

最新オフィスマーケット事情

これからは大空室時代が訪れます！



公益社団法人 東京共同住宅協会
相談員・プロパティマネージャー 上中 晋太郎

オフィスマーケット事情は 景気の影響を受けやすい

世界金融
投資家

政治政策

景気の見通し

株価為替
物価指数

国内総生産
GDP

オフィス賃料、空室率の参考サイト

- 三鬼商事「オフィスマーケット情報」
- 三幸エステート「オフィスマーケットレポート」
- ザイマックス不動産総合研究所
「ザイマックス新規成約賃料インデックス」
- その他オフィス系不動産会社サイト
- 日本銀行「企業向けサービス価格指数/
不動産賃貸」

オフィスマーケット情報のアンテナ

- オフィス賃料の参考サイト
- 日経不動産マーケット情報
- ニッセイ基礎研究所
- 国土交通省レポート
- 日本経済新聞etc…



オフィスの種類とくくり

店舗→飲食店、物販店、クリニックetc…

事務所→一般的な事務業務を行う場所

S O H O →住居兼事務所

オフィスビルの規模

大規模：100坪以上の事務所

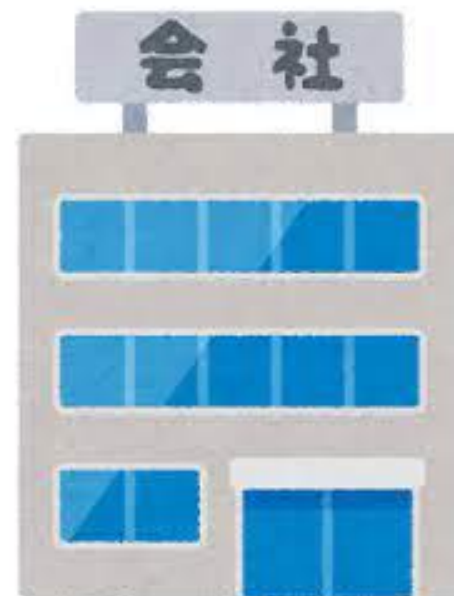
中規模：50坪以上100坪未満

小規模：20坪以上50坪未満

空室率の計算対象

新築ビルに対するもの

既存ビルに対するもの



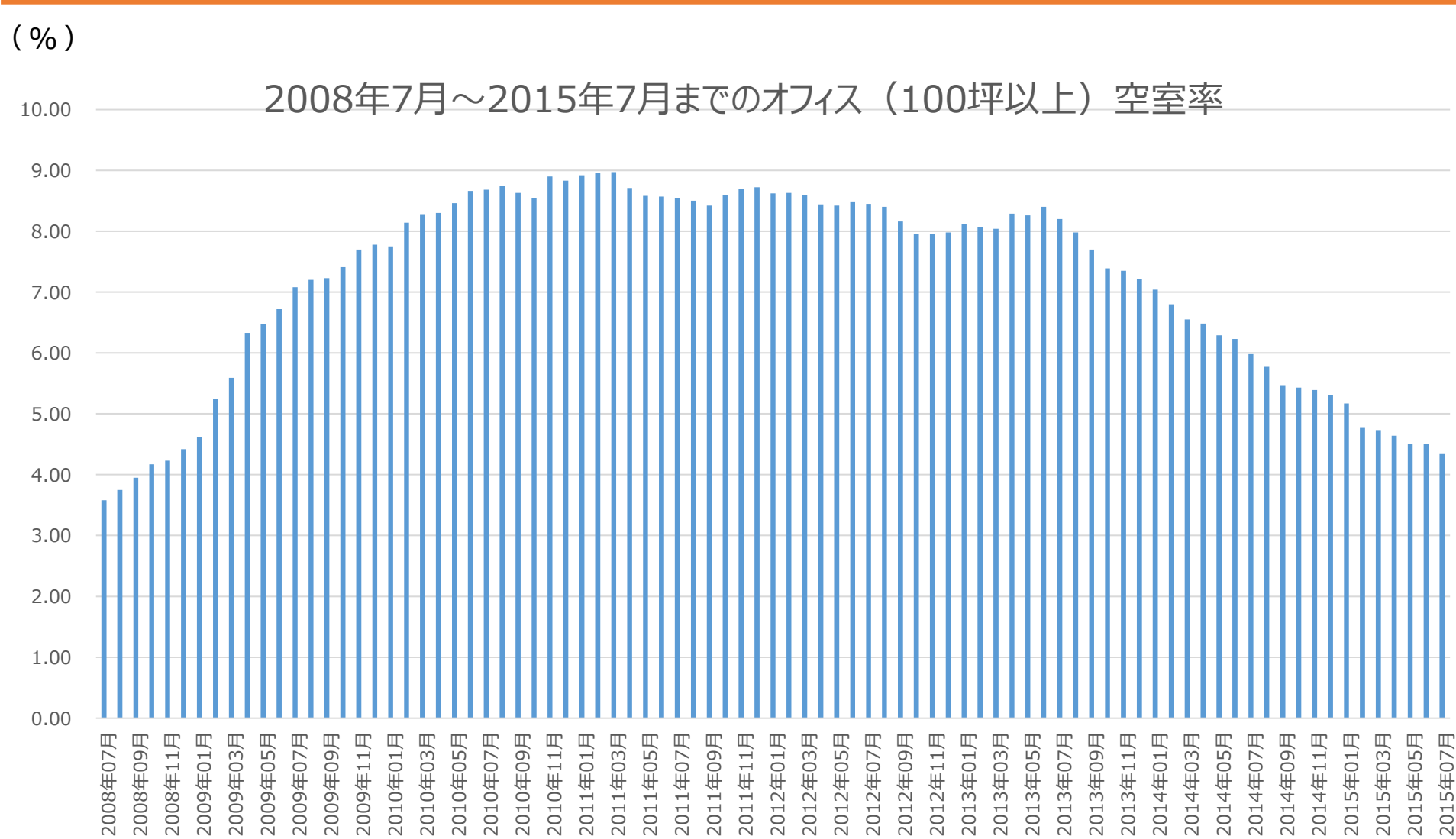
リーマンショックの影響

リーマンショックとは、一般的に2008年9月にアメリカの有力投資銀行である「リーマンブラザーズ」が経営破綻し、それをきっかけに世界的な株価下落・金融危機が発生したことを指しています。オフィスマーケット事情にも大きく影響がありました。

参考に、既存ビルのオフィスにおいての、空室率・平均賃料を見てみましょう。



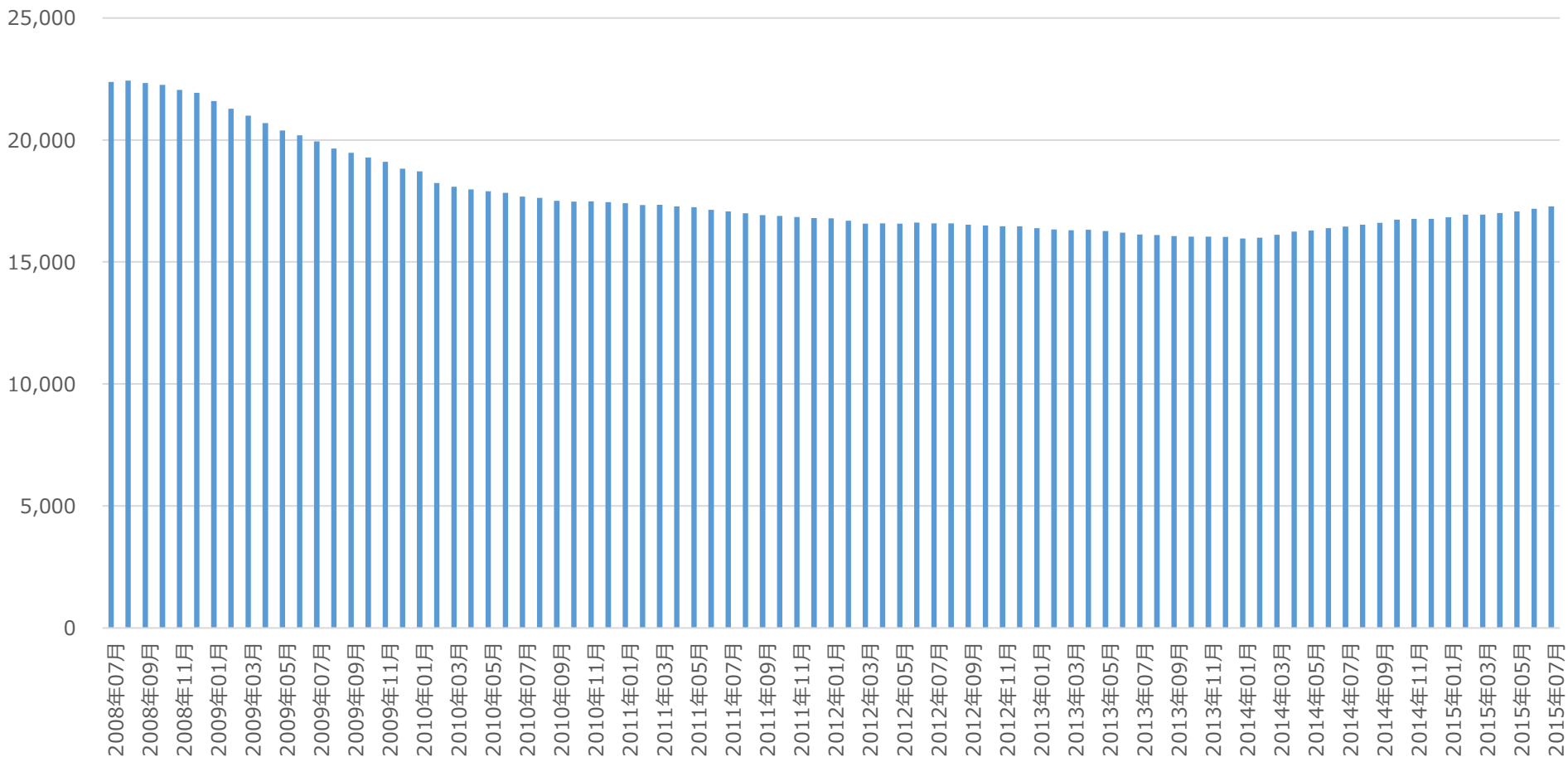
リーマンショックの影響②



リーマンショックの影響③

(円)

2008年7月～2015年7月までのオフィス（100坪以上）平均坪単価



出典：三鬼商事『オフィスマーケットデータ』東京都心5区

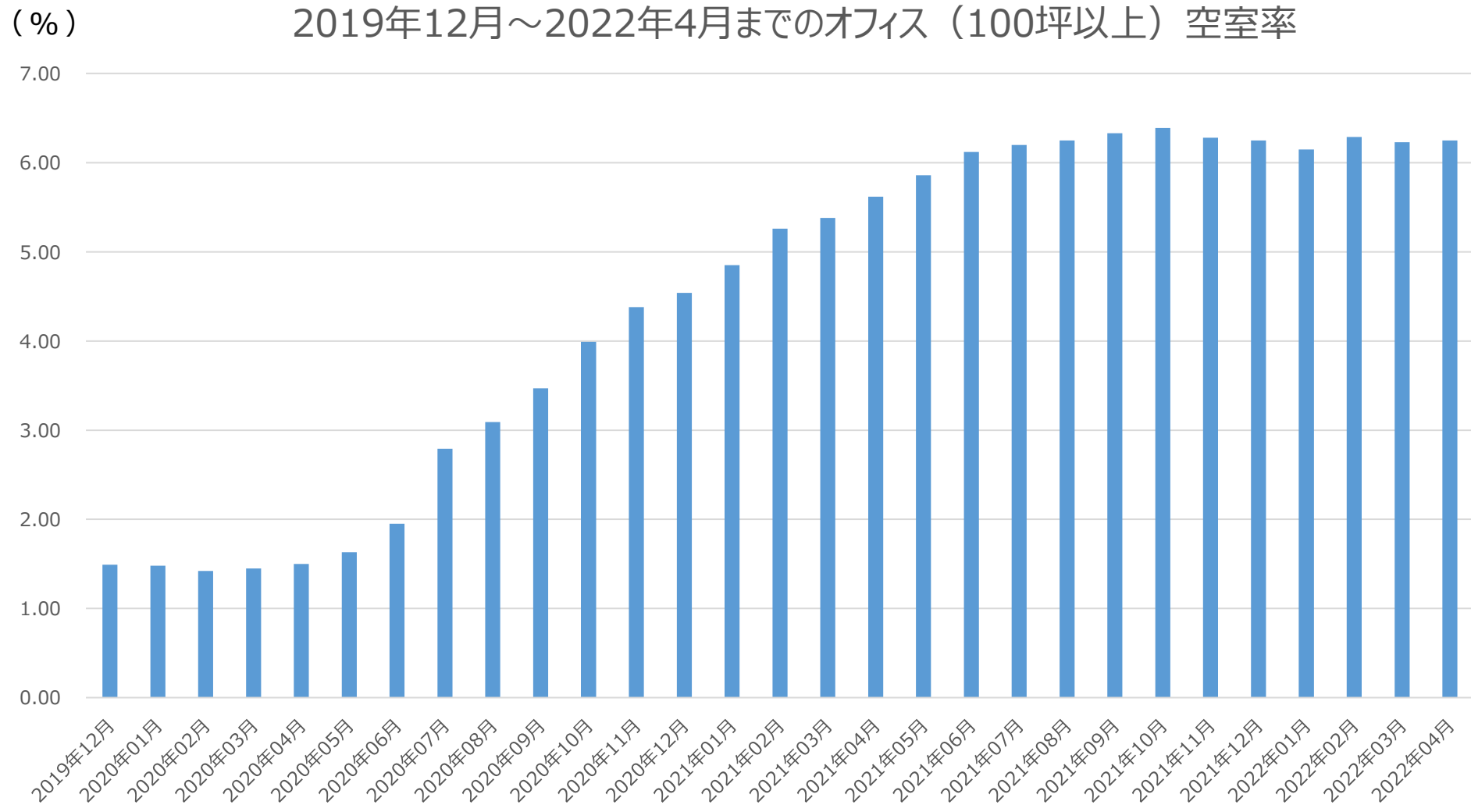
コロナによる影響

新型コロナウイルス感染症（COVID-19）は、2019年12月初旬に、中国の武漢市で第1例目の感染者が報告されてから、わずか数ヶ月ほどの間にパンデミックと言われる世界的な流行となりました。

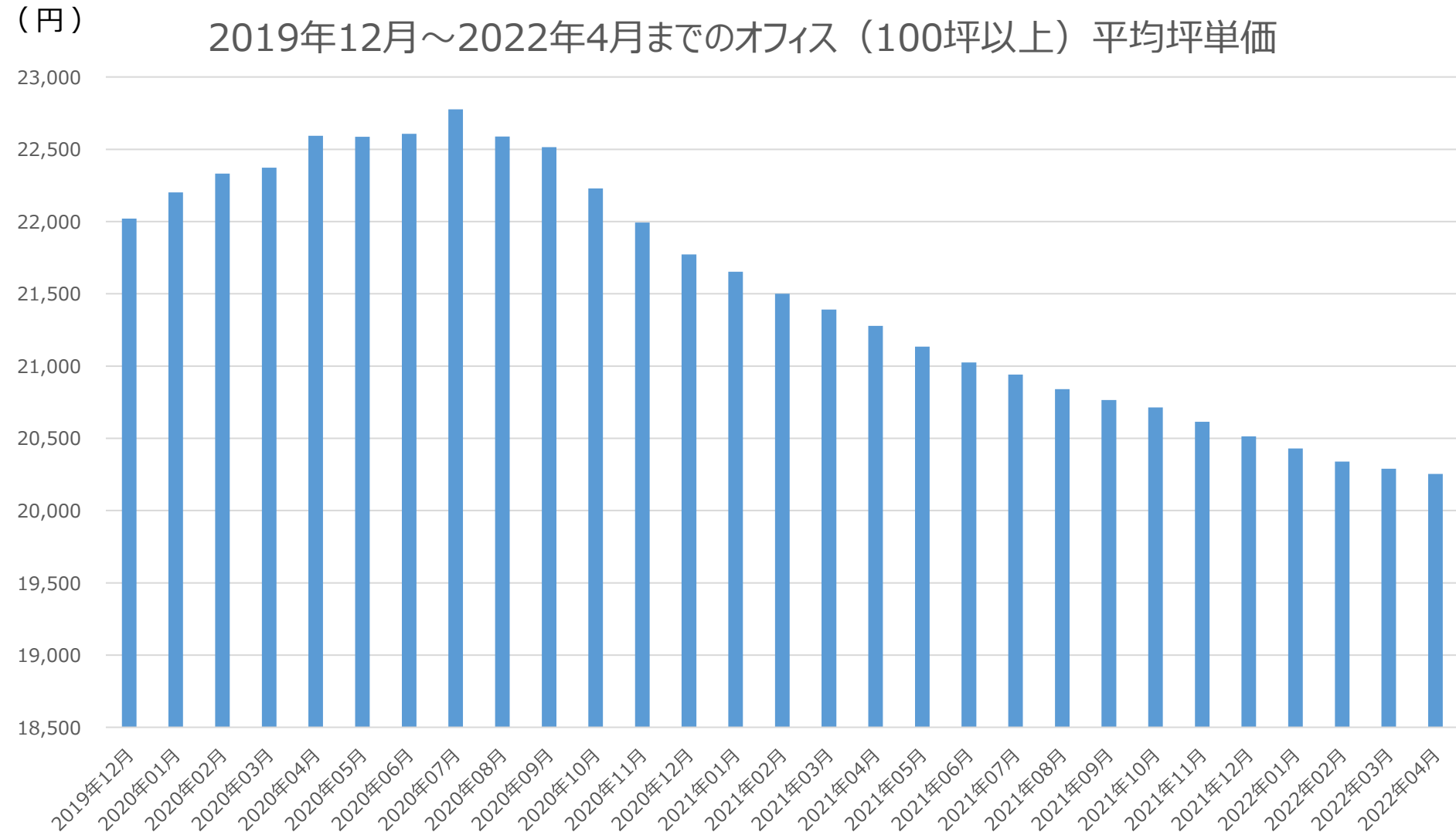
緊急事態宣言が2020年4月に行われ、テレワーク、時差出勤など働き方の変化を急速に求められるようになりました。



コロナによる影響②



コロナによる影響③



出典：三鬼商事『オフィスマーケットデータ』東京都心5区

リーマンショック時とコロナ禍の比較から

- リーマンショック時のような急激な空室率の上昇、賃料の下落はないが、オフィスへの需要は多様化しており縮小化されている。
- コロナが収束に向かい、景気が上向けば空室率、賃料の下落は回復するか…？

見通しがたたない状況下でできることは何か

働き方が変わってきています。

テナントからの要望に迅速な回答を！

- ☑ オフィスレイアウトの変更相談
- ☑ 共用部のグレードアップ
- ☑ 用途変更の可否について
- ☑ 契約把握（賃料相場、滞納履歴）
- ☑ 更新時「フリーレント」などの対応



大空室時代への心がけ

常にアンテナを立てた、柔軟な対応が求められます

■ 周辺のビルの条件をそのまま鵜呑みしない！

■ 募集条件には大胆かつ柔軟な対応を

■ コンセプトを決めた募集と原状回復を！
オフィスは事務所→人の集まる場所へ

■ プロパティマネジメント、ビルメンテナンスに
強い不動産会社と相談をしましょう。

最後までご視聴いただき、ありがとうございます



お気軽にお問い合わせください。

公益社団法人 東京共同住宅協会
相談員 上中晋太郎

TEL : 03-3400-8620 FAX : 03-3499-1299

※転載を希望される場合は、東京共同住宅協会へお問合せ下さい。

