

2020年にオリンピックを迎える東京は、都心部での再開発が進み、オフィス供給は過去20年で最大の規模が計画されています。

東京オフィス市場で大きな転換点となったのは2003年問題と呼ばれた大量供給でした。

六本木ヒルズ、汐留シオサイト、品川港南エリア等の大規模再開発がこの年に集中して竣工を迎えました。

汐留や品川は、バブル崩壊に伴う地価下落で国鉄清算事業団の跡地が売却され、再開発が進んだことで新たなオフィスエリアが生まれました。

その後は供給量が限られたことと景気回復局面が重なり、2007年のピークを迎えるまでにグレードAクラスのオフィス賃料は年間20%~25%の上昇を経験し、2003年末月額平均賃料28,915円/坪（共益費込み）から2007年の51,995円/坪まで実に80%近くの賃料上昇を経験しました。

その後、金融危機を迎えそれまで賃料相場を牽引していた外資系の金融機関が一気に縮小したことと、さらに2011年に東日本大震災が起きたことで、2011年には30,646円/坪となり、2007年のピークからは40%の賃料下落となりました。

しかし東日本大震災を経験したテナントは、耐震性を備えたビルやBCP（事業継続計画）の観点から、より質の高いビル、より安全なビルへの選好が進み、結果グレードAオフィスへの需要回復につながりました。2019年6月末時点の空室率は0.8%と金融危機以降で最低水準にまで改善しています。

## ＜年末年始のお休み＞

年末年始は下記の通り休ませていただきます。

12月28日（土）～1月5日（日）

☆山・旅・諸々 ☆  
♪わたしは街の子 巷の子…と、天上から声がする～

最近日経新聞日曜版で、今年没後30年になる美空ひばりの記事が大きく取り上げられていた。

魚屋の娘として生まれ育った横浜市磯子区滝頭に私も訪れてみた。

何の変哲もない民家や商店、町工場等が立ち並ぶ。

こういう町からひばりは巣立ち、芸と人生の強烈な存在感を放った。そんな中に足を踏み入れてみて、やはりこの土地はとても興味深いものがあるのだろうと、今もTVの中で生きる幼い時代のひばりの姿が重なって見えた。

