

NEWS & RELEASE

本件に関する問い合わせ先

(株)ザイマックス不動産総合研究所

TEL:03-3596-1477 FAX:03-3596-1478

info-rei@xymax.co.jp

オフィス賃貸マーケット指標 2014 年第 3 四半期

～成約賃料 DI、新規成約賃料インデックス、フリーレント付与率・平均フリーレント月数～

ザイマックス不動産総合研究所は、オフィス賃貸マーケットの動向を示す指標である「成約賃料 DI」、「新規成約賃料インデックス」、「フリーレント付与率・平均フリーレント月数」の 2014 年第 3 四半期の結果を発表する。

東京 23 区のオフィス賃貸マーケット指標 (2011 年第 3 四半期～2014 年第 3 四半期)

		2011Q3	2012Q3	2013Q3	2013Q4	2014Q1	2014Q2	2014Q3
成約賃料 DI		-28	-36	6	0	9	19	11
新規成約賃料インデックス		93	82	87	87	94	91	94
フリーレント	付与率 (全契約)	88.2%	70.7%	64.6%	66.1%	69.9%	68.6%	70.0%
	平均月数	4.8	4.1	3.9	3.8	3.7	3.3	3.5

※各指標の詳細は、以下リンクおよび本リリース 6 ページ目「各指標の概要」を参照

成約賃料 DI

http://www.xymax.co.jp/news/pdf/2013_12_02.pdf

新規成約賃料インデックス

http://www.xymax.co.jp/news/release/2014_09_19_04.html

フリーレント

http://www.xymax.co.jp/news/release/2014_09_19_03.html

※フリーレントは、一部データを見直した結果、前回発表値より各期の数値を修正している

※本リリース末尾に全期間データを掲載

- ・ **成約賃料 DI は+11**。成約賃料が上昇したビルが下落したビルより多い状態を示す「+」は 3 四半期連続。プラス幅は足踏み状態で、全面的な賃料上昇には至っていない。
- ・ 2010 年第 1 四半期を 100 としたときの成約賃料の水準を示す**新規成約賃料インデックスは 94**。前期から +3、前年同期から +7。2012 年を底に緩やかに上昇しつつある。
- ・ **フリーレント付与率 (全契約) は 70.0%** (前期から +1.4)。**平均フリーレント月数は 3.5 か月** (前期から +0.2 ヶ月)。付与割合は高い水準にある一方、長期のフリーレントが減少し、平均月数は短縮化の傾向にある。

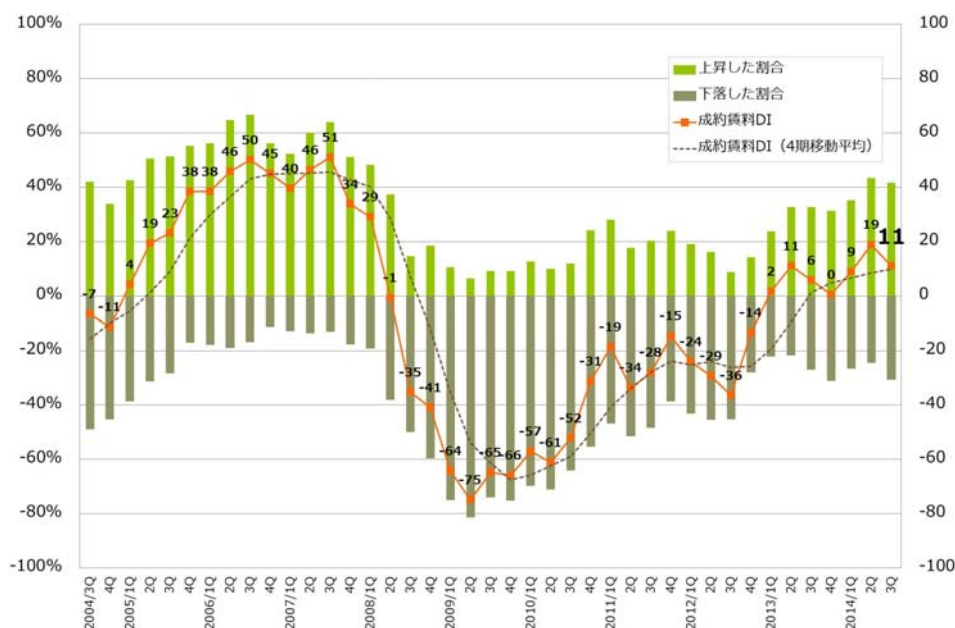
東京 23 区のオフィス賃貸マーケットは、全体として緩やかな回復の途上にある。背景には、業績好調で人員を増やしている IT 系、人材系の企業を中心にオフィス床需要が強まっていること、2012 年前後に供給された大規模物件での募集が一段落したこと、直近での新規供給が限定的であることが挙げられる。企業の積極的な動きが続く、築浅の大規模ビルでは品薄感が強まっている一方、テナントニーズを集められないビルは依然として賃料の下落が見られるなど、マーケットの二極化が進行している。

成約賃料 DI

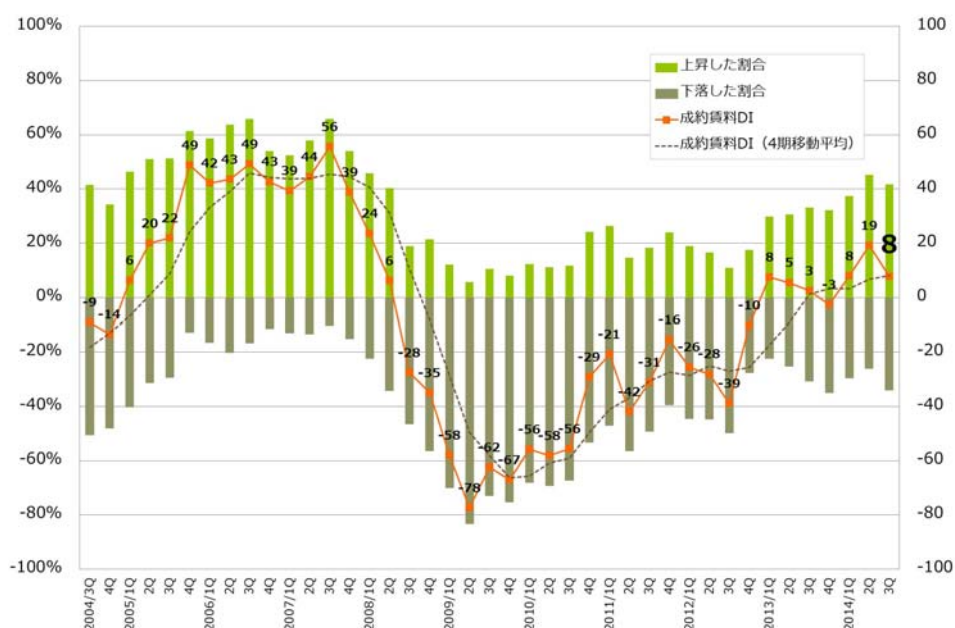
図表 1、図表 2 は、成約賃料 DI（東京 23 区、都心 3 区）の直近 10 年（2004 年第 3 四半期～2014 年第 3 四半期）の推移である。2014 年第 3 四半期は、東京 23 区で「+11」、都心 3 区で「+8」となった。下落した割合より上昇した割合の方が多い「+」が 3 四半期連続しており、成約賃料の上昇傾向が続いている。

ここ 2 年の傾向で見ると、上昇した割合が 9%（2012 年第 3 四半期）から 42%（2014 年第 3 四半期）まで徐々に増えてきたのに対し、下落した割合は概ね 20～30%の水準で推移している。全面的な上昇ではなく、二極化が進行していることがわかる。

図表 1 成約賃料 DI（東京 23 区）



図表 2 成約賃料 DI（都心 3 区）



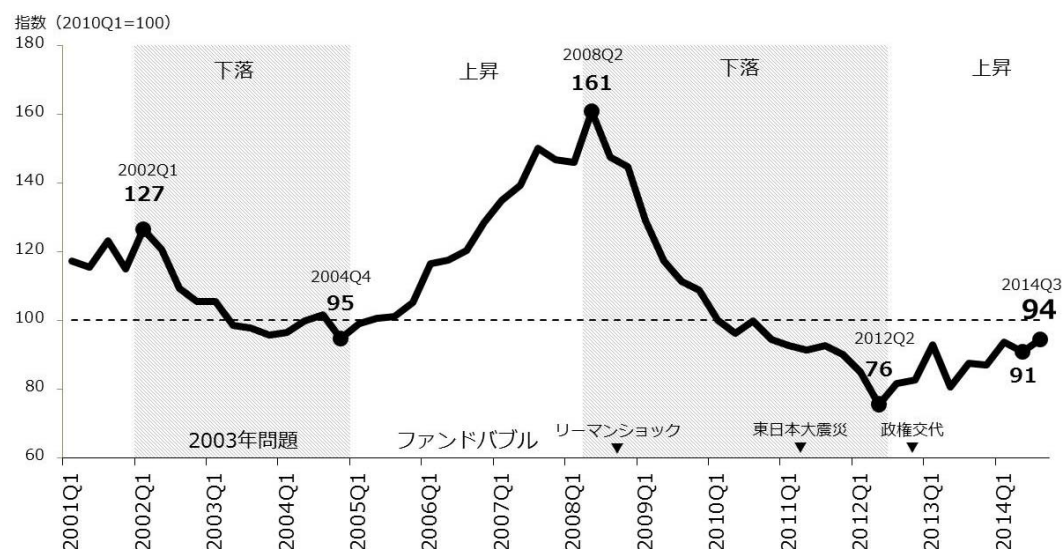
※当リリース記載の内容等は作成時点のものであり、正確性、完全性を保証するものではありません。

当社の事前の了承なく、複製、引用、転送、配布、転載等を行わないようにお願いします。Copyright©XYMAX corporation. All rights reserved

新規成約賃料インデックス

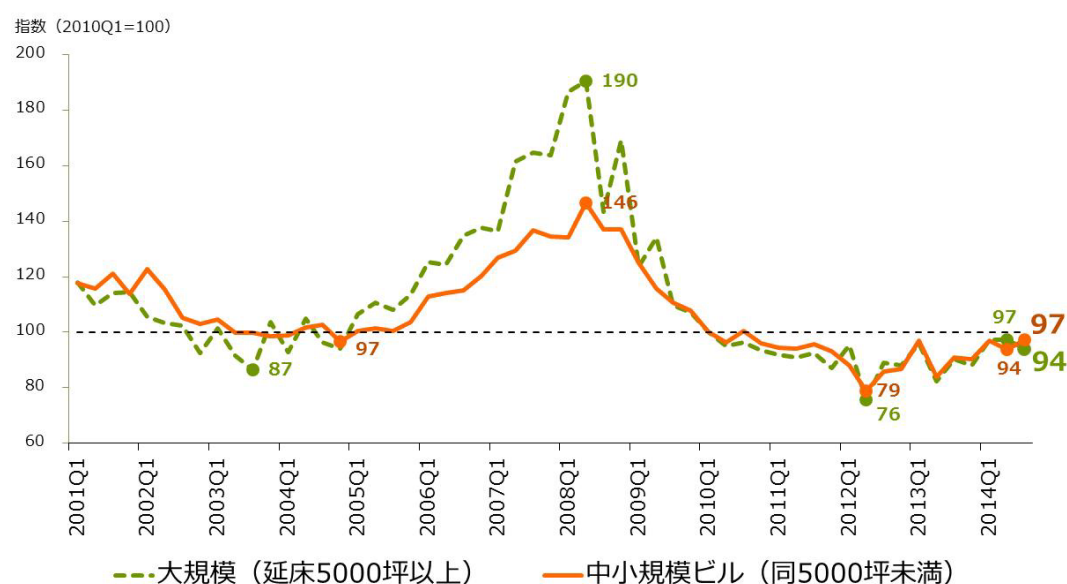
図表3は、新規成約賃料インデックスの2001年第1四半期から2014年第3四半期までの推移である。2014年第3四半期は94となり（2010年第1四半期＝100）、前期から3ポイント上昇、前年同期から7ポイント上昇した。成約賃料は、2012年第2四半期の76をボトムに上昇に転じた後、緩やかに上昇している。

図表3 ザイマックス新規成約賃料インデックス（東京23区）



図表4は、大規模ビル（延床面積5000坪以上）と中小規模ビル（同5000坪未満）別のインデックスである。大規模ビルでは前期から3ポイント下落、中小規模ビルでは同3ポイント上昇となった。

図表4 大規模ビルと中小規模ビル別のザイマックス新規成約賃料インデックス（東京23区）



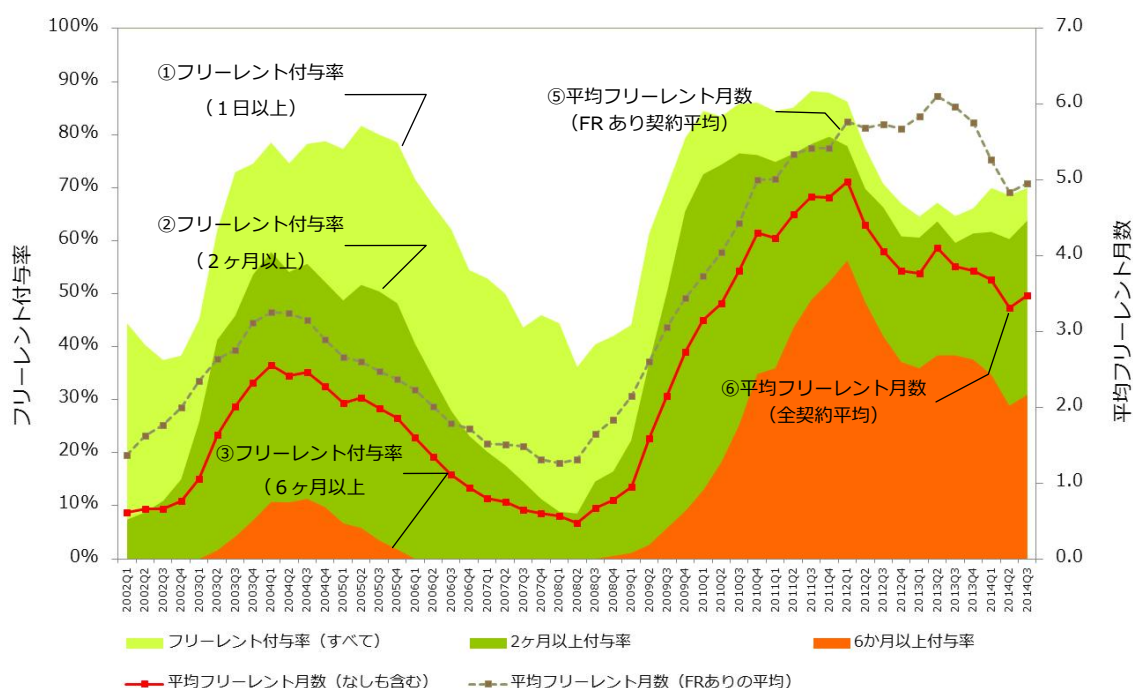
フリーレント付与率・平均フリーレント月数

図表5は新規契約におけるフリーレントの推移を表したものである。

前期と比較すると、フリーレント付与率は、①1日以上、②2か月以上、③6か月以上、いずれの区分においても増加した。平均フリーレント月数も、④全契約平均および⑤FRあり契約平均ともに増加している。

前年同期と比較すると、6か月以上付与率、平均フリーレント月数（全契約、FRあり契約）が減少している。長期のフリーレントを付与する物件は限定的になりつつあることが、平均月数の減少につながっていると考えられる。

図表5 新規契約におけるフリーレントの推移（東京23区）



		2011Q3	2012Q3	2013Q3	2013Q4	2014Q1	2014Q2	2014Q3
フリーレント 付与率	①1日以上	88.2%	70.7%	64.6%	66.1%	69.9%	68.6%	70.0%
	②2ヶ月以上	78.2%	66.3%	59.6%	61.4%	61.7%	60.3%	63.8%
	③6ヶ月以上	48.8%	42.0%	38.4%	37.6%	34.7%	28.9%	31.0%
平均フリーレント 月数	④全契約	4.8	4.1	3.9	3.8	3.7	3.3	3.5
	⑤FRあり契約	5.4	5.7	6.0	5.8	5.3	4.8	5.0

※一部データを見直した結果、前回発表値より各期の数値を修正している

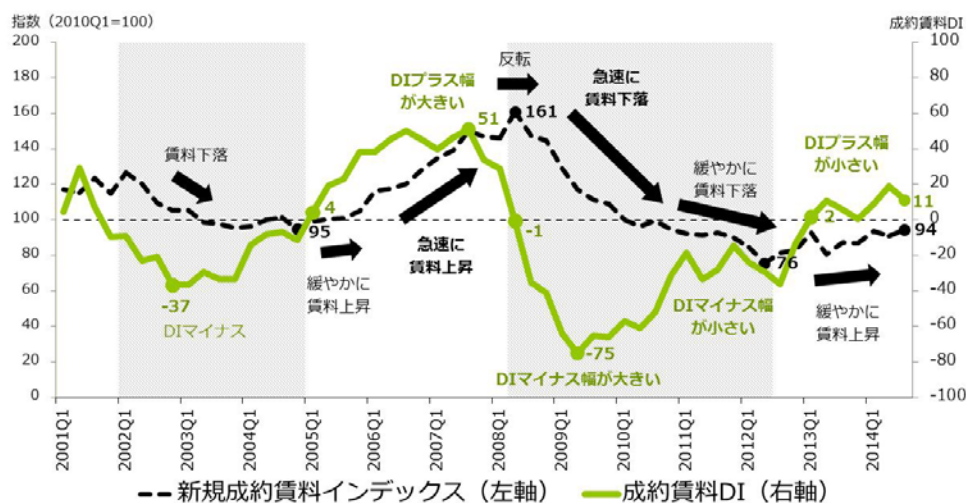
3つの指標を組み合わせて、マーケットを読み解く

図表6は、新規成約賃料インデックスと成約賃料DIを並べて表したものである。

DIがプラスのとき成約賃料は上昇し、マイナスのとき下落する傾向にある。また、DIのプラス幅が大きかった2006年から2007年にかけて成約賃料が急速に上昇しており、逆にDIのマイナス幅が大きかった2008年から2010年にかけては急速に下落している。

インデックスとDIを並べることで、賃料変動のスピードを読み解くことができる。2014年第3四半期時点でのDIは+11であり、賃料上昇に転じたとはいえそのスピードは緩やかであるといえる。

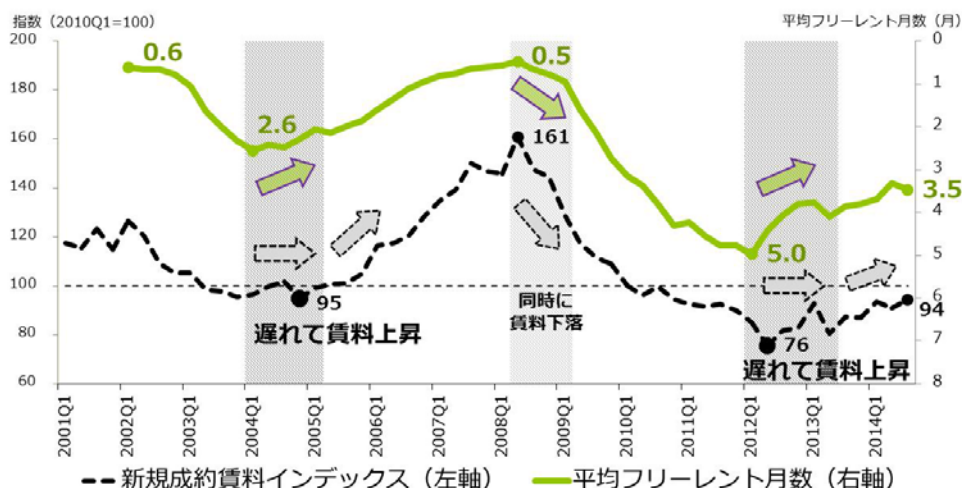
図表6 新規成約賃料インデックスと成約賃料DI（東京23区）



図表7は、新規成約賃料インデックスと平均フリーレント月数（全契約）を並べて表したものである（マーケットの好不況の向きを合わせるため、フリーレントは軸の上下を反転させている）。

フリーレントの長短と賃料の上下は連動しているが、マーケットの回復期はフリーレントが先行して短くなり、遅れて賃料が上昇する傾向がある。これは、フリーレントが実質的な収入を回復させるための調整弁の役割を担っているためと考えられる。

図表7 新規成約賃料インデックスと平均フリーレント月数（全契約）（東京23区）



各指標の概要

	成約賃料 DI	新規成約賃料インデックス	フリーレント付与率・平均月数
特徴	成約賃料の変化	成約賃料の水準	成約賃料には表れないマーケットの強弱
用途	オフィスビル	オフィスビル	オフィスビル
地域	東京 23 区/3 区	東京 23 区	東京 23 区
規模	全規模	全規模/大規模/中小規模	全規模
公表頻度	四半期	四半期	四半期
期間	2001 年第 1 四半期	2001 年第 1 四半期	2002 年第 1 四半期
データ元	ザイマックスが独自に収集した成約ベースの賃料（共益費込）	ザイマックスが独自に収集した成約ベースの賃料（共益費込）	ザイマックス受託物件における成約データ
使用データ数	每期平均：約 400 件 2014 年第 3 四半期：828 件	每期平均：約 800 件 2014 年第 3 四半期：1,009 件	每期平均：約 150 件 2014 年第 3 四半期：210 件
算出方法	<p>①ビルごとに半年前の成約賃料単価と比較し、「上昇」「据置」「下落」についてそれぞれ棟数をカウント。</p> <p>② ①から「上昇」の割合、「下落」の割合を計算。</p> <p>③ ②で求めた「上昇」の割合から「下落」の割合を引いた数値を成約賃料 DI（ディフュージョン・インデックス）としている。</p>	<p>① 収集した成約データを基に、立地・延床面積・築年数・設備・成約時点などを変数とした、成約賃料を説明する「接続型ヘドニックモデル（重複推定期間＝5 四半期）」を構築。</p> <p>② ①で構築したモデルに、標準的なビルの属性値を代入することで、四半期ごとの成約賃料を推定。</p> <p>③ ②で推定した成約賃料の、基準時点（2010 年第 1 四半期）を 100 としたときの値を、新規成約賃料インデックスとしている。</p> <p>※これにより、立地・規模・築年数・設備など各変数の影響を調整した、成約賃料の時間的变化を表すことができる。</p>	<p>・フリーレント期間： 契約開始日と賃料発生日の間の日数</p> <p>・フリーレント付与率： 新規契約（館内拡張・再契約などを除く新規入居契約）のうち、賃料免除期間のある契約の割合</p> <p>・平均フリーレント月数（全契約）： 賃料免除期間がないものも含む、すべての契約におけるその期間の単純平均</p> <p>・平均フリーレント月数（FR あり契約）： 賃料免除期間があるものにおけるその期間の単純平均</p> <p>※ 共益費込賃料を設定した上で、一定期間、賃料を共益費相当額あるいはそれに近い額に減額する措置を取っている契約もあるが、これらは本調査に含まれない。</p>

全期間の数値データ

	成約賃料DI		新規成約賃料インデックス			フリーレント				
	東京23区	都心3区	全体	大規模ビル	中小規模ビル	1日以上 付与率	2ヶ月以上 付与率	6ヶ月以上 付与率	すべての契約 平均月数	FRのある契約 平均月数
2001Q1	4	50	117	118	118	-	-	-	-	-
2001Q2	29	43	115	110	116	-	-	-	-	-
2001Q3	7	17	123	114	121	-	-	-	-	-
2001Q4	-10	-9	115	114	114	-	-	-	-	-
2002Q1	-9	-20	127	106	123	44.4%	7.4%	0.0%	0.6	1.4
2002Q2	-23	-33	120	103	115	40.4%	8.8%	0.0%	0.7	1.6
2002Q3	-21	-17	109	102	105	37.5%	10.9%	0.0%	0.7	1.8
2002Q4	-37	-55	105	93	103	38.3%	15.0%	0.0%	0.8	2.0
2003Q1	-37	-27	105	101	105	45.2%	25.8%	0.0%	1.1	2.3
2003Q2	-29	-29	99	92	100	61.9%	41.3%	1.6%	1.6	2.6
2003Q3	-33	-36	98	87	100	72.9%	45.8%	4.2%	2.0	2.8
2003Q4	-34	-34	96	104	98	74.5%	53.6%	7.3%	2.3	3.1
2004Q1	-14	-19	97	93	99	78.5%	57.9%	10.7%	2.6	3.3
2004Q2	-8	-10	100	105	102	74.6%	54.1%	10.7%	2.4	3.2
2004Q3	-7	-9	102	96	103	78.3%	55.7%	11.3%	2.5	3.2
2004Q4	-11	-14	95	94	97	78.8%	52.2%	9.7%	2.3	2.9
2005Q1	4	6	99	106	101	77.3%	48.7%	6.7%	2.1	2.7
2005Q2	19	20	101	111	101	81.7%	51.7%	5.8%	2.1	2.6
2005Q3	23	22	101	108	101	80.0%	50.4%	3.5%	2.0	2.5
2005Q4	38	49	105	113	104	78.6%	48.2%	1.8%	1.9	2.4
2006Q1	38	42	116	125	113	71.6%	40.5%	0.0%	1.6	2.2
2006Q2	46	43	118	124	114	66.7%	34.1%	0.0%	1.3	2.0
2006Q3	50	49	120	135	115	62.2%	27.9%	0.0%	1.1	1.8
2006Q4	45	43	129	138	120	54.5%	23.2%	0.0%	0.9	1.7
2007Q1	40	39	135	137	127	52.9%	20.2%	0.0%	0.8	1.5
2007Q2	46	44	139	161	129	50.0%	17.6%	0.0%	0.8	1.5
2007Q3	51	56	150	165	137	43.6%	14.5%	0.0%	0.6	1.5
2007Q4	34	39	147	164	134	46.0%	11.3%	0.0%	0.6	1.3
2008Q1	29	24	146	187	134	44.4%	8.9%	0.0%	0.6	1.3
2008Q2	-1	6	161	190	146	36.2%	8.6%	0.0%	0.5	1.3
2008Q3	-35	-28	148	143	137	40.4%	14.6%	0.0%	0.7	1.6
2008Q4	-41	-35	145	169	137	42.0%	16.5%	0.5%	0.8	1.8
2009Q1	-64	-58	129	124	125	44.1%	22.3%	1.1%	0.9	2.1
2009Q2	-75	-78	117	134	116	61.4%	37.0%	2.6%	1.6	2.6
2009Q3	-65	-62	111	110	111	70.2%	50.5%	5.9%	2.1	3.1
2009Q4	-66	-67	109	107	108	79.4%	65.6%	9.0%	2.7	3.4
2010Q1	-57	-56	100	100	100	84.5%	72.5%	13.0%	3.2	3.7
2010Q2	-61	-58	96	95	96	83.4%	74.3%	18.2%	3.4	4.0
2010Q3	-52	-56	100	96	100	85.9%	76.5%	25.3%	3.8	4.4
2010Q4	-31	-29	94	93	96	86.0%	76.2%	34.9%	4.3	5.0
2011Q1	-19	-21	93	92	94	84.4%	74.9%	35.9%	4.2	5.0
2011Q2	-34	-42	91	91	94	85.1%	76.4%	43.5%	4.5	5.3
2011Q3	-28	-31	93	93	96	88.2%	78.2%	48.8%	4.8	5.4
2011Q4	-15	-16	90	87	93	87.9%	79.6%	52.2%	4.8	5.4
2012Q1	-24	-26	85	96	88	86.2%	77.8%	56.3%	5.0	5.8
2012Q2	-29	-28	76	76	79	77.5%	69.8%	48.4%	4.4	5.7
2012Q3	-36	-39	82	89	86	70.7%	66.3%	42.0%	4.1	5.7
2012Q4	-14	-10	83	88	87	67.0%	60.8%	37.1%	3.8	5.7
2013Q1	2	8	93	96	97	64.5%	60.6%	36.0%	3.8	5.8
2013Q2	11	5	81	82	84	67.2%	63.6%	38.4%	4.1	6.1
2013Q3	6	3	87	90	91	64.6%	59.6%	38.4%	3.9	6.0
2013Q4	0	-3	87	88	90	66.1%	61.4%	37.6%	3.8	5.8
2014Q1	9	8	94	97	97	69.9%	61.7%	34.7%	3.7	5.3
2014Q2	19	19	91	97	94	68.6%	60.3%	28.9%	3.3	4.8
2014Q3	11	8	94	94	97	70.0%	63.8%	31.0%	3.5	5.0

以上