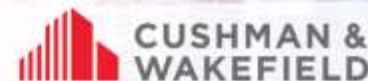


MARKETBEAT



0.78%

賃料上昇率(前年同期比)

2.06%

空室率

0.94%

アブソープション率（四半期）

WHAT'S
NEXT

HIGHLIGHTS

消費増税によりCPI2%達成は更に遠のく

第2四半期の経済成長率は年率で1.3%と前期と比べ縮小したものの、3四半期連続のプラス成長となった。同期はゴールデンウィークが長期休暇であった事もあり、個人消費の好調が寄与した。足元では米中摩擦緩和も、不安払拭には時期尚早である。今後の動向に注視する必要があることに加え、消費増税の影響で第4四半期は経済成長がマイナスに転じる可能性を否定できない。消費者物価指数(CPI)の低成長も続いており、日銀の2%目標達成の見通しは立っていない。

供給続くもオフィス市場は引き続き好調

第3四半期の賃料と空室率は前期からほぼ横ばいとなり、好調な市況を維持している。今期グレードAオフィスの供給は4棟約10万坪で、竣工時の成約率は8割未満であったものの空室率への影響は限定的であった。来期は注目される渋谷再開発による新規供給ビル3棟も高い稼働率で竣工することが見込まれる。

二次空室とマクロ環境の不確実性が賃料に圧力

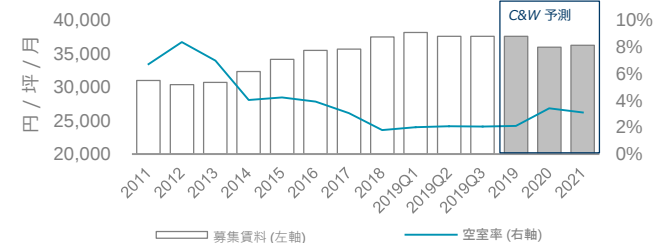
2020年の新規供給は、千代田区、港区を中心に2000年以降過去最大量を見込むもののプレリーシングは順調である。この大量供給による二次空室への懸念やマクロ環境の不透明な先行きから、来年は賃料に下方圧力がかかる事が予測される。一方で2021年以降は計画されている新規供給が減少する事により二次空室への影響は吸収される見通し。

経済指標（日本全体）

	Q1 19	Q2 19	今後12ヶ月の予測
実質GDP成長率	2.2%	1.3%	—
コア消費者物価指数	0.8%	0.6%	—
失業率	2.5%	2.3%	—

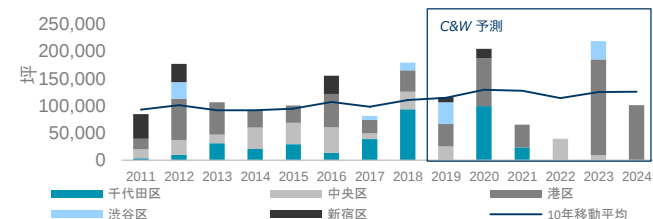
(出典：内閣府，総務省：実質GDP季節調整済前期比の年率値，コア消費者物価指数の季節調整済前年同期比)

都心5区グレードA 募集賃料と空室率



(出典：Cushman & Wakefield) 上記は指定のない限り、年末時点の値。
Aグレードオフィスの定義：都心5区に所在する延床面積30,000平米以上のオフィスビル

都心5区新規供給



(出典：Cushman & Wakefield)

東京グレードAオフィス MARKETBEAT 2019年9月（第3四半期）

鈴木 英晃, PhD

ヘッド・オブ・リサーチ&コンサルティング

Tel: 03-3596-7804

hideaki.suzuki@cushwake.com

市場	空室率	アブソープション率 (前四半期比)	貸床面積		アブソープション面積		グレードAオフィス 募集賃料		
			坪	SF	坪	SF	JPY/TS/MO	USD/SF/MO	EUR/SF/MO
東京グレードA オフィス市場	2.06%	0.94%	3,356,908	119,449,864	30,487	1,084,841	37,558	9.76	8.95

EUR/JPY = 108.11 EUR/JPY = 117.92

主要なグレードAオフィス移転

テナント名	移転時期 (見込み)	移転先		移転元		予想賃借面積	
		建物名	地区	建物名	地区	坪	SF
積水化学工業	2019年10月～12月	オークラプレステージタワー	虎ノ門	虎ノ門2丁目タワー	虎ノ門	3,440	122,407
東芝メモリ	2019年1月	msb Tamachi 田町ステーションタワーS	田町	浜松町ビルディング	浜松町	2,500	88,958
トヨタ自動車	未定	大手町ビル	大手町	トヨタ九段ビルなど	九段下など	1,500	53,375
ポニーキャニオン	2019年春	泉ガーデンアネックス	六本木	住友不動産虎ノ門ビル	虎ノ門	1,440	51,240

(出典：日経不動産マーケット情報)

主要なグレードAオフィス新規供給（2019年）

ステータス	物件名	サブマーケット	区	延床面積 (含 オフィス以外)		竣工時期
				坪	SF	(含 予想)
竣工済み	Shinagawa HEART	品川港南口	港区	11,074	394,049	2月
	アベマタワーズ	渋谷	渋谷区	11,480	408,496	2月
	日本橋室町三井タワー	日本橋	中央区	50,820	1,808,343	3月
	渋谷ソラスト	渋谷	渋谷区	14,203	505,390	3月
	アーバンネット内幸町ビル	霞ヶ関・内幸町	港区	10,920	388,570	6月
	ミュージアムタワー京橋	京橋・八重洲	中央区	12,656	450,342	7月
	オークラプレステージタワー	虎ノ門・神谷町	港区	54,479	1,938,543	7月
	リンクスクエア新宿	新宿	渋谷区	13,237	471,016	8月
建設中	住友不動産新宿セントラルパークタワー	西新宿	新宿区	18,760	667,543	8月
	渋谷フクラス	渋谷	渋谷区	17,847	635,055	10月
	渋谷バルコ建替計画	渋谷	渋谷区	19,360	688,893	10月
	渋谷スクランブルスクエア 東棟	渋谷	渋谷区	54,752	1,948,257	10月
	虎ノ門ヒルズビジネスタワー	虎ノ門・神谷町	港区	52,332	1,862,145	12月

(出典：日経不動産マーケット情報)

A Cushman & Wakefield
Research Publication

Cushman & Wakefield (NYSE: CWK) is a leading global real estate services firm that delivers exceptional value for real estate occupiers and owners. Cushman & Wakefield is among the largest real estate services firms with approximately 51,000 employees in 400 offices and 70 countries. In 2018, the firm had revenue of \$8.2 billion across core services of property, facilities and project management, leasing, capital markets, valuation and other services. To learn more, visit www.cushmanwakefield.com or follow @CushWake on Twitter.

www.cushmanwakefield.com