

TOYO PROPERTY NEWS

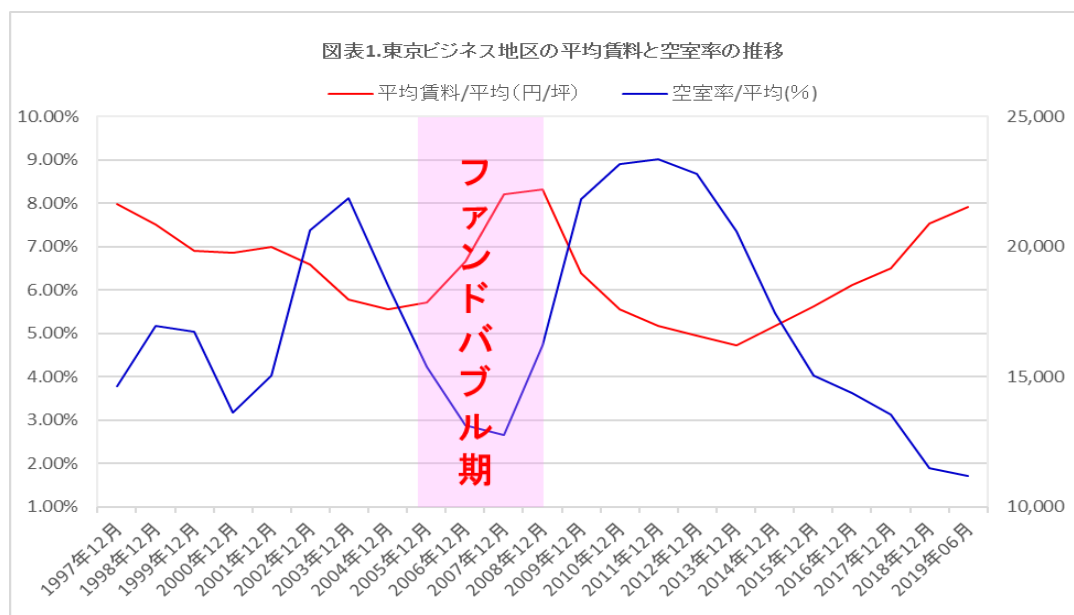
Vol.43 東京のオフィスマーケット

July_2019

現在、東京都心 5 区の空室率は、2018 年以降新規オフィスの大量供給が続くなか、バブル経済期以来の 2%を下回る水準が続いています。今回は、東洋プロパティニュース 2018 年 9 月号に続き、東京オフィスマーケットの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)のオフィスビルの空室率と平均賃料の推移です。空室率は、リーマンショック後のピーク 9%超から改善傾向が続いており、2018 年 11 月に 1991 年以来初めて 2%を割り込み、2019 年 6 月時点で 1.72%まで下落しています。2013 年 12 月を底に上昇傾向にある平均賃料は、2019 年 6 月時点で 21 千円半ばとファンドバブル期の 22 千円台に迫る水準まで回復しています。

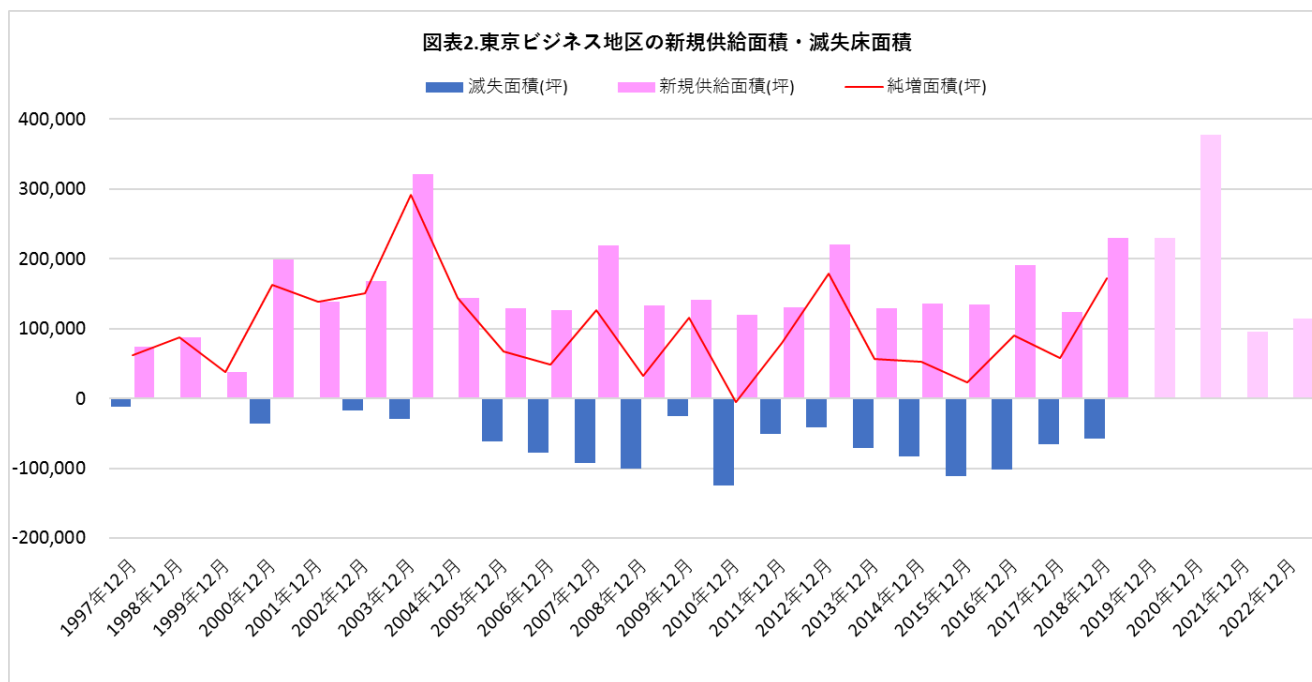


(円)	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019/6
空室率	2.65%	4.72%	8.09%	8.91%	9.01%	8.67%	7.34%	5.47%	4.03%	3.61%	3.12%	1.88%	1.72%
平均賃料	21,998	22,186	18,978	17,585	16,932	16,572	16,207	16,953	17,692	18,540	19,173	20,887	21,518
前年比	-11.78%	0.85%	-14.46%	-7.34%	-3.71%	-2.13%	-2.20%	4.60%	4.36%	4.79%	3.41%	8.94%	3.02%

出典:三鬼商事オフィスマーケットデータ(2019年6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の推移です。2019 年の供給面積は 2018 年に続き高水準となり、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、2022 年はその反動で低水準になる見込みです。2000 年から 2018 年までの年平均新規供給面積と比較すると、2020 年は 229%と高水準ですが、2020～2022 年の 3 年間平均でみると 119%と過去平均比 2 割弱の増加にとどまる見込みです。



(千坪)	2000-2018 平均	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019(見)	2020(見)	2020- 2022平均
新規供給面積	165.0	220.5	128.8	136.2	134.3	191.3	123.1	229.5	229.3	378.2	196.1
2000～2018平均 新規供給面積比	-	134%	78%	83%	81%	116%	75%	139%	139%	229%	119%

出典：三鬼商事オフィスマーケットデータを基に当社作成

2019年の減失床面積は三鬼商事の2019年6月までの実績データ

2019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「東京オフィスビル竣工予定MAP」」を基に当社推定

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・内定状況は引き続き堅調に推移しています。図表 3 は大規模新築ビルの稼働率です。2019 年竣工済 7 棟では、稼働率 90%以上が 6 棟で残り 1 棟も 85%です。2020 年 4 月までに竣工が予定される 20 棟においても、半分の 10 棟が既に内定率 100%と、新築ビルのリーシングが順調に進んでいることが見てとれます。図表 4 は、東京ビジネス地区の新築ビル(過去 12 ヶ月間に竣工)と既存ビル(調査月の 12 ヶ月前までに竣工)の空室率の推移です。既存ビルの空室率が低位で推移するなか、新築ビルの空室率は 2017 年半ばに 30%近くあったものが、それ以降大きく低下し、足元は 3%前後の低い水準で推移しています。これらは、即入居可能なまとまった空室が限定的なため、テナントが早めに必要面積を確保する動きが加速したことが背景にあると考えられます。

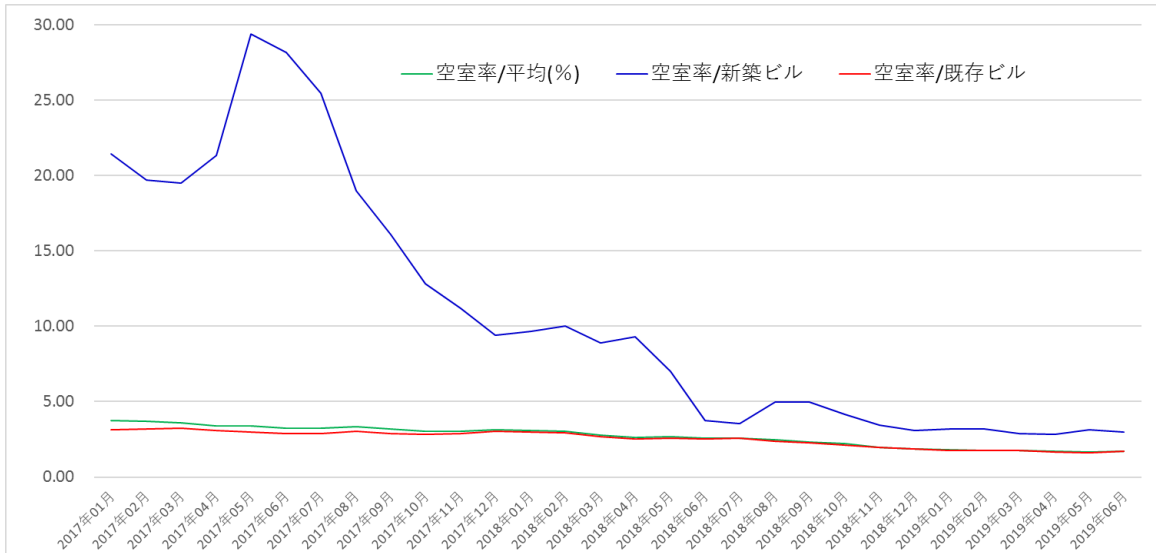
テナントの新築ビルへの移転に伴う既存ビルの二次空室についても、企業の内部増床や拡張移転ニーズが強く、大きな影響は出ていない模様です。

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%
2018	21棟	0	0	0	2	19
2019	竣工	7棟	0	1 (85%)	4	2
	未竣工	12棟	0	4 (50%3棟、75%)	2	6
2020/1-4月	8棟	1	2 (30,35%)	1 (85%)	0	4

出典:日経不動産マーケット情報 2019年4月号を基に当社作成。
内定率は2019.2~3月上旬の情報に基づく。2019年竣工は2019.6まで、2019年未竣工は2019.7以降竣工予定物件が該当。

図表4 新築ビル、既存ビルの空室率



出典:三鬼商事オフィスマーケットデータを基に当社作成

図表5. 2019年~2020年に竣工予定の主な大規模開発プロジェクト

竣工予定	プロジェクト名	住所	延床(坪)	開発の概要
2019年竣工済み	ShinagawaHEART	港区港南1-8-22	11,100	はとバス、UR都市機構の建替え
	日本橋室町三井タワー	中央区日本橋室町3-1	50,800	三井第二別館 他 建替え
	南平台PJ	渋谷区道玄坂1-21-2	14,204	新南平台東急ビルなど4棟の建替え
	オークラブステーションタワー	港区虎ノ門2-10-4	19,400	ホテルオークラブ建替え
	住友不動産西新宿6丁目プロジェクト	新宿区新宿6-18	18,306	旧耐震の建物や低層木造家屋密集地域の再開発
	ミュージアムタワー京橋	中央区京橋1-10-1	12,618	戸田建設、永坂産業、全国信用組合会館の建替え
	アーバンネット内幸町	港区新橋1-1-13	10,920	東京電力所有の東新ビル建替え
2019年竣工予定	新宿南口プロジェクト	渋谷区千駄ヶ谷5-27-9	13,340	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	渋谷区宇田川町15	19,300	渋谷パルコ跡地の開発
	渋谷フクラス	渋谷区道玄坂1	17,838	東急プラザ渋谷の跡地の開発
	虎ノ門ヒルズ ビジネスタワー	港区虎ノ門1-17	52,400	森ビル、西松建設、京阪電気鉄道等の所有ビル建替え
2020年竣工予定	渋谷スクランブルスクエア 東棟	渋谷区渋谷2	54,753	東急百貨店東館・西館・南館の建替え
	YOTSUYA TOWER	新宿区四谷1	42,300	公務員宿舍及び小学校の跡地の開発
	OH-1計画 A棟・B棟	千代田区大手町1-2	108,200	三井物産ビル、大手町一丁目三井ビルディング、大手町パルビルの建替え
	神田錦町二丁目PJ	千代田区神田錦町2-2	25,819	東京電機大学神田キャンパスおよび神田警察署の跡地
	神谷町トラストタワー	港区虎ノ門4-1	59,045	虎ノ門パストラルの建替え
	竹芝地区再開発 A街区 業務棟	港区海岸1-7	54,431	都有地
	虎ノ門駅前地区再開発	港区虎ノ門1-3	14,300	森村ビル、大手町建物虎ノ門ビル、勤銀不二屋ビルの建替え
	竹芝ウォーターフロント開発計画 業務棟	港区海岸1-10-27	32,821	シーサイドホテル芝弥生跡地の再開発
丸の内1-3計画 タワー棟・アネックス棟	千代田区丸の内1-3-1	54,024	銀行会館、東京銀行協会ビル、みずほ銀行前本店ビルの建替え	

出典:日経不動産マーケット情報、新聞記事、各種HP等を基に当社作成。 ※黄色ハイライトはオフィスの建替え

3. まとめ

2018年から大量供給が続くなか、足元も東京オフィス市場は堅調に推移しており、2020年竣工ビルのテナント誘致も順調に進んでいる模様です。底堅いオフィス需要を背景に、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で、東京オリンピック後も控えます。直近の内閣府による月例経済報告では通商問題の動向が世界経済に与える影響に一層注意ともあり、これまでオフィス市場を牽引してきた企業マインド、需要動向がどう推移していくか注目されます。

Prime Terrace KAMIYACHO のご紹介

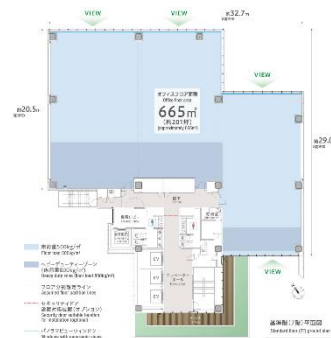
三菱UFJ銀行の緊密会社である三信株式会社と共同で開発中の「Prime Terrace KAMIYACHO」のテナント募集を開始しました(2020年11月竣工予定)。

当ビルは、数々の大規模再開発プロジェクトが集積する虎ノ門・神谷町エリアで神谷町駅徒歩2分という交通至便の地にありながら、敷地内外は緑あふれる新たなビジネスの拠点です。

1フロア200坪超の無柱空間、天井高2,850~3,200mmを確保と開放感溢れるオフィス環境を実現し、各階オフィス専用のテラスや屋上には共用のスペースとしてルーフトップガーデンを設け、リフレッシュや情報交換・交流の場として利用できます。

建物は新耐震基準の1.25倍相当の耐震性能を有し、非常用発電機72時間対応などBCP対策も強化し、より安全性の高い仕様となっています。

詳細については、弊社本社リーシング営業部または不動産投資部までお問い合わせください。



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

■ 名古屋営業部

〒460-0003 愛知県名古屋市中区錦 3-20-27
御幸ビル
TEL 052-232-2371

■ 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/>