

オフィスマーケットレポート

東京 2016Q4

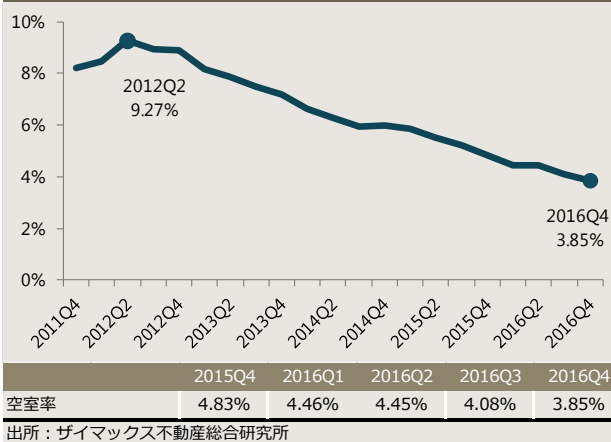
2017 年 2 月 1 日



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

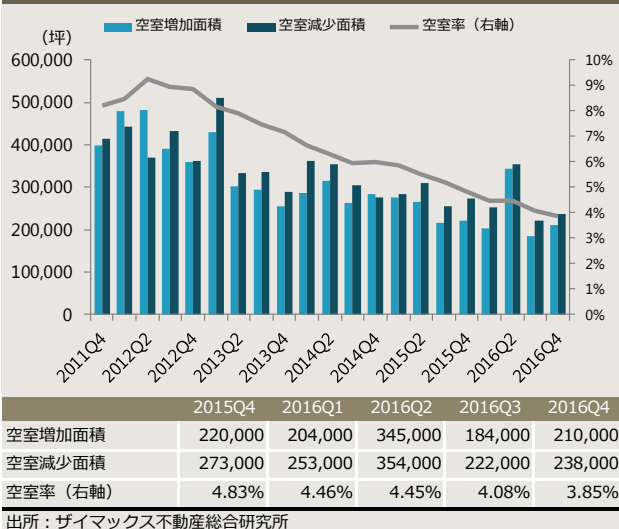


空室

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



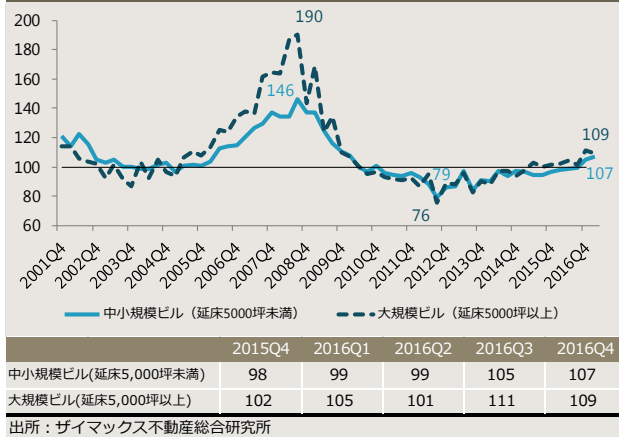
¹ 2017 年 1 月 12 日「大都市圏オフィス需要調査 2016<需要動向編>」を参照

² 2017 年 1 月 23 日「オフィス空室増減量調査（東京 23 区）」を参照

オフィスマーケットレポート | 東京 2016Q4

当リ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にお願いします。
Copyright © 2017 Ymax Corporation. All rights reserved.

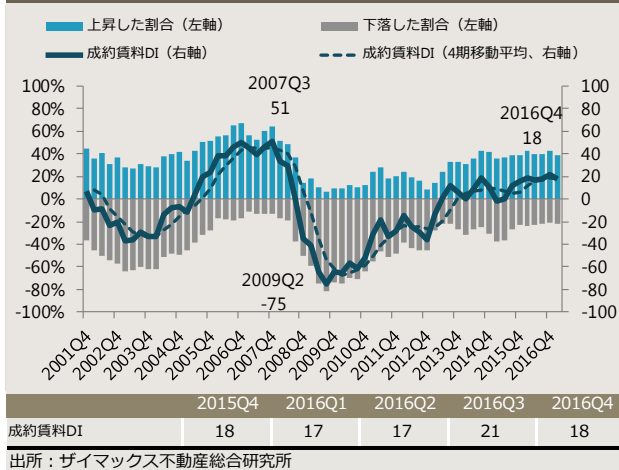
図表 4：規模別の新規成約賃料インデックス



図表 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 坪以上の大規模物件は 109 と前期から 2 ポイント下落した。

大規模物件の中には、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、大規模物件の新規供給が続き、大規模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：成約賃料DI（東京23区）

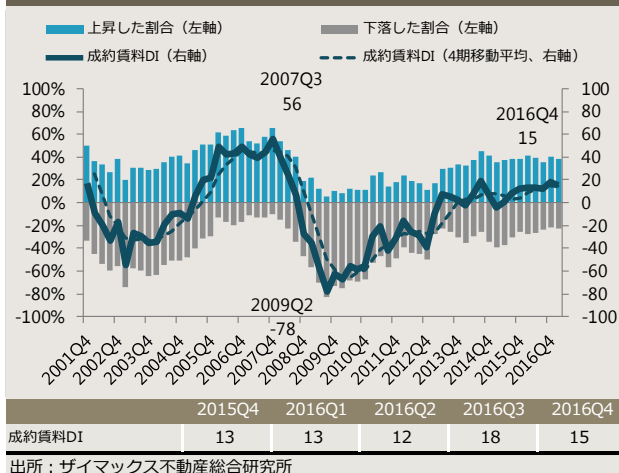


図表 5、図表 6 は、新規成約賃料の変化の方向性を示す**成約賃料 DI**（東京 23 区、都心 3 区）の推移である。今期は、東京 23 区は「+18」と前期から 3 ポイント下落、都心 3 区は「+15」と前期から 3 ポイント下落した。成約賃料 DI は 7 期連続してプラス圏にあり、新規賃料が上昇した物件が下落した物件より多い状況で推移している。ただし、DI の水準は 20 前後で横ばい傾向が続いている。

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 年以降に大規模ビル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

図表 6：成約賃料DI（都心3区）



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。

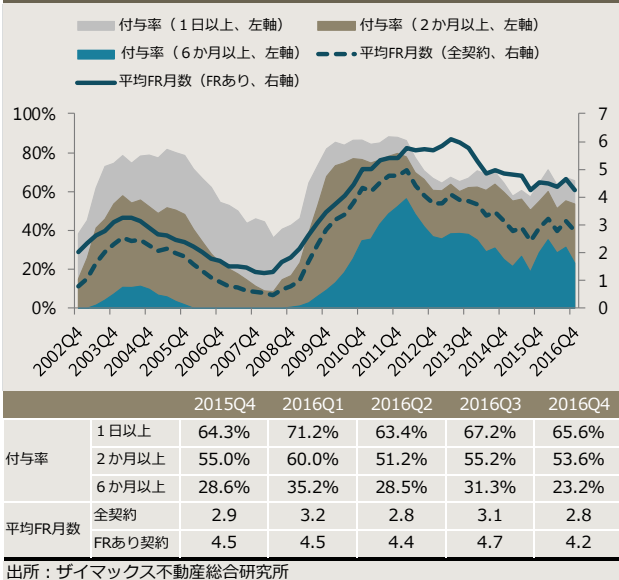
フリーレント

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。

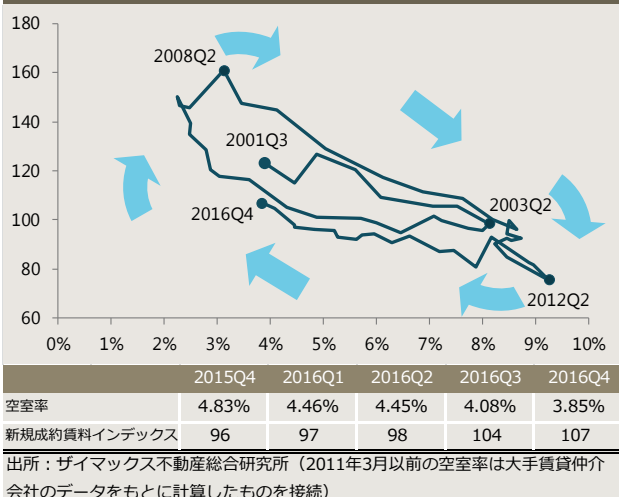
2016 年第 4 四半期の平均フリーレント月数は、全契約平均が 2.8 ヶ月、フリーレントあり契約平均が 4.2 ヶ月と、それぞれ 0.3 ヶ月、0.5 ヶ月減少した。また、フリーレント付与率も期間区分の全てで減少している。

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ったが、今期は再び減少した。ただ、需給はひっ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 8 : フリーレント



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 |
| KYOBASHI EDOGRAND（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-GATE 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 |
| FINOLAB（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 | 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 | <ul style="list-style-type: none"> ・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 | <ul style="list-style-type: none"> ・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 ・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、竣工時点でテナント入居が決まっている面積 c.既に空室だったものが貸止めされた面積 ※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 | <ul style="list-style-type: none"> 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「接続型ヘッドニックモデル（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。 | <ul style="list-style-type: none"> 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。 | <ul style="list-style-type: none"> 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「接続型ヘッドニックモデル（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。 | <ul style="list-style-type: none"> ・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 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する。

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

