

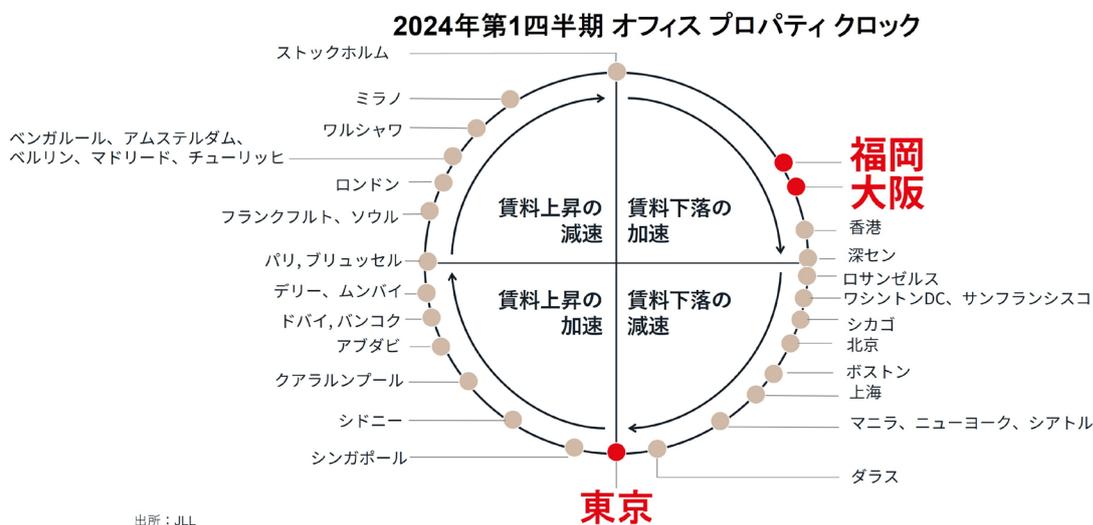
## 【ご参考リリース】

### JLL オフィス プロパティ クロック 2024 年第 1 四半期

東京は「賃料のボトム」、大阪、福岡は「賃料下落」フェーズ

東京 2024 年 6 月 17 日 – 総合不動産サービス大手 JLL（本社: 米国シカゴ、CEO & プレジデント: クリスチャン・ウルブリック、NYSE: JLL）は、世界主要都市のオフィス賃料動向を示す独自の分析ツール「オフィス プロパティ クロック（不動産時計）2024 年第 1 四半期」を発表しました。

東京の A グレードオフィス賃料は底を打ち、大阪と福岡<sup>\*1</sup> の賃料は、引き続き「賃料下落の加速」フェーズに位置しています。



JLL 日本 リサーチ 事業部長 赤城 威志は次のように述べています。

「第 1 四半期の実質 GDP 成長率（季節調整系列）は 2.0%減（前期比年率換算）となり、2 四半期ぶりのマイナス成長となりました。一部の自動車メーカーによる生産・出荷の停止と能登半島地震、前期のサービス輸出大幅増の反動を含む特殊要因の影響もあるなか、個人消費が 4 四半期連続の減少、企業の設備投資が 2 四半期ぶりの減少、輸出も 4 四半期ぶりの減少となりました。

こうした状況の下で、**2024 年第 1 四半期のオフィスプロパティクロックをみると、東京、大阪、福岡の A グレードオフィス市場は、都市間の時間差が拡大しています。**

**東京は、下落から上昇の転換点まで時を進めました。**新型コロナウイルス感染症が 5 類感染症に移行後、オフィス需要が回復したことで、空室率が低下し、賃料は 0.9%の上昇となりました。2024 年のオフィス新規供給量は限定的であることから、今後も賃料は強含みで推移することが見込まれ、クロックの位置取りもこれを反映しています。

**一方で、大阪と福岡は引き続き『賃料下落の加速フェーズ』に位置しています。**賃料上昇（各 0.5%、0.4%）が観測されたものの、両市場ともに過去最高レベルの新規供給が予定されており、需給の緩みに対する警戒感が強いことから、引き続き『賃料下落の加速フェーズ』に据え置かれています。

**今後は、東京、大阪、福岡全ての市場にて予定される優良オフィスの供給により、賃貸借活動が活発化することが期待されます。**ただし、建設資材価格の高騰や建設業の労働需給状況の影響により、開発・建築・竣工の遅延、さらにテナント退出・入居時の各種工事の遅延も懸念されており、市場動向を注視していく必要があります。

日本における 2024 年第 1 四半期の不動産投資額は前期比 178%増、前年同期比 45%増の 1 兆 7,046 億円となり、コロナ禍直前の 2019 年第 1 四半期の水準に回復しました。ドル建て比較による世界の国別投資額では、日本は円安の影響をはねのけ米国に次ぐ第 2 位（2023 年通年は第 7 位）に上昇し、都市別投資額においても東京が世界第 1 位（2023 年通年は第 5 位）となりました。セクター別にみると、全てのセクターにおける投資額が前年同期比で増加しています。特に大型案件の取引が複数見られたオフィスは、4 四半期ぶりにセクター別割合で過半を超える 51%（2023 年通年は 33%）へと大幅に拡大し、日本におけるオフィスセクターの強靭さを示す結果となりました。

今後は、物価と賃金の好循環が確認される緩やかな経済成長が見込まれ、さらにマイナス金利が解除されたものの急激な金利上昇はないと予想されることから、良好な資金調達環境は継続する見通しです。また、国内投資家の取得意欲は引き続き旺盛で、海外投資家のポートフォリオ入れ替え判断と相まって、投資総額の拡大傾向が続く見通しです。

グローバルオフィス市場では、需要の緩やかな改善が続いています。2024 年第 1 四半期のグローバルオフィス市場では、新規賃貸借面積（Gross leasing volume: GLV）は、季節要因により前期比 12%の減少となったものの、前年比では 8%の増加となりました。GLV は地域によって異なり、米国では前年比 14%の増加、アジア太平洋地域では同 12%の増加となった一方で、欧州では同 7%の減少となりました。多くのテナントにとって、より質の高いスペースへのアップグレードは引き続き優先事項となっています。米国では引き続き、減床が空室率の上昇の要因となりましたが、その他の地域では賃貸借面積は純増となりました。

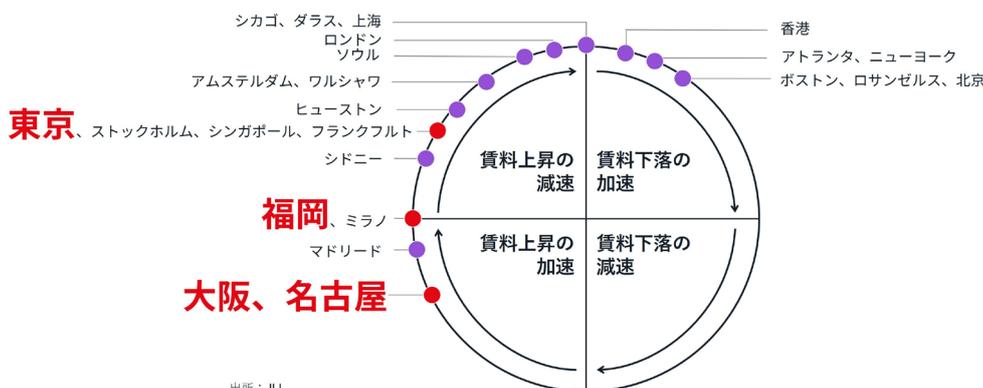
グローバル物流市場では、年初は減速したものの見通しは明るいものとなっています。2024 年第 1 四半期は、世界の 3 地域すべてにおいて物流の基礎的な経済指標は減速しましたが、下半期には需要の回復段階に入ると予想されています。米国とアジア太平洋地域において、第 1 四半期の賃貸借面積は大幅に減少したものの、引き合いは増加していることが理由に挙げられます。賃料の上昇ペースは減速していますが、3 地域とも引き続き賃料上昇傾向を維持しました。

グローバルリテール市場では、市場によりパフォーマンスは異なっています。リテラーによる国際的な店舗展開が、世界の主要都市における賃貸借活動の牽引役となっています。これには、ラグジュアリーブランド、スポーツウェアブランド、健康・美容ブランドが含まれます。飲食事業者も、特にアジア太平洋地域を中心に、新規市場への参入を目指してスペースを確保しています。プライム賃料は多くの市場で上昇ペースが減速していますが、年内には世界の多くの市場で回復すると見込まれ、2025 年には消費者需要の回復に伴い加速する見通しです。」

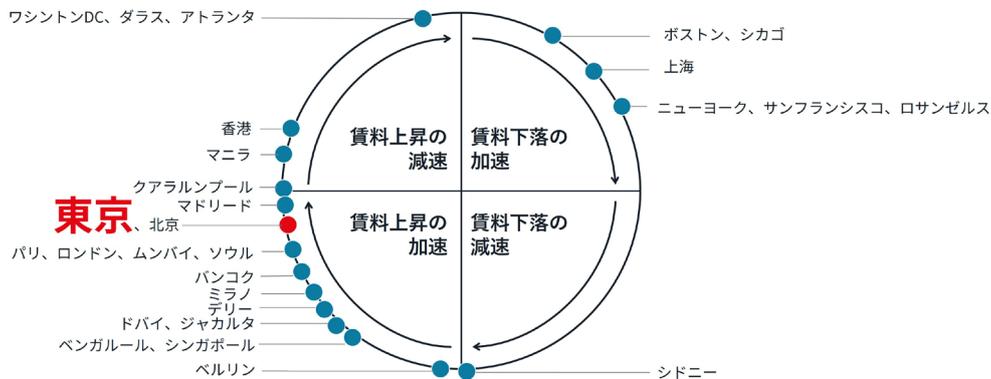
※1 福岡 A グレードオフィス賃料の発表は 2021 年第 1 四半期から開始

## 【ご参考】

2024年第1四半期 インダストリアル プロパティ クロック



## 2024年1四半期 リテール プロパティ クロック



出所：JLL

### JLL Aグレードオフィス定義

	対象エリア（中心業務地区）	延床面積	基準階面積
東京	千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区	30,000 m <sup>2</sup> 以上	1,000 m <sup>2</sup> 以上
大阪	中央区、北区、浪速区、西区、淀川区	15,000 m <sup>2</sup> 以上	600 m <sup>2</sup> 以上
福岡	中央区、博多区	15,000 m <sup>2</sup> 以上	600 m <sup>2</sup> 以上

### JLL プロパティ クロック（不動産時計）とは？

世界の主要都市の賃料動向を時計に見立てて「見える化」した JLL 独自の市場分析ツールで、四半期ごとに発表しています。賃料が概ね①賃料下落の加速②賃料下落の減速③賃料上昇の加速④賃料上昇の減速というサイクルで変動することを前提とし、現在の賃料がそのサイクルのどこに位置するかを表示することで、世界主要都市の賃料サイクルを示しています。

### JLL について

JLL（ニューヨーク証券取引所：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。オフィス、リテール、インダストリアル、ホテル、レジデンシャルなど様々な不動産の賃貸借、売買、投資、建設、管理などのサービスを提供しています。

フォーチュン 500®に選出されている JLL は、世界 80 カ国で展開、従業員約 108,000 名を擁し、2023 年の売上高は 208 億米ドルです。企業目標（Purpose）「Shape the future of real estate for a better world（不動産の未来を拓き、より良い世界へ）」のもと、お客様、従業員、地域社会、そして世界を「明るい未来へ」導くことが JLL の使命です。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](https://www.jll.com)

お問い合わせ：FGS グローバル(JLL 広報代理)

E メール：[JLL-TYO@fgsglobal.com](mailto:JLL-TYO@fgsglobal.com) 長谷田 (080 9898 5591) 多田 (070 3857 8698)