

# オフィスマーケットレポート

東京 2018Q1

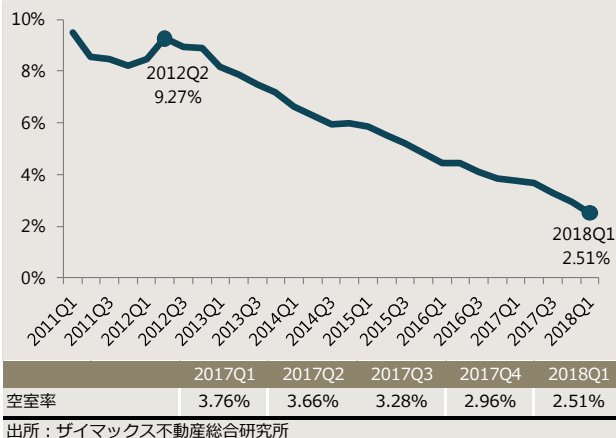
2018 年 5 月 2 日



## まとめ

- 今期（2018 年 1~3 月期）の東京 23 区オフィスマーケットは、大型ビルの新規供給に対してテナントが順調に決まり、空室率は引き続き低下している。新規成約賃料の上昇傾向も継続している。
- **空室率**は前期と比べ 0.45 ポイント下降して 2.51%となった。**空室増減量**は減少が 25.6 万坪、増加が 20.5 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**は引き続き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+15、12 期連続でプラスを保った。
- 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 90 となった。
- **フリーレントあり契約の平均月数**は 3.9 ヶ月と前期から 0.3 ヶ月増加した。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が、フリーレントの付与が定着化している。

図表 1 : 空室率

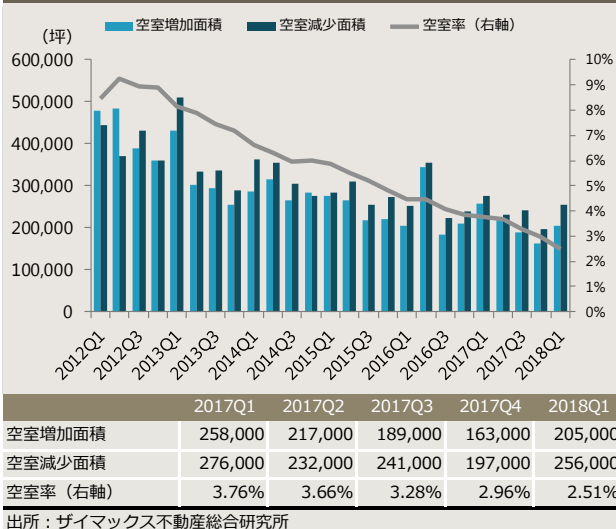


## 空室

図表 1 は、2011 年から東京 23 区の**空室率**の推移である。2018 年第 1 四半期の空室率は前期から 0.45 ポイント下降して 2.51%となった。2012 年第 3 四半期以降、空室率は一貫して下降し続けている。

昨今は企業の増員に伴う拡張や立地改善のニーズが多く、全エリアにおいて需要がある。また、大型ビルが新規に供給されても竣工までにほぼ埋まるケースや、新規ビルへの移転により発生した二次空室が、館内のテナントの増床で消化されるケースが多くみられる。

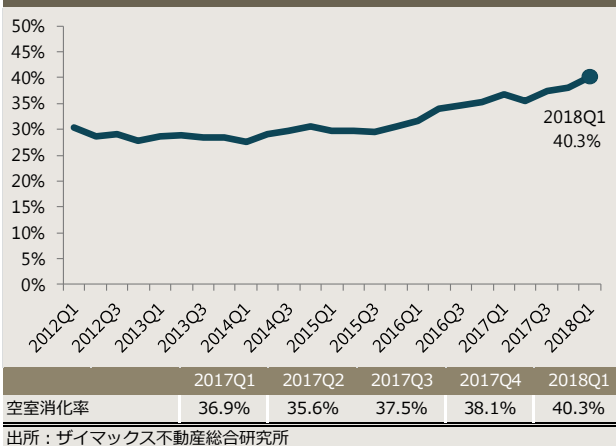
図表 2 : 空室増減量



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 20.5 万坪、空室減少は 25.6 万坪と 2015 年第 1 四半期以降 13 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。

今期は大型物件の竣工により空室の増加量が増えたが、ほぼ満室で竣工を迎えた物件が多く、空室の減少量はそれ以上のボリュームとなった。

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さらに上昇し 40.3% になった。右肩上がりの推移が継続しており、今期は 40% を初めて超え、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

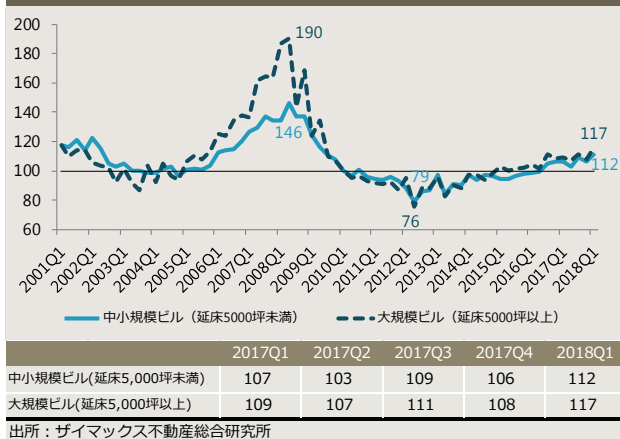


## 新規成約賃料

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**の推移である。2018 年第 1 四半期は 109 と前期の 106 から 3 ポイント上昇した。足元では横ばいの推移に見えるが、2012 年第 2 四半期以降の緩やかな上昇傾向は変わっていない。

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 112、延床面積 5,000 坪以上の大規模ビルは 117 と、どちらも上昇した。規模に関わらず、順調に上昇している模様である。

図表 5：規模別の新規成約賃料インデックス

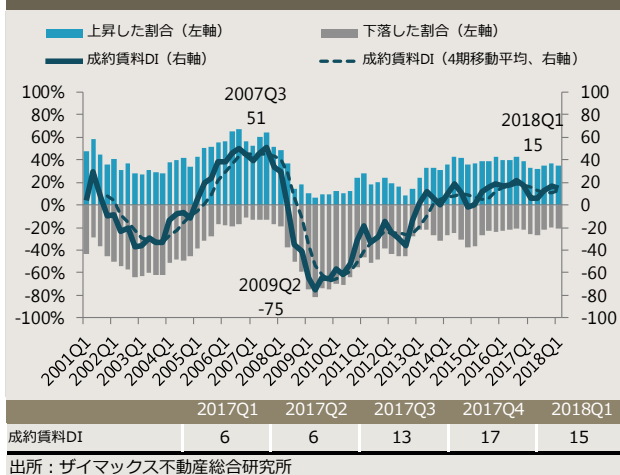


図表 6 は、新規成約賃料の変化の方向性を示す**成約賃料 DI**の推移である。今期は「+15」と、前期から 2 ポイント下落したが、新規賃料が上昇した物件が下落した物件より多い状態である成約賃料 DI のプラス圏は 12 期連続となった。

東京 23 区において全般的に需要は強く、一時期苦戦していたエリアでも空室が次々と消化されている。移転希望があるもののニーズに合う物件が見当たらない企業が増えている。こういった状況の中、賃料上昇の動きは緩やかである。

2018 年から 2021 年までの年平均供給量は 18.0 万坪となり、過去 10 年の 16.4 万坪を上回る\*。2018 年に竣工するビルは順調にテナントが決まってきており、今後発生する二次空室の引き合い状況が注目される。

図表 6：成約賃料 DI



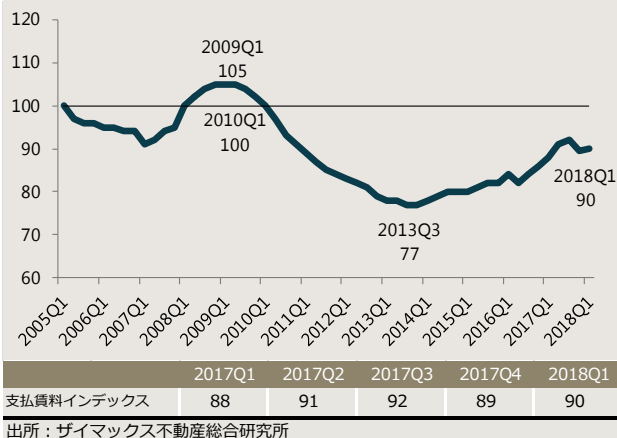
\* 2017 年 12 月 7 日「【東京 23 区】オフィス新規供給量 2018・オフィスピラミッド 2018」参照

## オフィスマーケットレポート | 東京 2018Q1

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 © 2018 Ymax Corporation. All rights reserved.



図表 7 : 支払賃料インデックス



## 支払賃料

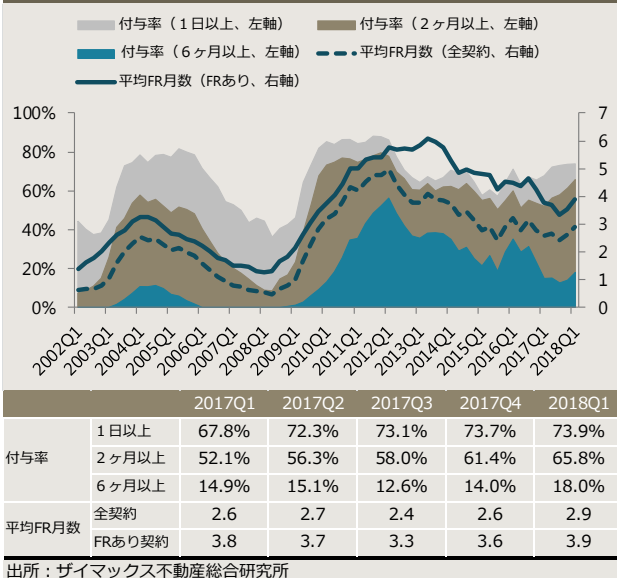
図表 7 は、新規賃料と継続賃料の両方を含む**支払賃料インデックス**の推移である。2018 年第 1 四半期は 90 となり、前期と比べ 1 ポイント上昇した。2013 年第 3 四半期以降、緩やかな上昇傾向が続いている。

## 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。2018 年第 1 四半期は、「全契約の平均フリーレント平均月数」が 2.9 ヶ月と前期から 0.3 ヶ月増加、「フリーレントあり契約の平均月数」が 3.9 ヶ月と 0.3 ヶ月増加した。

今期はフリーレントを長めに付与して賃料単価を確保する動きの影響などもあり、フリーレント付与率・月数ともに増加したものの、市場の全体感では短期化が進んでいる。また、6 ヶ月以上のフリーレント割合は低い水準である一方で、入居工事期間中相当のフリーレントを付与するなど、ある程度フリーレントの付与がマーケットに定着している。

図表 8 : フリーレント

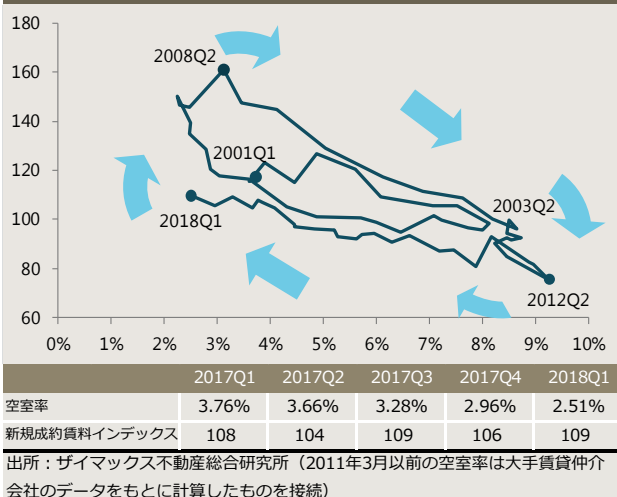


## マーケット循環

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、2018 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、左上方向に移動した。

図表 9 : マーケット循環



## オフィスマーケットレポート | 東京 2018Q1

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 © 2018 Xymax Corporation. All rights reserved.

参考

図表10：主な竣工ビル（Q1, 2018）

ビル名	階数	所在	住居表示	竣工	貸室面積
住友不動産大崎ガーデンタワー	地上24階、地下2階	品川区	西品川1-1-1	2018/01	36,943坪
太陽生命日本橋ビル	地上27階、地下5階	中央区	日本橋2-11-1	2018/01	6,673坪
G-BASE 田町	地上18階	港区	芝5-29-11	2018/01	3,771坪
東京ミッドタウン日比谷	地上35階、地下4階	千代田区	有楽町1-1-2	2018/02	37,087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（Q1, 2018）

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
セガサミーグループ	カナルサイドビル（品川区）	住友不動産大崎ガーデンタワー（品川区）	2018年秋	集約移転	13,280坪
三菱食品	東京流通センター（大田区）	（仮）春日・後楽園駅前再開発南街SA棟（文京区）	2020年5月	業務効率化	5,400坪
日本証券業協会	東京証券会館（中央区）	太陽生命日本橋ビル（中央区）	2018年秋	設備改善	1,480坪
オオバ	自社ビル（目黒区）	興和一橋ビル（千代田区）	2018年12月	立地改善、業務効率化	974坪
日本トムソン	高輪センタービル（港区）	住友芝公園ビル（港区）	2018年2月	移転元再開発	900坪
オージス総研	品川インターシティ A棟（港区）	住友不動産大崎ガーデンタワー（品川区）	2018年5月	不明	800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						
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	32,044棟	19,408件	19,408件	683件	1,075件	3,730件	111件
算出方法	<ul style="list-style-type: none"> <li>・空室率 ＝空室面積÷賃貸面積</li> <li>・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</li> <li>・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</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・空室増加面積 a.既存ビルのテナント退去面積</li> <li>b.新規竣工物件の総賃貸面積</li> <li>・空室減少面積 c.既存ビルのテナント新規入居面積</li> <li>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</li> <li>c.既に空室だったものが貸止めされた面積</li> <li>※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</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・期間中の空室減少面積：空室増減量と同様</li> <li>・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</li> <li>・期間中の空室増加面積：空室増減量と同様</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>① 収集した成約データに基づき、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「接統型ヘドニックモデル（重複推定期間＝5四半期）」を構築。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>※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。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>② ①から「上昇」の割合、「下落」の割合を計算。</li> <li>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。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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「接統型ヘドニックモデル（重複推定期間＝5四半期）」を構築。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>※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。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・フリーレント期間：契約開始日と賃料発生日の間の日数</li> <li>・フリーレント付与率：</li> <li>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</li> <li>・平均フリーレント月数（全契約）：</li> <li>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</li> <li>・平均フリーレント月数（FRあり契約）：</li> <li>賃料免除期間があるものにおけるその期間の単純平均</li> <li>※ 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。</li> </ul>

## 付録：ザイマックス総研の研究調査（2018年2月～2018年4月）

### 「オフィスの平均的な募集期間」（2018.02.01）

- ・ 東京 23 区のオフィス用途の区画の平均的な募集期間は 5 ヶ月
- ・ （立地別）都心 5 区：5 ヶ月、周辺 18 区：6 ヶ月
- ・ （規模別）延床面積 5,000 坪未満：5 ヶ月 延床面積 5,000 坪以上：4 ヶ月
- ・ （築年別）築 20 年未満：4 ヶ月 築 20 年以上：5 ヶ月
- ・ （区画面積別）100 坪未満：5 ヶ月 100 坪以上：5 ヶ月

### 「オフィス移転にみる企業行動と働き方改革」（2018.03.13）

- ・ 2016 年～2017 年の間に新たなオフィスに入居した企業に対してアンケート調査を実施し、企業のオフィス移転・入居行動から見えてくるオフィス需要と働き方の関係、およびその変化についてまとめた。
- ・ オフィス移転・入居の種類では「拡張移転」（46.6%）が 1 位。次いで「新規開設」（26.2%）、「縮小移転」（13.6%）と並び、需要の堅調さが表れる結果となった。
- ・ 移転・入居の理由としては「人員増で手狭になった」（41.7%）が 1 位。また、28.6%の企業が「従業員のモチベーションを上げるため」を選び、従業員満足度への関心の高さがみられた。
- ・ オフィス選びにおける重視項目の上位は「賃料」「面積」「最寄駅からの近さ」となった。一方、あきらめた項目の 1 位も「賃料」であったことから、条件に合うオフィス探しに難航し、予算を上げた企業も一定数いたことがうかがえる。
- ・ 移転検討から入居完了までに苦労したこととしては、「物件の絞り込み」「レイアウトプランの確認」「契約条件（賃料など）の交渉」などに回答が集まった。
- ・ 60.7%の企業が、新オフィス入居時、働き方改善を目的に新たなレイアウトなどを導入していることがわかった。具体的な内容としては「オープンなミーティングスペースの設置」「リフレッシュスペースの設置」「ABW」などが多い。
- ・ 新レイアウト導入の目的としては「オフィス空間の快適性向上」（34.5%）が 1 位で、ここでも従業員満足度に対する意識がうかがえた。

#### 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](mailto:info-rei@xymax.co.jp)