

オフィスマーケットレポート

東京 2019Q2

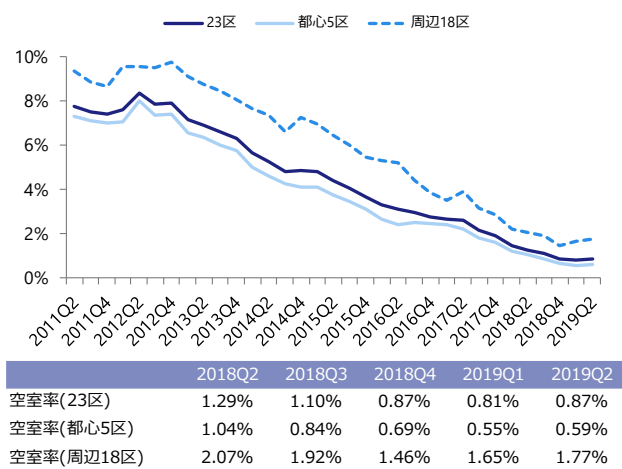
2019 年 8 月 7 日



まとめ

- 今期（2019 年 4~6 月期）の東京 23 区オフィスマーケットは、オフィススペースのニーズは依然強いものの、移転に伴う二次空室が館内消化されずに市場に出るケースがみられた事もあり、18 四半期ぶりに空室率は上昇した。新規成約賃料の上昇傾向は継続している。
- **空室率(*)**は前期と比べ 0.06 ポイント上昇して 0.87%となった。**空室増減量(*)**は増加が 6.3 万坪、減少が 6.0 万坪と、18 四半期ぶりに空室の増加が減少を上回った。空室在庫の減少割合を示す**空室消化率(*)**は前期から 2.9 ポイント減少して 50.7%であった。
(*)前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+4 の 127 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+34 と、17 四半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+2 の 96 となった。
- **全契約の平均フリーレント月数**は 1.7 ヶ月、フリーレント付与率は 47.3%と、フリーレントは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）

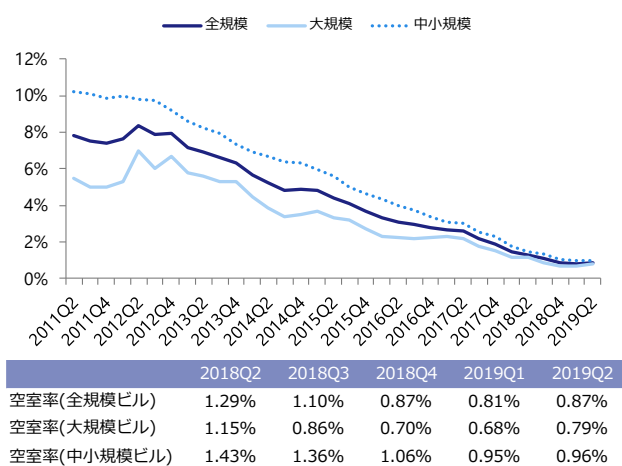


空室

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 2 四半期の空室率は 23 区で前期から 0.06 ポイント上昇して 0.87%、都心 5 区で 0.04 ポイント上昇し 0.59%、周辺 18 区で 0.12 ポイント上昇して 1.77%であった。企業のオフィス拡張ニーズは依然として高い（*1）ものの、人員が増えオフィスが手狭になっても、求める規模・立地の空室がないためにオフィスを拡張できず、在宅勤務やテレワークなどで手狭感の解消を図る企業が増えてきている。このことも空室率が低下しなかった要因の一つといえる。

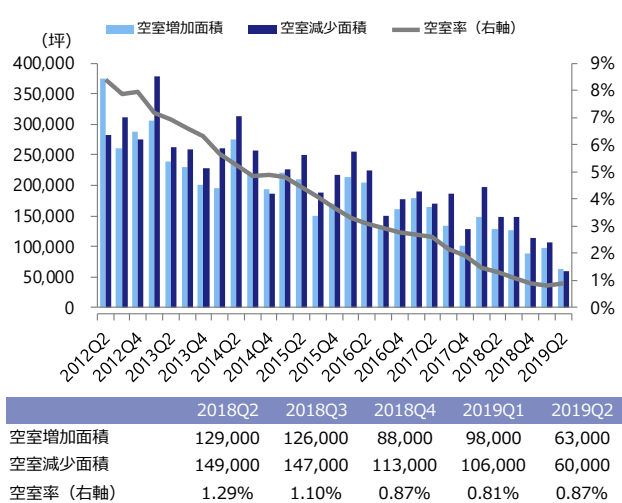
（*1）2019 年 6 月 26 日公表「大都市圏オフィス需要調査 2019 春」
https://soken.xy max.co.jp/2019/06/26/1906-office_demand_survey_2019s/

図表 2：空室率（規模別）



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。2019 年第 2 四半期は大規模ビルで 0.79%、中小規模ビルで 0.96%と、いずれの規模でも前期と比べ上昇した。

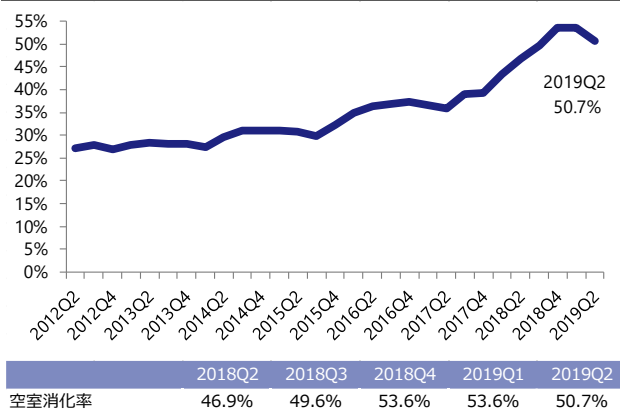
図表 3：空室増減量（23 区・全規模）



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。今期の空室増加面積は 6.3 万坪、空室減少面積は 6.0 万坪と過去最少であった。また、18 四半期ぶりに増加面積が減少面積を上回った。

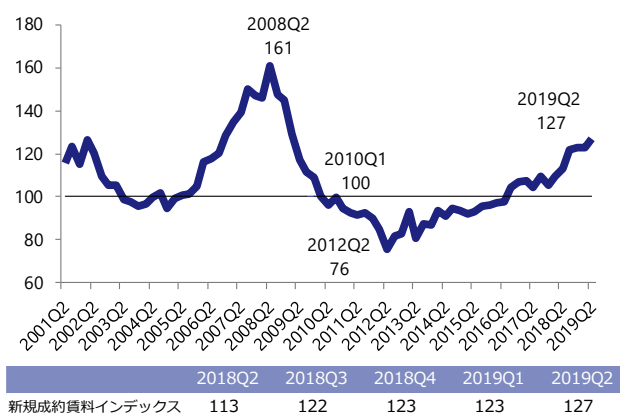
空室率が 1%を切り、市場全体の空室の品薄感が依然強いことに加え、今期は新規竣工したオフィスビルの供給量自体が少なかったことも空室増減量が過去最少となった要因として挙げられる。

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 50.7%と前期から 2.9 ポイント減少したものの、依然として高い水準を維持し続けている。オフィスマーケットの空室消化は引き続き堅調であるといえる。

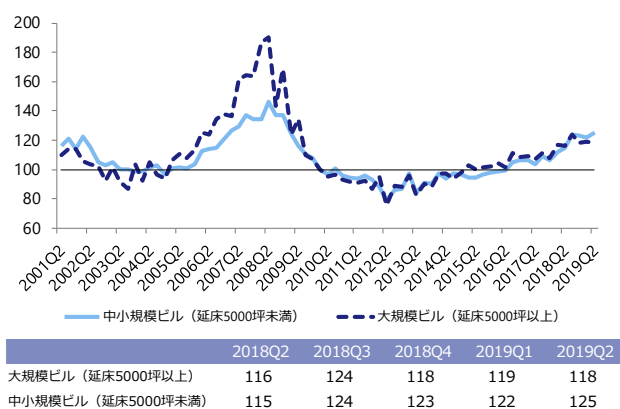
図表 5：新規成約賃料インデックス



新規成約賃料

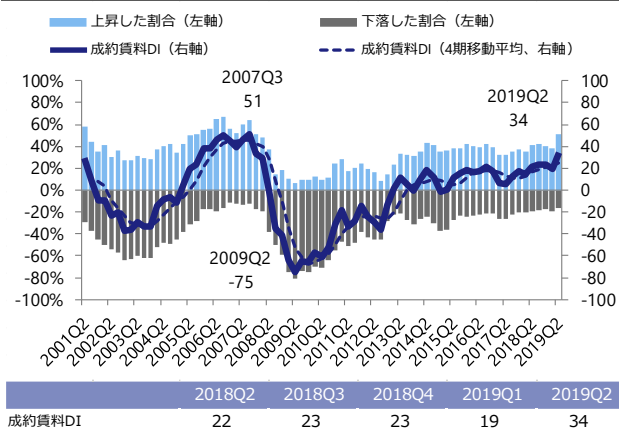
図表 5 は、新規賃料の水準を示す**新規成約賃料インデックス**の推移である。2019 年第 2 四半期は 127 と前期比 4 ポイント上昇、前年同期比 14 ポイント上昇と、2012 年第 2 四半期以降の新規賃料の上昇傾向が続いている。業務効率化を目的とした拠点集約など、依然として交通利便性の高い大型オフィスの人気の強い。また、市場の空室在庫は不足しており、貸主側が強気の姿勢で高額な賃料を提示しても、借主側が受け入れるケースもみられた。

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 118 と前期から 1 ポイント減少、延床面積 5,000 坪未満の中小規模ビルは 125 と前期から 3 ポイント上昇となった。いずれの規模でも 2012 年以降の上昇傾向が継続している。

図表 7 : 成約賃料 DI

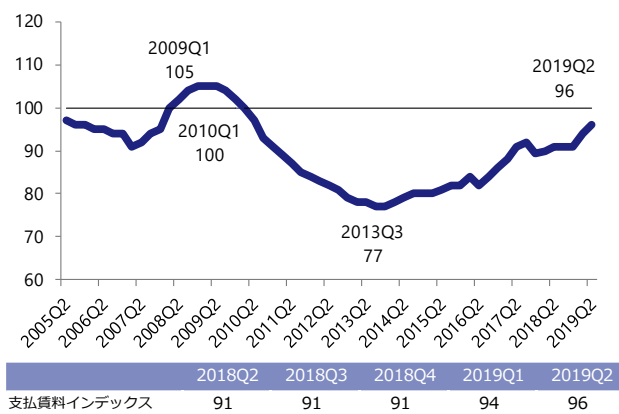


図表 7 は、新規成約賃料の変化の方向性を示す**成約賃料 DI**（賃料が上昇した物件の割合－下落した物件の割合）の推移である。2019 年第 2 四半期は前期と比べ 15 ポイント上昇し「+34」と、新規賃料が半年前と比べて下落した物件より上昇した物件が多いことを示す結果となった。成約賃料 DI は 17 四半期連続でプラス圏を維持している。

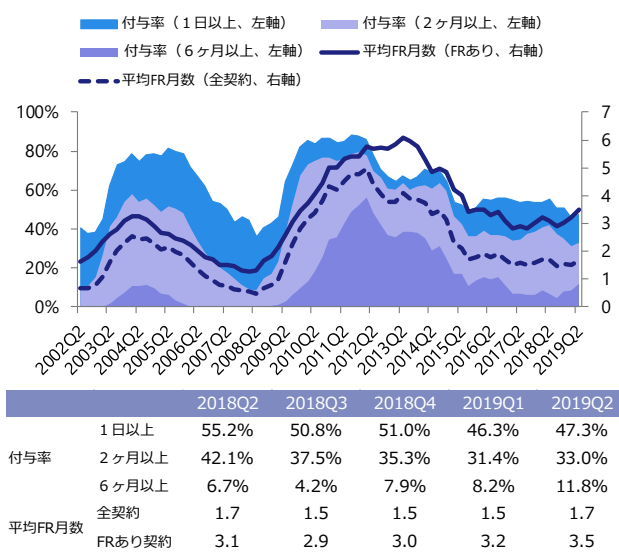
支払賃料

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 2 四半期は 96 となり、前期と比べ 2 ポイント上昇した。市場の空室在庫の不足や、新規賃料の上昇を受け、契約更新時に強気の賃料値上げをする貸主が増えてきた。また、借主側も移転先の選択肢が少なく、移転先の賃料も高いことから、ある程度の値上げ交渉は受け入れるケースが多く、支払賃料インデックスの上昇につながったと考えられる。

図表 8 : 支払賃料インデックス



図表 9 : フリーレント

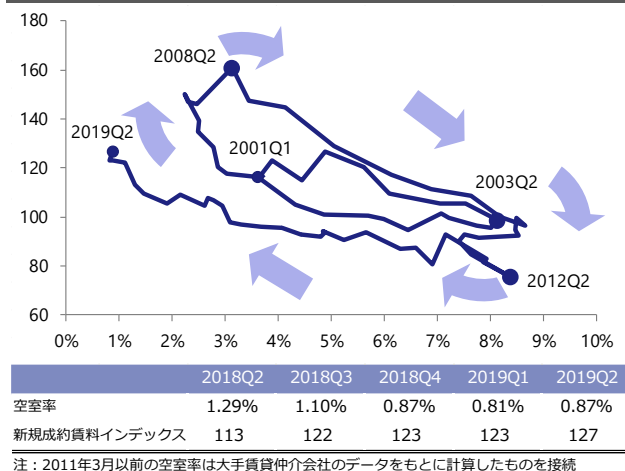


フリーレント

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 2 四半期は、「フリーレントあり契約の平均月数」が前期から 0.3 ヶ月微増の 3.5 ヶ月、「全契約の平均月数」が前期から 0.2 ヶ月微増の 1.7 ヶ月であった。

前期から引き続き、長期・短期のフリーレントともに一定数存在しており、フリーレントを付与する慣習が市場に広く浸透していることがわかる。また、賃料水準の上昇が続いており、交渉の結果として比較的長期フリーレントを付与するケースも一部にみられる。

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、前期でもその傾向は継続していたが、今期は空室率、賃料がともに上昇し、右上方向に移動した。

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「オフィスマーケットレポート 東京 2019Q1（2019/05/08 公表）」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/2019/07/1908-office_market_report_q2_2019_data.xlsx

参考

図表11：主な竣工ビル（Q2, 2019）

ビル名	階数	所在	住居表示	竣工	延床面積
日本橋F ビジネスキューブ	地上10階	中央区	日本橋小伝馬町15-14	2019/04	1,435坪
PARKWAY SQUARE 3	地上7階、地下1階	渋谷区	神南1-16-8	2019/04	1,459坪
住友不動産芝大門二丁目ビル	地上14階、地下1階	港区	芝大門2-11-8	2019/05	2,598坪
PMO 新宿御苑前	地上9階、地下3階	新宿区	新宿2-1-12	2019/05	1,326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（Q2, 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
ヤマト科学	室町東三井ビルディング (中央区)	晴海トリトンスクエア Y棟 (中央区)	2019年7月	業務効率化	641坪
TFペイメントサービス	西新宿KSビル (新宿区)	Shinagawa HEART (港区)	2019年夏	拡張	330坪
大広	赤坂パークビル (港区)	オリックス芝2丁目ビル (港区)	2019年10月	統合	1,955坪
高千穂交易	中村ビル (新宿区)	YOTSUYA TOWER (新宿区)	2020年5月	業務効率化	650坪
J X 金属	大手門タワー・JXビル (千代田区)	オークラプレステージタワー (港区)	2020年6月	業務効率化	2,754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	8,475棟	4,287件	4,287件	644件	1,023件	3,946件	279件
算出方法	<ul style="list-style-type: none"> ・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 	<ul style="list-style-type: none"> ・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 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 	<ul style="list-style-type: none"> ・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 	<ul style="list-style-type: none"> 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。 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。 	<ul style="list-style-type: none"> 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。 	<ul style="list-style-type: none"> 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「接統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。 	<ul style="list-style-type: none"> ・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（2019 年 5 月～2019 年 7 月）

「オフィスビルエネルギー消費量及びコスト調査」（2019.5.15）

- ・ 本レポートでは首都圏オフィスビルを対象に「オフィスビルエネルギー消費量及びコスト」を調査し、その結果をまとめ公表している。

「通勤ストレスがワーカーの満足度に与える影響」（2019.6.4）

- ・ 本レポートでは首都圏勤務者の通勤の実態にフォーカスし、通勤ストレスがオフィスワーカーに与える影響を調査し、その結果をまとめ公表している。

「大都市圏オフィス需要調査 2019 春」（2019.6.26）

- ・ 本レポートでは企業のオフィス利用の実態や働き方に関して半年に 1 回アンケート調査を行い、オフィス需要との関係について継続的に分析し、その結果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