

オフィスマーケットレポート

東京 2017Q3

2017 年 11 月 1 日



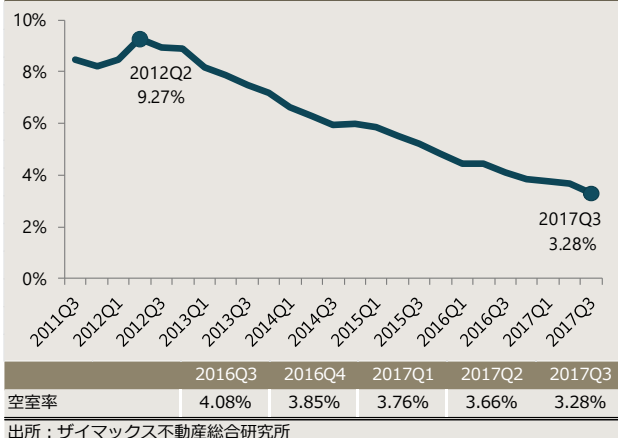
まとめ

- 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

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 © 2021 Xymax Corporation. All rights reserved.

図表 1 : 空室率

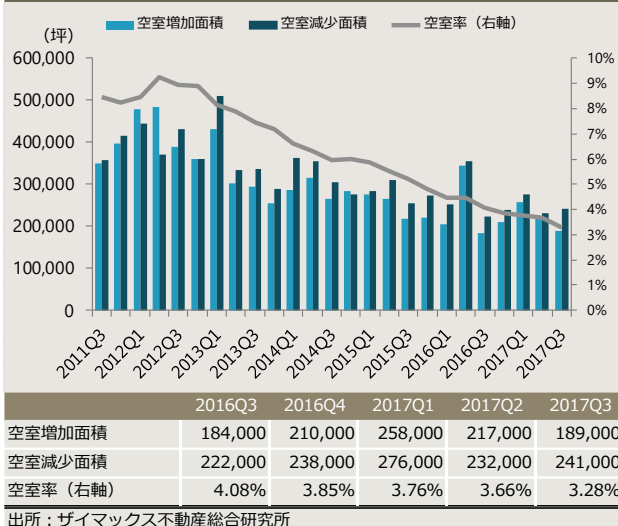


空室

図表 1 は、2011 年から東京 23 区の**空室率**の推移である。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ており、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。

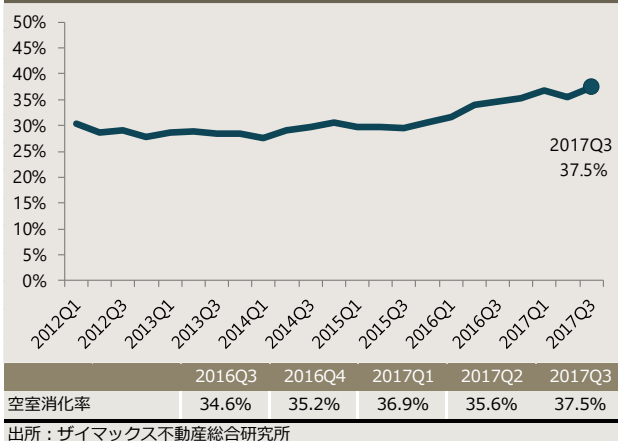
図表 2 : 空室増減量



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）



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。

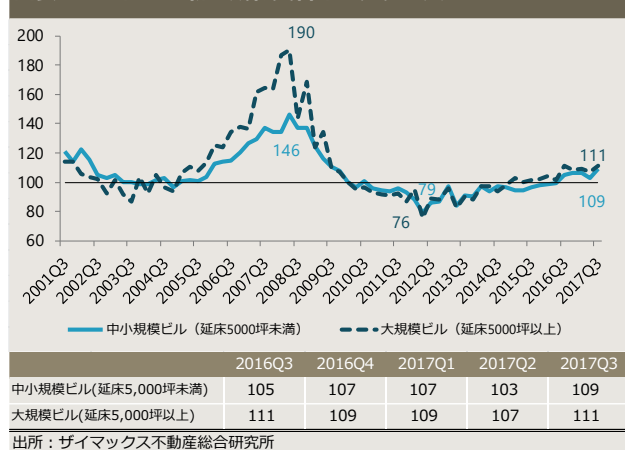
図表 4：新規成約賃料インデックス



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。

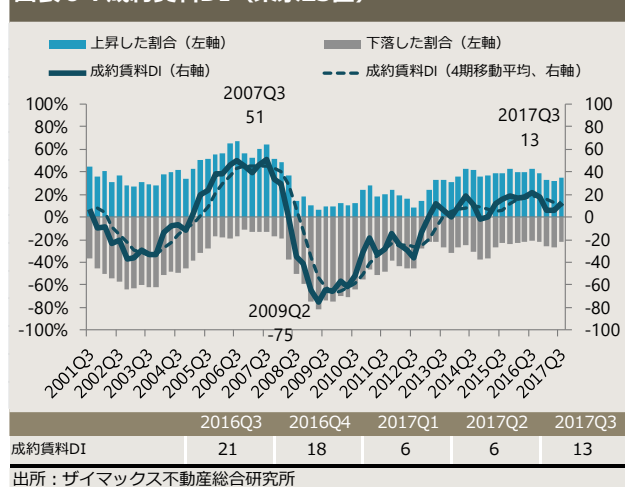
図表 5：規模別の新規成約賃料インデックス



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 坪以上の大規模ビルは 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）

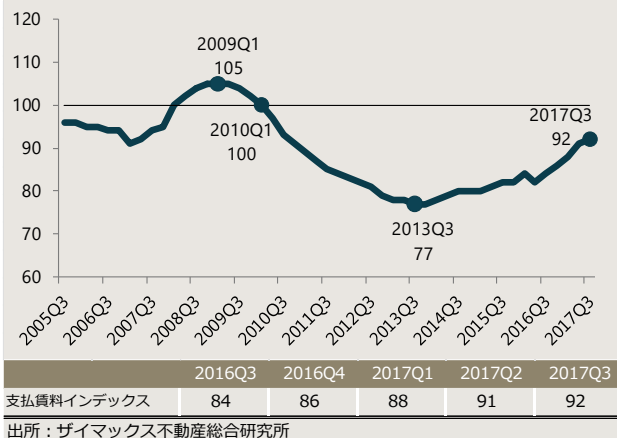


図表 6 は新規成約賃料の変化の方向性を示す**成約賃料DI**（東京 23 区）の推移である。今期は「+13」と、前期から 7 ポイント上昇した。新規賃料が上昇した物件が下落した物件より多い状態である成約賃料 DI のプラス圏は 10 期連続となった。

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。

図表 7 : 支払賃料インデックス



支払賃料

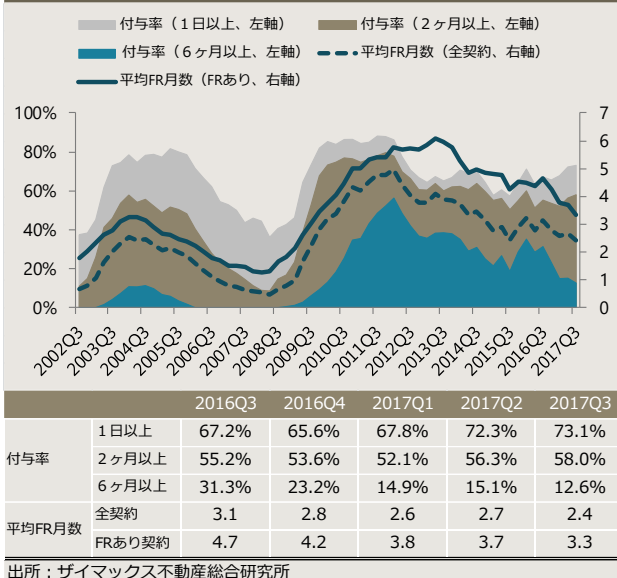
図表 7 は新規賃料と継続賃料の両方を含む**支払賃料インデックス**（東京 23 区）の推移である。2017 年第 3 四半期は 92 となり、前期と比べ 1 ポイント上昇した。2013 年第 3 四半期以降、緩やかな上昇傾向を続けている。入居時の新規賃料の上昇や入居しているテナントの賃料値上げにより、支払賃料が上昇している。

フリーレント

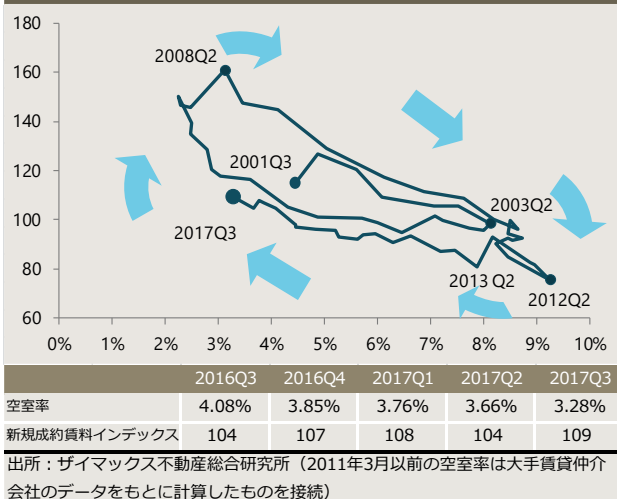
図表 8 は、新規契約のうちフリーレントを付与した割合（**付与率**）と、フリーレント期間の平均値（**平均フリーレント月数**）の推移である。2017 年第 3 四半期は、「全契約の平均フリーレント月数」は 2.4 ヶ月と前期から 0.3 ヶ月減少した。

フリーレントは短期化傾向が続いており、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。

図表 8 : フリーレント



図表 9 : マーケット循環



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っ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 年以降左上方方向（空室率低下・賃料上昇）へ移動し、2008 年以降再び右下方方向へ移動、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、やや左上方方向に移動した。

オフィスマーケットレポート | 東京 2017Q3

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 © 2021 Xymax Corporation. All rights reserved.

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
赤坂インターシティ 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
エンパイヤビル	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 - G A T E 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	G S K ビル(渋谷区)	赤坂インターシティ A I R (港区)	2017年10月	不明	3,500坪
長谷工リフォーム, 長谷工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	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	・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	・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 c.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	・空室消化率＝ 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）で計算後、4 四半期移動平均を 取っている。 ・期間中の空室減少 面積：空室増減量と 同様 ・期初空室面積：期 初時点において、竣 工済み物件で募集中 空室区画の面積の合 計 ・期間中の空室増加 面積：空室増減量と 同様	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（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