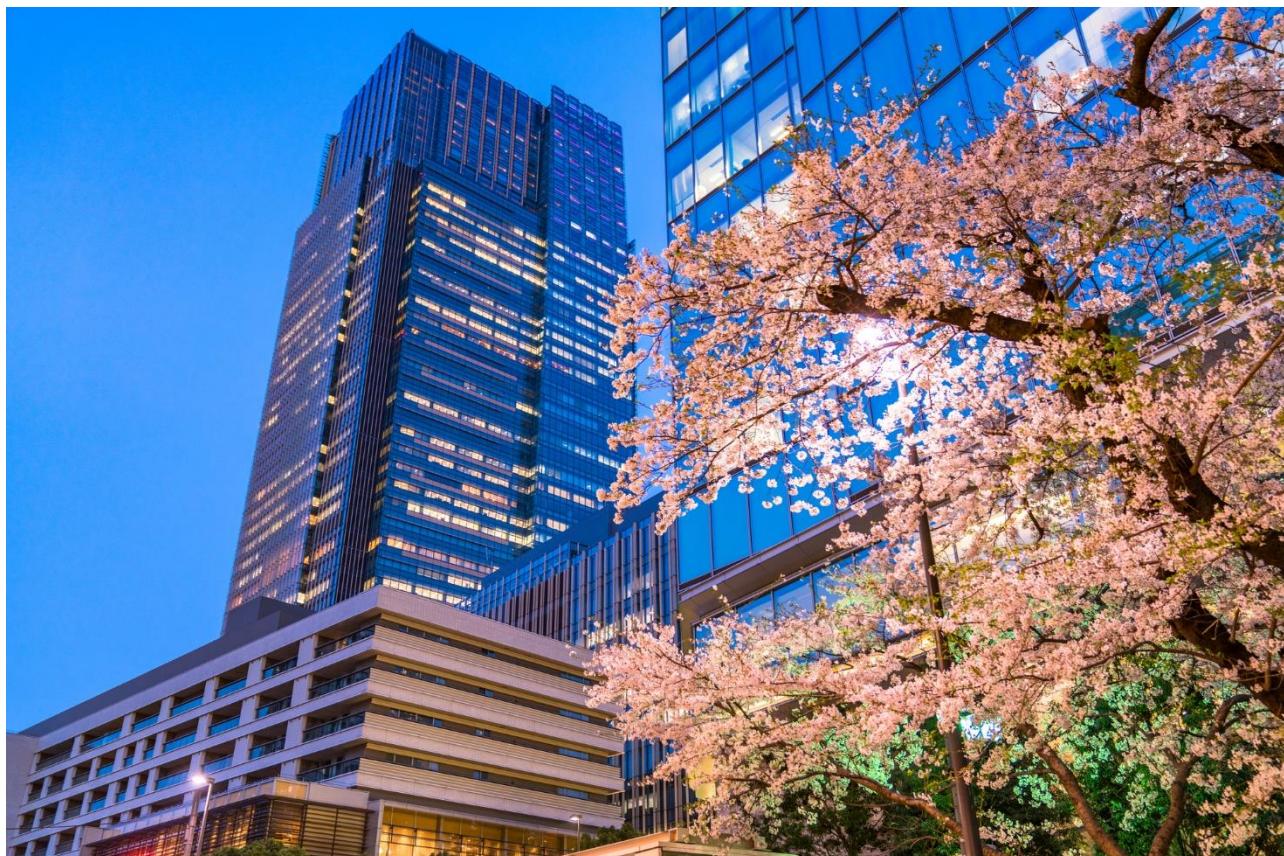


# オフィスマーケットレポート

東京 2020Q1

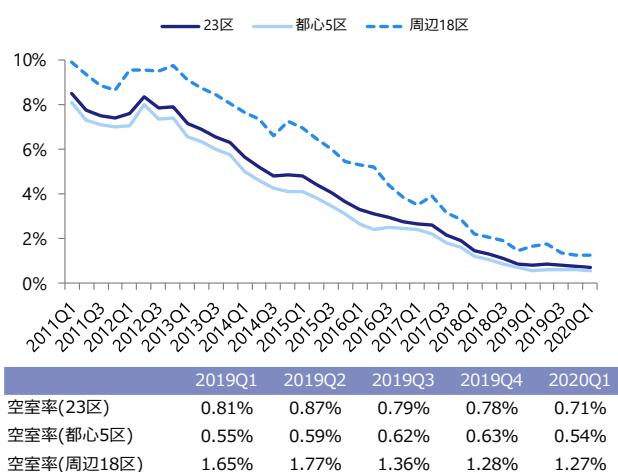
2020年4月28日



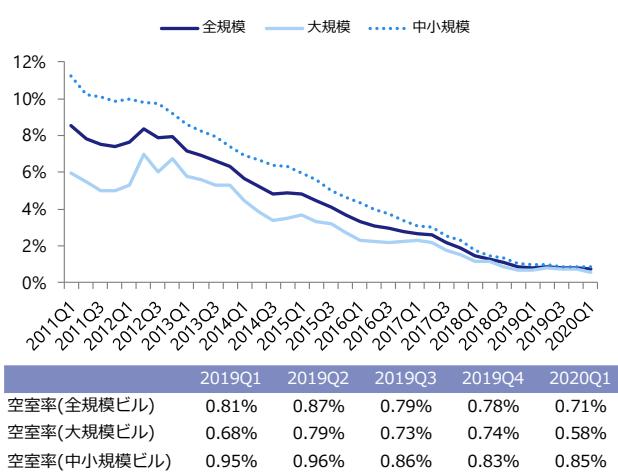
## まとめ

- 今期（2020年1~3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需要が底堅く、新規の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0.07ポイント減少して0.71%となった。**空室増減量**は増加が15.0万坪、減少が16.2万坪と、3四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3.9ポイント増加して50.5%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**は前期比+9の137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+43と、20四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**は前期比+1の101となった。
- 全契約の平均フリーレント月数**は前期から0.1ヶ月減の1.2ヶ月、フリーレント付与率は前期から4.2ポイント減少して36.6%となった。
- 新型コロナウイルスによる経済悪化が懸念される中、オフィス指標への影響は、今期はまだみてとれない。

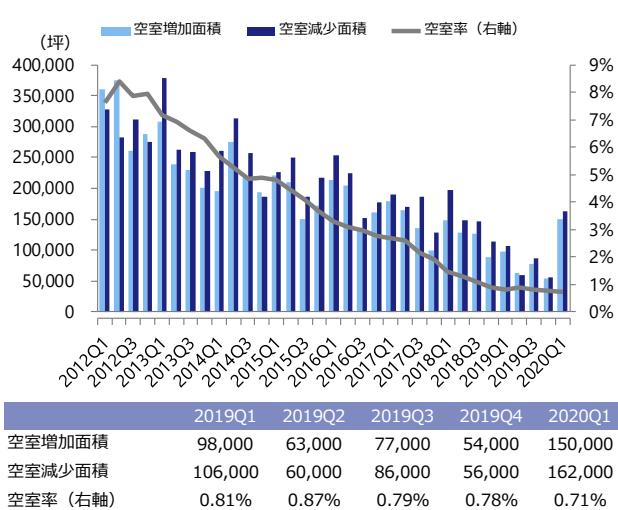
図表 1：空室率（エリア別）



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。今期の空室率は 23 区で前期から 0.07 ポイント減少して 0.71%、都心 5 区で 0.09 ポイント減少し 0.54%、周辺 18 区で 0.01 ポイント減少して 1.27% 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、都心 5 区、周辺 18 区のすべてのエリアで空室率は過去最低を記録した。

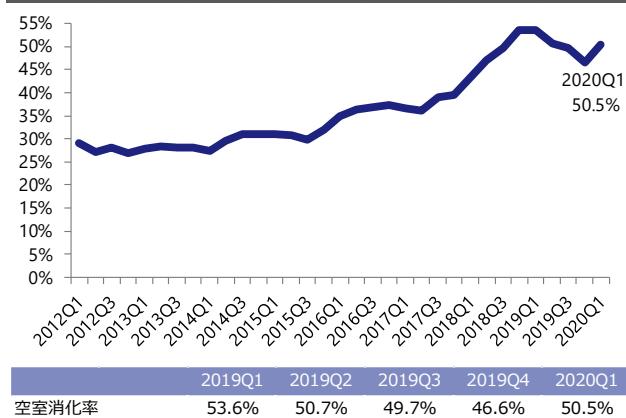
空室率が低下した要因として、企業がオフィス床の確保を優先する動きがあること、新しく竣工した大型オフィスビルがほぼ満室稼働したこと、その移転に伴う二次空室が出てもすぐに他企業が入居したことなどが挙げられる。

図表 2 は、2011 年からの東京 23 区の全規模ビル、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 0.16 ポイント減少し 0.58%、中小規模ビルで 0.02 ポイント増加して 0.85% であった。

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。今期の空室増加面積は 15 万坪、空室減少面積は 16.2 万坪であった。新規に竣工した物件がほぼ満室稼働したことに加え、既存物件の空室も順調に消化されたため、3 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、大型オフィスビルが複数竣工し、新たに供給される空室が多かったため、増加面積、減少面積ともに前期より大幅に増加した。

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 50.5% と前期から 3.9 ポイント増加し、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

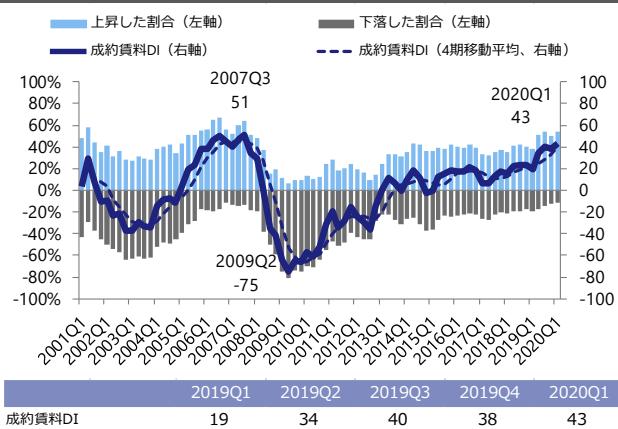
図表 5 は、新規賃料の水準を示す**新規成約賃料インデックス**の推移である。今期は 137 と前期比 9 ポイント増加、前年同期比では 14 ポイント増加と、2012 年第 2 四半期以降、新規賃料の上昇傾向が続いている。また、東京 23 区の空室率は過去最低水準であり、市場の空室在庫が少ないと加え、今期は都心部の大型オフィスビルが多く竣工したこともあり、高い賃料で成約するケースが増えた。

図表 6：新規成約賃料インデックス（規模別）

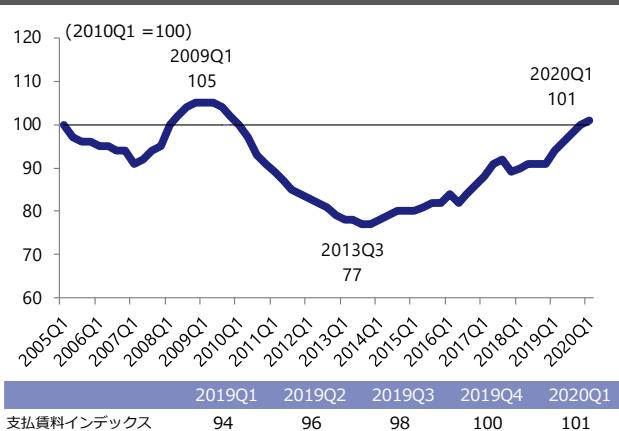


図表 6 は、**規模別**の新規成約賃料インデックスの推移である。延床面積 5,000 坪以上の大規模ビルは 132 と前期から 5 ポイント増加、延床面積 5,000 坪未満の中小規模ビルは 139 と前期から 10 ポイント増加しており、いずれの規模でも、2012 年第 2 四半期以降の上昇傾向は継続している。

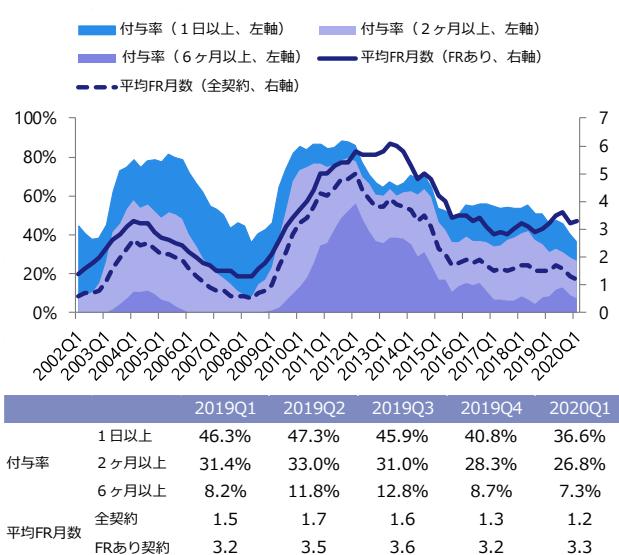
図表 7：成約賃料 DI



図表 8：支払賃料インデックス



図表 9：フリーレント



## オフィスマーケットレポート | 東京 2020Q1

当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お願いします。  
Copyright © 2020 Xymax Corporation. All rights reserved.

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「+43」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 20 四半期連続でプラス圏を維持している。

## 支払賃料

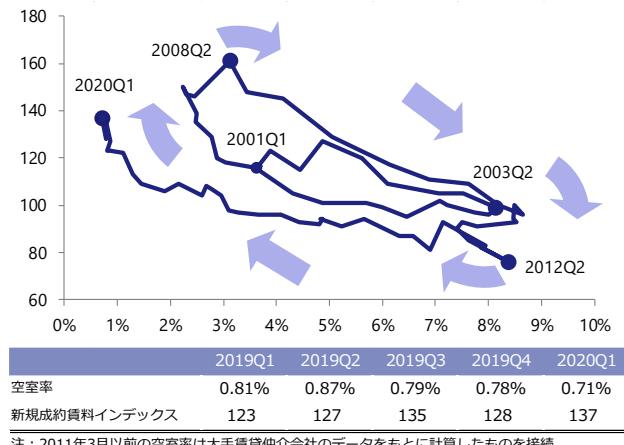
図表 8 は、新規賃料と継続賃料の両方を含む支払賃料インデックスの推移である。今期は 101 となり、前期比 1 ポイント上昇、前年同期比 7 ポイント上昇と、2013 年第 3 四半期以降の上昇傾向は続いている。依然として強いオフィス需要を受け、契約更新時に賃料を値上げする交渉も行われており、支払賃料の上昇につながっているものと考えられる。

## 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 FR 月数」が前期から 0.1 ヶ月増の 3.3 ヶ月、「全契約の平均 FR 月数」が前期から 0.1 ヶ月減の 1.2 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。今期は以前からの貸主優位な状況がフリーレントへも反映され、付与率の減少につながったと考えられる。

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、空室率は低下し、新規賃料インデックスは上昇したため、左上方向に移動した。

今期のオフィス指標は従来のトレンドを維持しているが、新型コロナウイルスの感染拡大に伴い、足元ではテナントが移転を見合わせるケースが一部にみられはじめている。

## 参考

図表11：主な竣工ビル（Q1, 2020）

ビル名	階数	所在	住居表示	竣工	延床面積
虎ノ門ヒルズビジネスタワー	地上36階、地下3階	港区	虎ノ門1-17-1	2020/01	52,310坪
YOTSUYA TOWER	地上31階、地下3階	新宿区	四谷1-6-1	2020/01	42,227坪
KANDA SQUARE	地上21階、地下1階	千代田区	神田錦町2-2-1	2020/02	25,790坪
Otemachi Oneタワー	地上40階、地下5階	千代田区	大手町1-2-1	2020/02	63,949坪
神谷町トラストタワー	地上38階、地下3階	港区	虎ノ門4-1-1	2020/03	59,045坪
豊洲ベイサイドクロスタワー	地上36階、地下2階	江東区	豊洲2-2-1	2020/03	55,886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（Q1, 2020）

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
郵船ロジスティクス	住友不動産芝公園タワー (港区)	品川シーサイドパークタワー（品川区）	2020年5月	業務効率化	500坪
AI CROSS	虎ノ門30森ビル (港区)	愛宕イーストビル (港区)	2020年5月	拡張	130坪
TIS	住友不動産新宿グランドタワー (新宿区)	豊洲ベイサイドクロスター（江東区）	2021年度	集約	10,000坪 ※
インテック	インテック東京ビル (江東区)	豊洲ベイサイドクロスター（江東区）	2021年度	集約	10,000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

※TIS、インテックは合わせて10,000坪

## 調査概要

## 付録：ザイマックス総研の研究調査（2020年2月～2020年4月）

### 「時代とともに変化する不動産利用-福岡市版-」（2020.3.24）

- ・ 本レポートでは、2017年に公表した大阪市版に続き、福岡市の中心部である天神・博多・呉服町エリアにおける1997年から2017年までの不動産利用の変化の実態を調査した結果を公表している。

### 「中小規模ビルのベストプラクティス事例集②」（2020.4.7）

- ・ 本レポートでは、中小規模ビルを保有し賃貸ビル事業を行うビルオーナーにアンケートおよびヒアリングによる事例調査を行い、優れた取り組みの事例をベストプラクティスとして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)