

News Release

[ジャパン プロパティ ダイジェスト 2017 年第 4 四半期]

東京 A グレードオフィス空室率は 2.5%、大阪 A グレードオフィスは 1.9%

東京 2018 年 2 月 13 日 – 総合不動産サービス大手の JLL（本社：東京都千代田区、代表取締役社長：河西利信）は日本のオフィス、リテール（店舗）、ロジスティクス（物流）、ホテル市場の空室・賃料・価格動向、需要・供給動向及び 12 ヶ月予測をまとめた調査レポート「ジャパン プロパティ ダイジェスト（JPPD）2017 年第 4 四半期」を発表しました。セクター別の概要は、以下の通りです。

東京の A グレードオフィス市場

空室率:

2%台へ低下

空室率は 2.5%、前期比 0.5 ポイント低下、前年比 0.5 ポイント上昇となった。空室率は中心業務地区全体で減少した。

賃料:

23 四半期連続の上昇

月額坪当たり 36,733 円（共益費込）、前期比 0.3%上昇となった。2017 年通年の上昇率は 1.4%となり、前年の 2.3%から減速した。

価格・投資利回り:

価格は 23 四半期連続で上昇

価格は前期比 0.4%上昇、前年比 2.9%上昇となり、23 四半期連続で上昇した。上昇ペースは 3 四半期ぶりに加速した。売主と買主の価格目線の格差も徐々に埋まってきていることから、成約事例が増加している。

12 ヶ月見通し:

賃料と価格の上昇ペース緩やかに上昇

2018 年の賃貸市場をみると、供給予定は過去 10 年平均比 220%程度の 597 千㎡となっている。過去 3 番目の大量供給であるものの予約契約率は好調であることから、空室率の上昇は限定的となり、賃料は緩やかな上昇基調が継続する見通し。投資市場では、投資利回りの低下余地は限定的であることから、価格は主に賃料上昇を反映して緩やかに上昇する見通し。

大阪の A グレードオフィス市場

空室率:

2008 年第 1 四半期以来初めて 1%台に低下

空室率は 1.9%、前期比 0.7 ポイント低下、前年比 2.0 ポイント低下となり、4 四半期連続で低下した。1%台への低下は 2008 年第 1 四半期以来初めてとなった。中之島や御堂筋を含むサブマーケットで大規模な空室消化がみられた

賃料:

14 四半期連続で上昇

月額坪当たり 18,799 円（共益費込）。前期比 3.0%上昇し、上昇ペースは 2 四半期ぶりに加速した。2017 年通年の上昇率は 7.6%、前年の 6.8%から加速し、4 年連続の上昇となった。

価格・投資利回り:

価格は 17 四半期連続上昇

価格は前期比 6.9%上昇、前年比 20.0%上昇となり、17 四半期連続で上昇した。限定的な供給が続く東京から地方へと視線を転じる投資家もいることから、投資意欲は旺盛であるものの、当四半期に A グレードオフィスの取引は確認されなかった。

12 ヶ月見通し:

賃料と価格は上昇する見通し

2018 年における賃貸市場では、需要が堅調となるなか、新規供給は過去 10 年平均比 47%程度にとどまることから、空室率は引続き 2%を下回る水準で推移し、賃料上昇の基調を下支えする見通し。投資市場では、旺盛な投資意欲を背景に、投資利回りの低下と賃料上昇が相俟って、価格は上昇する見通し。

JLL リサーチ事業部長 赤城威志は、次のように述べています。

「東京 A グレードオフィス市場では、低位な空室率を背景に、需要が供給予定床を吸収した結果、2018 年の予約契約率は 80%程度を達成、テナントは既に 2019 年のオプションを視野に検討を始めています。これにより大量供給に対する悲観的な見方も和らいでおり、JLL は予測を上方修正しました。大阪 A グレードオフィス市場では、空室率は 1%台へと低下、これを背景に賃料は上昇ペースを加速させており、2017 年通年の上昇率は 7.6%、前年の 6.8%から拡大し、4 年連続の上昇となりました。今後も需給の逼迫は続くとみられ、賃料は上昇モメンタムを維持する見通しです。

投資市場では、引き続き投資家の取得意欲は旺盛で、売主と買主の価格目線の格差も徐々に埋まってきていることから、取引は増加傾向にあります。2017 年通年の投資総額は 4.1 兆円、前年比 13%の増加となり、3 年ぶりに拡大に転じました。欧米では徐々に金融引締めが進むなか、日本においては今後も低金利が継続するものと考えられ、国内外投資家の不動産投資意欲に変化はなく、2018 年も投資額増加傾向に推移するものと予測します」

東京のリテール（店舗）市場

賃料：

前期比横ばい

月額坪当たり 79,490 円（共益費込）、前期比横ばいとなり、1 階・空中階とも変動はみられなかった。2017 年通年の変動率は前年比 0.9% 上昇となり、前年の同 2.1% の上昇から減速した。

価格・投資利回り：

価格は上昇加速

価格は前期比 2.9% 上昇、前年比 3.0% 上昇となり、投資利回りの低下を反映した。

12 ヶ月見通し：

賃料と価格はピークに近づく

賃貸市場では、需給の逼迫は続くと思われるものの賃料は既に前回ピークに近い高値圏にあり、大幅な上昇を見込むことは難しい。価格は、投資利回りの低下余地が限定的となっていることから、主に賃料の変動を反映して安定的に推移する見通し。

東京のロジスティクス（物流）市場

空室率：

再び低下、ベイエリアは 1% 台

東京圏の空室率は 4.1% となり、前期比 0.1 ポイント低下、前年比 1.2 ポイント低下となった。東京ベイエリアの空室率は 1.0%、前期比 0.6 ポイント低下、前年比 2.0 ポイント低下となった一方、内陸エリアは 6.1% となり、前期比 0.2 ポイント上昇、前年比 0.7 ポイント低下となった。

賃料：

緩やかに上昇

東京圏の賃料は月額坪当たり 4,202 円、前期比 0.1% 上昇、前年比 1.6% 上昇となった。東京ベイエリアにおける新規供給が上昇を牽引した。内陸エリアの賃料は同横ばいとなった。

価格・投資利回り：

価格は 4 四半期連続で上昇

東京圏の価格は前期比 0.1% 上昇、前年比 5.9% 上昇となった。4 四半期連続で上昇した一方、上昇ペースは 3 四半期連続で減速した。引き続き様々な投資家の取得意欲は旺盛となったが、投資機会は限定的となった。

12 ヶ月見通し：

大規模な新規供給を背景に賃料は緩やかに下落

賃貸市場では今後も堅調な需要が見込まれるものの、今後 2 年間にかけて記録的な水準の供給が予定されていることから、賃料はエリアによっては下押し圧力が加えられる見通し。

投資市場では、安定的なコア資産を供する当該セクターに対する投資家の関心は続くとみられることから、投資利回りは一層低下する可能性がある。

東京のホテル市場

需要：

インバウンド客の貢献により宿泊需要の基盤は引き続き堅固

東京都の延べ宿泊者数は、2017年初来10月の累計で44,976万人であった。都内延べ宿泊者数の35%を占める外国人宿泊者数は、対前年比16%増の15,623万人、日本人宿泊者数は対前年比2%増の29,352万人であった。

2017年1月-10月の訪日外国人客数は対前年比18.3%増の2,379万人を記録したが、都内の外国人宿泊者数は同ペースでは増加していない。都心のホテルの客室単価が上がり過ぎた結果、より安価な宿泊先を求めて周辺都市に需要が流れたことや、民泊の利用が増加していることが背景にある。

供給：

4ツ星及び5ツ星ホテルの新規供給は無し

2017年第4四半期はラグジュアリーホテルの新規供給は無かった。中価格帯のライフスタイル型ホテルとして11月に開業した「モクシー東京錦糸町」が注目を集めた。東京オリンピックが開催される2020年に向けて、複数のラグジュアリーホテルの新規供給が予定されている。代表的な新規供給計画としては2019年に再開発完成予定の「ホテルオークラ」や2020年開業予定の「フォーシーズンズ大手町」が挙げられる。

運営パフォーマンス：

ADR・客室稼働率の改善がRevPAR成長に貢献

東京の5ツ星ホテルの運営パフォーマンスは、1日当たり販売可能客室数当たり宿泊売上（RevPAR）が2017年初来11月までの累計で前年比5.8%の増加となった。客室稼働率が前年比2.8%、平均客室単価（ADR）が前年比2.9%上昇したことによる。

売買

2017年第4四半期は、東京ディズニーリゾートに所在する「シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル」ならびに「ヒルトン東京お台場」が取引された。

12ヵ月見通し：

好調なパフォーマンスが続く見込み

違法民泊を取り締まる住宅宿泊事業法（民泊新法）が2018年6月に施行される。東京の5ツ星ホテルマーケットに対する大きな影響は見込まれず、パフォーマンスは引き続きADRが牽引し、RevPARの成長が期待される。今後12ヵ月間のホテル投資マーケットに関しては、オーナーおよび投資家における価格の期待値のギャップが狭まることで、売買件数が増加するものと予想される。

JLL 取締役 執行役員 ホテルズ&ホスピタリティ事業部長 沢柳知彦は、次のように述べています。

「東京ではビジネスホテルから5ツ星ホテルまでグレードを問わず、80%を超える高い客室稼働率が維持されており、依然として宿泊需要が旺盛であることが伺えます。一方で、ここ数年で客室単価が急上昇した結果、国内ビジネス客や、低予算の外国人レジャー客に対する客室単価の更なる向上は期待しにくく、これまでのような急激な成長ペースは考えづらいと思われまます。ホテル投資マーケットでは売主の売却希望価格が高く、売買が成立しにくい状況が続いていましたが、2018年は売主と買主の価格目線が近づき、売買件数が増加に転じると見込まれます」

【補足】

本レポートの日本での調査対象地区は次の通りです。

東京 CBD (中心業務地区) : 千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区

大阪 CBD (中心業務地区) : 中央区、北区

東京リテール : 銀座と表参道のプライムリテールマーケット

東京ロジスティクス : 東京圏 (東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県、茨城県の一部) の新型物流施設

東京ホテル : 特段の説明がない限り東京所在の5ツ星ホテルマーケット

「ジャパンプロパティダイジェスト (JPPD) 2017年第4四半期」の詳細はJLLウェブサイトをご覧ください。 www.joneslanglasalle.co.jp

JLL について

JLL (ニューヨーク証券取引所上場: JLL) は、包括的な不動産サービスをグローバルに提供する総合不動産サービス会社です。フォーチュン 500 に選出されている JLL は、不動産オーナー、テナント、投資家の皆さまのアンビション実現を支援します。2016年度は、総売上高 68 億米ドル、年間の手数料収入は約 58 億米ドルに上ります。プロパティマネジメント及び企業向けファシリティマネジメントにおいて、約 4 億 900 万㎡ (約 1 億 2,400 万坪) の不動産ポートフォリオを管理し、1,450 億米ドルの取引を完了しました。2017年第3四半期現在、世界 80 カ国、従業員約 80,000 名以上、300 超拠点で展開しています。JLL グループで不動産投資・運用を担当するラサールインベストメントマネジメントは、2017年9月30日時点で総額 590 億米ドルの資産を運用しています。JLL は、ジョーンズ ラング ラサール インコーポレイテッドの企業呼称及び登録商標です。 www.jll.com

JLL のアジア太平洋地域での活動は 50 年以上にわたり、現在 16 カ国、96 事業所で 36,900 名超のスタッフを擁しています。JLL は、2016 年インターナショナル・プロパティ・アワードにて、グローバル、アジア・パシフィック地域における「最優秀不動産コンサルタント賞」を受賞しました。また、リアル・キャピタル・アナリストックスより、6 年連続でアジア太平洋地域のトップ投資アドバイザーに選出されています。 www.ap.jll.com

JLL 日本法人の詳細はホームページをご覧ください。

www.joneslanglasalle.co.jp

Connect with us



お問い合わせ : 広報担当 (エイレックス) 吉岡・谷島
電話 : 03-3560-1289