

## [ジャパン プロパティ ダイジェスト 2019 年第 1 四半期]

空室率 東京 A グレードオフィスは 1.0%、大阪 A グレードオフィスは 0.5%

東京 2019 年 6 月 5 日 – 総合不動産サービス大手 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）2019 年第 1 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：

#### 3 四半期連続で 1%台

空室率は 1.0%、前期比横ばい、前年比 1.7 ポイント低下となった。赤坂・六本木を含むサブマーケットで空室率の低下がみられた一方で、丸の内・大手町を含むサブマーケットで上昇した。

賃料：

#### 28 四半期連続の上昇

月額坪当たり 38,719 円（共益費込）、前期比 1.4%上昇、前年比 4.4%上昇となった。上昇ペースは前期並み。前四半期に引き続き渋谷が上昇を牽引。このほか赤坂・六本木を含むサブマーケットで上昇がみられた。

価格：

#### 3 四半期連続で上昇

価格は前期比 1.9%上昇、前年比 8.8%の上昇となった。上昇ペースは前期並み。投資利回りは横ばいとなった。

12 ヶ月見通し：

賃料、価格ともに緩やかに上昇する見通し

賃貸市場は、新規供給を過去 10 年平均比で見ると、2019 年は 130%程度、2020 年は 200%程度となっている。一方で、需要は堅調であり、既に 2022 年竣工予定の物件の予約契約が始まっていることから、空室率の上昇は限定的となる一方で、賃料の上昇ペースが減速する見通し。投資市場は、投資利回りが一層低下する可能性があり、賃料上昇と相まって、価格は緩やかに上昇すると予測される。

## 大阪の A グレードオフィス市場

### 空室率：

#### 0%台に低下

空室率は 0.5%、前期比 0.6 ポイント低下、前年比 0.5 ポイント低下となり、JLL 調査開始（2004 年末）以来 3 番目に低い水準となった。

### 賃料：

#### 年間上昇率は 4 四半期連続で 10%を超える大幅な上昇

月額坪当たり 21,437 円（共益費込）、前期比 3.6%上昇、前年比 11.2%上昇となり、19 四半期連続で上昇した。前期比変動率は JLL 調査開始（2003 年末）以来最大、堅調な需要ときわめて限定的な供給を背景に、上昇ペースは 2 四半期連続で加速した。年間上昇率は 4 四半期連続で 10%超を記録した。

### 価格：

#### 22 四半期連続上昇

価格は前期比 5.1%上昇、前年比 25.8%上昇となり、22 四半期連続で上昇した。

### 12 ヶ月見通し：

#### 賃料と価格は引き続き上昇

賃貸市場は、2019 年の供給予定はないことから、全体の市場規模の拡大は抑制される一方で、空室率は一層低下するとみられる。賃料の上昇モメンタムは引き続き強くなる見通し。投資市場は、投資利回りは一層の低下余地があるとみられることから、これと賃料上昇を反映して価格は上昇する見込み。

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。

「景気に一部で通商問題の影響がみられ、業況判断にも慎重さがみられるものの、雇用情勢は改善が続いています。こうした状況の中、東京と大阪における A グレードオフィス賃貸市場のモメンタムは増大しています。東京では、既存ビルの空室率が 1%ときわめて低位で推移する中、旺盛な需要は供給予定を吸収し、賃料は上昇ペースを維持しています。大阪では、空室率は 1%を下回る水準まで低下し、今後の供給予定もきわめて限定的となる中で、賃料の上昇ペースに拍車がかかっています。今後は、通商問題の影響が懸念されるものの、東京・大阪ともに上昇モメンタムは継続する見通しです。投資市場では、2019 年第 1 四半期の日本の不動産投資総額は 2 四半期連続の減少となりました。国内外の投資家による需要は引き続き旺盛となっているものの、良好な資金調達環境や今後の賃料上昇期待を背景に供給が限定的となり、投資総額が減少したとみられます。今後は、供給不足が投資総額に与える影響が一層懸念されますが、投資家の旺盛な投資意欲は継続する見通しです」

## 東京のリテール（店舗）市場

### 賃料：

#### 表参道1階賃料が上昇をけん引

賃料は月額坪当たり 80,856 円、前期比 0.6%上昇、前年比 1.7%上昇となった。表参道1階賃料が上昇をけん引した。

### 価格：

価格は前期比 0.1%上昇、前年比 3.8%上昇となった。

### 12ヵ月見通し：

#### 消費の見通しはポジティブながら賃料・価格の上昇は限定的

賃貸市場は、国内外の顧客による堅調な消費を背景に、出店需要は引き続き堅調となり、一方で供給予定は比較的限定的となることから、賃料は安定的に推移すると予測される。投資市場は、価格は安定的に推移する見通しであるが、投資利回りは一層低下する可能性がある。

## 東京のロジスティクス（物流）市場

### 空室率：

#### 各エリアで前期比横ばい

東京圏の空室率は 4.1%、前期比横ばい、前年同期比 1.1 ポイント低下となった。東京ベイエリアの空室率は 0.0%と前期比・前年同期比ともに横ばい、内陸エリアも空室率が 6.3%と前期比横ばい、前年同期比 2.1 ポイントの低下となった。新規供給と空室消化が均衡した結果、空室率は横ばいとなった。

### 賃料：

#### 緩やかに上昇

東京圏の賃料は月額坪当たり 4,251 円、前期比 0.8%上昇、前年同期比 1.5%上昇となった。東京圏における新規供給の賃料水準が賃料上昇を牽引した。東京ベイエリアは前期比 0.8%上昇、前年同期比 3.0%上昇、内陸エリアは前期比 0.8%上昇、前年同期比 1.4%上昇となった。

### 価格：

#### 緩やかに上昇

東京圏の価格は前期比 1.0%上昇、前年比 6.4%上昇となった。投資利回りの変動はなかったが、緩やかな賃料上昇を反映した。

### 12ヵ月見通し：

#### 賃料は緩やかに上昇、投資利回りは一層低下

賃貸市場は、大量供給が予定されているが土地価格の上昇及び建築コストの上昇を反映して、賃料は上昇傾向で推移する見通し。投資市場は、投資家の関心の高さを背景に、投資利回りは一層の低下余地があるとみられ、価格はこれを反映して緩やかに上昇する見込み。

## 東京のホテル市場

### 需要：

#### インバウンド需要の拡大が旺盛な宿泊需要を創出

2018年の訪日外国人客数は前年比8.7%増の3,100万人となり過去最高記録を更新した。2018年は自然災害が多く発生したものの、アジア経済の中心地であり旅行先としても人気が高い東京では、外国人レジャー客の宿泊需要の増大が進んだ。2018年の都内延べ宿泊者数は、前年比5.4%増の5,700万人となった。全宿泊者数の37.0%を占める外国人宿泊者数は前年比12.9%増、日本人宿泊者数は前年比1.4%増となった。

### 供給：

#### 4ツ星及び5ツ星ホテルの新規供給は限定的

2019年第1四半期はラグジュアリーホテルの新規ホテル供給は無かった。2019年の新規ホテル計画としては、9月に再開発による開業が予定されている「The Okura Tokyo」（「プレステージタワー」及び「ヘリテージウィング」2棟合計508室）が挙げられる。今後数年間で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。このうち代表的な計画としては、2020年開業予定の「フォーシーズンズホテル大手町」、虎ノ門及び銀座でそれぞれ開業予定の「エディションホテル」、2022年開業予定の「ブルガリホテル東京」が挙げられる。

### 運営パフォーマンス：

#### ADR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2019年初来2月までの累計で前年同期比3.6%の増加となった（出典：STR）。客室稼働率は前年同期比-0.5%の微減となったが、前年同期比4.3%増を記録した客室単価（ADR）の上昇がパフォーマンス改善に貢献した。

### 売買：

#### 東京の5ツ星ホテルの売買取引はなし

ホテル売買取引については、東京の5ツ星ホテルの売買取引は見られなかった。投資家の投資意欲は強い一方で、全国的に売却案件が少ない状況が続いている。

### 12ヵ月見通し：

#### 世界的スポーツイベントにより更なるパフォーマンス改善が見込まれる

2019年のラグビーワールドカップに続き2020年にオリンピック・パラリンピックを控える東京では、5ツ星ホテルマーケットの更なるパフォーマンス改善が見込まれる。今後12ヵ月間のホテル投資マーケットに関しては、2020年以降のRevPAR成長率が鈍化すると見込み、売却の検討を始める機関投資家が出てくる可能性があり、取引件数が再び増加すると考えられる。

JLL 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。

「都内の5ツ星ホテルは2019年第1四半期にパフォーマンス成長ペースが伸び悩みましたが、第2四半期以降は、桜の開花時期が長く、花見目的のインバウンド需要を多く取り込めたことや、今後開催され

る世界的スポーツイベントを契機にパフォーマンスの回復と更なる成長が見込まれます。ホテル投資マーケットについては、東京オリンピック後の RevPAR 成長ペース鈍化を見据えて譲渡益確定を見込んだ売却を検討するホテル投資家も現れており、2019 年は活発なホテル取引が期待されます」

#### 【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都内所在の 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）2019 年第 1 四半期」の詳細は [JLL ウェブサイト](#) をご覧ください。

#### JLL について

JLL（ニューヨーク証券取引所上場：JLL）は、不動産に関わるすべての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。JLL は不動産市場を再考し、皆様のアンビション実現を支援する不動産の機会やスペースを提供するとともに、お客様、人、コミュニティにとってよりよい明日を築くことを目指します。フォーチュン 500 に選出されている JLL は、2019 年 3 月 31 日現在、世界 80 カ国で展開、従業員約 91,000 名を擁し、売上高は 163 億米ドルです。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。 [jll.com](http://jll.com)

Connect with us



お問い合わせ：広報担当（エイレックス）吉岡・那須

電話：03-3560-1289