

0.69%

賃料上昇率(前年同期比)

年間
変動今後12ヵ月
の予測

1.56%

空室率

2.94%

アブソープション率(四半期)

出所: Cushman & Wakefield

日本経済指標
Q4 2019

-7.1%

実質GDP成長率

0.7%

コア消費者物価指数

2.2%

失業率

出所: 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

GDPは2期連続のマイナス成長が予測され、リセッションリスク高まる

2019年第4四半期のGDP(前期比年率)は消費税引き上げ前の駆け込み需要の反動と米中貿易摩擦を受けた世界経済減速から、二次速報でマイナス7.1%となった。個人消費は前期比で実質2.8%減少し、消費増税後の購買意欲低下が反映された。内需の寄与度が2.3%減少する一方、外需は同0.5%増加したが、これは輸出のマイナス成長を輸入のマイナスが下回る成長率であった事による。2020年第1四半期は、昨年12月31日に中国武漢市での新型コロナウイルス感染拡大が報道されて以降、同国政府は1月27日から日本を含む海外旅行の禁止を命じ、3月5日に日本政府は中国・韓国に対し入国制限を発表。感染拡大により諸外国が入国制限を拡大する中、訪日旅客数は2月に前年同期比58.3%減、3月は同93%もの減少を示し外需悪化の加速が鮮明である。また日本政府は2月26日に2週間のイベント自粛要請、28日に国交省は国直轄工事の一時中止等を通知し、3月11日WHOが「パンデミック」を宣言。4月7日七都道府県に向け「緊急事態宣言」を発令し、16日には全国へ拡大した。経済圧迫が続くなか買い溜めによりスーパーマーケットの業績が好転する一方、旅行や外食等の消費悪化で内需も弱含み第1四半期のGDPはマイナス成長が避けられない状況である。

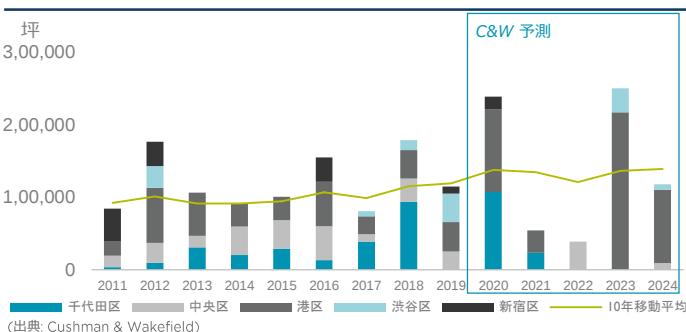
2020年第1四半期のオフィス市場は強気継続

2020年第1四半期のグレードAオフィスビル平均賃料は38,368円で前年同期比0.69%増、空室率は1.56%で同0.44pt減。四半期比ではほぼ横ばいの水準となった。また2018年から2020年迄の3年間で過去最大の面積が新規供給される中、ネットアブソープションは前期比2.94%増、前年同期比5.23%増となり引き続き好調なオフィス市場が確認された。他方、新型コロナウイルス感染拡大がマクロ経済を圧迫するなか、オフィス市場では多数の企業における移転予算削減や採用活動の凍結により、移転計画の取り止めや延期等需要減速が鮮明になってきている。また、テレワーク増加に伴う面積縮小も今後は想定される等、テナント需要は転換期を迎えた可能性が高い。オフィス市場はここ数年間オーナーにとって有利な環境が続いていたが現時点ではまだ募集賃料値下げの判断には至っていないが、長期のフリーレント付与や移転費用の負担等による実効賃料の値下げを提案する事例が見られ始めた。リーマンショック時の様な大幅な賃料下落は現時点で想定し難いが、この経済圧迫状況が長期化し政府による資金供給が間に合わない場合、業績悪化に伴う失業率上昇や倒産件数増加を引き起こし、オフィス市場の悪化を招く可能性も懸念される。

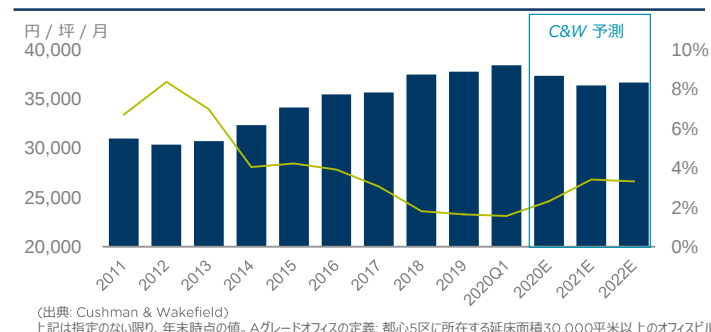
過去最高水準の供給計画も、複合施設エリアの開業は延期へ

2020年のグレードAオフィスビルの新規供給は、千代田区及び港区を中心に過去最高水準を予定しているものの、内定・成約状況は順調でほとんどの新規供給ビルにおいて満室での稼働が見込まれる。第1四半期は今年竣工予定のグレードAオフィス11棟のうち6棟竣工したが、新型コロナウイルスの影響により複合施設エリアの開業時期を遅らせるビルも見られる。現時点において竣工時期の延期は報告されていないものの、今年に入り新型コロナウイルス感染拡大の影響による建設工事中止や各産業での鋼材需要減少が鮮明となり高炉は休止を余儀なくされている。部材不足→工事中止→粗鋼減産の負のサイクルにより、今後竣工を予定する物件によっては竣工時期が遅れる可能性も考えられる。

都心5区新規供給



都心5区グレードA 募集賃料と空室率





グレード A オフィス Q1 2020

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	1.56%	2.94%	3,484,426	123,987,376	97,869	3,482,509	38,368	9.91	9.02

EUR/JPY = 108.83 EUR/JPY = 119.55

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
出光興産	2020年度	Otemachi Oneタワー	丸の内・大手町	-	-	5600~6800	199,266~241,966
TIS、インテック	2021年度	豊洲二丁目駅前地区第一種市街地再開発事業2-1街区 AC棟計画	豊洲	住友不動産新宿グランドタワー、自社ビル	西新宿・江東	10,000	355,833
デル、EMCジャパン	2021年8月~2022年1月	Otemachi Oneタワー	丸の内・大手町	ソリッドスクエア東館、新宿マインズタワー	川崎・代々木	7,800	277,550
サントリーグループ	2021年春	msb Tamachi 田町ステーションタワーN	芝浦	東京スクエアガーデン、自社ビル	京橋・台場	7,000	249,083
いすゞ自動車	2022年5月	横濱ゲートタワー	みなとみらい	大森ベルポートA館など	品川	2,990	106,394

主要なグレードAオフィス新規供給（2020年）

Source: Nikkei Real Estate Market Report

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 (含 予想)
				坪	SF	
竣工済み	虎ノ門ヒルズビジネスタワー	虎ノ門・神谷町	港区	52,333	1,862,163	1月
	コモレ四谷 四谷タワー	四谷・番町・麹町・紀尾井町	新宿区	41,957	1,492,960	1月
	KANDA SQUARE（神田スクエア）	神田錦町・神保町	千代田区	25,790	917,701	2月
	Otemachi One 三井物産ビル	丸の内・大手町	千代田区	54,600	1,942,848	2月
	Otemachi One タワー	丸の内・大手町	千代田区	54,600	1,942,848	2月
	神谷町トラストタワー	虎ノ門・神谷町	港区	59,045	2,101,016	3月
	Dタワー西新宿	西新宿	新宿区	11,937	424,753	3月
建設中	ウォーターズ竹芝 タワー棟	新橋・汐留	港区	18,846	670,591	4月
	東京ポートシティ竹芝オフィスタワー	新橋・汐留	港区	54,987	1,956,629	5月
	東京虎ノ門グローバルスクエア	虎ノ門・神谷町	港区	14,300	508,849	6月
	msb田町ステーションタワーN	三田・芝浦	港区	46,083	1,639,796	7月
	住友不動産麹町ガーデンタワー	四谷・番町・麹町・紀尾井町	千代田区	14,505	516,144	8月
	丸の内1-3計画	丸の内・大手町	千代田区	48,503	1,725,902	9月

Source: Nikkei Real Estate Market Report

鈴木 英晃, PhD

ヘッド・オブ・リサーチ & コンサルティング

+81 3 3596 7804 / hideaki.suzuki@cushwake.com

渡辺 絵里香

リサーチ・アナリスト

+81 3 3596 7809 / erika.watanabe@cushwake.comcushmanwakefield.com

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.

©2019 Cushman & Wakefield. All rights reserved. The information contained within this report is gathered from multiple sources believed to be reliable. The information may contain errors or omissions and is presented without any warranty or representations as to its accuracy.