

# オフィスマーケットレポート

東京 2019Q1

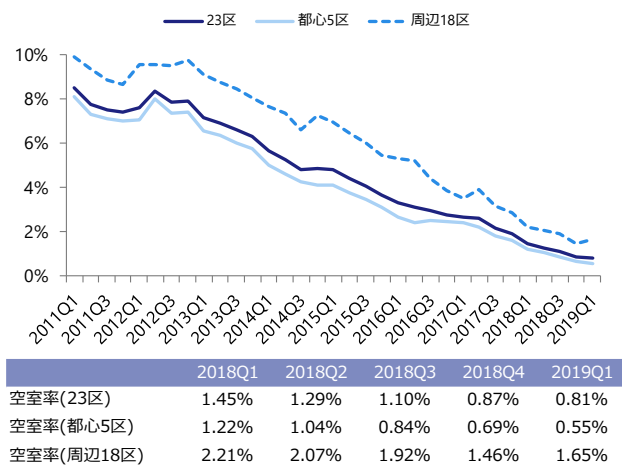
2019 年 5 月 8 日



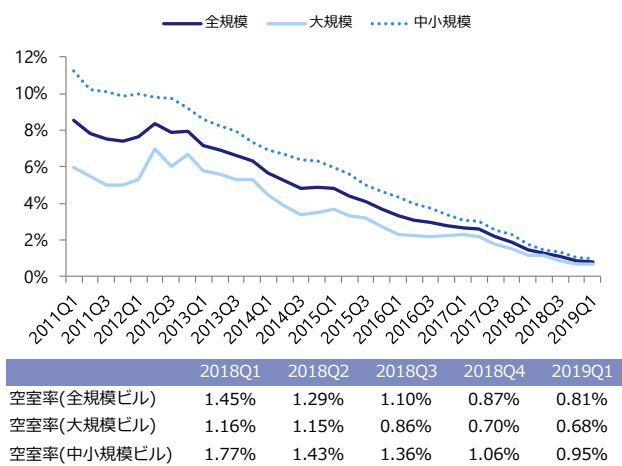
## まとめ

- 今期（2019 年 1~3 月期）の東京 23 区オフィスマーケットは、複数の大型オフィスビルが満室に近い状態で竣工する、空室がマーケットに現れてもすぐに消化されるなど、依然としてオフィススペースのニーズは強く、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 0.06 ポイント下降して 0.81%となった。**空室増減量(\*)**は増加が 9.8 万坪、減少が 10.6 万坪と引き続き空室の減少が増加を上回った。空室在庫の減少割合を示す**空室消化率(\*)**は前期から横ばいの 53.6%であった。  
(\*)今期から計算方法を変更した。詳細は末尾に記載。
- 新規賃料の水準を示す**新規成約賃料インデックス**は前期から横ばいの 123 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+19 と、16 期連続プラスで推移している。
- 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 の 94 となった。
- **全契約の平均フリーレント月数**は 1.5 ヶ月、フリーレント付与率は 46.3%と、前期同様、フリーレントがマーケットに定着しているとみられる。

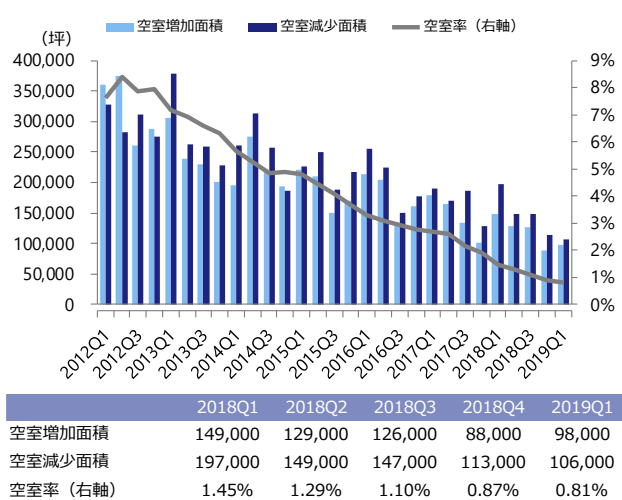
図表 1：空室率（エリア別）



図表 2：空室率（規模別）



図表 3：空室増減量（23区・全規模）



## 空室

図表 1 は、2011 年からの東京 23 区、都心 5 区（中央区、千代田区、港区、渋谷区、新宿区）、周辺 18 区の**空室率**の推移である。2019 年第 1 四半期の空室率は 23 区で 0.81%、都心 5 区で 0.55%と、ともに過去最低を記録した。周辺 18 区の空室率は 0.19 ポイント上昇して 1.65%であった。これは、周辺 18 区から都心 5 区への移転により空室が増えたことが影響している。また、ザイマックス総研の調査(\*1)においても、中長期的なオフィス戦略について「本社については交通利便性が高い都心に集約する」と回答した企業が 66.0%いることから、今後も都心 5 区に拠点を移転する企業が増えていく可能性がある。

(\*1) 2019 年 2 月 6 日公表「これからのオフィスの在り方」

<https://soken.xymax.co.jp/2019/02/06/1902->

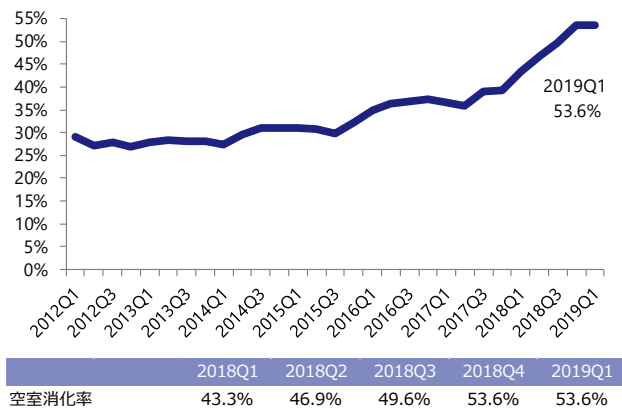
[the future of the office/](#)

図表 2 は、2011 年からの東京 23 区的全規模ビル、大規模ビル（延床 5,000 坪以上）、中小規模ビル（延床 5,000 坪未満）の**空室率**の推移である。今期は大規模ビルで 0.68%、中小規模ビルで 0.95%と、いずれの規模でも過去最低を記録した。

図表 3 は、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 9.8 万坪、空室減少は 10.6 万坪と 2015 年第 1 四半期以降 17 期連続で減少が増加を上回った。

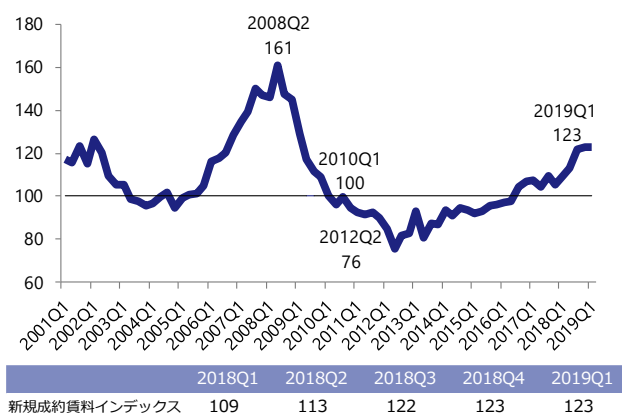
今期は複数の大型オフィスビルが、企業の人員増加を見据えた高い拡張需要により、満室稼働に近い状態で竣工を迎えた。移転による二次空室も内部増床で埋まるなど市場に供給されず、空室減少面積が空室増加面積を上回る状況が継続している。

図表 4：空室消化率（4 四半期移動平均）



図表 4 は、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）**の推移である。今期の空室消化率は 53.6%と前期からは横ばいであったが、2018 年第 1 四半期と比較すると 10.3 ポイント上昇している。依然として空室消化率は高い水準を維持しており、オフィスマーケットの空室消化が堅調であることがわかる。

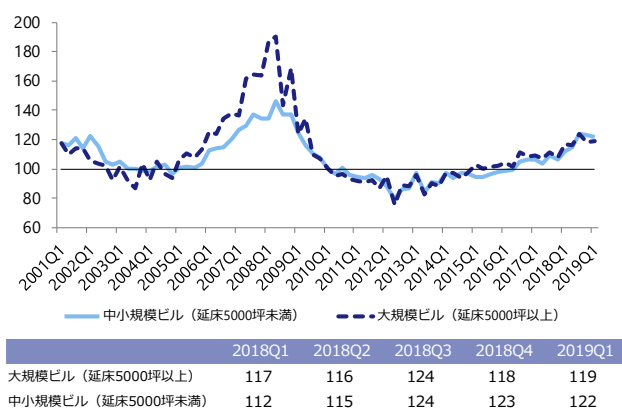
図表 5：新規成約賃料インデックス



## 新規成約賃料

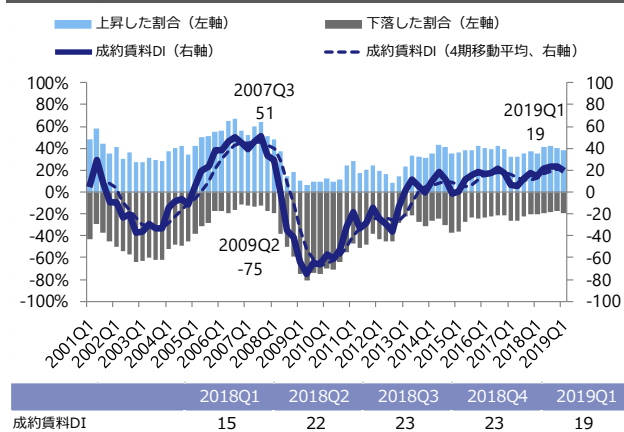
図表 5 は、新規賃料の水準を示す**新規成約賃料インデックス**の推移である。2019 年第 1 四半期は 123 と前期比横ばい、前年同期比 14 ポイント上昇と、2012 年第 2 四半期以降の新規賃料の上昇傾向が続いている。採用強化のための立地改善、業務効率化を目的とした拠点集約や事業継続計画(BCP)対策など、企業の都心ハイスペックビルへのニーズが特に強い。市場の空室在庫は不足しており、移転先の選択肢は限られた状態であるものの、高額な単価を受容できる企業は限定的であり、新規賃料の大幅な上昇にはつながらなかったと考えられる。

図表 6：新規成約賃料インデックス（規模別）



図表 6 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 坪以上の大規模ビルは前期から 1 ポイント上昇し、119 であった。延床面積 5,000 坪未満の中小規模ビルは 122 と前期から 1 ポイント下降したものの、2012 年から続く上昇傾向の継続に変化はない。

図表 7 : 成約賃料 DI

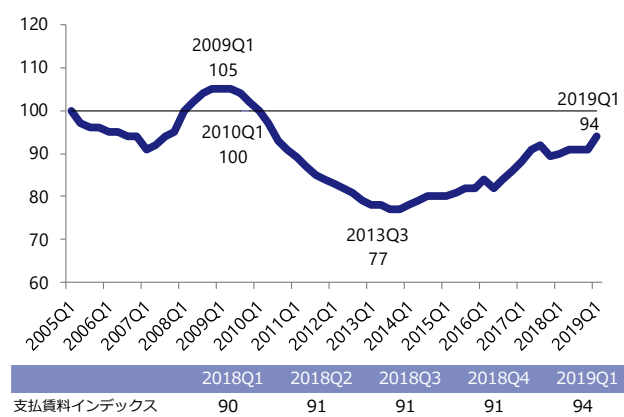


図表 7 は、新規成約賃料の変化の方向性を示す**成約賃料 DI**（賃料が上昇した物件の割合－下落した物件の割合）の推移である。2019 年第 1 四半期は「+19」と、新規賃料が半年前と比べて下落した物件より上昇した物件が多いことを示す結果となった。成約賃料 DI は 16 四半期連続でプラス圏を維持している。

## 支払賃料

図表 8 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。2019 年第 1 四半期は 94 となり、前期と比べ 3 ポイント上昇した。空室率が過去最低を記録し、空室の品薄感が強まっている中、オーナー側がテナントに強気の値上げ交渉をするケースも多い。そのため、2013 年からの緩やかな上昇傾向が今期わずかに加速したと考えられる。

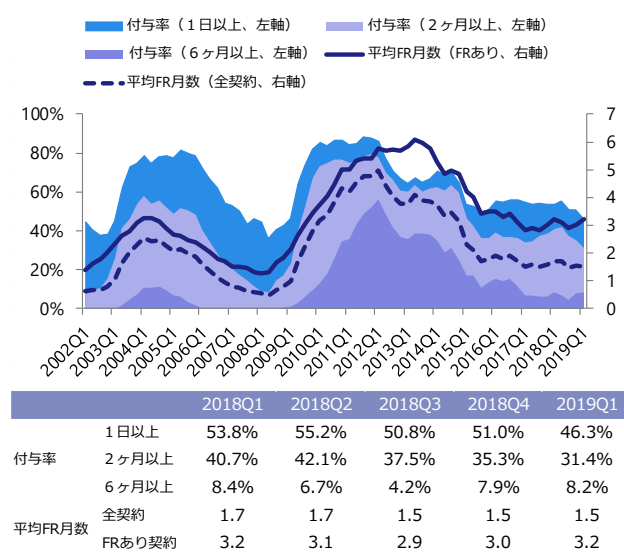
図表 8 : 支払賃料インデックス



## フリーレント

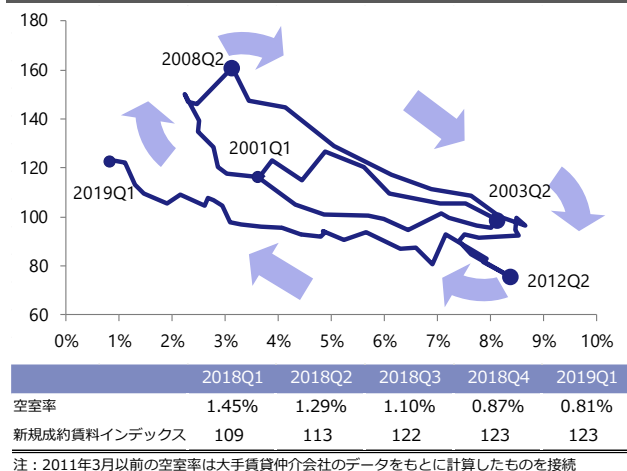
図表 9 は、新規契約のうちフリーレントを付与した割合（**付与率**）と、フリーレント期間の平均値（**平均フリーレント月数**）の推移である。2019 年第 1 四半期は、「フリーレントあり契約の平均月数」が前期から 0.2 ヶ月微増の 3.2 ヶ月、「全契約の平均月数」が前期から横ばいの 1.5 ヶ月であった。前期同様、長期・短期のフリーレントともに一定数存在している。テナントの移転コストや工事期間を考慮してフリーレントを付与するなど、短期のフリーレントはマーケットに定着している。一方で、オフィスビルの価値を保つことを目的として高めの賃料を設定し、長期のフリーレントを付与するケースもみられる。

図表 9 : フリーレント





図表 10 : マーケット循環



## マーケット循環

図表 10 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あり、2019 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、賃料が横ばいであったので、左方向に移動した。

### 空室率関連の集計方法変更について

空室関連指標（空室率・空室増減量・空室消化率）について、オフィスマーケットの需給バランスを、より反映した指標とするため、集計対象とする条件を見直し、過去分を含め再集計しました。変更は本レポート（2019 年第 1 四半期）からとし、過去発表したレポートの差し替えはいたしませんので、ご了承ください。

過去に遡り再集計したデータを弊社ホームページ（以下 URL 参照）に掲載しております。空室率・空室増減量・空室消化率・マーケット循環（図表 1～4、10）の時系列推移をご利用の方は差し替えをお願いいたします。

※変更後データはこちらからご利用ください。

[https://soken.xymax.co.jp/wp-content/uploads/2019/05/1905-office\\_market\\_report\\_q1\\_2019\\_data.xlsx](https://soken.xymax.co.jp/wp-content/uploads/2019/05/1905-office_market_report_q1_2019_data.xlsx)

参考

図表11：主な竣工ビル（Q1, 2019）

ビル名	階数	所在	住居表示	竣工	延床面積
ダイヤゲート池袋	地上20階、地下2階	豊島区	南池袋1-16-15	2019/02	15,022坪
Abema Towers	地上21階、地下2階	渋谷区	宇田川町40-1	2019/02	11,478坪
Shinagawa HEART	地上26階、地下2階	港区	港南1-8-23	2019/02	11,050坪
日本橋室町三井タワー	地上26階、地下3階	中央区	日本橋室町3-2-1	2019/03	50,820坪
渋谷ソラスト	地上21階、地下1階	渋谷区	道玄坂1-21-1	2019/03	14,204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12：主なオフィス移転情報（Q1, 2019）

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
日本航空電子工業	渋谷道玄坂東急ビル （渋谷区）	渋谷ソラスト（渋谷区）	2019年5月	拡張	528坪
スリープログループ （移転後社名：ギグ ワークス）	西新宿大京ビル （新宿区）	虎ノ門ツインビルディング 東棟（港区）	2019年8月	業務効率化	600坪
西本Wismettacホール ディングス	オンワードパークビル ディング（中央区）	日本橋室町三井タワー （中央区）	2019年9月	拡張	1,300坪
日本エスコン	トライエッジ御茶ノ水 （千代田区）	オークラプレステージタ ワー（港区）	2019年10月	拡張	688坪
ソフトバンク	東京汐留ビルディング （港区）	竹芝地区開発計画業務棟 （仮称）（港区）	2020年度	BCP強化	24,000坪
エヌエヌ生命保険	ニューオータニガーデ ンコート（千代田区）	渋谷スクランブルスクエア 東棟（渋谷区）	2020年春	BCP強化	1,700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	延床300坪以上				全規模	延床300坪以上	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	8,467棟	4,179件	4,179件	475件	824件	3,926件	255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 a.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>・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（2019 年 2 月～2019 年 4 月）

### 「これからのオフィスの在り方」（2019.2.6）

- ・ 本レポートでは企業向けに働き方や働く場所に関するアンケートを行い、これからのオフィスの在り方についてまとめ公表している。

### 「時代とともに変化するオフィス仕様」（2019.2.13）

- ・ 本レポートでは 2019 年 1 月 23 日に公表した東京 23 区オフィスピラミッド 2019 に関し、オフィスストックを構成するビルの仕様の变化をまとめ公表している。

### 本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

<https://soken.xymax.co.jp>

E-MAIL: [info-rei@xymax.co.jp](mailto:info-rei@xymax.co.jp)