MARKETBEAT

東京

グレード A オフィス Q4 2020

CUSHMAN & WAKEFIELD

	年間変動	今後12ヵ月の予測
-0.14% 賃料上昇率(前年同期比)	▼	▼
4.22% 空室率	▲	▲
-1.71% アブソープション率（四半期比）	▼	▼

出所: Cushman & Wakefield

日本経済指標
Q3 2020

	年間変動	今後12ヵ月の予測
22.9% 実質GDP成長率	▼	▬
-0.3% コア消費者物価指数	▼	▼
3.0% 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

景気悪化は持ち直すものの、緩やかな回復ペースに留まる

日銀による2020年度の実質GDP成長率見通しは11都府県の緊急事態宣言に経済対策を織り込み、従来予測から0.1pt低いマイナス5.6%へ下方修正された。2020年の輸出額は前年比-11.1%となり、リーマン・ショック後2009年の-33.1%、円高不況の影響を受けた1986年の-15.9%に次ぐ落ち込みとなった。経済が再拡大する中国向け輸出が好調で12月は2年1か月ぶりに前年同月を上回ったが、新型コロナ感染者数再拡大により世界経済の回復は従来予想より鈍化する事が見込まれている。設備投資は業種間のばらつきがあるものの全体として下げ止まっており、個人消費は飲食及び宿泊等対面型サービスへの下押し圧力が強まっている。企業の資金繰りは厳しい状況が続き雇用環境は更なる悪化が見込まれる中、2020年に早期・希望退職者募集の実施を開示した上場企業は93社と前年から2.6倍増加し、2009年に次ぐ水準となった。コアCPIは既往の原油安やGo To トラベルキャンペーンの影響を受け12月は前年同期比1.0%のマイナス成長となり、今後も弱含む事が見込まれている。

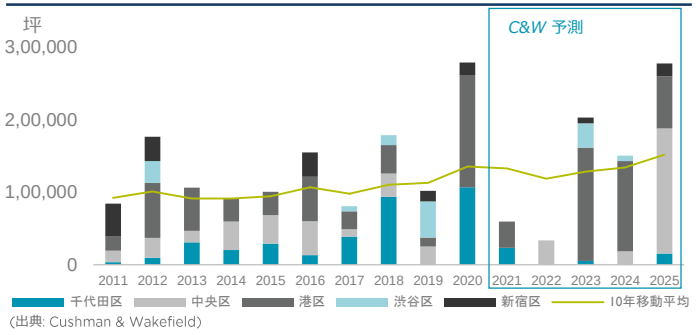
上昇トレンドをたどる空室率

第4四半期の都心5区グレードAオフィス募集賃料は、前四半期から1.95%減少し37,684円となった。空室率は同1.13pt増の4.22%と、世界金融危機の発端となる2008年9月リーマン・ショック時点の4.06%を上回った。オフィス開発が集中する港区は、前年同期から3.49ptと最も上昇し６%となった。次いで中小企業や営業支店が多く集積する新宿区では、過去の空室率動向からみても景気の影響を受けやすく、前年同期から2.88pt上昇し4.53%となった。渋谷区においては2.89%(前年同期比+0.34pt)と3%を下回る水準にあるが、2019年の大規模な新規供給をはじめIT企業が集積している事から、リモート導入率の高さが指摘されており、短中期的な上昇が予測される。千代田区は2.86%(同+1.97pt)、中央区は1.9%(同+1.39pt)と、現時点では他3区と比較しても空室率上昇は限定的だった。コロナのパンデミック長期化で、リモートワーク導入率増加や企業の財務状況悪化等により都心5区の空室率は今後も上昇が続き、賃料への下押し圧力となる事が見込まれる。

着実に変化するオフィスの需要構造

今年に入り11都府県に対する緊急事態宣言が発令されたが、昨年秋口からのリーシング需要に大きな変化はみられていない。新型コロナの影響によりオフィス環境の展望に不透明感が残る中、高条件オフィスへの縮小移転やサービスオフィスへの移転を検討する企業が増加している。短期契約の移転では移転コスト軽減の為、居ぬき物件の需要増加がみられる。従量課金制シェアオフィスの会員数も増加、郊外への進出もみられシェアを拡大している。固定費削減等でコロナ禍を乗り切り、終息に見通しが立った頃改めて立地戦略を計画する企業が多く、短期契約により将来的な移転の柔軟性を保持する傾向がある。また、電通や日通による本社売却検討等の報道をはじめ、企業による不動産売却が相次いでいる。昨年は三陽商会の東京・銀座旗艦店、全日空の研修施設、JT本社ビル、白洋舎大阪オフィス、エイベックス本社等が売却された。オフィス需要は着実に変化しており、今後は社員が多様な働き方を選べるフレキシブルオフィスが主流となり、ワークプレイスは一か所ではなく自宅やサードプレイス等複数の選択肢を含むエコシステムとなる事が予測される。

都心5区新規供給



(出典: Cushman & Wakefield)

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

MARKETBEAT

東京

グレード A オフィス Q4 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	4.22%	-1.17%	3,593,111	127,854,747	-40,602	-1,444,759	37,684	10.23	8.34

EUR/JPY = 103.50　EUR/JPY = 126.95

主要なオフィス移転

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
グリー	2022年8月	六本木ヒルズゲートタワー	六本木	六本木ヒルズ森タワー	六本木	2,940	104,615
日立社会情報サービス	2021年1月	大森ベルポートD館	大森	横浜三井ビルディング	横浜	1,440	51,240
三井ダイレクト損害保険	2021年1月	住友不動産飯田橋ファーストビル	飯田橋	後楽国際ビルディング	飯田橋	1,092	38,857
古河機械金属グループ	2021年7月	常盤橋タワー	大手町	丸の内仲通りビル/朝日生命大手町ビル	丸の内/大手町	1,090	38,786
ブリヂストンスポーツ	2020年12月-2021年1月	東京スクエアガーデン	京橋	世界貿易センタービルディング	浜松町	816	29,036

Source: Nikkei Real Estate Market Report

主要なオフィス減床及び移転キャンセル

テナント名	状況	物件名	地区	予想減少面積	
				坪	SF
三菱ケミカルHD	減床	パレスビル	丸の内	-1,236	-43,981
日立ソリューションズ	減床	日立ソリューションズタワーB	品川シーサイド	-2,800	-99,633
アンドファクトリー	キャンセル	msb Tamachi 田町ステーションタワーN	田町	1,300	46,258
ブリヂストンスポーツ	キャンセル	神田スクエア	神田錦町	865	30,780
東横イン	キャンセル	四谷タワー	四谷	640-660	22,773-23,485

Source: Nikkei Real Estate Market Report

主要なグレードAオフィス新規供給（2021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）
建設中	世界貿易センタービルディング 南館	新橋・汐留	港区	28,810	1,025,143	1月
	日比谷フォートタワー	霞ヶ関・内幸町	港区	30,250	1,076,395	6月
	TOKYO TORCH 常盤橋タワー	丸の内・大手町	千代田区	44,165	1,571,529	6月

Source: Cushman & Wakefield

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

cushmanwakefield.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 53,000 employees in 400 offices and 60 countries. In 2019, the firm had revenue of $8.8 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.

©2020 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.