

オフィスマーケットレポート

東京 2016Q1

2016年4月28日



まとめ

- 東京23区全体のオフィスマーケットでは、企業の床需要が引き続き堅調で、かつオフィスの新規供給が限定的であることから、空室率、成約賃料はともに改善を続けている。一方、企業のコスト意識は強く、本格的な賃料上昇は一部に限られ、全体で見ると緩やかなスピードに留まっている。
- 空室率は4.46%。前期と比べ0.37ポイント下降(15四半期連続の下降)。企業の集約移転ニーズを受け、大規模ビルを中心に空室が順調に消化されている。
- 新規賃料の水準を示す新規成約賃料インデックスは97。前期と比べ+1。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+17。賃料上昇のスピードは緩やかである。
- 新規と継続賃料両方を含む支払賃料インデックスは84。前期と比べ2ポイント上昇した。
- 平均フリーレント月数は3.2か月。前期と比べ0.3か月増加。6か月フリーレントを付与する割合は6.6ポイント増の35.2%。



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。2016年第1四半期は4.46%、前期4.83%から0.37ポイント下降し、15四半期連続の下降となった。

前向き移転を検討する企業が多く、オフィス床への需要は相変わらず堅調である。

都心部の新築オフィスビルで竣工前に空室が消化されたケースもあり、主に都心5区がけん引して全体の空室率が順調に下がりつつある。

また、業務効率化を図る集約移転が多くみられ、大規模ビルの人気が根強い。都心部の空室在庫が極めて少ない状況が続いている、品川シーサイドなどの周辺エリアにも需要が広がっている。

基準階100~200坪ぐらいの中規模ビルにおいても、使い勝手の良さや値ごろ感が評価され、空室在庫が急激に減少している。

背景には、昨今、事業拡大、人材確保及び業務効率化を前提に、企業が一定のグレード以上の物件を求めるようになってきたことがある。この流れを受け、これまで都心エリアのハイスペックビルを中心に空室率が下がってきたと考えられる。

一方で、景気の先行きには不透明感が漂いつつあり、固定費用となるオフィス賃料の増加をなるべく抑制したいと考えている企業が多い。都心部に立地する築浅物件での空室在庫の減少や賃料上昇を受け、企業が希望する立地やスペックを緩め、広い範囲で候補物件を検討するケースが多く見られるようになった。

また、希望と合致するような物件が見つからず、企業が現時点での移転自体を見送るケースも出てきている。このような場合に、レイアウトや内装、書類整理、ワークスタイルの見直しなど、オフィスス

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



図表4：成約賃料DI（東京23区）



ペースを効率的に利用する工夫で対応している企業が見られた。

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。2016年第1四半期は97、前期96と比べ+1で微増となった。空室の需給が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99、延床面積5,000坪以上の大型物件では105となった。中小規模ビルの賃料上昇が引き続き緩やかである一方、大型ビルの賃料上昇が加速しつつあることが読み取れる。

大型ビルでの賃料上昇の背景には、テナント企業において業務効率の向上を目指した拠点集約の動きが引き続き多いことが挙げられる。また、まとまった面積を確保できる大型ビルがニーズを集め、都心部の大規模空室在庫が極めて少なくなり、やむを得ず周辺エリアへの移転を検討するケースも現れ、大型ビルはエリア問わず堅調な賃料上昇が見られるようになってきた。

中小規模ビルでは、空室率の低下を受け、賃料上昇傾向が見られるものの、スペックや立地によっては企業の前向き移転のニーズと合致しにくいこともあり、上昇スピードは緩やかなペースに留まっている。

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。2016年第1四半期は、東京23区で「+17」、都心3区で「+13」と、いずれも



4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、ここ一年、成約賃料が上昇した物件の割合は約40%、下落した物件の割合は20%台と安定している。好立地の大規模ビルの空室在庫がわずかしかない状況を受け、オフィス探しの企業が移転先に対する希望条件がより柔軟になっている。以前選ばれにくかった物件でも成約まで至り、成約賃料が上昇するケースが見られるようになった。マーケット全体で見ると回復が広く浸透してきたことが分かった。



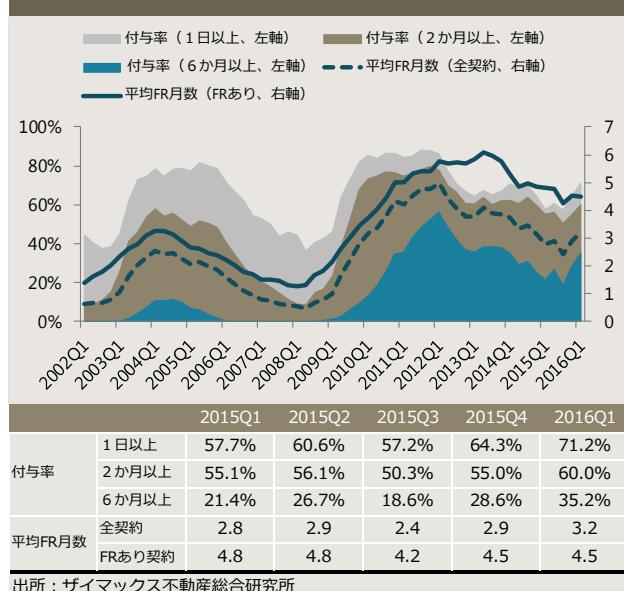
支払賃料

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。

2016年第1四半期は84と、前四半期と比べ2ポイント上昇し、(2010年第1四半期を100としたときの水準)、2四半期ぶりの上昇となった。支払賃料は、2013年第3四半期に底を打って以降、非常に緩やかな動きを示していたが、直近では、やや上昇スピードが上がりつつある状況が観察された。

先述のように新規賃料が緩やかながら上昇傾向を続ける中、賃貸借契約更新に際してオーナーから賃料増額の申し入れが見られるようになり、継続賃料も上昇しつつあることが背景にあると考えられる。

図表7：フリーレント



※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

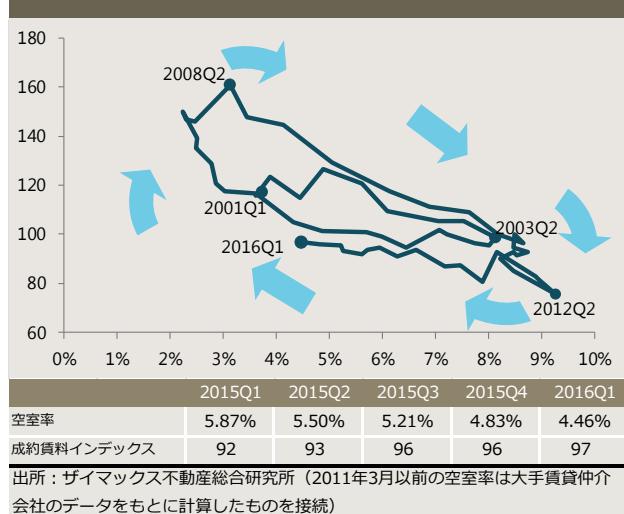
フリーレント

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。

2016年第1四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た。平均フリーレント月数に関しても、フリーレントあり契約平均が横ばいとなったが、全契約平均が前回よりさらに増加し、3.2ヶ月となった。

2、3ヶ月程度のフリーレントが慣行化しつつある中、都心大規模物件を中心に、より高い水準の賃料を確保するため戦略的にフリーレントを活用するケースが見られるようになった。

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、2016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すでに到達しつつあり、一部では顕著な賃料上昇も見られるものの、東京23区全体で見ると賃料の本格的な上昇はまだ見られない。経済の先行きの不透明感やオリンピック前のオフィスの大量供給が懸念され、今後のマーケット動向に注目する必要がある。

参考

図表9：主な竣工ビル (Q1, 2016)

ビル名	階数	所在	住居表示	竣工	貸面積
アーバンネット日本橋2丁目ビル	地上10階/地下1階	中央区	日本橋2-1-3	2016/01	2,852坪
マークライト虎ノ門	地上13階/地下1階	港区	西新橋2-3-1	2016/02	2,471坪
JR新宿ミライナタワー	地上32階/地下2階	新宿区	新宿4-1-6	2016/03	23,000坪
住友不動産新宿ガーデンタワー	地上37階/地下2階	新宿区	大久保3-8-2	2016/03	16,885坪
oak meguro	地上10階/地下2階	品川区	上大崎2-13-30	2016/03	4,916坪
住友不動産二番町ファーストビル	地上7階/地下1階	千代田区	二番町4-5	2016/03	4,053坪
TRI-SEVEN ROPPONGI	地上14階/地下2階	港区	六本木7-7-7	2016/03	5,267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

図表10：主なオフィス移転情報 (Q1, 2016)

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
西村あさひ法律事務所	アーク森ビル/港区	大手門タワー/千代田区	2016年1月	不明	5,000坪
バンダイナムコホールディングス	本社ビル/品川区	住友不動産三田ビル/港区	2016年1月	集約	5,400坪
富国生命保険相互会社	富国生命ビル/千代田区	幸ビルディング/千代田区	2016年3月	本社リニューアル	2,000坪
D2C	汐留住友ビル/港区	野村不動産銀座ビル/中央区	2016年3月	拡張	882坪
NTTファイナンス	シーバンスN館/港区	品川シーズンテラス/港区	2016年5月	集約	3,000坪
丸紅情報システムズ	渋谷南東急ビル/渋谷区	住友不動産新宿ガーデンタワー/新宿区	2016年5月	解約	不明
パイロットコーポレーション	本社ビル/中央区	兼松ビルディング別館/中央区	2016年5月	本社建替え	873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	28,490棟	730件	959件	4,047件	125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（2016年1月～2016年3月）

「ショッピングセンターのテナントはどれくらい入居し続けるか？」（2016.3.23）

- ・ショッピングセンターのテナント平均入居期間は10.7年、～6年目のテナント年間退去率は約18%と他の年次よりも突出して高い
- ・150坪以上の（準）核テナント平均入居期間は18.8年と長い、150坪未満の小・中規模テナントは6年目を経過すると入居期間が長期化
- ・<参考>オフィスビル入居の商業テナントはオフィステナントの傾向と類似

「オフィステナント電力量調査（2015年12月まで）」（2016.3.4）

- ・2015年秋季（10～12月）のオフィステナント電力量は33.8kWh/坪、前年同期の35.0kWh/坪より3.4%減少した。
- ・2015年のオフィス電力量は37.1kWh/坪、2014年間平均の38.4kWh/坪より3.4%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12月まで）」（2016.3.4）

- ・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9月まで）から5pt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9月まで）から4pt減。

「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。

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