

オフィスマーケットレポート

東京 2016Q4

2017年2月1日



まとめ

- 今期（2016年12月期）の東京23区オフィスマーケットは、企業の好調な業績や人員増からオフィス床の需要は堅調に推移し、空室率の低下、成約賃料の上昇が続いている。ただし、賃料の上昇スピードは緩やかで、大規模ビルなどの一部に募集条件を見直すビルがみられた。
- 空室率は前期と比べ0.23ポイント下降して3.85%となった。今期より新たに公表する空室増減量は、減少が23.8万坪、増加が21万坪と、空室の減少が増加を上回った。
- 新規賃料の水準を示す新規成約賃料インデックスは107と前期と比べ3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+18で前期と比べ3ポイント下落した。
- 新規と継続賃料の両方を含む支払賃料インデックスは86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2.8か月と前期と比べ0.3か月減少した。付与率もすべての期間区分で低下している。

図表1：空室率



空室

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4四半期の空室率は前期から0.23ポイント下降して3.85%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。

好調な企業業績や社員の増加を反映して、オフィスを拡張する企業は依然多く、周辺18区までオフィス需要が広がってきた。スペースの確保に加え、働く人の快適性を重視したビル選びが行われている。情報通信業、金融・保険業や不動産業などでは、今後の採用を有利に進めるため、ビルグレードや立地を改善したいというニーズがあった¹。

図表2：空室増減量



図表2は、四半期ごとの期間における空室の増加面積と減少面積（**空室増減量**）の推移である²。今期は旺盛なオフィス需要を背景に、23.8万坪の空室が減少し、増加した空室の21万坪を上回る需要があった。2014年第4四半期以降、7期連続して空室増加を超えるオフィス需要が続いている。空室率が継続して低下しているため、期中における空室の増減面積も減少傾向が続いている。

新規成約賃料

図表3は、新規賃料の水準を示す**新規成約賃料インデックス**（東京23区）の推移である。2016年第4四半期は107と前期の104から3ポイント上昇し、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いている。依然として需給はひっ迫しており、新規成約賃料の上昇につながっている。

図表3：新規成約賃料インデックス



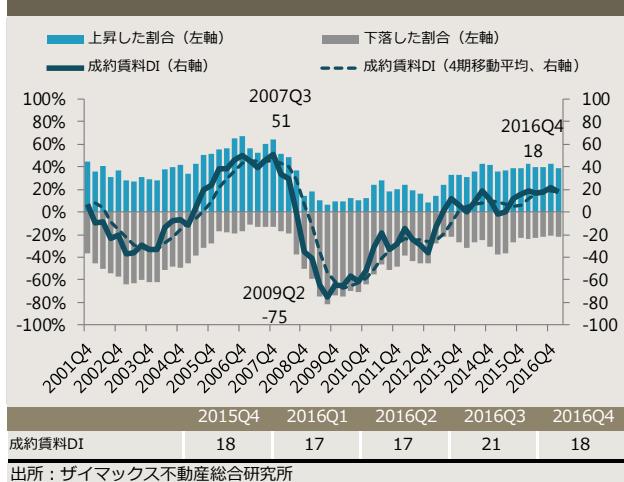
オフィスマーケットレポート | 東京 2016Q4

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 © 2017 Xymax Corporation. All rights reserved.

図表4：規模別の新規成約賃料インデックス



図表5：成約賃料DI（東京23区）



図表6：成約賃料DI（都心3区）



図表4は規模別の新規成約賃料インデックスの推移である。延床面積5,000坪未満の中小規模物件は107と前期から3ポイント上昇した一方で、延床面積5,000坪以上の大型物件は109と前期から2ポイント下落した。

大型物件の中には、残り僅かとなった空室をより高値の賃料で募集する動きがみられたが、テナントがなかなか決まらず賃料水準を下げるビルもあった。近年、大型物件の新規供給が続き、大型物件間においても築年やエリアによる格差が生じ、競争が激化しつつある。

図表5、図表6は、新規成約賃料の変化の方向性を示す成約賃料DI（東京23区、都心3区）の推移である。今期は、東京23区は「+18」と前期から3ポイント下落、都心3区は「+15」と前期から3ポイント下落した。成約賃料DIは7期連続してプラス圏にあり、新規賃料が上昇した物件が下落した物件より多い状況で推移している。ただし、DIの水準は20前後で横ばい傾向が続いている。

23区全体の空室面積が少なくなってきたため、企業はオフィスが手狭になり移転しようとしても、希望条件に合致したビルをみつけることが困難な状況になっている。そのような中、入居している執務スペースの使い方を工夫して移転時期を遅らす、あるいは必要なオフィススペースを本社から離れた分室で設置するといった企業もでてきた。

2018年以降に大型物件の大量供給が見込まれるため、新築ビルにテナントが移転した後、二次空室となったビルの募集条件をみた上で移転を検討したいとする大型テナントもでてきた。³

³ 2016年12月26日「東京23区 オフィス新規供給量2017・オフィスピラミッド2017」を参照

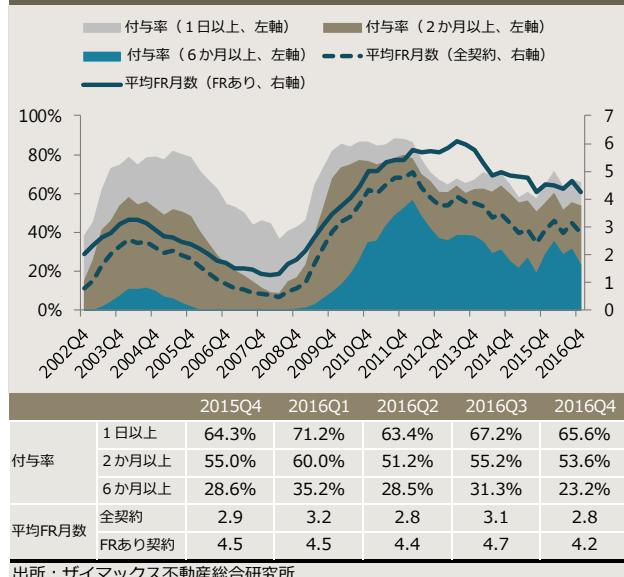
図表7：支払賃料インデックス



支払賃料

図表7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**（東京23区）の推移である。2016年第4四半期は86となり、前期と比べ2ポイント上昇した。2013年第3四半期以降、緩やかな上昇傾向を続けている。入居時の新規賃料の上昇だけでなく入居しているテナントの賃料値上げが行われており、支払賃料の上昇につながっている。

図表8：フリーレント



フリーレント

図表8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4四半期の平均フリーレント月数は、全契約平均が2.8ヶ月、フリーレントあり契約平均が4.2ヶ月と、それぞれ0.3ヶ月、0.5ヶ月減少した。また、フリーレント付与率も期間区分の全てで減少している。

前期は、空室期間が長期化していたビルの事例の影響でフリーレントは長くなつたが、今期は再び減少した。ただ、需給はひつ迫した状況が続いているにもかかわらず、フリーレント期間や付与率の減少傾向は緩やかに推移している。

図表9：マーケット循環



マーケットの循環

図表9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。

オフィスマーケットレポート | 東京 2016Q4

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 © 2017 Xymax Corporation. All rights reserved.

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。前期同様、新規成約賃料が上昇、空室率が低下し、

今期もやや左上方へ移動し、市況の改善が続いている。

参考

図表10：主な竣工ビル（Q4, 2016）

| ビル名 | 階数 | 所在 | 住居表示 | 竣工 | 貸室面積 |
|---|------------|-----|-------------|---------|---------|
| 住友不動産六本木グランドタワー | 地上43階/地下2階 | 港区 | 六本木3-2-1 | 2016/10 | 31,346坪 |
| アグリスクエア新宿 | 地上12階/地下1階 | 渋谷区 | 千駄ヶ谷5-27-11 | 2016/10 | 3,292坪 |
| K Y O B A S H I E D O G R A N D (京橋エドグラン) | 地上32階/地下3階 | 中央区 | 京橋2-2-1 | 2016/10 | 20,144坪 |
| S - G A T E 赤坂山王 | 地上10階/地下1階 | 港区 | 赤坂2-5-1 | 2016/11 | 2,644坪 |
| 日比谷ビルディング | 地上10階/地下1階 | 港区 | 新橋1-1-1 | 2016/12 | 1,935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11：主なオフィス移転情報（Q4, 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 |
|-----------------------|------------------------------|------------------------|----------|------|--------|
| イーグル工業 | 正和ビル(港区) | 芝パークビル(港区) | 2017年2月 | 拡張移転 | 606坪 |
| F I N O L A B (フィノラボ) | 東京銀行協会ビル (千代田区) | 大手町ビル(千代田区) | 2017年2月 | 拡張移転 | 650坪 |
| 三菱重工業 | 三菱重工ビル(港区), 三菱重工横浜ビル(横浜市) | (仮) 丸の内3-2計画 (千代田区) | 2018年10月 | 集約移転 | 5,717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 | 空室増減量 | 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 | マーケットにおける空室の増加量・減少量の変化を表したもの | 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 | 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 | 東京23区/都心3区 | 東京23区 | 東京23区 |
| 規模 | 全規模 | 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 | 30,037棟 | 28,618件 | 1,117件 | 958件 | 4,048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>・空室増加面積 a.既存ビルのテナント退去面積 b.新規竣工物件の総賃貸面積</p> <p>・空室減少面積 a.既存ビルのテナント新規入居面積 b.新規竣工物件の総賃貸面積のうち、竣工時点での面積</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）」</p> <p>② 既存ビルのテナント新規入居面積を構築。</p> <p>③ 新規竣工物件の総賃貸面積のうち、竣工時点での面積を代入することで、四半期ごとの成約賃料を推定。</p> <p>④ 既存ビルのテナント新規入居面積と新規竣工物件の総賃貸面積のうち、竣工時点での面積を代入することで、四半期ごとの支払賃料を推定。</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、新規成約賃料インデックスとしている。</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> |

付録：ザイマックス総研の研究調査（2016年10月～2016年12月）

「[東京23区] オフィス新規供給量 2017・オフィスピラミッド 2017」(2016.12.26)

- 2017年の東京23区の新規供給量は11.7万坪と、過去10年で最少であった2013年と同等に少ないが、2018年から2020年にかけて、各年20万坪前後と比較的大規模な供給量となる。
- 2017年から2020年の新規供給量は、賃貸面積ベースで年平均18.1万坪となり、過去10年平均の18.0万坪と同程度となる。
- 2017年末のオフィスストックは賃貸面積ベースで1,226万坪、うち、中小規模ビルが577万坪（47%）、大規模ビルが649万坪（53%）と大規模ビルが半数以上を占める。

「[大阪市] オフィス新規供給量 2017・オフィスピラミッド 2017」(2016.12.26)

- 2017年の大阪市の新規供給量は3.1万坪と、過去10年間平均とほぼ同程度である。
- 2017年から2020年の新規供給量は、賃貸面積ベースで年平均1.7万坪となり、過去10年平均の3.0万坪の半分程度になる見込み。
- 2017年末の大阪市のオフィスストックは賃貸面積ベースで284万坪、うち中小規模ビルが141万坪、大規模ビルが143万坪とほぼ同等の割合である。

「オフィステナント電力量調査（2016年9月まで）」(2016.12.2)

- オフィステナント電力量の過去12か月の移動平均は35.9kWh/坪であった。
- オフィステナント電力量2016年7～9月平均は38.0kWh/坪であった。

「オフィスビルエネルギー消費量及びコスト調査（2016年9月まで）」(2016.12.2)

- エネルギー消費量：前回調査（2016年6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6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（2016年6月まで）から5pt減

「商業店舗の修繕に関する実態調査 2016」(2016.11.29)

- ザイマックス不動産総合研究所は早稲田大学建築学科小松幸夫研究室と共同で、多店舗を運営・統括する商業事業者を対象に、商業店舗の修繕に関するアンケートおよびヒアリングを実施した。
- 商業施設において事業者が行う店舗修繕の実態を明らかにするための試みであり、商業施設および店舗修繕のレベル向上の一助になるものと考える。

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

