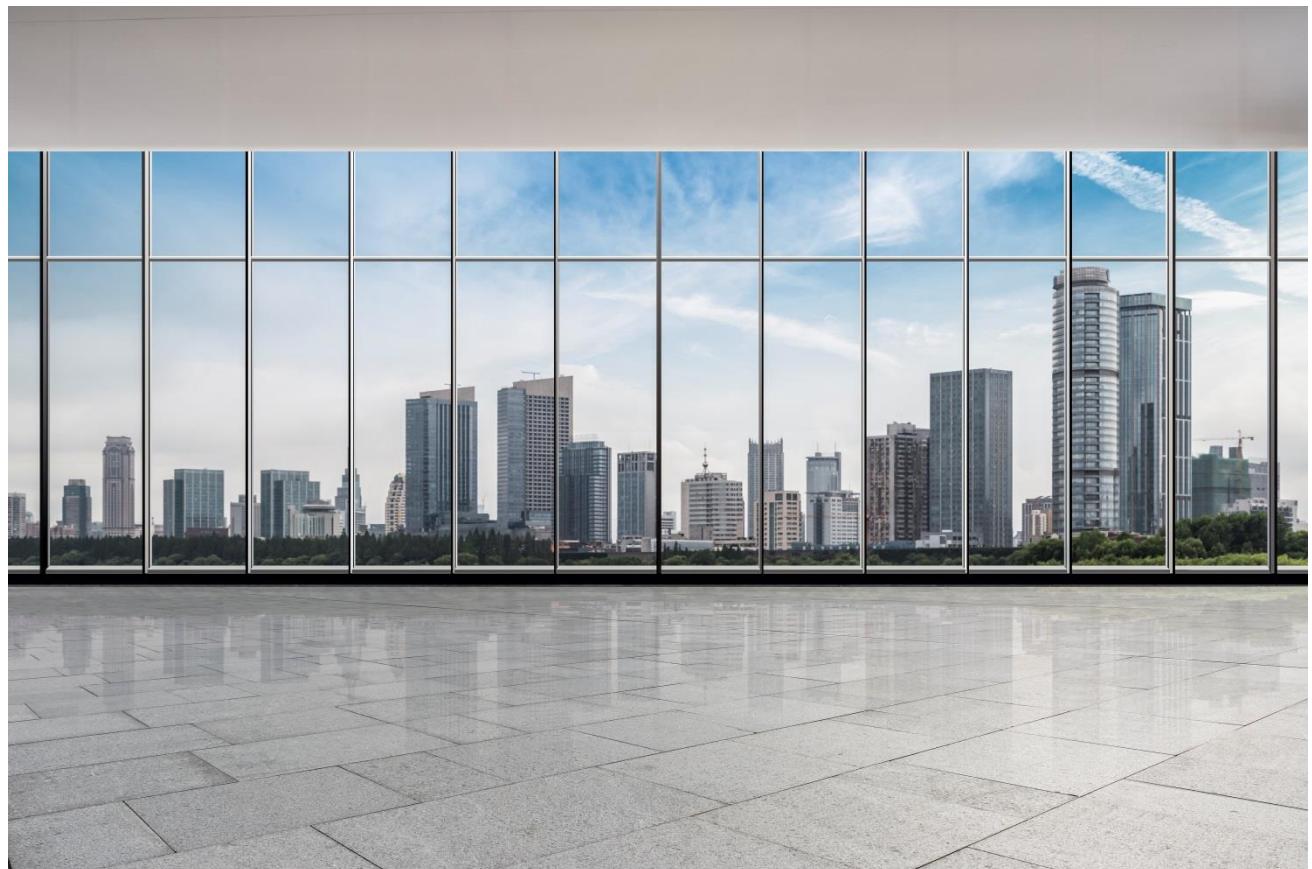


オフィスマーケットレポート

東京 2018Q2

2018年8月1日



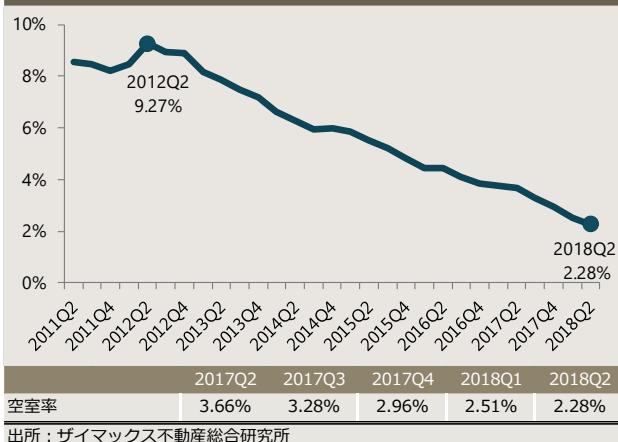
まとめ

- 今期（2018年4~6月期）の東京23区オフィスマーケットは、企業の拡張需要が相変わらず堅調であり、新規物件がほぼ満室竣工を迎えたほか、既存の空室も順調に消化され、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変わらなかった。
- 空室率**は前期と比べ0.23ポイント下降して2.28%となった。**空室増減量**は増加が18.4万坪、減少が21.2万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が続いている。
- 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4ポイント上昇し113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+22と、13期連続プラスを保った。
- 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91となった。
- フリーレントあり契約の平均月数**は0.1ヶ月減少の3.1ヶ月となった。6ヶ月以上のフレーレント付与率は6.7%と、インセンティブ目的の付与は低水準にとどまっている。

オフィスマーケットレポート | 東京 2018Q2

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。2018年第2四半期の空室率は前期から0.23ポイント下降して2.28%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。

有効求人倍率が上昇を続ける中、企業は人員確保のため積極的に採用活動を行っており、オフィススペースの拡張需要は旺盛である。空室が賃貸マーケットに出回る前に内部消化されるケースが多いほか、今期竣工したビルはほぼ満室となり、これから竣工予定のビルもテナント誘致が順調に進んでいるとみられる。

図表2：空室増減量

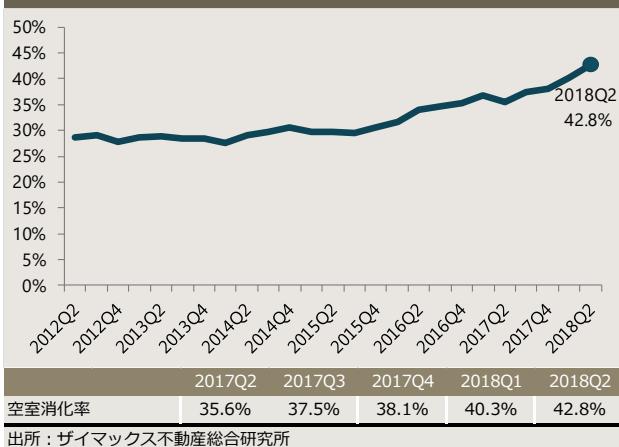


出所：ザイマックス不動産総合研究所

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18.4万坪、空室減少は21.2万坪と2015年第1四半期以降14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。

今期も大型物件の竣工があり、新規供給量は少なくなかったものの、既存物件の空室が限られていることや需要が旺盛だったことから、引き続き空室減少面積が空室増加面積を上回った。

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さらに上昇し42.8%となった。既存空室が消化されつつ、新規竣工のオフィスビルのテナント誘致も順調なため、空室在庫の消化は加速している。

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2四半期は113と前期の109から4ポイント上昇した。需給引き継まりにより貸し手市場が継続し、残る少ない空室のテナント誘致活動において、オーナーの強気の賃料値上げの動きがみられる。

図表5：規模別の新規成約賃料インデックス



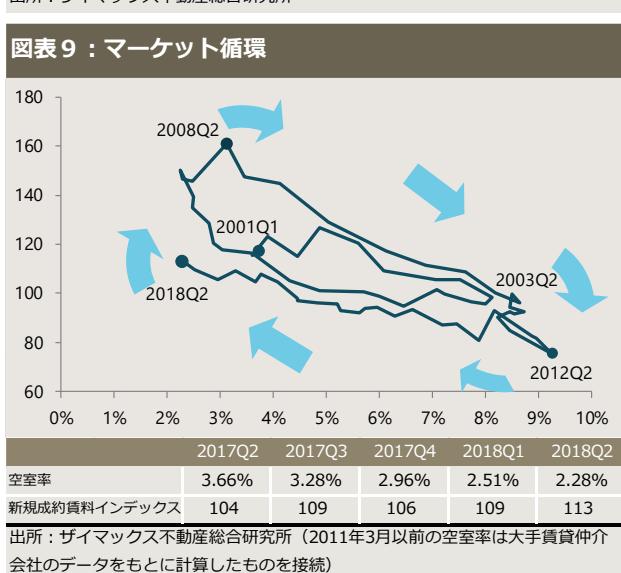
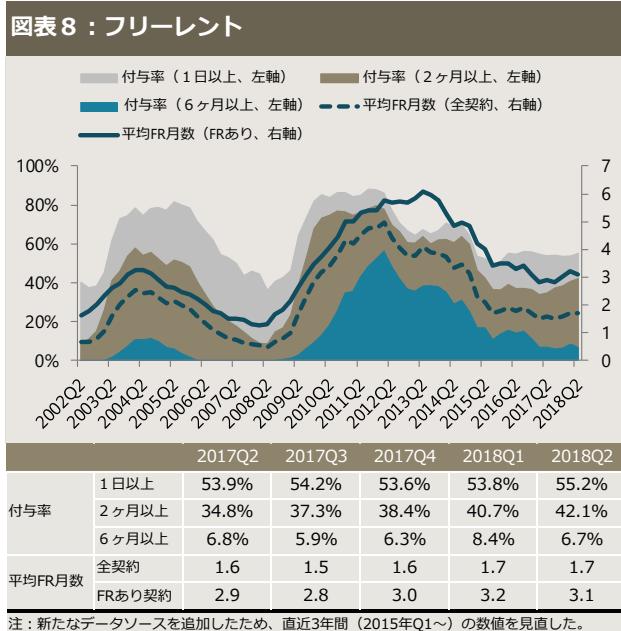
図表5は、**規模別**の新規成約賃料インデックスの推移である。延床面積5,000坪未満の中小規模ビルは115と、前期より3ポイント上昇した。一方、延床面積5,000坪以上の大規模ビルは116と、前期より1ポイント下落したものの、2012年からの上昇傾向の継続に変化はない。

図表6：成約賃料DI



企業の拡張ニーズによりオフィス賃貸マーケットの需給が非常にタイトであり、都心部以外のエリアや駅から離れている物件も次々と埋まっている。こういった状況の中、新規賃料を高めに設定するケースだけでなく、テナントの長期確保を優先し、定期賃貸借契約を前提に賃料条件を維持するケースもみられる。

今年から2020年にかけて比較的大量のオフィス供給が予定されるため、今後需給関係の変化に注目する必要がある。



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**の推移である。2018年第2四半期は91となり、前期と比べ1ポイント上昇した。新規賃料だけではなく、既存テナントに対しての賃料値上げの動きも多くみられる。

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2四半期は、「フリーレントあり契約の平均月数」が3.1ヶ月と前期より0.1ヶ月減少した。ここ一年は3ヶ月程度で推移しており、大きな変化はない。

6ヶ月以上の長期フリーレントの付与率は引き続き10%以下と低水準である。一方で、半数以上の取引に付与されており、フリーレントがマーケットに定着していることが分かる。

注：新たなデータソースを追加したため、直近3年間（2015年Q1～）の数値を見直した。

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。

参考

図表10：主な竣工ビル (Q2, 2018)

ビル名	階数	所在	住居表示	竣工	貸室面積
PMO八丁堀新川	地上9階	中央区	新川2-9-11	2018/04	920坪
msb Tamachi 田町ステーションタワーS	地上31階、地下2階	港区	芝浦3-1-21	2018/05	23,406坪
住友不動産御成門タワー	地上22階、地下2階	港区	芝公園1-1-1	2018/05	5,594坪
住友不動産麹町ファーストビル	地上10階、地下1階	千代田区	麹町4-2-6	2018/05	2,894坪
日本橋高島屋三井ビルディング	地上32階、地下5階	中央区	日本橋2-5-1	2018/06	16,318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 (Q2, 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
VOYAGE GROUP	渋谷ファーストプレイス等 (渋谷区)	(仮) 南平台プロジェクト (渋谷区)	2019年5月	集約、業務効率化	1,584坪
サイバーエージェント	渋谷マークシティ等 (渋谷区)	Ameba Towers、渋谷スクランブルスクエア (渋谷区)	2019年3月	集約	10,000坪超
伊藤忠工ネクス	虎ノ門ツインビルディング(港区)	霞が関ビルディング(千代田区)	2019年2月	拡張、業務効率化	2391坪
ネットプロテクションズ	銀座ファーストビル等 (中央区)	住友不動産麹町ファーストビル (千代田区)	2018年7月	拡張、集約	960坪
マネーフォワード	森永プラザビル本館等 (港区)	msb Tamachi 田町ステーションタワーS (港区)	2018年7月	拡張、集約	936坪
ソルクシーズ	徳栄ビル (港区)	msb Tamachi 田町ステーションタワーS (港区)	2019年上半年	移転元再開発	300坪程度

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	ザイマックスが独自に収集した成約データ
直近四半期の使用データ数	32,370棟	17,949件	17,949件	967件	1,442件	3,694件	252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用い、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 b.新規竣工物件の総面積</p> <p>・空室減少面積 a.既存ビルのテナント新規入居面積 b.新規竣工物件の総面積</p> <p>・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</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用い、延床面積より推計</p>	<p>・空室消化率 = $\frac{\text{期間中の空室減少面積}}{\text{初期空室面積}} \div \frac{\text{期間中の空室増加面積}}{\text{初期空室面積}} + \frac{\text{期間中の空室減少面積}}{\text{初期空室面積}} \div \frac{\text{期間中の空室増加面積}}{\text{初期空室面積}}$</p> <p>・期間中の空室減少面積 : 同様</p> <p>・期間中の空室増加面積 : 同様</p> <p>・期間中の空室消化率 = $\frac{\text{期間中の空室減少面積}}{\text{初期空室面積}} \div \frac{\text{期間中の空室増加面積}}{\text{初期空室面積}}$</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（重複ウント）」 ② ①で構築したモデルに、標準的なビルの属性を代入することで、四半期ごとの成約賃料を推定。</p> <p>③ ②で求めた「上昇」の割合から「下落」の割合を計算。</p> <p>④ ③で構築したモデル(ディフュージョン・インデックス)の、基準時点(2010年第4四半期)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。</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ビルごとに半年前の成約賃料単価と比較し、「上昇」「下落」について単位の賃料単価を集めてそれぞれ棟数を計算。</p> <p>② ①から「上昇」の割合、「下落」の割合を計算。</p> <p>③ ②で求めた「上昇」の割合から「下落」の割合を計算。</p> <p>④ ③で構築したモデル(ディフュージョン・インデックス)の、基準時点(2010年第4四半期)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。</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>① 契約書・覚書単位での成約賃料単価と比較し、「上昇」「下落」について単位の賃料単価を集めてそれぞれ棟数を計算。</p> <p>② ①から「上昇」「下落」の割合を計算。</p> <p>③ ②で構築したモデル(ディフュージョン・インデックス)の、基準時点(2010年第4四半期)を100としたときの値を、支払賃料を推定。</p> <p>④ ③で構築した支払賃料の、基準時点(2010年第4四半期)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。</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</p> <p>・フリーレント付与率：</p> <p>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</p> <p>・平均フリーレント月数（全契約）：</p> <p>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</p> <p>・平均フリーレント月数（FRあり契約）：</p> <p>賃料免除期間があるものにおけるその期間の単純平均</p> <p>※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>

オフィスマーケットレポート | 東京 2018Q2

付録：ザイマックス総研の研究調査（2018年5月～2018年7月）

「オフィスビルエネルギー消費量及びコスト調査（2017年12月まで）」（2018.06.06）

- ・ エネルギー消費量：2017年平均は130.2MJ/m²・月と、緩やかな減少傾向が続いた
- ・ エネルギー単価：2015年より下落傾向であったが、2017年平均は1.98円/MJと上昇に転じた
- ・ エネルギーコスト：2017年平均は252.2円/m²・月と、計測開始以来最も少ない値となった。

「首都圏オフィスワーカー調査2018」（2018.06.06）

- ・ テレワークを週に少しでもしていると回答した人は8.1%であった。ただし、「テレワークをしている」という自覚と、実質的なテレワーク実施率（18.3%）との間にかい離があることもわかった。
- ・ 現在のワークプレイス環境に対する満足度は、テレワークをしていない人（31.2%）よりも、テレワークをしている人（59.4%）の方が2倍近く高い。
- ・ 回答者の44.6%が、今後のテレワーク活用に対して前向きな意向を持っている。属性別では、「男性20-24歳」と「同40-44歳」、「女性25-29歳」と「同30-34歳」で特に多く、それぞれ5割を超える。子どもの有無別では「小学校低学年以下の子どももあり」（54.1%）が最も多い。

「大都市圏オフィス需要調査2018春」（2018.07.03）

- ・ 過去1年におけるオフィスの利用人数が「増えた」企業の割合は40.0%で、「減った」企業（13.3%）を上回った。また、オフィス面積を「拡張した」企業の割合は9.1%で、「縮小した」企業（2.7%）を上回り、オフィス需要は堅調であった。
- ・ 「在宅勤務制度」（20.6%）のほか、サテライトオフィスやレンタルオフィスの利用など、働く場所を多様化させる取り組みに伸びが見られる。
- ・ 利用人数が「増える」と答えた企業の割合（41.1%）が、「減る」と答えた企業（5.2%）を上回った。オフィス面積を「拡張したい」と答えた割合（23.5%）も、「縮小したい」と答えた割合（4.6%）を上回り、今後も引き続きオフィス需要は堅調に推移する見通し。

「オフィスの募集期間と募集賃料」（2018.07.20）

- ・ 募集期間中の賃料の変化について調査したところ、変更なし（82.6%）、当初募集賃料から値下げしたものが12.8%、値上げしたものが4.6%であった。
- ・ そのうち、オフィスの平均的募集期間（5ヶ月）以内のものについては9割以上が募集賃料の変更をしないまま成約に至っていた。
- ・ 募集期間が長くなるほど、当初募集賃料を変更せずに決まった区画の割合が少なくなる。

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