

オフィスマーケットレポート

東京 2016Q2

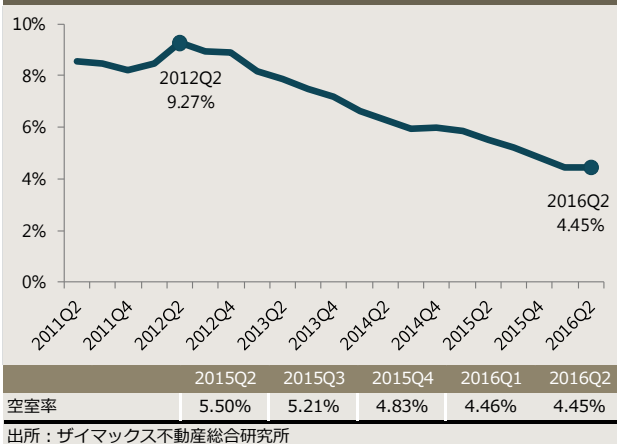
2016 年 8 月 3 日



まとめ

- 東京 23 区のオフィスマーケットは企業の床需要が堅調に推移し、空室率、成約賃料とも改善が続いているが、改善幅はわずかで大きな変化はない。そのような中、景気の先行きに対する不透明感から、移転に対して慎重な姿勢をとる企業もみられはじめた。
- 空室率は前期と比べ 0.01 ポイント下降して 4.45% となった。今年に入って竣工した大規模新築ビルは順調にテナントが決まり、空室率は低水準で推移している。
- 新規賃料の水準を示す新規成約賃料インデックスは 98 と前期と比べ 1 ポイント上昇した。また、新規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 で前期と同値であった。
- 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 2 ポイント下降した。
- 平均フリーレント月数は 2.8 か月と前期と比べ 0.4 か月減少した。2012 年以降、フリーレントは短期化傾向にある。

図表 1 : 空室率



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 2 四半期の空室率は前期から 0.01 ポイント下降し 4.45%と低水準で推移している。

拡張や立地改善といった前向きな移転を検討する企業は多く、オフィス床の需要は引き続き堅調で、タイトな需給状況が続いている。23 区全体の空室率はわずかに低下しているが、内訳をみると、周辺 18 区では上昇する一方で、都心 5 区の空室率は低下と異なった動きをしている。特に新宿区、中央区などの中小規模物件の空室消化が順調に進んでいる。

図表 2 : 新規成約賃料インデックス

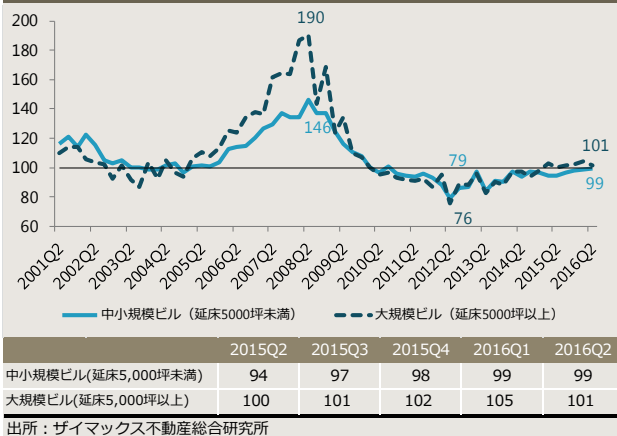


新規成約賃料

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 2 四半期は 98 と前期の 97 から 1 ポイント上昇した。新規成約賃料は 2012 年第 2 四半期の 76 をボトムに上昇傾向が続き、6 年前の水準まで回復してきた。しかし、需給のひっ迫感が続いているにもかかわらず、新規成約賃料の上昇は緩やかなペースに留まっている。

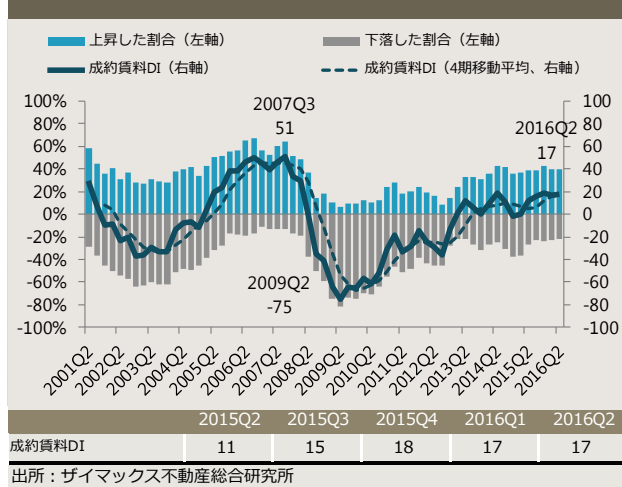
図表 3 は規模別の新規成約賃料インデックスの推移を示している。東京 23 区全体では、延床面積 5,000 坪未満の中小規模物件では 99、延床面積 5,000 坪以上の大規模物件では 101 となった。新築大規模物件で早期テナント取り込みを意図して賃料水準を下げたケースも見られたが、全体でみると緩やかな上昇傾向が続いている。

図表 3 : 規模別の新規成約賃料インデックス

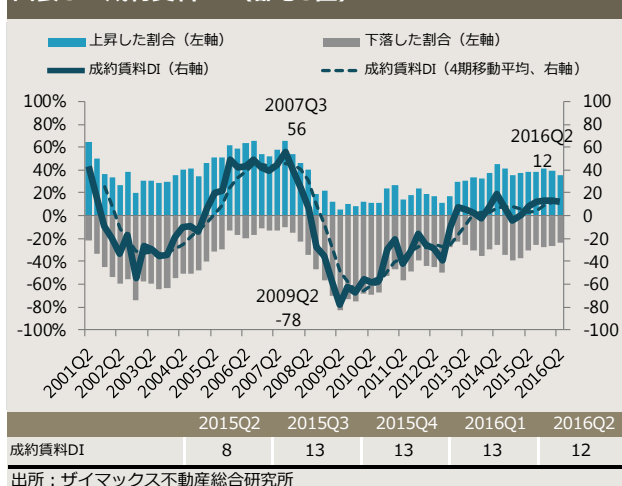


全体的に空室在庫が減少したことを受け、ビルオーナーは残った空室に対して高値での成約を狙った強気の値段設定に転じつつある。しかし、テナントが望む賃料水準とのギャップから成約に至らないケースもみられ、このことが新規成約賃料の上昇が緩やかになっている背景と考えられる。

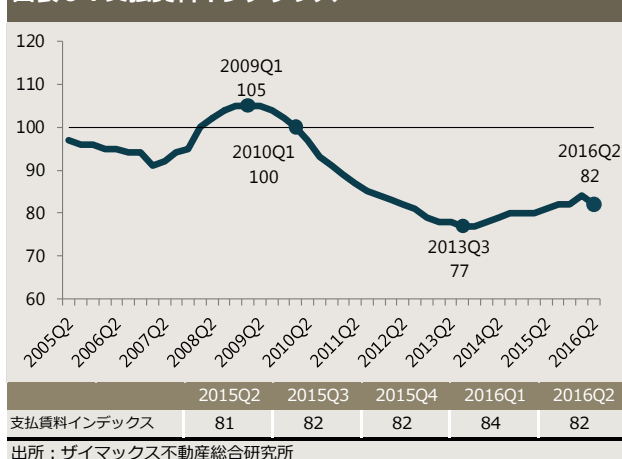
図表 4 : 成約賃料DI (東京23区)



図表 5 : 成約賃料DI (都心3区)



図表 6 : 支払賃料インデックス



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 2 四半期は、東京 23 区は「+17」と前期と同値で、都心 3 区は「+12」と前期から 1 ポイント下降した。新規賃料が上昇した物件が下落した物件より多いプラスの状況は 5 期連続で続き、2015 年半ば以降はほぼ横ばいで推移している。

成約賃料 DI は東京 23 区、都心 3 区ともプラス圏にあり、過去 1 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約 20%、据え置きは約 40%と安定して推移してきた。しかし、今期の都心 3 区は据え置きがやや増えている。

マーケット回復局面の継続を受け、賃料上昇トレンドが 23 区全体に広く浸透する一方で、都心の大規模物件で新規賃料の上昇余地が狭まってきたためと考えられる。

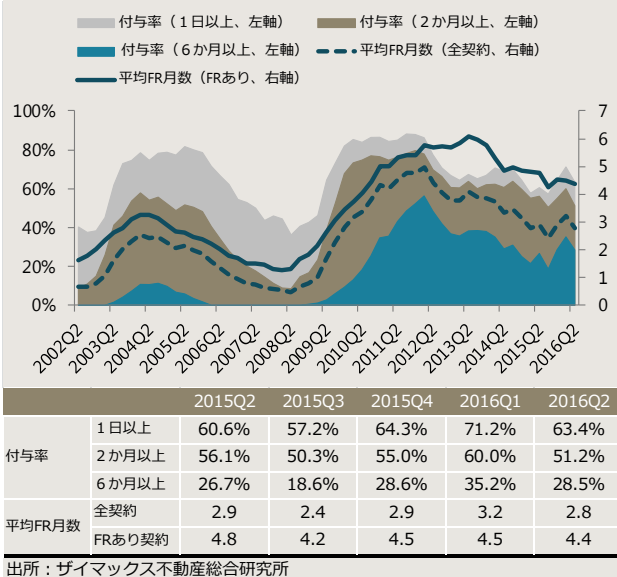
世界経済や日本の景気の先行きに不透明感が増し、今後の業績に対して慎重な見方をする企業が増えてきた。ビルオーナーとテナントとの賃料に対するギャップも見られはじめています。改善傾向が鈍化する指標もみられ、これが一時的な変化なのか、あるいは転換点となるか、今後の動向に注視する必要があるだろう。

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企業がオフィスに支払う賃料 (支払賃料) を調査対象として、オフィスビルの収益の時間的変化を表したものである。

図表 6 は 2005 年以降の推移である。2013 年第 3 四半期に底を打ち、緩やかな上昇傾向を続けてきた支払賃料は、2016 年第 2 四半期は 82 と、前四半期と比べ 2 ポイント下降となった (2010 年第 1 四半期を 100 としたときの水準)。

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。

2016 年第 2 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減少した。平均フリーレント月数に関しても、全契約平均が 0.4 ヶ月減少の 2.8 ヶ月、フリーレントあり契約平均が 0.1 ヶ月減少の 4.4 ヶ月となった。

2012 年以降、フリーレントは短期化傾向が続いている。

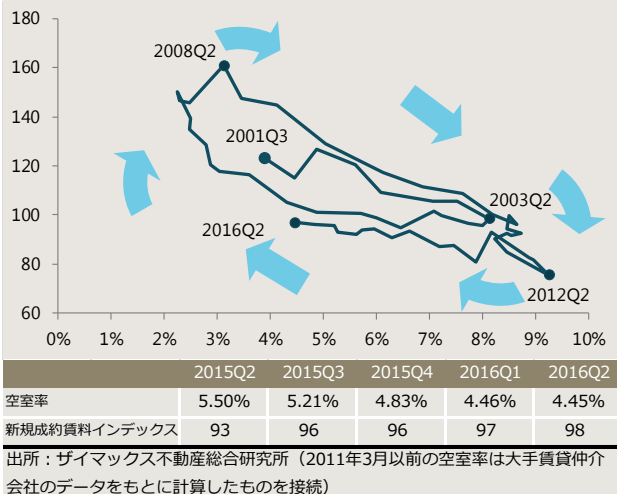
マーケットの循環

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って、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。しかし、今期の空室率の低下はわずかであり、新規賃料の上昇スピードも鈍く、前回とほぼ同じポイントに位置している。

図表 8 : マーケット循環



参考

図表9：主な竣工ビル（Q2, 2016）

ビル名	階数	所在	住居表示	竣工	貸室面積
大手町フィナンシャルシティ グランキューブ	地上31階/地下4階	千代田区	大手町1-9-2	2016/04	32,770坪
日本酒造虎ノ門ビル （NS虎ノ門）	地上11階	港区	西新橋1-6-15	2016/04	2,167坪
東京ガーデンテラス紀尾井町 紀尾井タワー	地上36階/地下2階	千代田区	紀尾井町1-3	2016/05	24,233坪
PMO日本橋三越前	地上11階	中央区	日本橋本町3-4-5	2016/05	686坪
DLXビルディング	地上12階/地下1階	港区	西新橋1-13	2016/06	1,172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（Q2, 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
リクルートマネジメ ントソリューション ズ	グラントウキョウサウス タワー(千代田区), 住友 不動産丸の内ビル(千代 田区), リクルートアネッ クス1ビル(中央区)	ゲートシティ大崎 イース トタワー・ウエストタ ワー(品川区)	2016年5月	集約	960坪
バリューコマース	アークヒルズサウス タワー(港区)	南青山ブライトスクエア (港区)	2016年8月	拡張	808坪
丸紅	丸紅東京本社ビル(千代 田区)	東京日本橋タワー(中央 区)	2016年 8～9月	自社ビル 建築	9,000坪
ダイフク	芝千歳ビル, JBP芝ビ ル, 芝ホワイトビル(港 区)	汐留芝離宮ビル(港区)	2016年9月	集約	1,650坪
MS&ADシステムズ	三井住友海上ビル(杉並 区), あいおいニッセイ同 和損保桜ヶ丘センター (多摩市), パレスサイド ビル(千代田区)	住友不動産新宿ガーデン タワー(新宿区)	2016年10月	集約	4,000坪
野村総合研究所	丸の内北口ビルディング (千代田区)	大手町フィナンシャルシ ティグランキューブ(千代 田区)	2016年12月	BCP対策	5,300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	29,231棟	1,058件	910件	3,766件	123件
算出方法	・空室率 ＝空室面積÷賃貸面積 ・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 ・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 ※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	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。 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。 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。 ※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、成約賃料の時間的変化を表すことができる。	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。 ② ①から「上昇」の割合、「下落」の割合を計算。 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。	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。 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。 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。 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。 ※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。	・フリーレント期間： 契約開始日と賃料発生日の間の日数 ・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 ・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 ・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 ※ 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。

付録：ザイマックス総研の研究調査（2016 年 4 月～2016 年 6 月）

「オフィステナント電力量調査（2016 年 3 月まで）」（2016.6.3）

- ・ 2016 年 1～3 月のオフィステナント電力量は 38.9kWh/坪、前年同期の 41.8kWh/坪より 2.9kWh/坪、6.9%の減少となった

「オフィスビルエネルギー消費量及びコスト調査（2016 年 3 月まで）」（2016.6.3）

- ・ エネルギー消費量：2011 年以降継続した水準からやや減少、前年同期比 2.8%減で過去最低
- ・ 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 12 月まで）から 5pt 減
- ・ エネルギーコスト：消費量・単価の下落に伴いコストも減少し、前回調査（2015 年 12 月まで）から 6pt 減

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