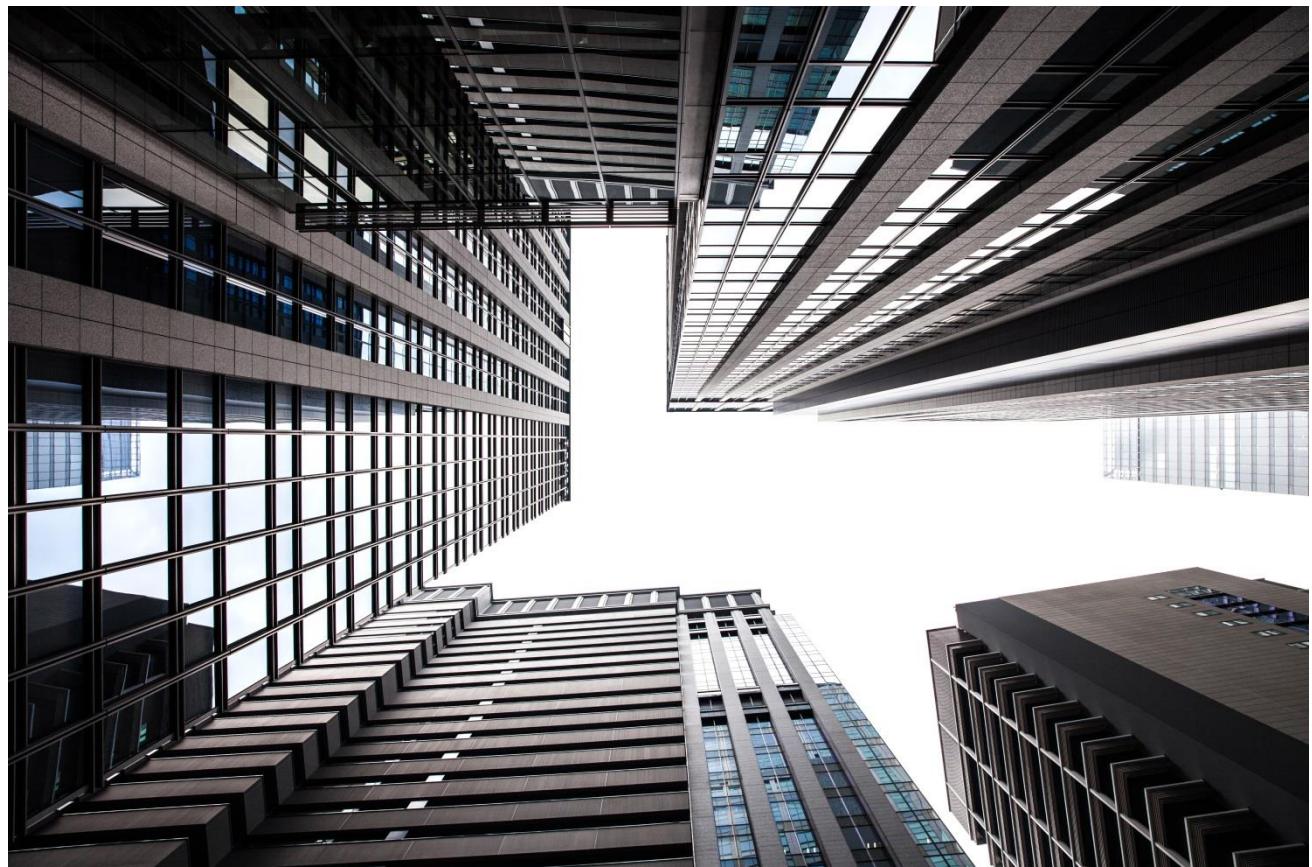


オフィスマーケットレポート

東京 2017Q3

2017年11月1日



まとめ

- 今期(2017年9月期)の東京23区オフィスマーケットは、空室率は3%台と低水準で推移しているなど、需給のひっ迫感は依然続いている。前期は下落した新規成約賃料も再び上昇に転じた。
- 空室率**は前期と比べ0.38ポイント下降して3.28%となった。**空室増減量**は、減少が24.1万坪、増加が18.9万坪と、空室の減少が増加を上回った。四半期ごとの空室在庫に対してどれだけ空室が減少したかを割合で示す**空室消化率**は右肩上がりの傾向で推移している。
- 新規賃料の水準を示す**新規成約賃料インデックス**は前期から5ポイント上昇して109となった。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**は前期と比べて7ポイント上昇して+13となった。
- 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**は前期から1ポイント上昇して92となった。
- フリーレントは短期化傾向が続いており、**フリーレントあり契約の平均月数**は3.3ヶ月と前期から0.4ヶ月減少した。

オフィスマーケットレポート | 東京 2017Q3

1

図表 1：空室率



出所：ザイマックス不動産総合研究所

空室

図表 1 は、2011 年から東京 23 区の**空室率**の推移である。2017 年第 3 四半期の空室率は前期から 0.38 ポイント下降して 3.28% 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。

市場全体で空室が少なくなってきたおり、条件のよい空室はすぐにテナントが決まる状況が続いている。また、発生した空室が館内増床で埋まり、外部に募集されずに消化されることも多く、オフィス需要は引き続き堅調である。

図表 2：空室増減量

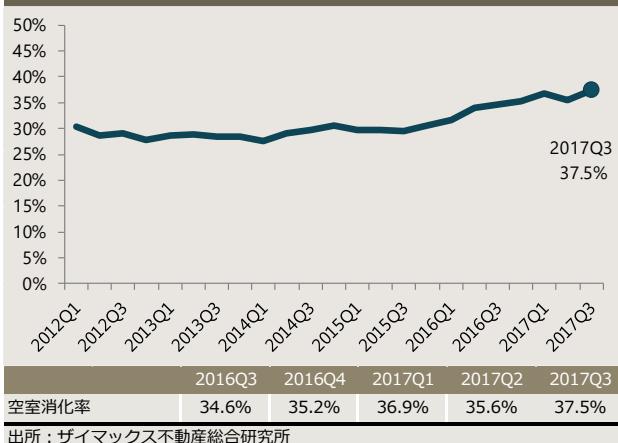


出所：ザイマックス不動産総合研究所

図表 2 は、四半期ごとの空室の増加面積と減少面積（**空室増減量**）の推移である。今期の空室増加は 18.9 万坪、空室減少は 24.1 万坪と 2015 年第 1 四半期以降 11 期連続して空室減少が増加を上回り、空室率の継続した低下につながっている。

今期は空室増加面積と空室減少面積の差が前期よりも広がった。一部の大型ビルへの移転に際し、移転元のビルで二次空室が発生しなかったことが要因のひとつとして考えられる。

図表 3：空室消化率（4四半期移動平均）



出所：ザイマックス不動産総合研究所

図表 3 は、四半期ごとの空室在庫（期初の空室在庫+期間中に発生した空室の総量）に対して、期間中に空室がどれだけ減少したかを割合で示す**空室消化率（4四半期移動平均）**である。

今期の空室消化率は前期からやや上昇し、37.5% となった。緩やかな右肩上がりの推移が続いており、市場にある空室在庫が順調に消化されている様子がみえる。

オフィスマーケットレポート | 東京 2017Q3

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 © 2021 Xymax Corporation. All rights reserved.

図表4：新規成約賃料インデックス



新規成約賃料

図表4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。2017年第3四半期は109と前期の104から5ポイント上昇した。前期は9四半期ぶりに新規成約賃料インデックスが下落したものの、今期は再び上昇に転じた。

図表5：規模別の新規成約賃料インデックス



図表5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坪未満の中小規模ビルは109と6ポイント上昇、延床面積5,000坪以上の大型ビルは111と4ポイント上昇した。

前期は大規模・中小規模ともに新規成約賃料が下落したものの、今期は再び上昇に転じ、2012年第3四半期以降の上昇傾向が続いている。

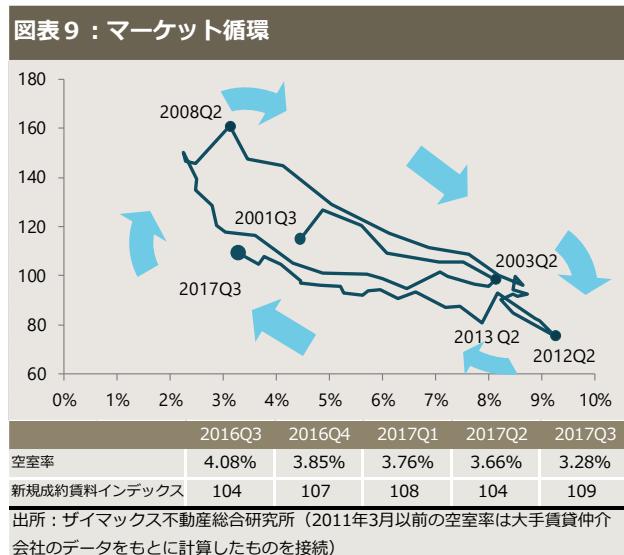
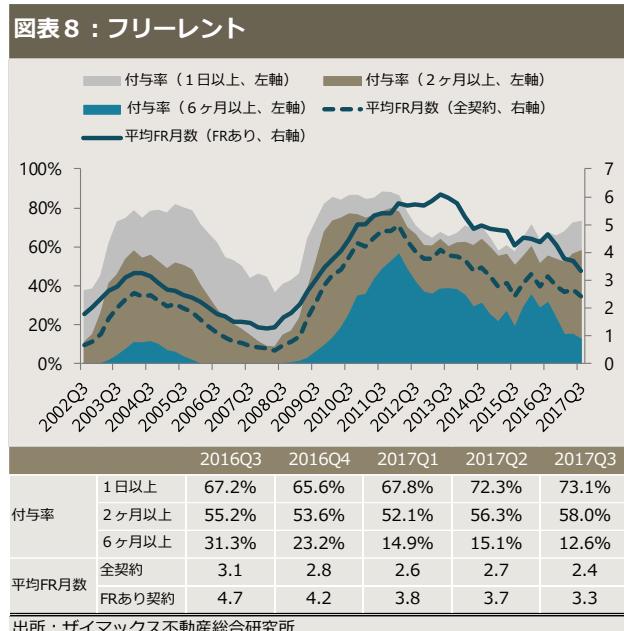
図表6：成約賃料DI（東京23区）



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）の推移である。今期は「+13」と、前期から7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状態である成約賃料DIのプラス圏は10期連続となった。

前期は新規成約賃料インデックスが下落して、成約賃料DIも2期連続で一桁台になるなど、賃料上昇傾向に陰りが見られたが、今期は再び上昇に転じ、これまでの上昇傾向が続いている。

都心部の空室が少ない状況の中、テナントは周辺エリアに移転先を広げてきており、周辺18区でも賃料が上昇しつつある。



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。2017年第3四半期は92となり、前期と比べ1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や入居しているテナントの賃料値上げにより、支払賃料が上昇している。

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。2017年第3四半期は、「全契約の平均フリーレント月数」は2.4ヶ月と前期から0.3ヶ月減少した。

フリーレントは短期化傾向が続いている、6ヶ月以上の長期フリーレントは前年同期（2016年Q3）の31.3%から今期は12.6%と大きく低下した。このような長期のフリーレントは、テナント誘致に苦慮している物件や新規物件以外ではほとんどみられなくなってきた。

マーケット循環

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。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、2017年時点でもその傾向は継続している。今期は空室率が低下、賃料が上昇し、やや左上方向に移動した。

参考

図表10：主な竣工ビル（Q3, 2017）

ビル名	階数	所在	住居表示	竣工	貸室面積
ヒューリック蒲田ビル	地上8階/地下1階	大田区	蒲田5-17-2	2017/7	705坪
赤坂インターナショナル A I R	地上38階/地下3階	港区	赤坂1-8-1	2017/8	24,806坪
住友不動産田町ビル	地上12階	港区	芝浦3-12-7	2017/8	2,154坪
エンパイアビル	地上10階/地下1階	中央区	八丁堀2-23-1	2017/9	2,589坪
神宮前タワービルディング	地上23階/地下3階	渋谷区	神宮前1-6	2017/9	6,941坪
S-GATE 秋葉原	地上8階	千代田区	東神田2-4-6	2017/9	508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

* S-GATE 秋葉原の住所について、誤) 神田 2-4-6 正) 東神田 2-4-6 に修正（2017年11月28日）

図表11：主なオフィス移転情報（Q3, 2017）

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
電通パブリックリレーションズ	浜離宮三井ビルディング(中央区)	汐留シティセンター(港区)	2017年9月	業務効率化	843坪
グラクソ・スミスクライングループ	GSKビル(渋谷区)	赤坂インターナショナル(港区)	2017年10月	不明	3,500坪
長谷エリフォーム、長谷エスマイルコミュニティ	一星芝公園ビルディング(港区), 北海芝ビル(港区)	長谷工芝二ビル(港区)	2018年9月	集約移転	2,808坪
イトーキ	アーバンネット入船ビル(中央区), 住友不動産築地ビル(中央区)ほか	(仮) 日本橋二丁目地区 第一種市街地再開発事業(C街区)(中央区)	2018年秋頃	集約移転	2,000坪
三菱自動車工業	第一田町ビル(港区), 芝浦ルネサイトタワー(港区)	田町ステーションタワーS(港区)	2018年12月	集約移転	6,552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	空室消化率	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	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	マーケットにおける空室面積のうち、期中に消化された空室の割合を示す指標	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	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	東京23区	東京23区	東京23区
規模	全規模	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	31,300棟	22,711件	22,711件	769件	1,312件	3,686件	119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の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</p> <p>b.新規竣工物件の総面積</p> <p>・空室面積： 賃貸面積で計算後、4四半期移動平均を用いて新規入居面積</p> <p>・賃貸面積： 賃貸面積のうち、竣工済物件でテナント入居が決まっている面積</p> <p>c.既に空室だったも</p> <p>のが貸止めされた面積</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>・空室消化率 = $\frac{\text{期間中の空室減少面積}}{\text{(期初空室面積} + \text{期間中の空室増加面積)}} \times 100\%$</p> <p>・期間中の空室減少面積 ÷ (期初空室面積 + 期間中の空室増加面積) × 100% = 期間中の空室減少面積 ÷ 空室面積 × 100% = 空室増減量 ÷ 空室面積 × 100% = 同様</p> <p>・期間中の空室増加面積 ÷ (期初空室面積 + 期間中の空室増加面積) × 100% = 同様</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（重複度）」 ② ①で構築したモデルの割合、「上昇」「下落」についてそれぞれ複数をカウント。 ③ ②で求めた「上昇」の割合から「下落」の割合を計算。 ④ ③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>※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。</p>	<p>①ビルごとに半年前に前半年に亘る成約賃料単価と比較し、「上昇」「下落」についてそれぞれ複数をカウント。 ② ①の支払賃料を、立地・延床面積・築年数・設備・成約時点などを構成する「接続型ヘドニックモデル（重複度）」 ③ ②で構築したモデルの割合、「上昇」「下落」の割合を計算。 ④ ③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・覚書単位での成約賃料単価と比較し、「上昇」「下落」についてそれぞれ複数をカウント。 ② ①から「上昇」「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。</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 ・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。</p>

付録：ザイマックス総研の研究調査（2017年7月～2017年10月）

「ビルオーナーの実態調査 2017」（2017.10.25）

- ・ 東京都心部および大阪市に中小規模ビルを所有するビルオーナーを対象に、現在の賃貸ビル事業の経営実態から今後の見通しや継続意向などについて、アンケートおよびヒアリング調査を行った。
- ・ 賃貸ビル事業を行っている賃貸ビル事業者の経営実態や課題、今後のビル事業に対する様々な考え方等が明らかになった。

「1人あたりオフィス面積調査（2017年）」（2017.10.18）

- ・ 2017年東京23区の1人あたりオフィス面積は3.81坪となった。
- ・ 新規テナントの1人あたりオフィス面積は3.94坪と、継続テナントの3.81坪を上回った。

「商業店舗の出退店に関する実態調査 2017」（2017.09.29）

- ・ 事業者にとって店舗の出退店は事業の根幹であり、最も重要な不動産戦略のひとつである。しかし、事業者の出退店の実態を幅広い業種にわたって定量的に分析した調査は、世の中にはほとんど存在していない。
- ・ ザイマックス総研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、商業店舗の出退店に関するアンケートおよびヒアリングを実施し、その結果をとりまとめた。

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