

オフィスマーケットレポート

東京 2017Q4

2018年2月7日



まとめ

- 今期（2017年12月期）の東京23区オフィスマーケットは、空室率が3%を割り込み、2%台に突入し、需給のひっ迫感は依然続いている。新規成約賃料の一部指標に減速感がみられ、今後の動向が注目される。
- 空室率**は前期と比べ0.32ポイント下降して2.96%となった。**空室増減量**は減少が19.7万坪、増加が16.3万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3ポイント下落して106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4ポイント上昇して+17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3ポイント下落して89となった。
- フリーレントあり契約の平均月数**は3.6ヶ月と前期から0.3ヶ月増加した。フリーレント付与率は全区分で増加したものの、6ヶ月以上のフリーレント割合は低い水準となっている。

オフィスマーケットレポート | 東京 2017Q4

1

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4四半期の空室率は前期から0.32ポイント下降して2.96%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。ついに3%を切って2%台に突入した。

企業にとって手頃な区画サイズや価格帯の空室はすぐ埋まる状況が続いている。市場全体で空室が少なくなってきた。また、空室が発生しても館内増床で埋まるなど、外部に募集されないまま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。

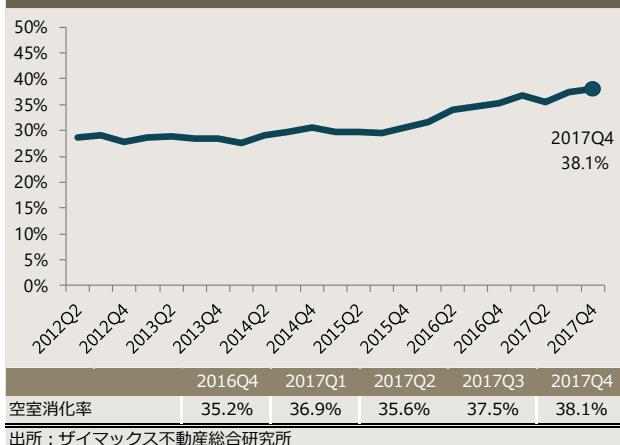
図表2：空室増減量



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16.3万坪、空室減少は19.7万坪と2015年第1四半期以降12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。

今期は空室の増加量、減少量ともに前期よりもボリュームが減った。これは、市場に出回っている空室が少なくなっていることに起因すると考えられる。

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38.1%となった。緩やかな右肩上がりの推移が続いている。市場にある空室在庫の消化は依然順調であることがわかる。

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4四半期は106と前期の109から3ポイント下落した。新規成約賃料は2017年以降、上昇と下落を繰り返している。

図表5：規模別の新規成約賃料インデックス



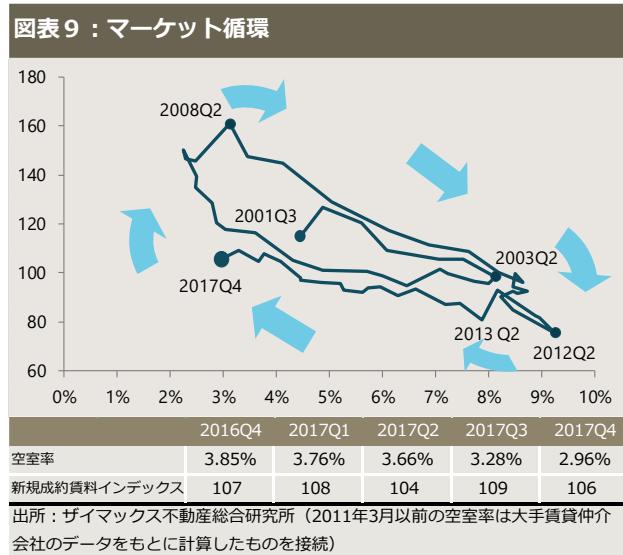
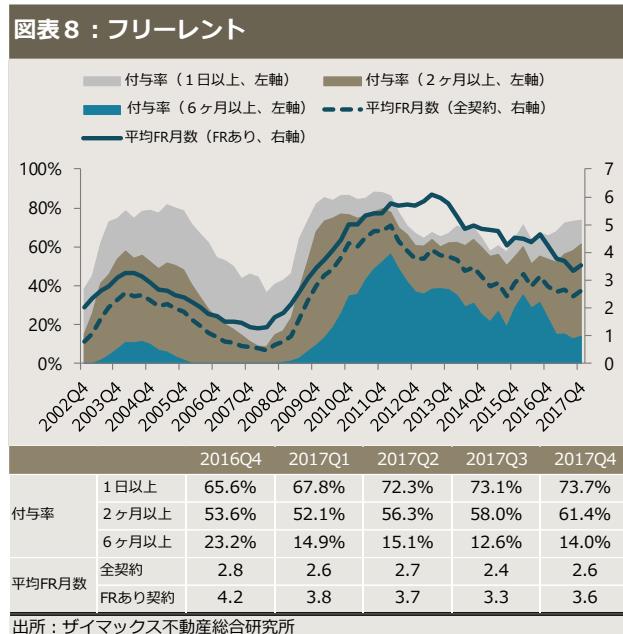
図表5は、**規模別**の新規成約賃料インデックスの推移である。延床面積5,000坪未満の中小規模ビルは106、延床面積5,000坪以上の大型ビルは108と、どちらも3ポイント下落した。規模にかかわらず、新規成約賃料は伸び悩んでいる。

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「+17」と、前期から4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11期連続となった。

空室がほとんど見当たらないほど需給はひっ迫しているにもかかわらず、今期、新規成約賃料インデックスは下落した。賃料の上昇傾向は長く続いているものの、水準は低いまま推移し、高価格帯の空室はなかなかテナントがつかず、ファンダブル時のような高騰はみられない。一方で、賃料単価の上昇・下落の件数を元にした成約賃料DIは未だプラス圏が継続していることから、市場全体での緩やかな賃料上昇は続いているといえる。テナントの中には今後の大量供給の影響を見極めてから移転したいといった動きもみられる。現時点では賃料が大きく下落する要素は少ないが、長く続いた賃料上昇局面がピークに近づいているのか、今後の動向が注目される。



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4四半期は89となり、前期と比べ3ポイント下落した。2013年第3四半期以降、緩やかな上昇傾向を続けている。

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4四半期は、「全契約の平均フリーレント平均月数」が2.6ヶ月と前期から0.2ヶ月増加、「フリーレントあり契約の平均月数」が3.6ヶ月と0.3ヶ月増加した。

フリーレント付与率は全区分で増加したものの、6ヶ月以上のフリーレント割合は低い水準となっている。

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、賃料が下落し、やや左下方向に移動した。

参考

図表10：主な竣工ビル（Q4, 2017）

ビル名	階数	所在	住居表示	竣工	貸室面積
上野フロンティアタワー	地上23階/地下2階	台東区	上野3-24-6	2017/10	3,524坪
目黒セントラルスクエア	地上27階/地下2階	品川区	上大崎3-1-1	2017/11	12,403坪
BIZCORE神保町	地上9階	千代田区	神田小川町3-9-2	2017/11	1,692坪
山手新宿ビル	地上12階/地下2階	新宿区	西新宿1-19-6	2017/11	1,511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, 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
トヨタモデリストイン ターナショナル	グループ会社所有ビル (杉並区)	調布センタービル(調布市)	2017年11月	業務拡大	570坪
マイテック	住友不動産青山ビル西 館(港区)	オリックス上野1丁目ビル(台東区)	2017年12月	不明	1,176坪
アンダーソン・毛利・ 友常法律事務所	A k a s a k a K T O W E R(港区)	大手町パークビルディング(千代田区)	2018年5月	業務拡大	3,591坪
ユニバーサルミュー ジック	ユニバーサルミュー ジック本社ビル(港区)	神宮前タワービルディング(渋谷区)	2018年 7~9月	オフィス環 境整備	1,800坪
三菱マテリアル	経団連会館(千代田区)	丸の内二重橋ビルディング(千代田区)	2019年3月	業務効率化	2,360坪
ミクシィ	住友不動産渋谷ファ ーストタワー, N B F 渋谷 イースト, ネクストサイ ト渋谷ビル(渋谷区)	渋谷スクランブルスクエ ア (東棟) (渋谷区)	2019年秋冬	拡張移転	7,000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

付録：ザイマックス総研の研究調査（2017年11月～2018年1月）

「【東京23区】オフィス新規供給量2018・オフィスピラミッド2018」(2017.12.07)

- ・ 2018年から2020年の供給量は、各年20万坪前後と比較的大規模な供給が予定されているが、2021年の供給量は現時点では2008年以降最少の8.7万坪となる見込み。
- ・ 2018年から2021年の供給量は、賃貸面積ベースで年平均18.0万坪となり、過去10年平均の16.4万坪を上回る見込み。
- ・ 2018年末のオフィスストックは賃貸面積ベースで1,261万坪、うち、中小規模ビルが594万坪（47%）、大規模ビルが668万坪（53%）と、中小規模と大規模がほぼ同量となっている。

「【大阪市】オフィス新規供給量2018・オフィスピラミッド2018」(2017.12.07)

- ・ 2018年から2021年の供給量は、年平均0.4万坪となり、過去10年平均の3.1万坪の1/7以下になる見込み。
- ・ 2018年から2021年の年平均供給量0.4万坪は、東京23区の18.0万坪の1/45となる。
- ・ 2018年末のオフィスストックは賃貸面積ベースで278万坪、うち中小規模ビルが141万坪、大規模ビルが137万坪とほぼ同等の割合である。

「大都市圏オフィス需要調査2017秋」(2017.12.07)

- ・ 昨今、労働力人口の減少などを背景に、人材確保と生産性向上を目指して場所や時間に捉われない働き方を導入する企業が増えてきた。この潮流はオフィス需要に影響を与えるものと思われる。
- ・ そこで、ザイマックス不動産総合研究所では2016年秋より、半年ごとにオフィス利用の実態や働き方に関して定期調査を行い、オフィス需要との関係について継続的に分析を行っている。本レポートはその第3回調査の結果を公表している。

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