

オフィスマーケットレポート

東京 2019Q4

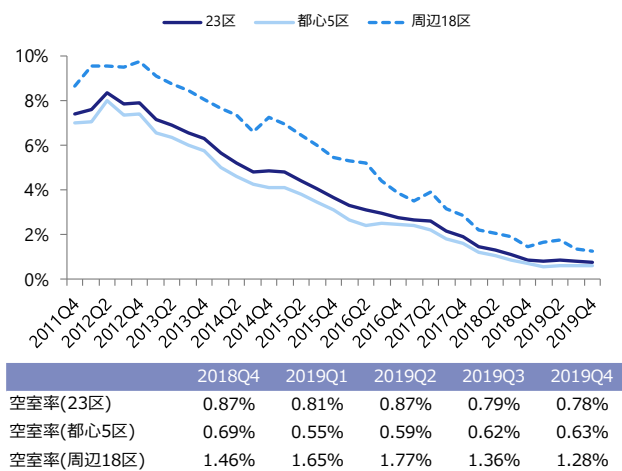
2020 年 2 月 5 日



まとめ

- 今期（2019 年 10~12 月期）の東京 23 区オフィスマーケットは、人員増加に伴うオフィススペースの需要は底堅く、既存空室も順調に消化されており、引き続き堅調に推移している。
- **空室率**は前期と比べ 0.01 ポイント減少して 0.78%となった。**空室増減量**は増加が 5.4 万坪、減少が 5.6 万坪と、2 四半期連続で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 3.1 ポイント減少して 46.6%であった。
- 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 -7 の 128 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+38 と、19 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 100 となった。
- **全契約の平均フリーレント月数**は前期から 0.3 ヶ月減の 1.3 ヶ月、フリーレント付与率は前期から 5.1 ポイント減少して 40.8%となった。

図表 1：空室率（エリア別）

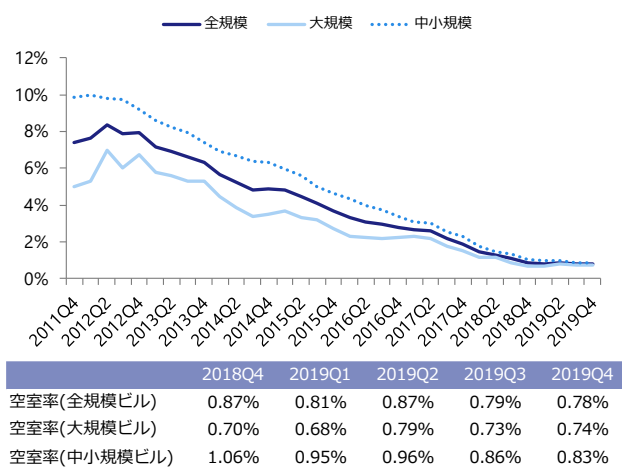


空室

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。今期の空室率は 23 区で前期から 0.01 ポイント減少して 0.78%、都心 5 区で 0.01 ポイント増加し 0.63%、周辺 18 区で 0.08 ポイント減少して 1.28%であった。企業のオフィス拡張ニーズは依然として高く、23 区、周辺 18 区の空室率は過去最低をさらに更新した。

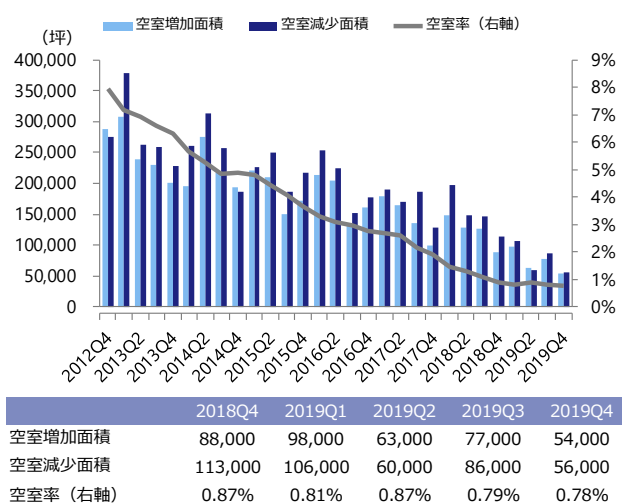
空室率が低下した要因として、エリアや築年数などオフィスのスペックを問わず、企業がオフィス床の確保を優先する動きがあること、移転に伴う二次空室が外部に出ることなく館内増床で消化されたことなどが挙げられる。

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。今期は大規模ビルで 0.01 ポイント増加し 0.74%、中小規模ビルで 0.03 ポイント減少して 0.83%であった。

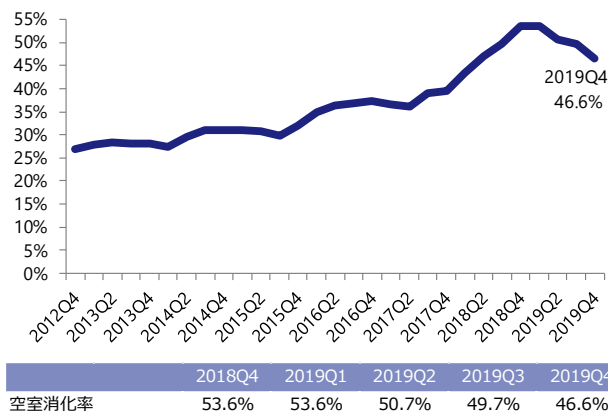
図表 3：空室増減量（23 区・全規模）



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 5.4 万坪、空室減少面積は 5.6 万坪であった。また、既存物件の空室も順調に消化されたため、2 四半期連続で減少面積が増加面積を上回った。

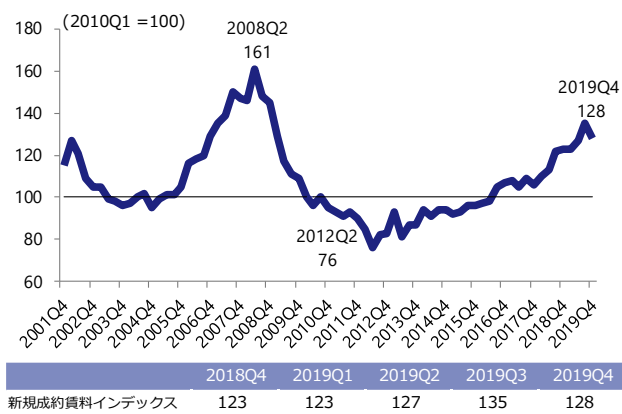
今期は前期と比べ、竣工により新たに供給される空室が少なかったため、増加面積、減少面積ともに前期より減少した。

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 46.6%と前期から 3.1 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。また、直近一年間は 50%前後で推移しており、オフィスマーケットの空室消化は引き続き堅調といえる。

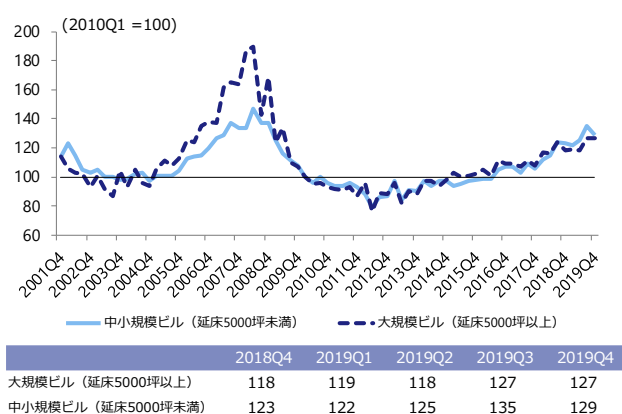
図表 5：新規成約賃料インデックス



新規成約賃料

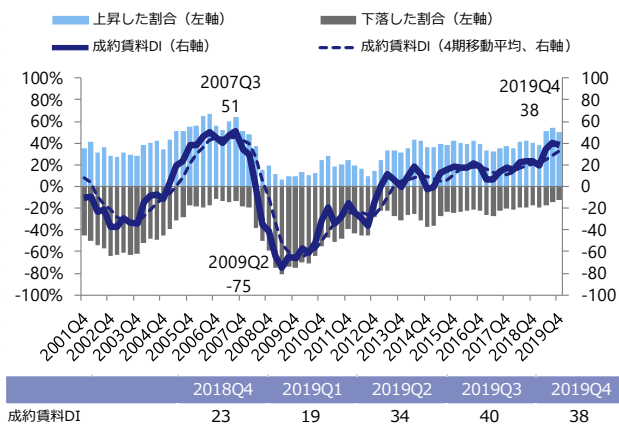
図表 5 は、新規賃料の水準を示す**新規成約賃料インデックス**の推移である。今期は 128 と前期比 7 ポイント減ではあるものの、前年同期比では 5 ポイント増加と、2012 年第 2 四半期以降、新規賃料の上昇傾向が続いている。また、東京 23 区の空室率は極めて低く、市場の空室在庫は不足しているため、貸主側が強気の姿勢で以前の募集価格より高い賃料を提示するケースもみられた。

図表 6：新規成約賃料インデックス（規模別）



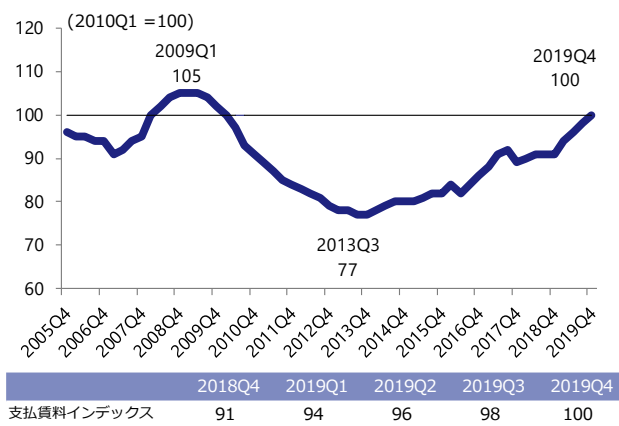
図表 6 は、**規模別**の新規成約賃料インデックスの推移である。延床面積 5,000 坪以上の大規模ビルは 127 と前期から横ばい、延床面積 5,000 坪未満の中小規模ビルは 129 と前期から 6 ポイント減少しているものの、いずれの規模でも、2012 年第 2 四半期以降の上昇傾向は継続している。

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。今期は「+38」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 19 四半期連続でプラス圏を維持している。

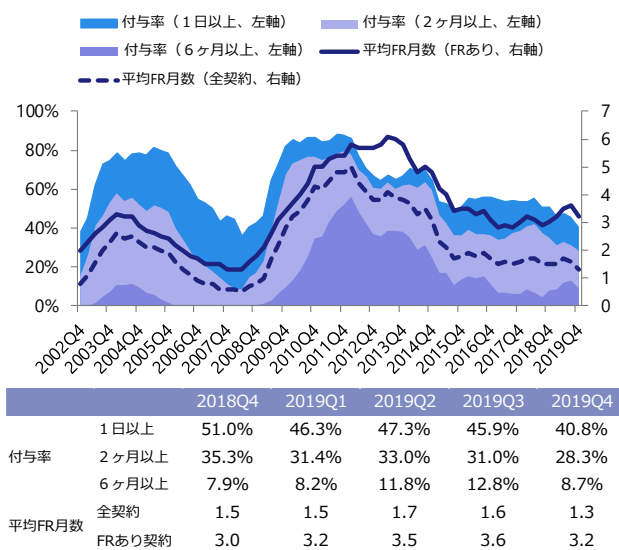
図表 8 : 支払賃料インデックス



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。今期は 100 となり、前期比 2 ポイント上昇、前年同期比 9 ポイント上昇と、2013 年第 3 四半期以降の上昇傾向は続いている。市場の空室在庫が不足したことにより、入居時の新規賃料や入居中テナントの継続賃料を値上げする交渉も行われており、支払賃料の上昇につながっている。

図表 9 : フリーレント

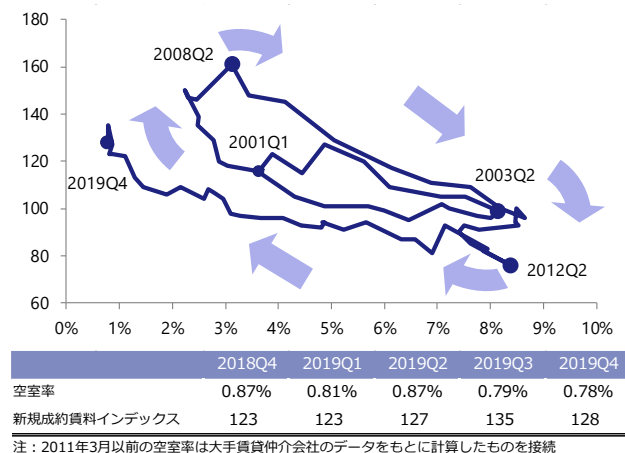


フリーレント

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。今期は、「フリーレントあり契約の平均月数」が前期から 0.4 ヶ月減の 3.2 ヶ月、「全契約の平均月数」が前期から 0.3 ヶ月減の 1.3 ヶ月であった。

2011 年以降フリーレントの付与率は低下してきたが、2016 年頃から横ばいで推移しており、フリーレントを付与する慣習が市場に広く浸透してきた。今期のフリーレント付与率、平均フリーレント月数がともに減少したのは、貸主側の強気の姿勢がフリーレントにも反映されたものと考えられる。

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 年以降左上方方向（空室率低下・賃料上昇）へ移動し、2008 年以降再び右下方方向へ移動、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入り、今期もその傾向は継続している。しかし、前期と比べ、空室率は微減し、新規賃料インデックスも下落したため、左下方方向に移動した。

参考

図表11：主な竣工ビル（Q4, 2019）

ビル名	階数	所在	住居表示	竣工	延床面積
渋谷パルコ・ヒューリックビル	地上19階、地下3階	渋谷区	宇田川町15-1	2019/10	19,317坪
渋谷フクラス	地上18階、地下4階	渋谷区	道玄坂1-2-3	2019/10	17,838坪
住友不動産秋葉原ファーストビル	地上23階、地下1階	千代田区	外神田1-5-1	2019/10	7,915坪
CIRCLES銀座	地上10階	中央区	銀座3-7-6	2019/11	658坪

出所：各社公表資料等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（Q4, 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
オザックス	内神田すいすいビル （千代田区）	神保町北東急ビル （千代田区）	2020年1月	業務効率化	801坪
QUICK	日本橋三井タワー （中央区）	KABUTO ONE （中央区）	2021年夏	業務効率化	2,466坪
いすゞ自動車	大森ベルポートA館 （品川区）	横濱ゲートタワー （横浜市）	2022年5月	業務効率化	9,000坪
兼松	シーバンスN館 （港区）	JPタワー （千代田区）	2022年秋	利便性向上	1,936坪

出所：各社公表資料等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	8,516棟	3,899件	3,899件	1,165件	586件	4,119件	265件
算出方法	・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	・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 c.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 ※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	・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	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。	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。	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「接続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。	・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 11 月～2020 年 1 月）

「東京オフィス市場における環境不動産の経済性分析」（2019.11.20）

- ・ 本レポートでは、オフィス市況が変動する中で、環境認証による経済的な効果を前回の結果と比較し、その要因を考察したものを、まとめ公表している。

「大都市圏オフィス需要調査 2019 秋」（2019.11.27）

- ・ 本レポートでは 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分析した結果を公表している。

「ビルオーナーの実態調査 2019」（2019.12.17）

- ・ 本レポートでは、現在の賃貸ビル事業の経営実態、今後の見通しやビルを取り巻く環境変化への対応などについて、アンケートおよびヒアリングにより調査し、その結果をまとめ公表している。

「首都圏オフィスワーカー調査 2019」（2019.12.19）

- ・ 本レポートでは、企業とオフィスワーカー双方の視点から働き方と働く場所の変化を捉えていくため、アンケート調査を実施し、首都圏勤務者の働き方の実態や価値観について最新の潮流をまとめ公表している。

「これからの商業施設を考える」（2019.12.24）

- ・ 本レポートでは、日本の商業施設が生き残るために留意すべきポイントは何かなど、近未来の商業施設のトレンドを考えるヒント・方向性をまとめ公表している。

「フレキシブルな働き方と生産性の関係」（2019.12.26）

- ・ 本レポートでは、フレキシブルな働き方、特に場所のフレキシブル化が、ワーカー、企業双方にとって有意義であると証明することを目的として、企業調査、オフィスワーカー調査の結果を分析し、まとめ公表している。

「オフィス新規供給 2020」（2020.1.8）

- ・ 本レポートでは、東京 23 区および大阪市で竣工する延床面積 3,000 坪以上の主な用途がオフィスであるビルを対象に、年ごとにオフィス賃貸面積を集計し、その結果をまとめ公表している。

「オフィスピラミッド 2020」（2020.1.10）

- ・ 本レポートでは、東京 23 区および大阪市で延床面積 300 坪以上の主な用途がオフィスであるビルを対象に、築年ごとのオフィス賃貸面積、棟数を規模別に集計し、その結果をまとめ公表している。

「ホテル運営に関する実態調査 2019」（2020.1.29）

- ・ 本レポートは、ホテルの業況、外国人宿泊者対応、建物・設備の状況、災害対策の実態、人手不足など、特にホテル運営に与える影響が大きいと思われる項目についてホテル事業者アンケートを行い、まとめたものである。

「フレキシブルオフィス市場調査 2020」（2020.1.31）

- ・ 本レポートでは、市場全体の成長傾向を定量的に把握するため、東京 23 区内におけるフレキシブルオフィスの面積や開業年等のデータを独自に収集・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.xy max.co.jp>

E-MAIL: info-rei@xy max.co.jp