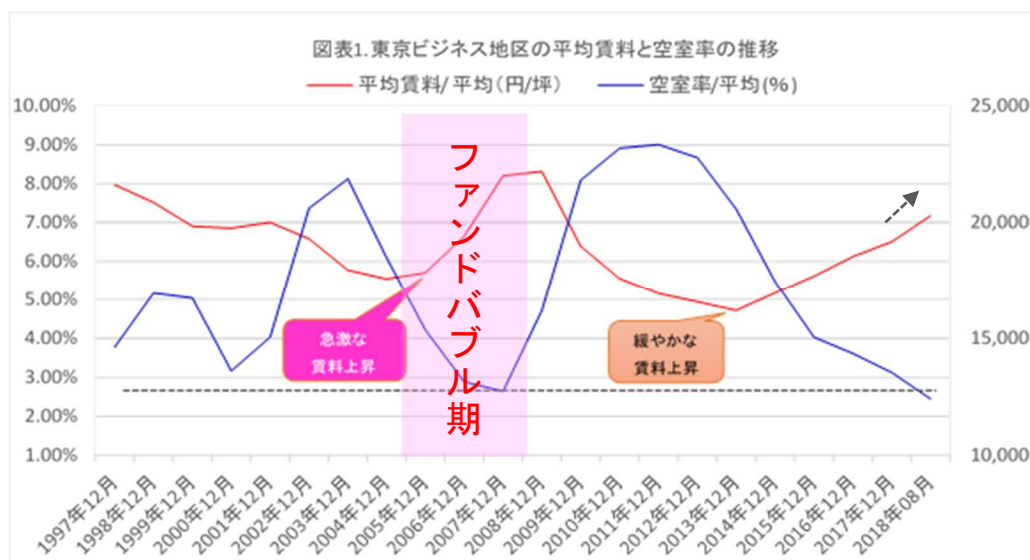
現在、東京都心部では、千代田区、中央区、港区を中心に複数の大規模開発が進行中です。

東洋プロパティニュース 2017 年 12 月号にて東京のオフィスマーケットの長期推移と 2018 年以降の大量供給の影響についてお伝えしました。今回は、足元の動向を中心にご紹介します。

1. 東京ビジネス地区の平均賃料と空室率の推移

図表 1 は、東京ビジネス地区(千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区)のオフィスビルの平均賃料と空室率の推移です。空室率については、リーマンショック後の 2011 年 12 月をピークに改善傾向が続いており、2018 年 8 月時点では 2.45%とファンダブル期を下回る水準まで下落しています。また平均賃料は、2013 年 12 月を底に反転し、2018 年 8 月時点で 20,291 円まで上昇し、10 年振りに 20 千円台を回復しました。今年 8 ヶ月間の上昇率は 5.8%と、反転以降の年間上昇率 3.4~4.8%を上回る伸びを示しています。

大量供給を懸念する 2018 年問題が取り沙汰されていましたが、足元は空室率、平均賃料とも堅調に推移しています。

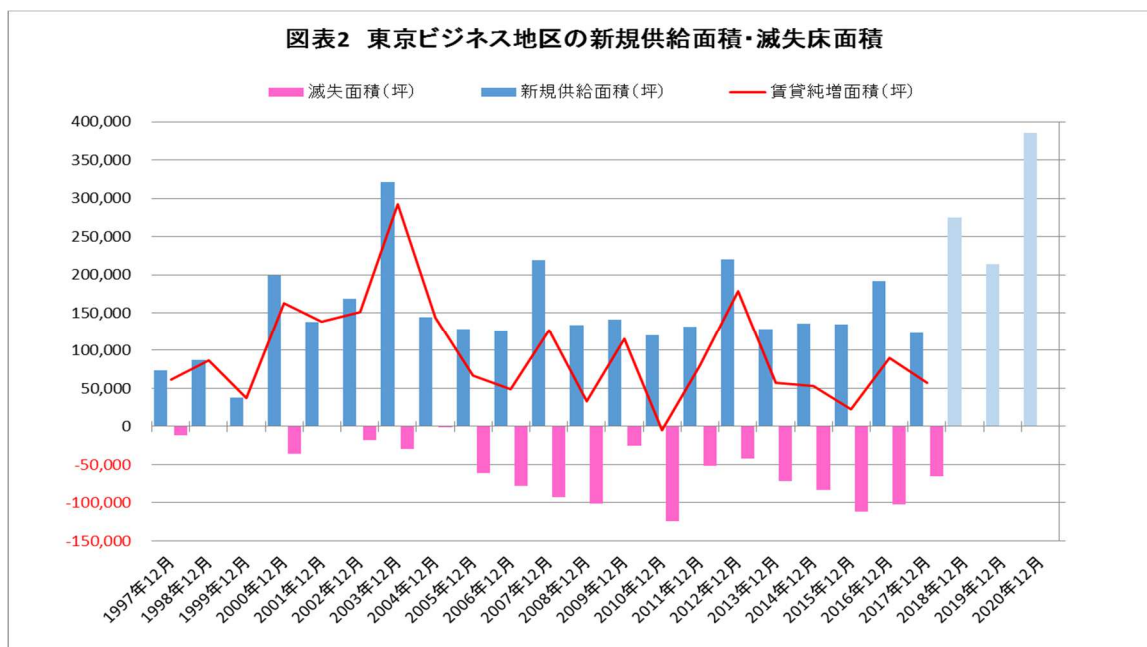


(円)	2007	2008	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018/8
空室率	2.65%	4.72%	9.01%	8.67%	7.34%	5.47%	4.03%	3.61%	3.12%	2.45%
平均賃料	21,998	22,186	16,932	16,572	16,207	16,953	17,692	18,540	19,173	20,291
前年比	13.36%	26.16%	-3.71%	-2.13%	-2.20%	4.60%	4.36%	4.79%	3.41%	5.83%

出典:三鬼商事オフィスマーケットデータ(2018年8月時点)を基に当社作成

2. 新規供給の動向と新築オフィスビルの稼働状況

図表 2 は、東京ビジネス地区の貸室ベースでの新規供給面積と減失面積、この二つを相殺した貸室純増面積、および貸室面積(ストックベース)増加率の推移です。2018 年の供給面積は 2003 年に次ぐ高水準が見込まれ、貸室面積増加率は今年 8 か月間で 1.98%と、過去 5 年の年間増加率を上回る伸びを示しています。さらに、2020 年は過去最大規模の大量供給が計画されています。一方、2021 年以降は東京オリンピック後の反動で大幅減少が予想されています。



	2003	2007	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018/8
賃貸面積増加率	4.89%	1.94%	2.60%	0.81%	0.74%	0.32%	1.25%	0.79%	1.98%

出典：三鬼商事のデータ(2018年8月時点)を基に当社作成
2018年の減失床面積は三鬼商事の8月までの実績データ

2018年以降の供給面積はシービーアールイー株式会社発行 BZ 空間「2018年東京オフィスビル竣工予定 MAP」を基に当社推定

こうしたなか、日経不動産マーケット情報によると、新築オフィスビル(東京 23 区における延床面積 1 万㎡以上)のテナント契約・内定状況は堅調に推移しています。2018 年竣工済 16 棟中 12 棟が稼働率 100%で他の 4 棟も同 90%を超えています。2019 年 10 月までに完成予定の 23 棟の契約ベースでの内定率は 72%で、延床面積 50 千坪超の大規模ビルでも内定率 100%あるいは 85%以上の水準にあり、オフィス需要の力強さが見てとれます。新築ビルのリーシングは順調で、足元のリーシングの中心は 2019~2020 年完成ビルにシフトしている模様です。

図表3 大規模新築ビルの稼働率(内定率)

完成年	棟数	0%	0%超~50%	50~90%未満	90~100%未満	100%
2017	15棟	0	0	1	1	13
2018	竣工	16棟	0	0	4	12
	未竣工	5棟	0	1 (20%)	1 (60%)	3
2019/1-10月	18棟	6	1 (25%)	3 (55、60、85%)	4	4

出典：日経不動産マーケット情報2018年10月号を基に当社作成

図表4. 2018年～2019年竣工(予定)の主な大規模開発プロジェクト

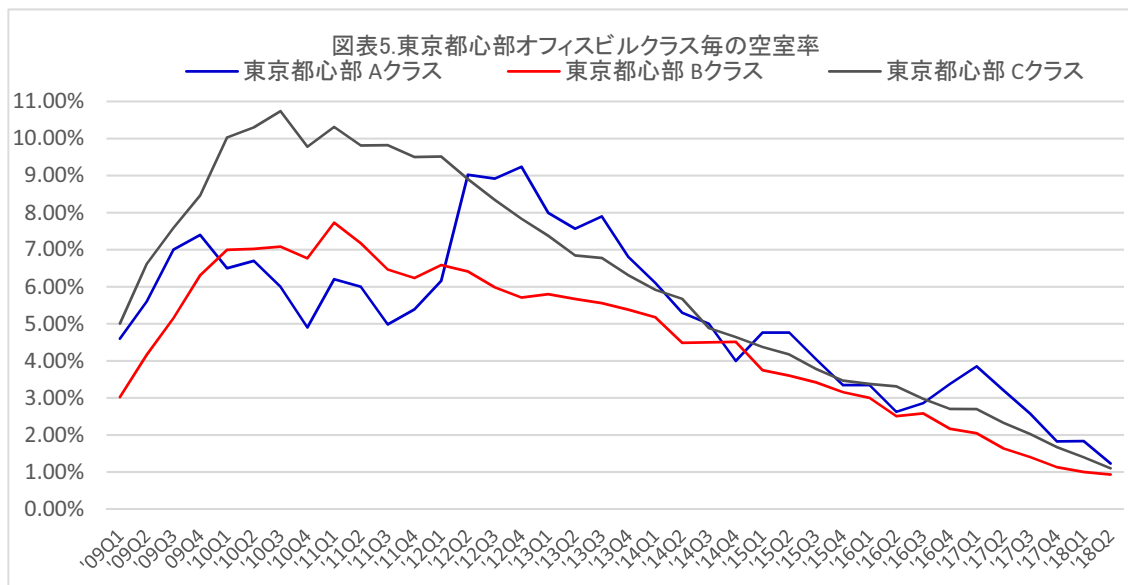
竣工年	プロジェクト名	延床(坪)	稼働率(内定率)	開発の概要
2018年竣工済	東京ミッドタウン日比谷 日比谷三井タワー	57,058	90%	三信ビルディング、日比谷三井ビルディングの建替え
	msb Tamachi 田町ステーションタワーS	40,112	100%	東京ガス所有地の開発
	日本橋高島屋三井ビルディング	61,572	99%	高島屋北別館、日本橋富士ビル、太陽生命日本橋ビルの建替え
	太陽生命日本橋ビル	44,698	100%	高島屋北別館、日本橋富士ビル、太陽生命日本橋ビルの建替え
	大手町プレイス イーストタワー	18,189	90%	東京郵政局、通信総合博物館、東京国際郵便局の建替え
	ニッセイ浜松町クレアタワー	30,006	100%	駐車場の開発
	渋谷ストリーム	35,302	100%	東急東横線旧渋谷駅ホーム・線路跡地の開発
	新虎通りCORE	5,293	100%	新橋29森ビル建替え
	丸の内二重橋ビルディング	52,390	100%	富士ビル、東京商工会議所ビル、東京會館ビルの建替え
	住友不動産大崎ガーデンタワー	53,842	93%	再開発
2018年竣工予定	住友不動産御成門タワー	9,871	100%	ナショナルビルの建替え
	OVOL日本橋ビル	8,621	100%	日本紙パルプ商事と三井不動産、他地権者の開発
	東急四谷ビル	3,393	20%	東急麹町ビルの建替え
	住友不動産ふくおか半蔵門ビル	3,532	60%	ふくおか会館の建替え
	住友不動産秋葉原北ビル	3,532	100%	神田市場・貨物駅の再開発
2019年竣工予定	ShinagawaHEART(品川ハート)	11,071	55%	はとバス、UR都市機構の建替え。2019年2月竣工予定
	日本橋室町三丁目地区再開発A地区	50,820	85%	三井別館 他 建替え。2019年3月竣工予定
	日鉄日本橋ビル	8,280	90%	日鉄日本橋ビルの建替え。2019年3月竣工予定
	南平台PJ	14,204	97%	新南平台東急ビルなど4棟の建替え。2019年3月竣工予定
	オークラ プレステージタワー	54,479	60%程度	ホテルオークラ建替え。2019年6月竣工予定
	住友不動産西新宿6丁目計画	18,789	0%	旧耐震の建物や低層木造家屋密集地域の再開発。2019年6月竣工予定
	ミュージアムタワー京橋	12,618	25%	戸田建設、永坂産業、全国信用組合会館の建替え。2019年7月竣工予定
	(仮称)新宿南口プロジェクト	13,340	100%	新宿パークビル、日本製粉本社ビル、日本ブランドウィックビルの建替え
	宇田川町14-15番地区再開発	19,360	100%	渋谷/パルコ跡地の開発。2019年10月竣工予定
	道玄坂一丁目駅前地区再開発	17,749	100%	東急プラザ渋谷の跡地の開発。2019年秋竣工予定
渋谷スクランブルスクエア	54,753	95%	東急百貨店東館・西館・南館の建替え。2019年秋竣工予定	

出典: 日経不動産マーケット情報2018年10月号、新聞記事、各社HPを基に当社作成

※黄色のハイライトはオフィスビルの建替え

稼働率(内定率)は、2018年8月上旬から2018年9月上旬時点

また、テナントの新築ビルへの移転に伴う既存ビルの空室率上昇が懸念されていた二次空室については、企業の内部増床や拡張移転ニーズが高く、足元大きな影響は出ていない模様です。図表5 規模別の空室率を見ても、規模の小さいB・Cクラスは低下傾向にあり、Aクラスより低水準にあります。比較的小規模の新規供給が少ないことも要因として挙げられます。



出典: 三幸エステートのデータを基に当社作成

東京都心部: 東京都心5区主要オフィス街および周辺区オフィス集積地域(「五反田・大崎」「北品川・東品川」「湯島・本郷・後楽」「目黒区」)

Aクラスビル: 延床面積: 10,000坪以上、1フロア面積: 300坪以上、築年数: 15年以内

Bクラスビル: 1フロア面積 200坪以上でAクラスに該当しないビル(築年数経過でAクラスの対象外となったビルを含む)

Cクラスビル: 1フロア面積 100坪以上 200坪未満のビル(築年数による制限なし)

4. まとめ

足元、2018年の大量供給が進展するなか、オフィス市場は引き続き改善傾向にあり、2019年竣工予定のオフィスビルのテナント誘致も順調に推移している模様です。前回レポートでご紹介した通り、大量供給の影響は、空室率の上昇と賃料の下落に拍車がかかった2003年と異なり、懸念されたほど大きくなく、底堅い需要を背景に今後1年程度は堅調なマーケットが予想されます。ただし、2020年の新規供給は過去最大規模のため、2019年10月の消費税増税と2020年東京オリンピック後を控え、今後の景気動向が注視されるなか、これまでのオフィス市場を牽引してきた需要動向がどう推移していくか注目されます。

東洋プロパティ リーシング営業部のご紹介

ビルオーナー様の賃貸ニーズ、事業会社様のオフィス賃借ニーズに幅広く対応するため、2018年10月1日にリーシング営業部を発足いたしました。事業用不動産をバリューアップする管理運営サービスやテナント様の入居支援サービスなど、グループ会社とも連携し、お客様のオフィス賃借に関するあらゆるニーズにお応えいたします。

リーシング営業部発足と同時に、賃貸ウェブサイトも開設いたしました。こだわり条件検索により、企業様のステージに応じた様々なご要望に合致したオフィスが検索できるサイトとなっています。是非ご活用ください。現在は東京都区部の情報に限定していますが、今後順次エリアを拡充して参ります。

◇東洋プロパティの賃貸オフィス◇

URL : <https://toyo-leasing.jp/login>

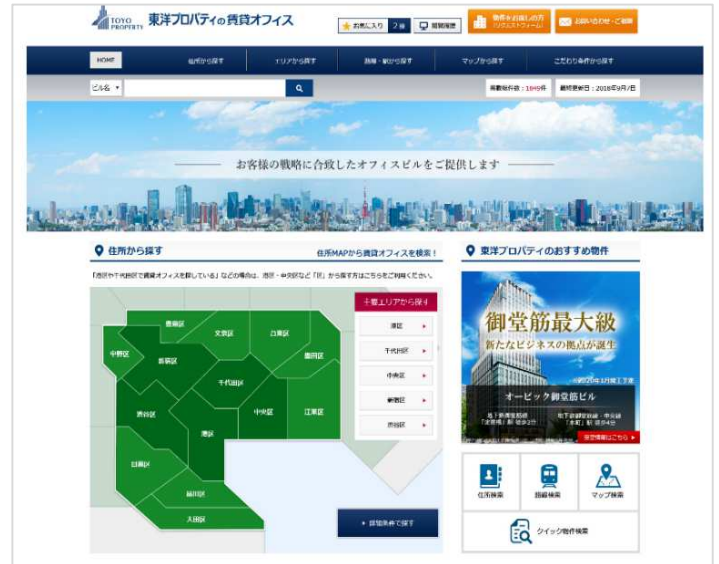


東洋プロパティの賃貸オフィス 検索

First Call は
東洋プロパティ リーシング営業部へ

TEL : 東京 03-3504-2247

大阪 06-6228-6684



東洋プロパティはオフィスビルや収益用不動産、店舗、倉庫などを総合的に扱う事業用不動産会社として50年以上の経験と実績を積み重ねてきました。多様化するニーズに対応したさまざまな情報サービスを提供し、お客様の経営課題解決に向け最大限のサポートをお約束します。



仲介事業

事業用不動産業界で最大規模。信頼の仲介コンサルティングを行います。



不動産鑑定

豊富な実績と専門知識、ネットワークを駆使した適正な不動産鑑定。



デューデリジェンス

お客様が保有する不動産の資産価値を正しく評価します。



不動産ファンド/有効活用

不動産戦略を進めるお客様に、具体的な実践・運用をアドバイス。



不動産投資

不動産・不動産ファンドへの投資による、ポートフォリオ積み上げを行っています。建物はもちろん、管理・運営面についてもお任せいただけます。



東洋プロパティ株式会社

■ 本社

〒105-0001 東京都港区虎ノ門 1-1-28
東洋プロパティ虎ノ門ビル
TEL 03-3504-2246

■ 大阪本社

〒541-0044 大阪府大阪市中央区伏見町 4-4-9
淀屋橋東洋ビル
TEL 06-6228-6685

■ 京都営業部

〒600-8008 京都府京都市下京区四条通烏丸東入
長刀鉾町 10 京都ダイヤビル
TEL 075-222-2471

■ 神戸営業部

〒650-0037 兵庫県神戸市中央区明石町 48
神戸ダイヤモンドビル
TEL 078-393-8530

■ 九州営業部

〒810-0001 福岡県福岡市中央区天神 1-12-7
福岡ダイヤモンドビル
TEL 092-735-1040

<http://toyopro.co.jp/>