

概況

8月30日、衆議院選挙で、野党である民主党が単独過半数を超える議席を獲得し大勝し、9月に鳩山新政権がスタートした。

日本経済は、2009年4-6月期における国内総生産（GDP）が5四半期ぶりのプラス成長（実質で前期比0.6%増、年率換算で2.3%増）となった。9月の日経平均株価も、2009年6月平均より5%上昇し、10,302.87円となり、日本経済の回復基調は一段と鮮明になった。しかし、9月下旬には円相場が一時、88円台まで上昇し、日経平均株価も再び9,000円台に下落した。雇用環境や個人消費が依然低迷しており、持続的な景気回復材料は乏しい。

一方、賃貸オフィスマーケットは、空室率は前四半期に比べてAクラスビルが0.5%、Bクラスビルの空室率は0.1%減少し、僅かながら改善の兆しが現れた。今四半期は、募集賃料において、Aクラスビル3.7%、Bクラスビル2.5%の賃料下落が見られるように、都心優良ビルの賃料引き下げによる賃料調整が進んだ。こうした中、Aクラスビルにおける割安感を企業が評価し始め、「ユニクロ」のファーストリテイリングをはじめ、優良企業の大規模移転が表面化した。

マーケット・トレンド

- 都心3区のAクラスビルの多くが賃料条件の見直しを行い、空室率改善の傾向にある。
- 都心3区の優位性が目立つ一方、それ以外のエリアや都心3区であっても立地やグレードの劣るビルの賃料は依然底打ち感がない。
- 企業のコスト削減を意識した縮小移転が多くみられ、第4四半期に向けてもこの傾向は持続するであろう。

テナントの視点

依然借手優位の状態にある。

ビルオーナーは空室率の改善を優先したいため、フリーレントだけでなく、募集賃料についても交渉次第では値下げに陥る状況であるため、交渉にあたっては他の物件を含め、より多くの選択肢を持つと有利である。

また、賃料下落局面にはあるものの、契約更新時に景気が回復し、賃料値上げ交渉を持ちかけられるリスクを回避する策として、賃貸借契約期間を長く設定するのもひとつの手段である。

主要取引

テナント	規模	用途	賃貸/売買
ファーストリテイリング	14,850	事務所	賃貸
ジュピターテレコム	10,560	事務所	賃貸
JA三井リース	7,600	事務所	賃貸
前運搬機械	7,590	事務所	賃貸
ラック	6,930	事務所	賃貸

名称	買主	取引価格
日本地所第一ビル	ヒューリック	13,500,000,000
実業之日本社銀座ビル	マルイト	8,000,000,000
市谷田町ビル	学校法人中央大学	7,000,000,000
恵比寿スクエア	恵比寿ガーデンプレイス	6,890,000,000

* Size is represented in square meters

空室率



平均募集賃料

CBD	Q2 2009	Q3 2009
Class A Office	JPY 20,418/円/坪	JPY 19,657/円/坪
Class B Office	JPY 15,318/円/坪	JPY 14,930/円/坪

Suburban	Q2 2009	Q3 2009
Class A Office	JPY 14,050/円/坪	JPY 13,800/円/坪
Class B Office	JPY 10,850/円/坪	JPY 10,630/円/坪

* 1US\$=94.7856 Japanese Yen

* 1tsubo=3.3 square meters

Prepared By CresaPartners
Room 708-09 Silver Centre
No. 1388 Shaanxi (N) Road
Shanghai, 200060 China

*Information gathered by RISA Partners