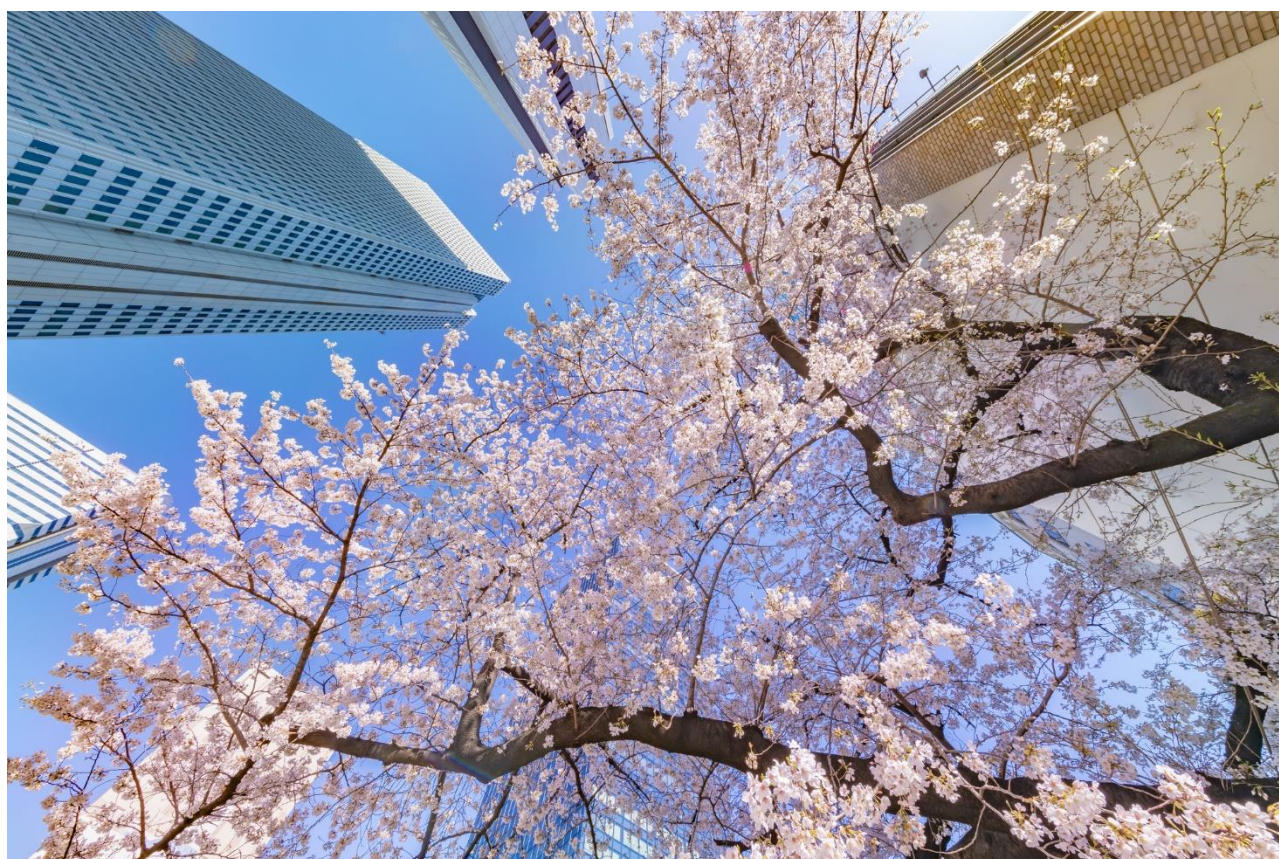


オフィスマーケットレポート

東京 2021Q1

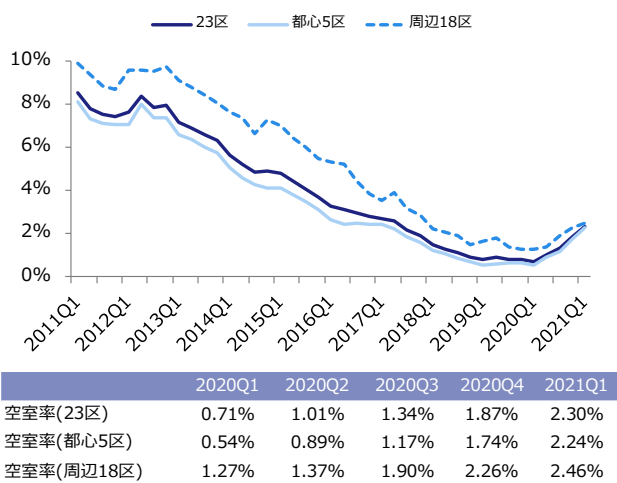
2021 年 4 月 28 日



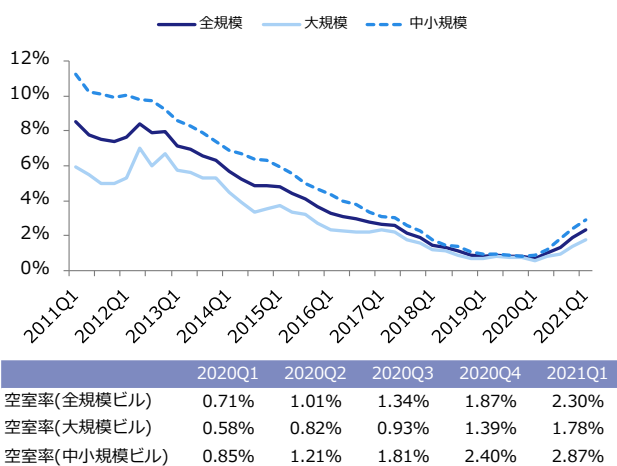
まとめ

- 今期（2021 年 1～3 月期）の東京 23 区オフィスマーケットは、空室率が上昇、賃料は下落するなど、オフィススペースの需要は低い状況が続いている。
- **空室率**は前期と比べ 0.43 ポイント増加して 2.30%となった。解約予告済み・募集中の面積を加えた**募集面積率**は 5.31%と、前期から 0.89 ポイント増加した。**空室増減量**は増加が 16.4 万坪、減少が 11.6 万坪と、4 四半期連続で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 4.1 ポイント増加して 30.9%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－2 の 90 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**は前期から 7 ポイント下落して－29 となり、2 四半期連続でマイナス圏となった。
- 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 ポイント上昇の 105 となった。
- **全契約の平均フリーレント月数**は 1.0 ヶ月、フリーレント付与率は 50.2%となった。

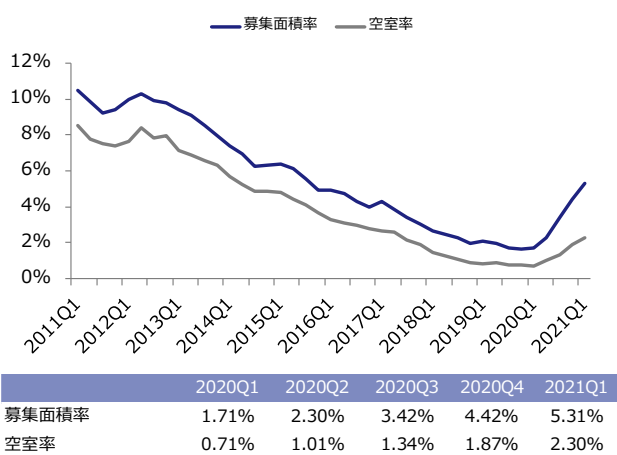
図表 1：空室率（エリア別）



図表 2：空室率（規模別）



図表 3：募集面積率（23区・全規模）



空室

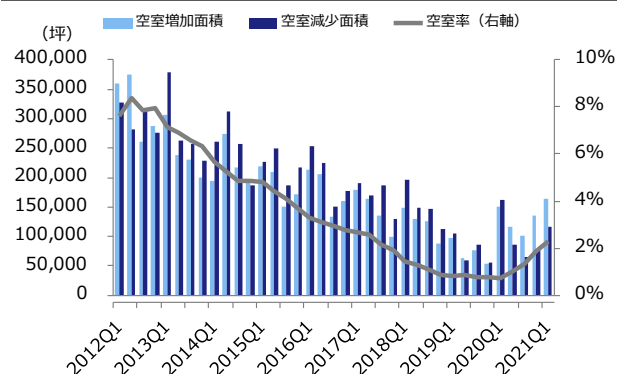
図表 1 は、2011 年からの東京 23 区、都心 5 区（中央区、千代田区、港区、渋谷区、新宿区）、周辺 18 区の**空室率**の推移である。今期の空室率は 23 区で前期から 0.43 ポイント増加して 2.30%、都心 5 区で 0.5 ポイント増加して 2.24%、周辺 18 区で 0.2 ポイント増加して 2.46%であった。23 区、都心 5 区、周辺 18 区のすべてのエリアで 4 四半期連続して空室率は上昇した。空室率が上昇した要因の一つに、テレワーク制度を導入したことでオフィス床の見直しを行った企業が増えたことが考えられる。

都心 5 区と周辺 18 区の空室率の差は縮まってきており、コロナ前と比べエリアによる空室率の違いがみられなくなっている。

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 300 坪以上 5,000 坪未満）の**空室率**の推移である。今期は大規模ビルで 0.39 ポイント増加して 1.78%、中小規模ビルで 0.47 ポイント増加して 2.87%であった。

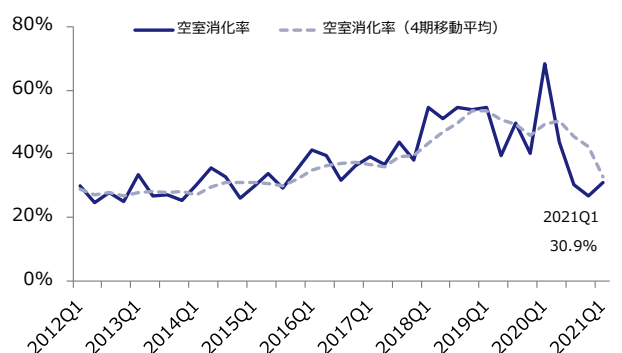
図表 3 は、**募集面積率**と**空室率**の推移である。募集面積率とは、退去済みで即入居可能な空室（現空）面積と解約予告済み・募集中（テナント退去前）の面積の合計を分子に、貸室面積を分母とした指標である。募集面積率は 5.31%と、前期から 0.89 ポイント増加しており、空室率の 0.43 ポイント増加と比べて増加幅が大きい。募集面積率と空室率の差が広がってきていることから、テナントの解約予告から退去するまでの期間で、後継テナントが決まるケースが少なくなっていることがうかがえる。

図表 4：空室増減量（23区・全規模）



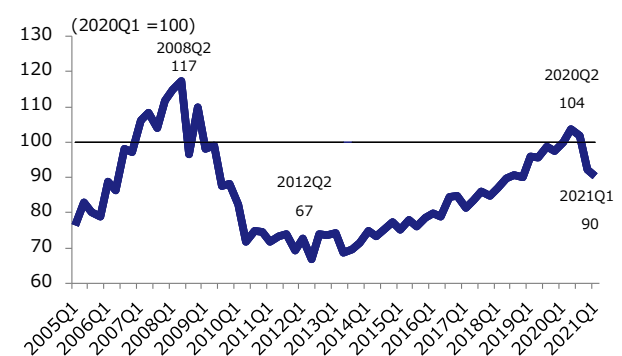
	2020Q1	2020Q2	2020Q3	2020Q4	2021Q1
空室増加面積	150,000	117,000	102,000	136,000	164,000
空室減少面積	162,000	86,000	65,000	77,000	116,000
空室率（右軸）	0.71%	1.01%	1.34%	1.87%	2.30%

図表 5：空室消化率



	2020Q1	2020Q2	2020Q3	2020Q4	2021Q1
空室消化率	68.4%	43.8%	30.2%	26.8%	30.9%

図表 6：新規成約賃料インデックス



	2020Q1	2020Q2	2020Q3	2020Q4	2021Q1
新規成約賃料インデックス	100	104	102	92	90

※2021Q1に新規成約賃料インデックス改定

図表 4 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 16.4 万坪、空室減少面積は 11.6 万坪と、4 四半期連続で増加面積が減少面積を上回った。企業の移転や部分解約などの動きがみられるようになり、空室の増加面積、減少面積ともに前期より増えた。

図表 5 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**の推移である。今期の空室消化率は 30.9%と、前期から 4.1 ポイントの増加しており、今後の動向が注視される。

新規成約賃料

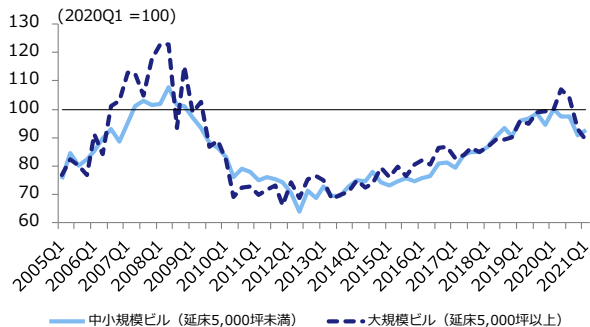
図表 6 は、新規賃料の水準を示す**新規成約賃料インデックス**の推移（*1）である。今期は 90 と前期比 2 ポイント減少、前年同期比では 10 ポイント減少となった。2012 年第 2 四半期以降継続してきた新規賃料の上昇傾向は 2020 年第 2 四半期をピークに下落が続いている。空室率が上昇しているなか、オフィスを縮小する企業も増えており、借主側からの値下げ交渉のほか、貸主側から募集の段階で賃料を引き下げて提示するケースも出てきており、下落につながったとみられる。

*1 今期より過去に遡り新規成約賃料インデックスの改定を行いました。

2021 年 4 月 19 日公表「新規成約賃料インデックスの改定（2021 年）」

<https://soken.xy max.co.jp/2021/04/19/2104-new contract rent index revise2021/>

図表 7：新規成約賃料インデックス（規模別）

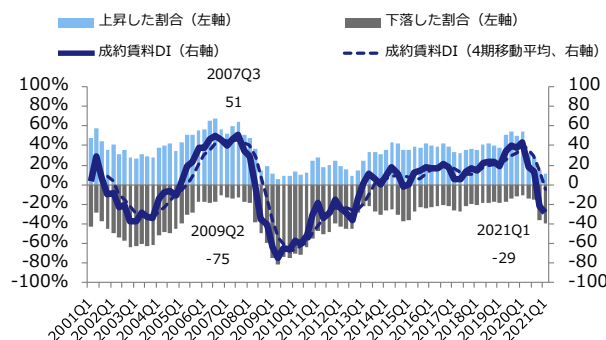


	2020Q1	2020Q2	2020Q3	2020Q4	2021Q1
大規模ビル（延床5,000坪以上）	100	107	104	93	89
中小規模ビル（延床5,000坪未満）	100	98	97	91	93

※2021Q1に新規成約賃料インデックス改定

図表 7 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 89 と前期から 4 ポイント減少、延床面積 300 坪以上 5,000 坪未満の中小規模ビルは 93 と前期から 2 ポイント増加となった。

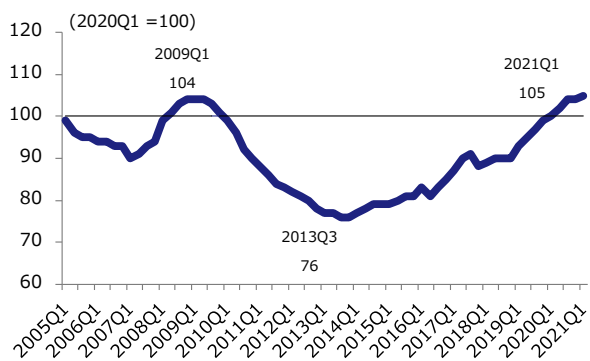
図表 8：成約賃料 DI



	2020Q1	2020Q2	2020Q3	2020Q4	2021Q1
成約賃料DI	43	18	13	-22	-29

図表 8 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「-29」と、前期から 7 ポイント減少し、2 四半期連続で新規賃料が半年前と比べて上昇した物件より下落した物件が多いマイナス圏となった。

図表 9：支払賃料インデックス



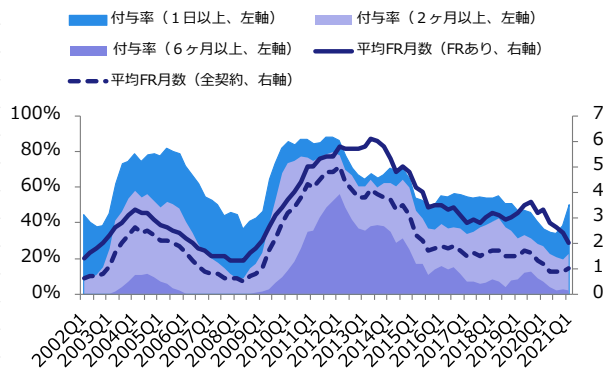
	2020Q1	2020Q2	2020Q3	2020Q4	2021Q1
支払賃料インデックス	100	102	104	104	105

支払賃料

図表 9 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（*2）である。今期は 105 と、前期比で 1 ポイント上昇しているが、コロナ以後はほぼ横ばいの推移を続けている。ただし、支払賃料は新規成約賃料に比べると遅れて変化するため、今後の動向には注視が必要である。

*2 今期より基準時点を 2010Q1 から 2020Q1 に変更しております。

図表 10 : フリーレント



	2020Q1	2020Q2	2020Q3	2020Q4	2021Q1
付与率	1日以上	36.6%	34.3%	33.8%	38.2%
	2ヶ月以上	26.8%	22.3%	20.9%	19.5%
	6ヶ月以上	7.3%	3.9%	2.2%	2.4%
平均FR月数	全契約	1.2	0.9	0.9	0.9
	FRあり契約	3.3	2.8	2.6	2.4

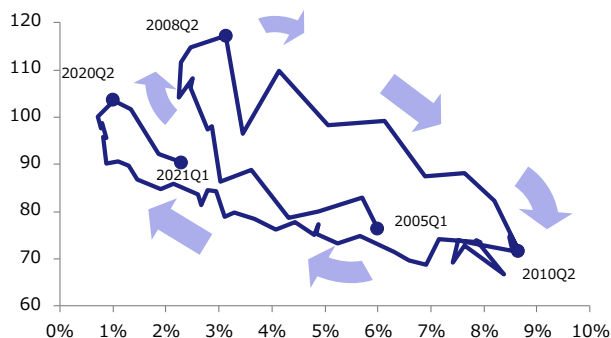
※2021Q1以後から集計手法を変更

フリーレント

図表 10 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 FR 月数）の推移（*3）である。今期は 1 日以上付与率が 50.2%、6 ヶ月以上付与率は 1.9%であった。また、「フリーレントあり契約の平均 FR 月数」は 2.0 ヶ月、「全契約の平均 FR 月数」は 1.0 ヶ月であった。

*3 今期より集計方法の変更を行っています（末尾「調査概要」を参照ください）。

図表 11 : マーケット循環



	2020Q1	2020Q2	2020Q3	2020Q4	2021Q1
空室率	0.71%	1.01%	1.34%	1.87%	2.30%
新規成約賃料インデックス	100	104	102	92	90

注：2011年3月以前の空室率は大手賃貸仲介会社のデータをもとに計算したものを接続

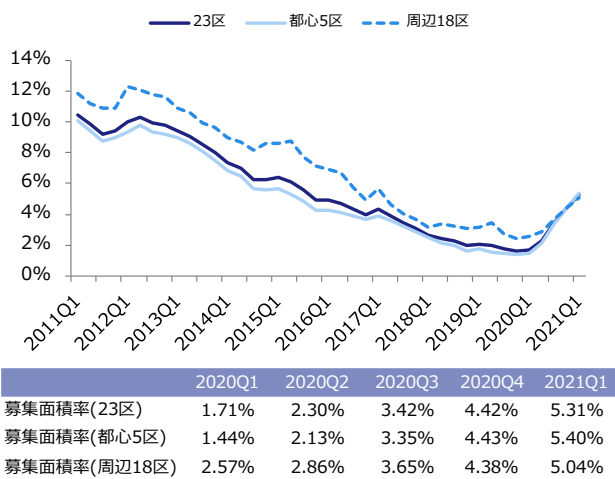
マーケット循環

図表 11 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。2005 年以降左上方向（空室率低下・賃料上昇）に移動し、2008 年以降再び右下方向（空室率上昇・賃料下落）へ移動、2010 年以降左上方向（空室率低下・賃料上昇）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。

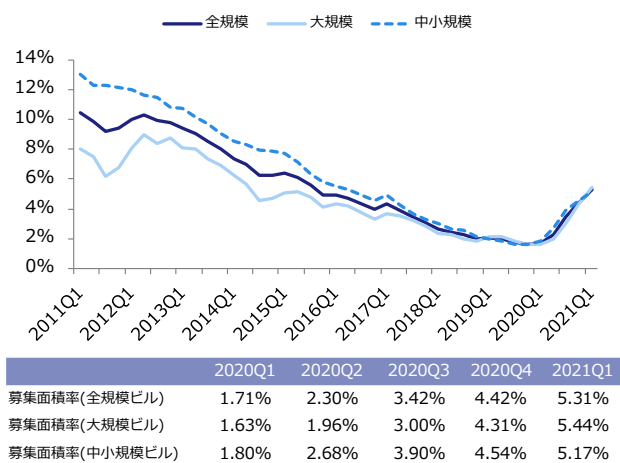
2013 年以降オフィス賃貸マーケットは回復期にあったが、2020 年第 2 四半期に転換したとみられる。今期、空室率は上昇、新規賃料インデックスは下落したため、右下方向に移動した。

TOPIC

図表 12：募集面積率（エリア別）



図表 13：募集面積率（規模別）



エリア別・規模別の募集面積率

TOPIC として募集面積率のエリア別、規模別の推移をみている。図表 12 は、2011 年からの東京 23 区、都心 5 区、周辺 18 区の募集面積率の推移である。今期の募集面積率は都心 5 区で 0.97 ポイント増加して 5.40%、周辺 18 区で 0.66 ポイント増加して 5.04%であった。エリアに関わらず、5 四半期連続して募集面積率は上昇した。

図表 13 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 300 坪以上 5,000 坪未満）の募集面積率の推移である。今期は大規模ビルで 1.13 ポイント増加して 5.44%、中小規模ビルで 0.63 ポイント増加して 5.17%であった。大規模ビルが全規模ビル、中小規模ビルの値を上回った。

参考

図表14：主な竣工ビル（Q1, 2021）

ビル名	階数	所在	住居表示	竣工	延床面積
住友不動産お茶ノ水ビル	地上12階、地下1階	文京区	外神田2-2-3	2021/01	3,870坪
REVZO 日本橋堀留町	地上12階	中央区	日本橋堀留町1-10-13	2021/02	1,979坪
世界貿易センタービルディング南館	地上39階、地下3階	港区	浜松町2-4-1	2021/03	43,863坪
住友不動産田町ビル東館	地上8階	港区	芝浦3-16-18	2021/03	3,875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15：主なオフィス移転情報（Q1, 2021）

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
リミックスポイント	住友不動産六本木グランドタワー（港区）	住友新虎ノ門ビル（港区）	2021年8月	働き方改革	270坪
トヨクモ	A-PLACE 五反田（品川区）	JR東急目黒ビル（品川区）	2021年9月	業務効率化	320坪
コロプラグループ	恵比寿ガーデンプレイスタワー（渋谷区）	ミッドタウンイースト（港区）	2022年2月	業務効率化	2,240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 募集面積率	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 面積および募集面積 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	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			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 (共益費込)	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	8,619棟	9,152件	9,152件	324件	397件	4,157件	72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 ・ 募集面積率 = 募集面積 ÷ 賃貸面積 ・ 募集面積 空室面積に解約予告 済みの区画を加えた 募集中の面積の合計 ※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 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	・ 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。 ・ 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	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・環境 認証などを変数とした、成 約賃料を説明する「接統型 ヘドニクモデル（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。 ③②で推定した推定賃料の 基準時点（2020年第1四半 期）を100としたときの値 を、マーケットセグメント （4区分）ごとに計算。 ④③の値を延床面積をウェ イトとしたフィッシャー型 指数として統合する。統合 した値を東京オフィスマ ーケットの新規成約賃料イン 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。 ②①から「上昇」 の割合、「下落」の 割合を計算。 ③②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「接統型 ヘドニクモデル（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（2020 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： （2020Q4まで）契約開始日 と賃料発生日の間の日数 （2021Q1以降）新規契約 （館内拡張・再契約などを除 く新規入居契約）において、 契約開始日から連続して賃料 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 取っている期間 ・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、フリーレント期間のあ る契約の割合 ・平均フリーレント月数（全 契約）： フリーレント期間がないもの 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）： フリーレント期間があるもの におけるその期間の単純平均

付録：ザイマックス総研の研究調査（2020年2月～2021年4月）

「フレキシブルオフィス市場調査 2021」（2021.2.17）

- ・ 本レポートでは、東京 23 区内におけるフレキシブルオフィスの拠点数や面積、事業者数等のフレキシブルオフィスの定量データを集計し、その結果を公表している。

「働き方とワークプレイスに関する首都圏企業調査 2021 年 1 月」（2021.3.10）

- ・ 本レポートでは、首都圏の企業を対象にコロナ危機下の働き方の現状や課題、施策についてのアンケートを行い、その結果を公表している。

「経営課題としてのワークプレイス戦略」（2021.3.22）

- ・ 本レポートでは、最新の 2021 年 1 月調査の結果のうち、主にワークプレイス戦略の重要性を認識しているフロンティア企業にフォーカスをあて、現在どのような働き方を採用し、今後メインオフィスやテレワークといったワークプレイス戦略全体をどのように構築していくのかをまとめ公表している。

「新規賃料インデックスの改定（2021 年）」（2021.4.19）

- ・ 本レポートでは、新規賃料インデックスの改定について、要点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