

オフィスマーケットレポート

東京 2021Q2

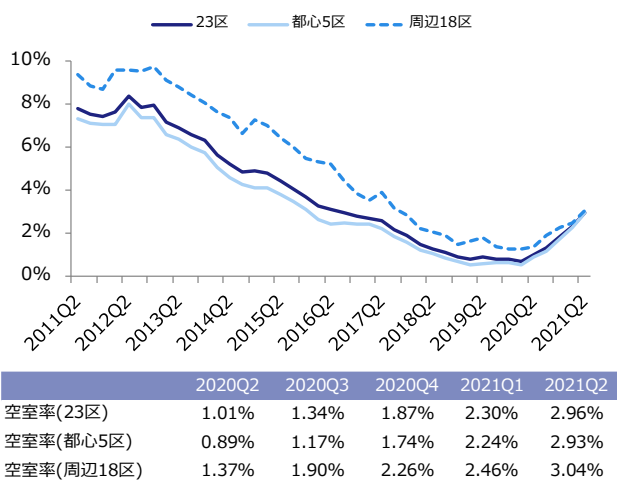
2021 年 7 月 28 日



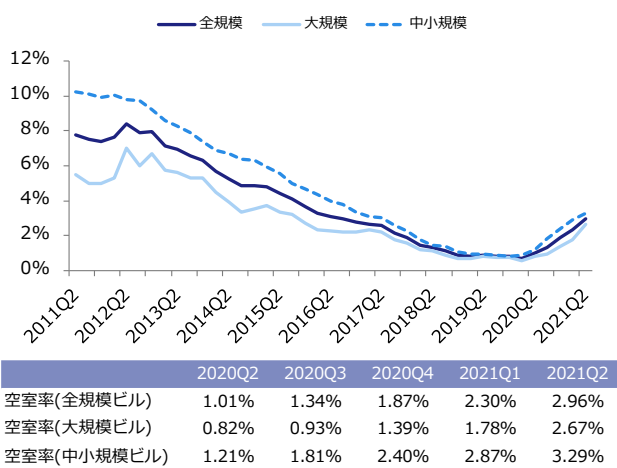
まとめ

- 今期（2021 年 4～6 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が低い状況が続いている。
- **空室率**は前期と比べ 0.66 ポイント増加して 2.96%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 5.75%と、前期から 0.44 ポイント増加した。**空室増減量**は増加が 25.8 万坪、減少が 17.9 万坪と、5 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 3.6 ポイント増加して 34.5%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**は前期から 1 ポイント下落の 89 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 -36 となり、3 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 ポイント下落の 104 となった。
- 全契約の**平均フリーレント月数**は 1.3 ヶ月、**フリーレント付与率**は 55.5%となった。

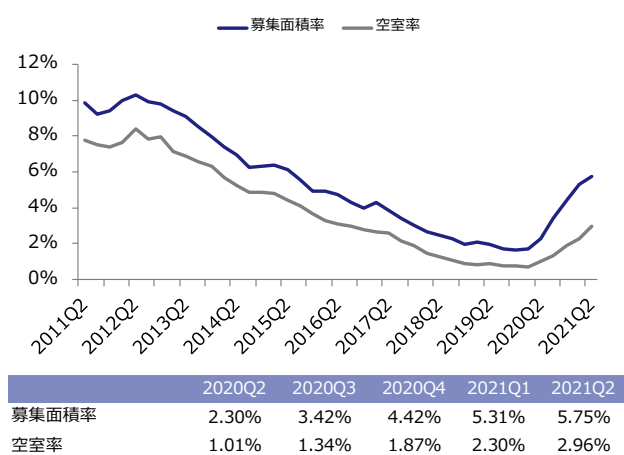
図表 1：空室率（エリア別）



図表 2：空室率（規模別）



図表 3：募集面積率（23区・全規模）



空室

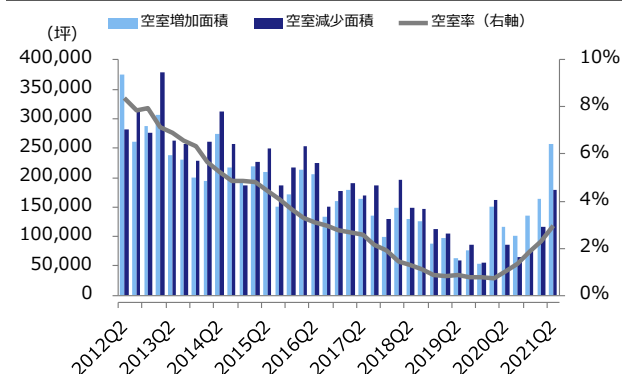
図表 1 は、2011 年からの東京 23 区、都心 5 区（中央区、千代田区、港区、渋谷区、新宿区）、周辺 18 区の**空室率**の推移である。今期の空室率は 23 区で前期から 0.66 ポイント増加して 2.96%、都心 5 区で 0.69 ポイント増加して 2.93%、周辺 18 区で 0.58 ポイント増加して 3.04%であった。23 区、都心 5 区、周辺 18 区のすべてのエリアで 5 四半期連続して空室率は上昇した。空室率が上昇した要因の一つに、アフターコロナに向けて一人一席のようなオフィスの在り方ではなくオフィス面積を抑える方針の企業が増えたことが考えられる。

都心 5 区の空室率の上昇幅が大きく、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 0.89 ポイント増加して 2.67%、中小規模ビルで 0.42 ポイント増加して 3.29%であった。

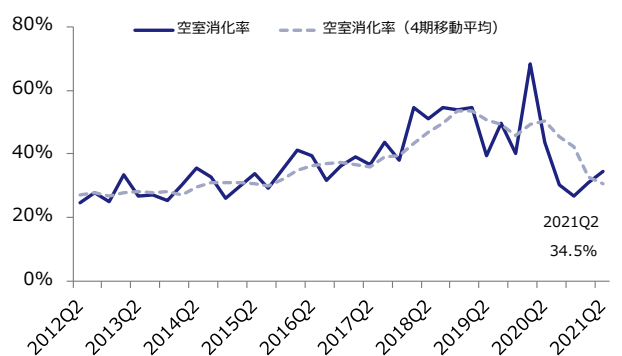
図表 3 は、**募集面積率**と**空室率**の推移である。募集面積率とは、退去済みで即入居可能な空室（現空）面積と解約予告済み・募集中（テナント退去前）の面積の合計を分子に、貸室面積を分母とした指標である。今期の募集面積率は 5.75%と、前期から 0.44 ポイント増加しており、空室率の 0.66 ポイント増加と比べて増加幅が小さい。募集面積率と空室率の差が縮んできていることから、解約される物件が減ったことや、テナントの解約予告から退去するまでの間に後継テナントが決まるケースがやや増えてきていると考えられる。

図表 4：空室増減量（23区・全規模）



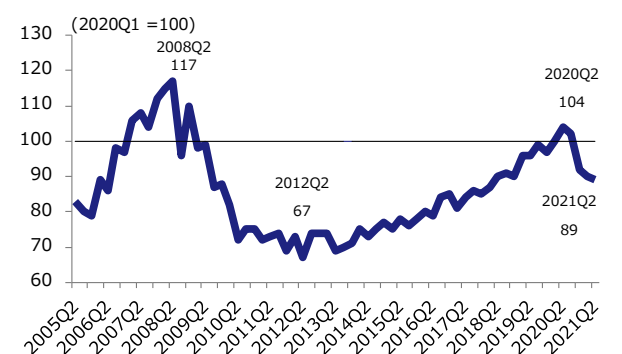
	2020Q2	2020Q3	2020Q4	2021Q1	2021Q2
空室増加面積	117,000	102,000	136,000	164,000	258,000
空室減少面積	86,000	65,000	77,000	116,000	179,000
空室率（右軸）	1.01%	1.34%	1.87%	2.30%	2.96%

図表 5：空室消化率



	2020Q2	2020Q3	2020Q4	2021Q1	2021Q2
空室消化率	43.8%	30.2%	26.8%	30.9%	34.5%

図表 6：新規成約賃料インデックス



	2020Q2	2020Q3	2020Q4	2021Q1	2021Q2
新規成約賃料インデックス	104	102	92	90	89

※2021Q1に新規成約賃料インデックス改定

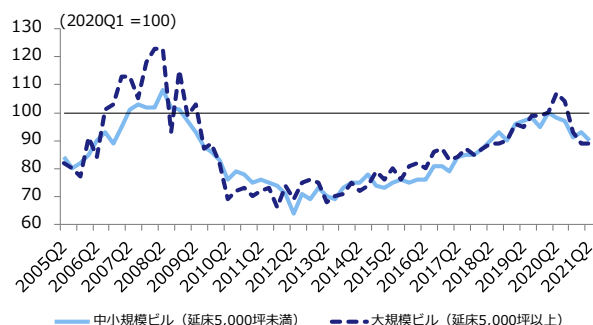
図表 4 は、空室の増加面積と減少面積（**空室増減量**）の推移である。今期の空室増加面積は 25.8 万坪、空室減少面積は 17.9 万坪と、5 四半期連続で増加面積が減少面積を上回った。今期に新規竣工したオフィス面積が多かったことや、企業の縮小移転や部分解約などの動きがみられるようになったため、空室の増加面積、減少面積ともに前期より増えた。

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 34.5%と、前期から 3.6 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である。今期は 89 と前期比 1 ポイント下落、前年同期比では 15 ポイント下落となった。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に転じている。空室率の上昇により競合物件が増えていることや、オフィスを縮小する企業も増えてきていることから、貸主側から募集の段階で賃料を引き下げて提示したり、借主側からの値下げ交渉に柔軟に応じたりするケースもみられるようになっており、賃料の下落につながったとみられる。

図表 7：新規成約賃料インデックス（規模別）

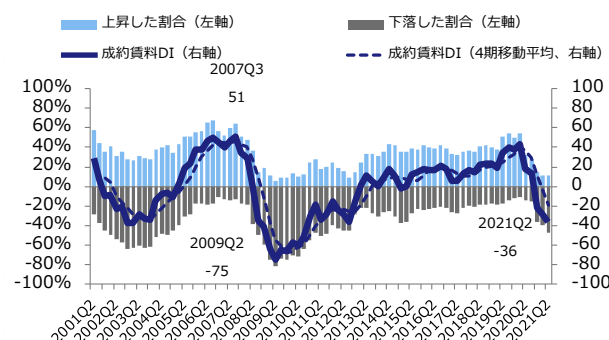


	2020Q2	2020Q3	2020Q4	2021Q1	2021Q2
大規模ビル（延床5,000坪以上）	107	104	93	89	89
中小規模ビル（延床5,000坪未満）	98	97	91	93	90

※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 と前期から横ばい、延床面積 300 坪以上 5,000 坪未満の中小規模ビルは 90 と前期から 3 ポイント下落となった。

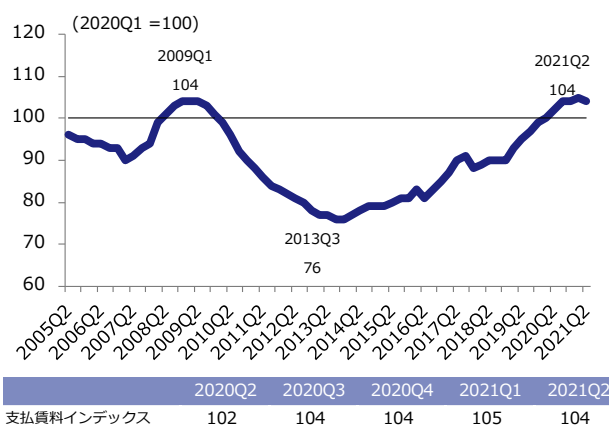
図表 8：成約賃料 DI



	2020Q2	2020Q3	2020Q4	2021Q1	2021Q2
成約賃料 DI	18	13	-22	-29	-36

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ー下落した物件の割合）の推移である。今期は「-36」と、前期から 7 ポイント下落し、3 四半期連続で新規成約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

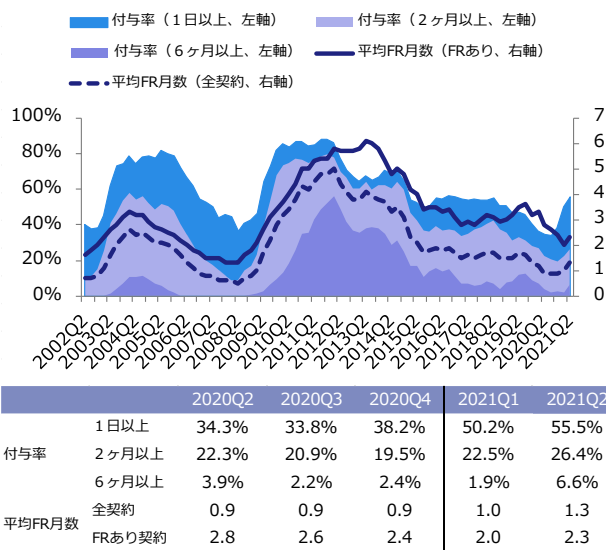


	2020Q2	2020Q3	2020Q4	2021Q1	2021Q2
支払賃料インデックス	102	104	104	105	104

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**の推移である。今期は 104 と、前期比で 1 ポイント下落したものの、今期も継続賃料の減額交渉はあまり行われておらず、支払賃料に大きな変化はみられない。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。

図表 10 : フリーレント

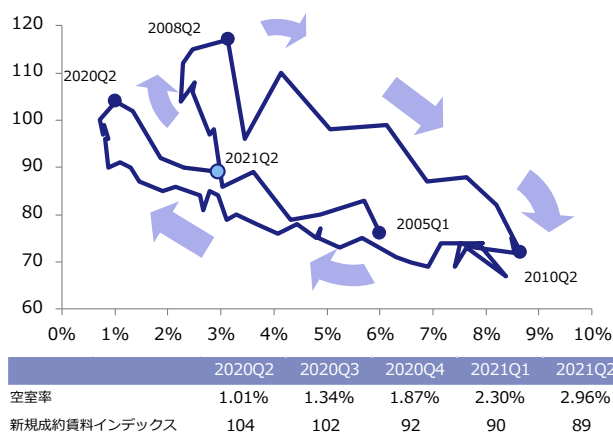


※2021Q1以後から集計手法を変更

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）の推移である。今期は 1 日以上付与率が 55.5%、6 ヶ月以上付与率は 6.6%であった。また、「フリーレントあり契約の平均 FR 月数」は 2.3 ヶ月、「全契約の平均 FR 月数」は 1.3 ヶ月であった。

図表 11 : マーケット循環



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

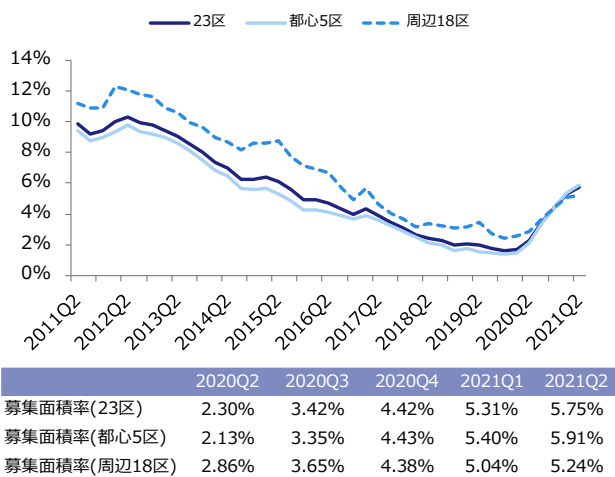
マーケット循環

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。

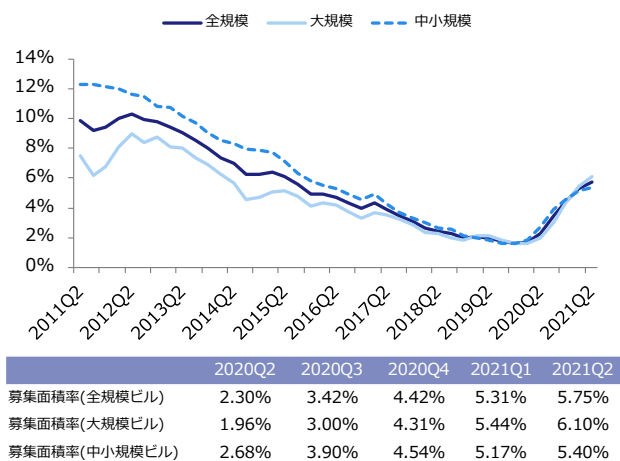
2013 年以降オフィス賃貸マーケットは回復期にあったが、2020 年第 2 四半期に転換したとみられる。今期、空室率は上昇、新規成約賃料インデックスは下落したため、右下方向に移動した。

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 0.51 ポイント増加して 5.91%、周辺 18 区で 0.20 ポイント増加して 5.24%であった。エリアに関わらず、6 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 0.66 ポイント増加し 6.10%、中小規模ビルで 0.23 ポイント増加して 5.40%であった。前期同様、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（Q2, 2021）

ビル名	階数	所在	住居表示	竣工	延床面積
常盤橋タワー	地上38階、地下5階	千代田区	大手町2-6-4	2021/06	44,286坪
日比谷FORT TOWER	地上27階、地下2階	港区	西新橋1-1-1	2021/06	31,936坪
KABUTO ONE	地上15階、地下2階	中央区	日本橋兜町7-1	2021/06	11,849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（Q2, 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
R.group	第六DMJビル（港区）	泉ガーデンタワー（港区）	2021年9月	事業拡大	180坪
ディ・ポップスグループ	渋谷クロスタワー（渋谷区）	渋谷ヒカリエ（渋谷区）	2021年9月	業務効率化	335坪
クルーズ	住友不動産大崎ガーデンタワー（品川区）	恵比寿SSビル（渋谷区）	2021年12月	業務効率化	223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	8,650棟	10,700件	10,700件	556件	442件	4,095件	50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 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 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。 ③ ②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。 ④ ③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。 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

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