

オフィスマーケットレポート

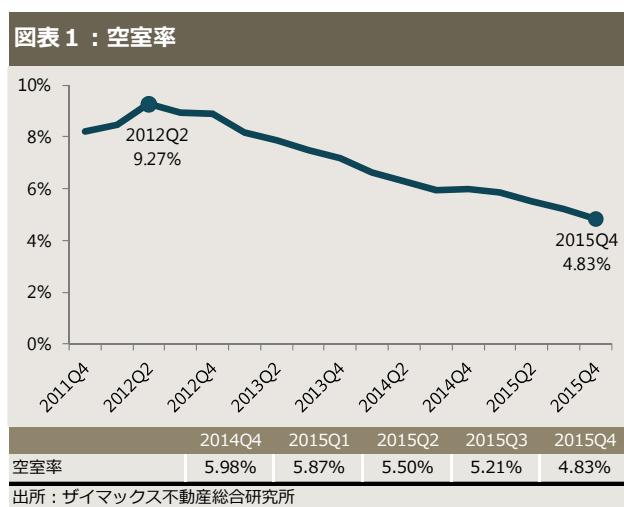
東京 2015Q4

2016年2月3日



まとめ

- 東京23区オフィスマーケットは、企業の堅調な床需要を受けタイトな需給状況が続いているが、新規賃料水準の上昇は緩やかなペースに留まっている。立地改善、面積拡張、ビルグレードアップなど「前向き」な移転需要にマッチした物件では上昇が見られる一方で、マッチしない物件では引き続き横ばいもしくは下落傾向にあることが背景にあると考えられる。
- 空室率は4.83%。前期と比べ0.38ポイント下降（14四半期連続の下降）。マーケット全体で順調に空室が消化されている。特に、人気エリアの大規模物件では空室が残り少ない状況になっている。
- 新規賃料の水準を示す新規成約賃料インデックスは96。前期と比べ±0。賃料が上昇した物件の割合から下落した物件の割合を引いた成約賃料DIは+18。
- 新規と継続賃料両方を含む支払賃料インデックスは82。前期と比べ±0で変動はなかった。
- 平均フリーレント月数は2.6か月。前期と比べ0.4か月増加。6か月フリーレントを付与する割合は8.1ポイント増の24.6%。大きく下げた前期から少し戻して前々期と同水準となった。



空室率

図表1は、2011年から東京23区の空室率の推移を示したものである。2015年第4四半期は4.83%、前期5.21%から0.38ポイント下降し、14四半期連続の下降となった。

業種問わず企業のオフィス需要が堅調であること、供給量が限定的であることを受け、マーケット全体で空室が減少している。

特に、都心5区の大規模物件が人気であり、渋谷区、千代田区では空室はわずかとなり、空室が発生してもすぐ成約となる状況である。中央区、港区、新宿区でも大規模物件の空室は急激に減少している。

また、中小規模においても、都心5区の利便性が高く外観・内装の印象が良い物件を中心に、順調に空室が消化されている。

背景には、企業の移転動機が変化し、2008年以降長く続いたリストラを目的とした後ろ向き移転から、事業拡大を企図した前向き移転が主流となったことが挙げられる。

前向き移転の企業では、直近予定する人員増、事業拡大を受け、面積拡張の必要が生じている。また、将来的な事業展開、人材確保の面から企業のブランド強化につながるようなグレードを希望することが多い。したがって、移転候補となる物件には、まとまった面積、利便性の高い立地、印象の良い外観・内装、十分な設備スペックが求められる。

一方で、前向き移転の企業に合致するような物件の空室が乏しくなったことを受け、オフィス探しを延期、中止する企業も一部見られるようになった。レイアウト変更、外部倉庫の活用、ペーパーレス化、好立地に採用目的の小規模分室を設けるなどで対処しているようだ。

昨年末にザイマックス総研が発表した新規供給量調査では、東京 23 区における新規供給量は貸貸面積ベースで 2016 年 18 万坪、2017 年 14 万坪と、過去 10 年平均の 18 万坪と同等もしくは少ない水準に留まっている。企業のオフィス需要が現在と同水準程度で持続すると仮定するならば、しばらく空室率の減少傾向は続くものと考えられる。

*1 オフィス新規供給量調査 2016 (東京 23 区・大阪市)
https://soken.xymax.co.jp/2015/12/24/151224-new_office_supply_2016/

新規成約賃料

図表 2 は、新規成約賃料インデックスの推移を示したものである。2015 年第 4 四半期は 96、前期 96 と比べ ±0 で変動がなかった。空室の需給は引き締まっている一方で、マーケット全体で見れば、新規成約賃料の上昇傾向は緩やかなペースに留まっている。

図表 3 は規模別の新規成約賃料インデックスの推移を示している。東京 23 区全体では、延床面積 5,000 坪未満の中小規模物件では 98、延床面積 5,000 坪以上の大型物件では 102 と、いずれも前期と比べ微増となっている。

企業の前向きな移転需要に合致しやすい人気エリアの大規模物件においては、新規賃料は着実に上昇し続けている。特に、渋谷区では空室在庫の少なさから規模問わず顕著な上昇が見られる。

一方で、中小物件の新規賃料上昇のスピードは依然として緩やかである。また、前向き移転の企業から選ばれにくく利便性が低い立地、外観内装、スペックの物件は、規模問わず横ばいもしくは下落傾向にある。

図表 2：新規成約賃料インデックス



図表 3：規模別の新規成約賃料インデックス



オフィスマーケットレポート | 東京 2015Q4

当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お願いします。
 Copyright © 2016 Xymax Corporation. All rights reserved.

図表4：成約賃料DI（東京23区）



図表5：成約賃料DI（都心3区）



図表4、図表5は、成約賃料DI（東京23区、都心3区）の推移である。2015年第4四半期は、東京23区で「+18」、都心3区で「+13」と、いずれも3期連続でプラスであり、上昇した物件が下落した物件より多い状況が続いている。

東京23区での内訳をみると、上昇した物件の割合は約42%と前期と比べ4ポイント増えた。都心で好立地の大規模物件で上昇が見られる他、ターミナル駅からやや離れた立地でもまとまった面積が確保できる物件でも上昇が見られるなど、マーケット回復の全体への浸透が示唆されるケースもでてきた。

一方で、下落した物件も約24%（同+1ポイント）と依然として一定程度存在している。都心5区以外で立地やスペックの面で競争力の低い物件は、稼働率上昇を優先するため賃料を下落せざるを得ない厳しい状況にある。

オフィスビルオーナーにとっては、昨今の堅調なマーケットを受けた稼働率上昇を背景に、新規賃料水準を上げられる環境が整ってきた。しかし、オーナーの多くは2008年以降大きく悪化した収益を適正な水準まで戻すことを優先しており、急激な上昇に対して慎重な姿勢を崩していない。

また、企業の前向き移転にマッチしない物件での賃料上昇は引き続き難しく、依然として横ばいや下落傾向もみられる。これらのことから、マーケット全体の新規賃料水準の上昇が緩やかなペースに留まっていることの背景にあると考えられる。

図表6：支払賃料インデックス



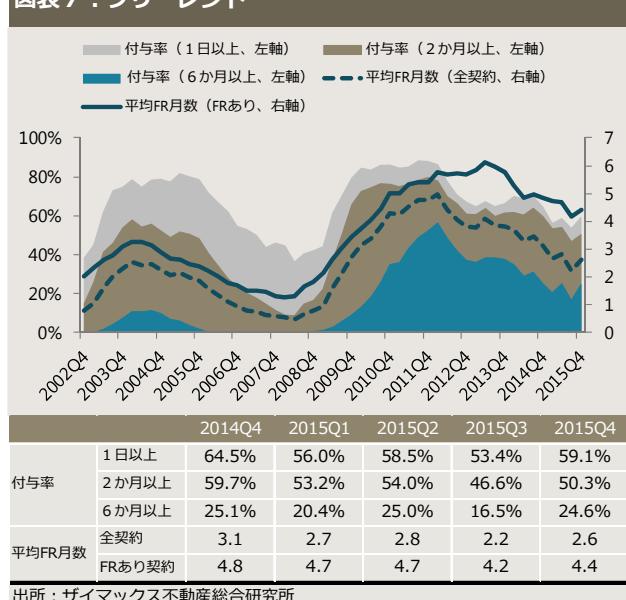
支払賃料

支払賃料インデックスは、新規賃料と継続賃料の両方を含む支払賃料を調査対象としており、企業がオフィスに支払う賃借料、オフィスビルの収益の時間的変化を示している。図表6は2005年以降の推移を示している。

2015年第4四半期は82と、前四半期と比べ±0で変動はなかった(2010年第1四半期を100としたときの水準)。支払賃料は、2013年第3四半期に底を打って以降、非常に緩やかではあるが上昇傾向にある。

空室在庫の減少、新規賃料の上昇を受け、企業にとって、現在と同程度の利便性、同グレードのオフィスビルを同じ賃料水準で確保することが、以前に比べ難しくなりつつある。

図表7：フリーレント



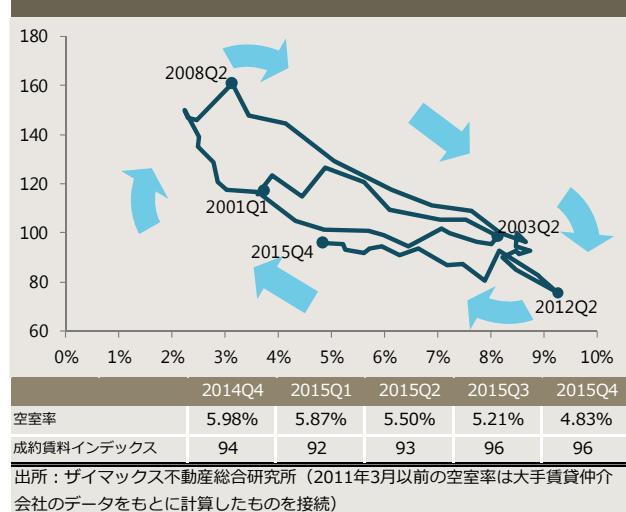
フリーレント

図表7は、新規契約のうちフリーレントを付与した割合(付与率)と、フリーレント期間の平均値(平均フリーレント月数)の推移を表したものである。

2015年第4四半期のフリーレント付与率は、いずれの区分においても増加し、前々四半期と同水準となった。平均フリーレント月数に関しても、全契約平均とフリーレントあり契約平均が両方とも増加し、前々四半期と同水準となっている。

テナントを誘致するためのインセンティブとしての長期フリーレントは少なくなり、企業が事務所移転における「賃料の二重払い」を免除するための短期間フリーレントが慣行化し、主流になっていることがわかる。

図表8：マーケット循環



マーケットの循環

図表8は、横軸に空室率、縦軸に新規成約賃料インデックスをとて、四半期ごとにプロットしたものである。

図上では、2001年以降右下方向（空室率上昇・賃料下落）に移動し、2003年から2004年の停滞期を経て、2005年以降左上方向（空室率低下・賃料上昇）へ移動し、2008年以降再び右下（空室率上昇・賃料下落）方向へ移動、とマーケットが循環しながら推移する様子が観察できる。

オフィス賃貸マーケットは回復期に移行し、2015年時点でもその傾向は継続している。空室率が着実に低下している一方で、新規賃料の上昇スピードは鈍い。前回の循環において賃料が急上昇し始めた空室率水準に近づいているものの、マーケットの二極化の進行、経済の先行き不透明感もあり、同様の傾向となるか予断を許さない。

参考

図表9：主な竣工ビル（Q4, 2015）

ビル名	階数	所在	住居表示	竣工	貸室面積
鉄鋼ビルディング	地上26階/地下3階	千代田区	丸の内1-8-2	2015/10	15,465坪
大手町タワー・JXビル	地上22階/地下5階	千代田区	大手町1-1-2	2015/11	12,800坪
住友不動産三田ビル	地上13階	港区	芝5-37-8	2015/11	5,400坪
上野イーストタワー	地上25階/地下1階	台東区	東上野2-16-1	2015/12	不明

出所：各社公表資料をもとにザイマックス不動産総合研究所作成

図表10：主なオフィス移転情報（Q4, 2015）

企業名	移転元/所在	移転先/所在	移転時期	移転理由	賃借面積
日本カーソリューションズ	シーバンスN館、S館/港区	秋葉原UDX/千代田区	2015年11月	不明	1,453坪
東邦亜鉛	丸柏ビル/中央区	鉄鋼ビルディング/千代田区	2016年1月	集約	393坪
ACCESS	自社ビル/千葉市、住友不動産猿楽町ビル/千代田区	大東ビル/千代田区	2016年1月	立地改善/集約	600坪
JALUX	I・Sビル、ハーバーワンビル/品川区	品川シーズンテラス/港区	2016年3月	立地改善	1,000坪
パイオニア	自社ビル/川崎市	文京グリーンコートセンター/文京区など都内7か所	2016年3月	自社ビル売却	2,045坪+
MXモバイリング	霞が関ビルディング/千代田区、赤坂ガーデンシティ/港区	豊洲フォレシア/江東区	2016年3月	集約	1,000坪

出所：各社公表資料をもとにザイマックス不動産総合研究所作成、面積は推定値

調査概要

	空室率	新規成約賃料インデックス	成約賃料DI	支払賃料インデックス	フリーレント付与率・平均月数
概要	マーケットにおける賃貸面積のうち空室面積の占める割合	延床面積や築年数など賃料に影響を与える要因を統計的手法により品質調整した、成約賃料に基づくオフィス賃料指数	成約賃料が上昇した物件と下落した物件の数を比べることで、成約賃料の変動を示す指標	新規賃料と継続賃料の両方を含む支払賃料の時系列変化を示す指標	契約開始日と賃料発生日のタイムラグの分布状況と平均
意味・意義	マーケットの需要と供給のバランス	成約賃料の水準	成約賃料の変動の方向性	企業が支払っている賃借料の水準	成約賃料単価には表れないマーケットの状況
用途	オフィスビル				
地域	東京23区	東京23区	東京23区/都心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	全規模	全規模
公表頻度	四半期				
データ元	ザイマックスが独自に収集した空室募集区画と物件データ	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テナント契約データ	ザイマックス受託物件における成約データ
直近四半期の使用データ数	28,086棟	1,227件	1,047件	4,158件	171件
算出方法	<p>・空室率 = 空室面積 ÷ 賃貸面積</p> <p>・空室面積： 調査時点において、竣工済物件で募集中空室区画の面積の合計</p> <p>・賃貸面積： 調査時点において、竣工済の物件の賃貸対象となる面積</p> <p>※賃貸面積が公表されていない物件は、京都大学大学院工学研究科建築学専攻加藤直樹研究室との共同研究結果から導き出された計算式を使用し、延床面積より推計</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>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 契約書・覚書単位で蓄積されたテナント契約データからテナント単位の賃料単価を集計。</p> <p>② ①の支払賃料を、立地・延床面積・築年数・設備・成約時点などで説明する「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>③ ②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、四半期ごとの支払賃料を推定。</p> <p>④ ③で推定した支払賃料の、基準時点（2010年第1四半期）を100としたときの値を、支払賃料インデックスとしている。</p> <p>※これにより、サンプルの入れ替わり、経年劣化の影響を調整している。</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）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>

付録：ザイマックス総研の研究調査（2015年11月～2016年1月）

「オフィスピラミッド 2016」（2016.1.29）

- ・オフィスビルを大規模と中小規模に分け、築年ごとにストック量（賃貸面積、棟数）を比較した「オフィスピラミッド 2016」が公表された。
- ・平均築年数は中小規模ビルが 28.4 年、大規模ビルが 22.0 年、中小規模ビルにおいては特に高齢化している。

「オフィス新規供給量調査 2016（東京 23 区・大阪市）」（2015.12.24）

- ・東京 23 区今後 4 年間の年平均供給量は 18.6 万坪であり、過去 10 年の年平均を上回る予想される。特に 2018 年及び 2019 年は大規模物件の供給がそれぞれ年 20 万坪を超える予定である。
- ・大阪市今後 4 年間の年平均供給量は 1.7 万坪であり、過去 10 年の年平均 3.0 万坪の半分程度になる見込みである。

「オフィステナント電力量調査（2015 年 9 月まで）」（2015.12.09）

- ・2015 年夏季（7～9 月）のオフィステナント電力量は 38.5kWh/坪、前年同期の 41.0kWh/坪より 6.1% 減少した。

「オフィスビルエネルギー消費量及びコスト調査（2015 年 9 月まで）」（2015.12.09）

- ・エネルギー消費量：2011 年以降継続した水準のまま、ほぼ横ばい。
- ・エネルギー単価：2015 年 3 月を境に下落傾向に転じ、前回調査（2015 年 6 月まで）から 4pt 減
- ・エネルギーコスト：単価下落に伴いコストも減少し、前回調査（2015 年 6 月まで）から 3pt 減

「ビルオーナーの実態調査」（2015.11.26）

- ・ビルオーナーの 9 割が 50 歳以上、賃貸不動産を 1~2 物件の保有が 6 割
- ・7 割以上のビルオーナーは今後の賃貸ビル事業に不安を感じ、年齢によって課題が異なる
- ・今後も使い続ける方針のビルオーナーが半数以上

「働き方とオフィス利用についてのアンケート調査 2015」（2015.11.18）

- ・近年 IT（情報技術）の進化により、モバイルワークの導入など、企業の働き方が変化している。場所や時間に捉われない多様な働き方の導入が進むと、企業のオフィス立地や使い方にはどんな変化が求められるのか。このたび、働き方とオフィス利用についての実態、また今後の中長期的（3～5 年程度）な意向とそれに対する阻害要因などについて、全国の企業を対象に調査し、結果をレポートにまとめた。

レポートに関するお問い合わせ：

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