

オフィスマーケットレポート

東京 2016Q3

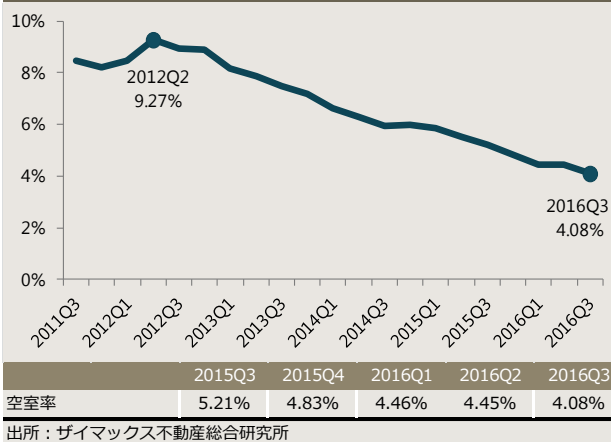
2016 年 11 月 2 日



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、成約賃料とも緩やかな改善が継続している。都心部のまとまった空室が少なくなっていることから、テナント需要は周辺エリアに広がってきた。
- 空室率は前期と比べ 0.37 ポイント下降して 4.08% となった。今期は大型ビルの竣工が少なかったことを受け、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 104 と前期と比べ 6 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+21 で前期と比べ 4 ポイント上昇した。
- 新規と継続賃料の両方を含む支払賃料インデックスは 84 と前期と比べ 2 ポイント上昇した。
- 平均フリーレント月数は 3.1 か月と前期と比べ 0.3 か月増加した。一般的な市況感ではフリーレントは短期化しているものの、空室期間が長期化していた周辺エリアのビルでフリーレントを長く付与した事例の影響のため増加したと考えられる。

図表 1 : 空室率



空室率

図表 1 は、2011 年から東京 23 区の空室率の推移である。2016 年第 3 四半期の空室率は前期から 0.37 ポイント下降して 4.08% となった。2012 年第 3 四半期以降、空室率の下降傾向が続いている。

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、オフィス床の需給はタイトな状況が続いている。エリア別に内訳をみると、都心 5 区では空室率の低下は僅かであったが、周辺 18 区は大きく低下した。都心ではまとまった面積を確保する事が困難な状況で、テナントが都心から周辺部に広げて移転先を探す動きが目立った。

図表 2 : 新規成約賃料インデックス



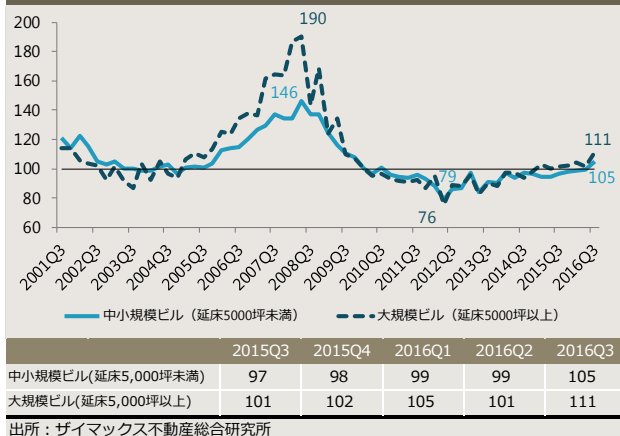
新規成約賃料

図表 2 は、新規成約賃料インデックスの推移である。2016 年第 3 四半期は 104 と前期の 98 から 6 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た。需給のひっ迫が続く中、新規成約賃料の上昇が継続している。

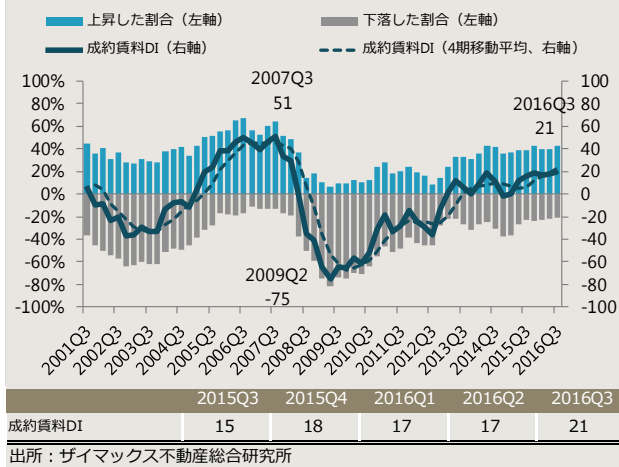
図表 3 は規模別の新規成約賃料インデックスの推移である。東京 23 区全体では、延床面積 5,000 坪未満の中小規模物件は 105、延床面積 5,000 坪以上の大規模物件は 111 と、いずれの規模においても前期から上昇した。立地改善や拠点集約などを目的とした前向きな理由の移転が多く、新規賃料の上昇に繋がっている。

新規賃料の緩やかな上昇トレンドが続く中、都心中心部の高グレードビルに賃料の高止まり感がある。2007 年頃にあったような高水準の賃料はあまりみられず、周辺部や中小規模の既存ビルでの賃料の底上げが進み、市場全体の水準が上昇している。

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）



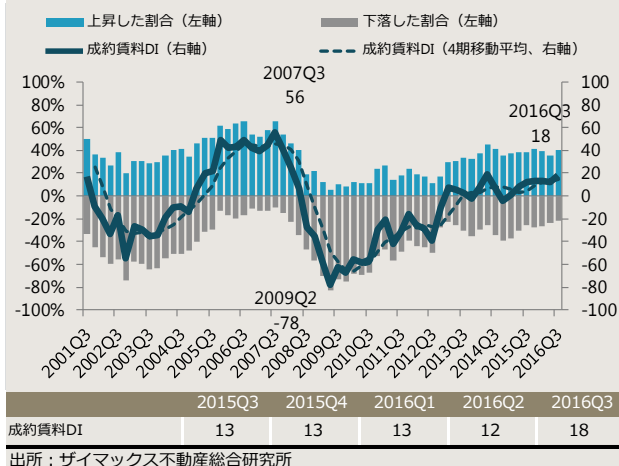
図表 4、図表 5 は、成約賃料 DI（東京 23 区、都心 3 区）の推移である。2016 年第 3 四半期は、東京 23 区は「+21」と前期から 4 ポイント上昇、都心 3 区は「+18」と前期から 6 ポイント上昇した。新規賃料が上昇した物件が下落した物件より多いプラス圏は 6 期連続で続き、新規賃料が上昇している姿がうかがえる。

成約賃料 DI を構成する内訳をみると、成約賃料の上昇割合は約 40%、下落割合は約 20%、据え置きは約 40%で推移しているが、最近の 1 年は下落割合の減少が継続している。また都心 3 区では上昇した割合が前期に比べて 5 ポイント上昇と 23 区の 3 ポイント上昇に比べて増加幅が大きい。

中心部に立地する築浅物件で、募集した面積に対して複数テナントから賃借申込みがあり、ビルオーナーの想定を上回る賃料で成約したケースがあった。長く空室を抱えていたビルではフリーレントを長めに設定し、賃料単価を高くしてテナント誘致を行っていたケースもみられた。

個人消費は依然として弱く、企業の設備投資も低水準が続いている。しかしひっ迫した雇用情勢を背景に、企業のオフィスニーズは根強い。人材派遣会社における営業拠点の新設や好立地への移転、ゲームなどコンテンツ関連企業での新サービスにむけた開発拠点用オフィスの確保といったニーズが目立った。

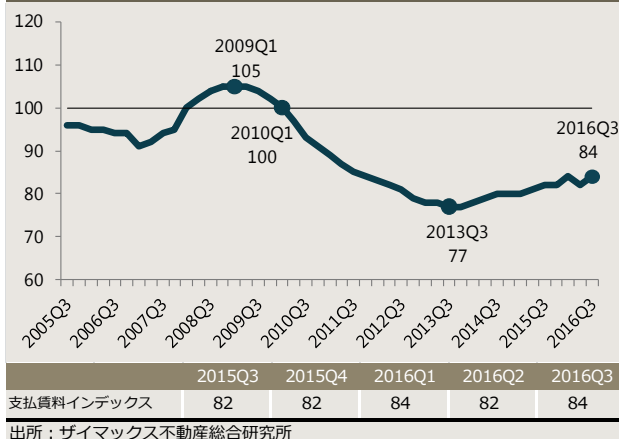
図表 5：成約賃料DI（都心3区）



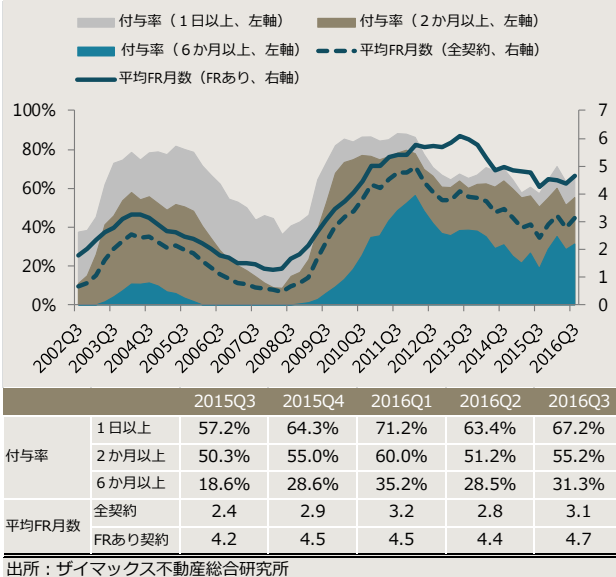
支払賃料

図表 6 は新規賃料と継続賃料の両方を含む支払賃料インデックスの推移である。2016 年第 3 四半期は 84 と、前期と比べ 2 ポイント上昇し、2013 年第 3 四半期以降、緩やかな上昇傾向を続けている。入居している既存テナントの賃料値上げが行われたケースもでている。

図表 6：支払賃料インデックス



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）の推移である。

2016 年第 3 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、全契約平均が 0.3 ヶ月増加の 3.1 ヶ月、フリーレントあり契約平均が 0.3 ヶ月増加の 4.7 ヶ月となった。

一般的な市況感ではフリーレントは短期化の傾向にあるものの、空室期間が長期化していたビルがフリーレントを長めに設定してテナント誘致した事例の影響を受け、付与率、平均月数が増加したものと考えられる。

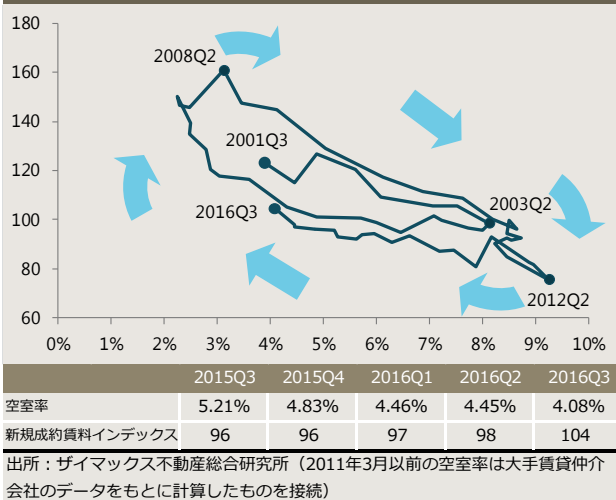
マーケットの循環

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。

2013 年以降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。前期は変化がほとんど見られなかったが、今期は、新規成約賃料の上昇もあり、前期に比べてやや左上方へ移動し、市況の改善が続いている。

図表 8 : マーケット循環



参考

図表9：主な竣工ビル（Q3, 2016）

ビル名	階数	所在	住居表示	竣工	貸室面積
住友不動産新橋ビル	地上10階	港区	新橋6-9-8	2016/07	1,709坪
J E B L 秋葉原スクエア	地上13階/地下1階	千代田区	神田練塀町76	2016/08	2,029坪
Okura House	地上12階/地下3階	中央区	銀座2-6-12	2016/08	1,696坪
サクセス銀座7丁目ビル	地上12階/地下2階	中央区	銀座7-13-10	2016/08	1,244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（Q3, 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
一般財団法人 日本不動産研究所	勧銀不二屋ビルディング （港区）	汐留芝離宮ビルディング （港区）	2016年7月	再開発	660坪
オンワード商事株式 会社	オンワード商事ビル （江東区）	A C O M 飯田橋ビル （千代田区）	2016年7月	自社ビル 購入	1,123坪
株式会社アコーディ ア・ゴルフ	渋谷クロスタワー （渋谷区）	品川シーサイドパークタ ワー（品川区）	2016年10月	集約移転	657坪
株式会社オリエンタ ルコンサルタンツグ ローバル	住友不動産西新宿ビル6 号館（渋谷区）	東京オペラシティビル （新宿区）	2016年10月	拡張移転	608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	29,628棟	1,253件	956件	4,177件	134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 7 月～2016 年 9 月）

「修繕の経済性分析」（2016.9.28）

- ・ ザイマックスが蓄積してきた修繕データ、賃料データをもとに統計的手法を用いて分析した。
- ・ 特定の工事種別に関して「事前に準備」し、かつ「こまめに工事を実施」していた場合、そうでない場合に比べ新規賃料が 3～7%高くなることがわかった。
- ・ 修繕は、故障や不具合を直すだけではなく、計画的に継続的に取り組むことにより劣化リスクを抑え、経済的メリットにつながる不動産マネジメントの重要な要素である。

「1 人あたりオフィス面積調査（2016 年）」（2016.9.21）

- ・ 2016 年東京 23 区の 1 人あたりオフィス面積は 3.80 坪、調査開始以来の最小値となった。
- ・ 2016 年東京 23 区の 1 人あたりオフィス賃料（共益費込み）は月額 64,697 円となった。
- ・ 企業業績の回復による企業の人員増の影響が大きいと考えられる。

「オフィステナント電力量調査（2016 年 6 月まで）」（2016.9.7）

- ・ 2016 年 4～6 月のオフィステナント電力量は 32.9kWh/坪、前年同期の 34.1kWh/坪より 1.2kWh/坪（3.5%）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 6 月まで）」（2016.9.7）

- ・ エネルギー消費量：前回調査（2016 年 3 月まで）からほぼ横ばい
- ・ 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（2016 年 3 月まで）から 7pt 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（2016 年 3 月まで）から 5pt 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