

## オフィスマーケットレポート

東京 2021Q2

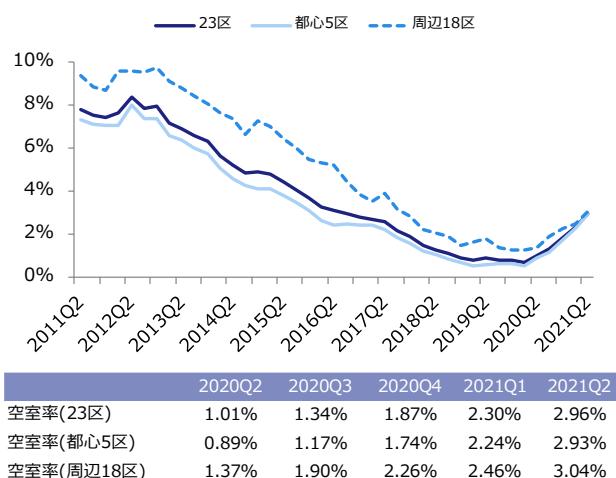
2021年7月28日



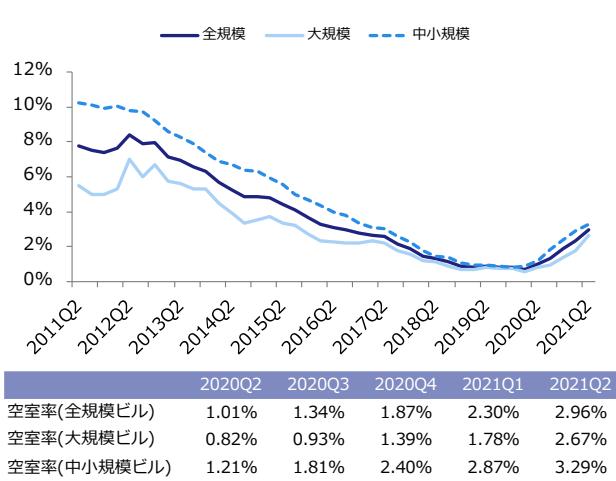
## まとめ

- 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。

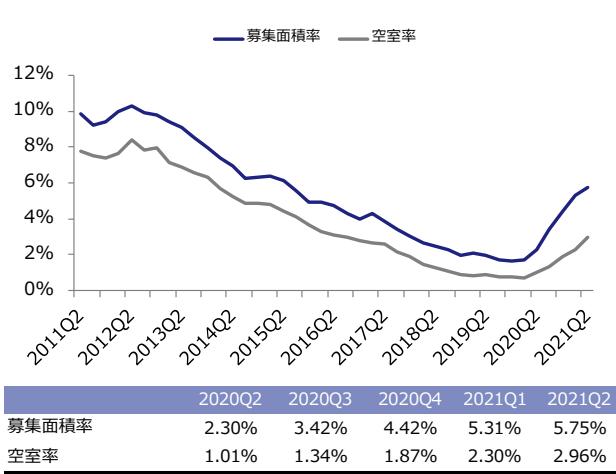
図表 1：空室率（エリア別）



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。

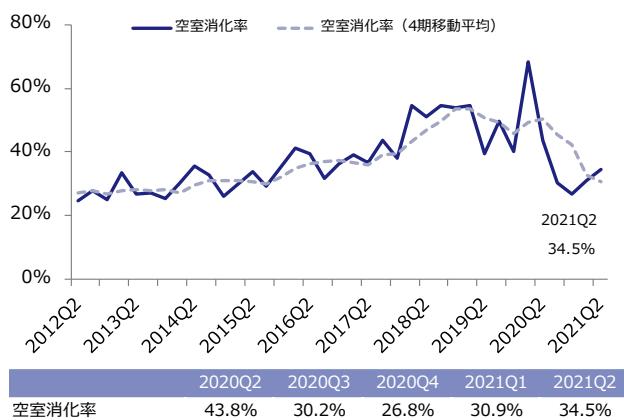
図表 2 は、2011 年からの東京 23 区の全規模ビル、大規模ビル（延床 5,000 坪以上）、中小規模ビル（延床 300 坪以上 5,000 坪未満）の空室率の推移である。今期は大規模ビルで 0.89 ポイント増加して 2.67%、中小規模ビルで 0.42 ポイント増加して 3.29% であった。

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）



図表 5：空室消化率



図表 6：新規成約賃料インデックス



## オフィスマーケットレポート | 東京 2021Q2

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 © 2021 Xymax Corporation. All rights reserved.

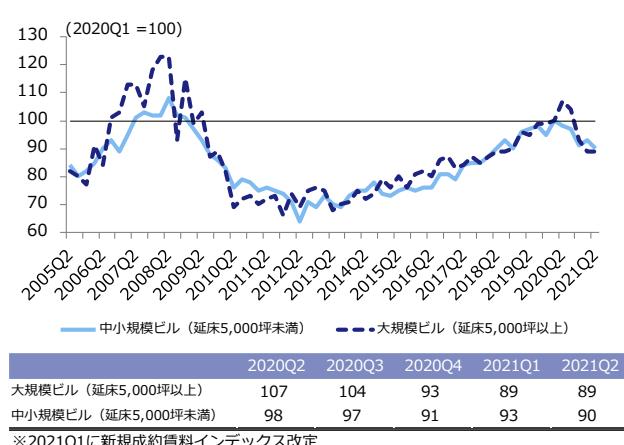
図表 4 は、空室の増加面積と減少面積（**空室増減量**）の推移である。今期の空室増加面積は 25.8 万坪、空室減少面積は 17.9 万坪と、5 四半期連続で増加面積が減少面積を上回った。今期に新規竣工したオフィス面積が多かったことや、企業の縮小移転や部分解約などの動きがみられるようになったため、空室の増加面積、減少面積ともに前期より増えた。

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。

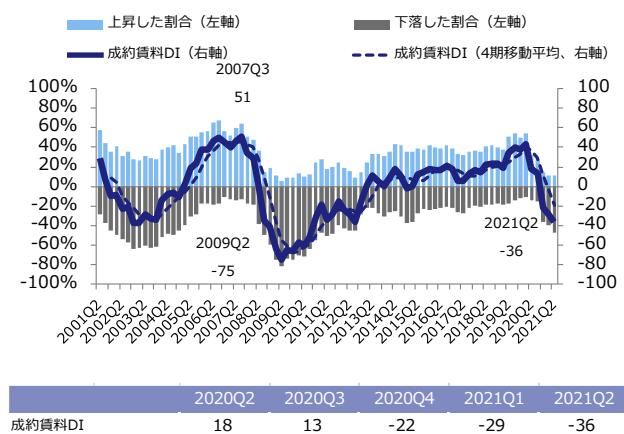
## 新規成約賃料

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。

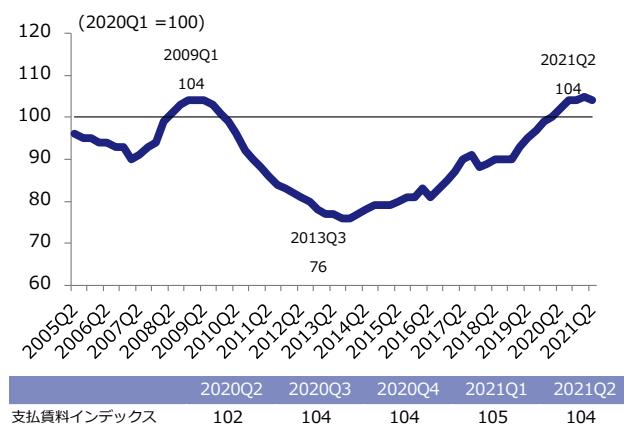
図表 7：新規成約賃料インデックス（規模別）



図表 8：成約賃料 DI



図表 9：支払賃料インデックス



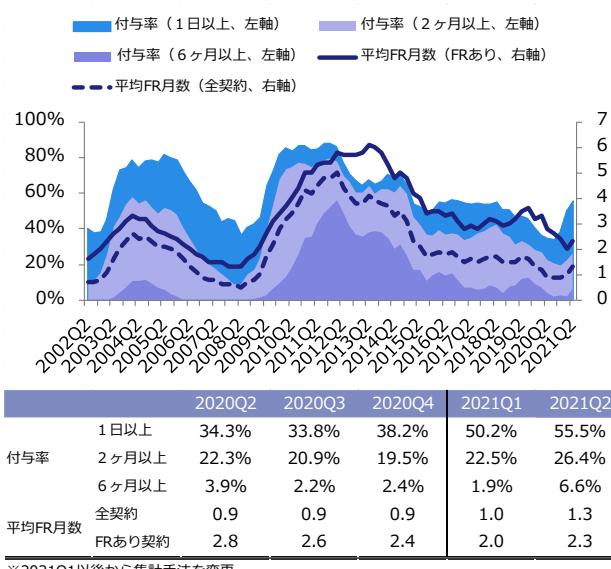
図表 7 は、**規模別**の新規成約賃料インデックスの推移である。延床面積 5,000 坪以上の大規模ビルは 89 と前期から横ばい、延床面積 300 坪以上 5,000 坪未満の中小規模ビルは 90 と前期から 3 ポイント下落となった。

図表 8 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「-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。

## 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。

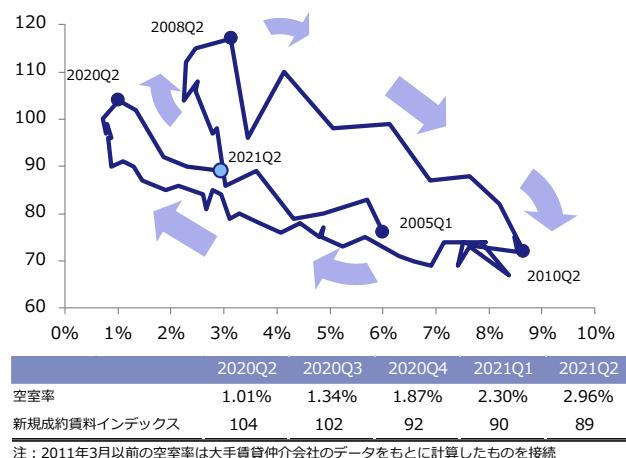
図表 10：フリーレント



## 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



## 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。

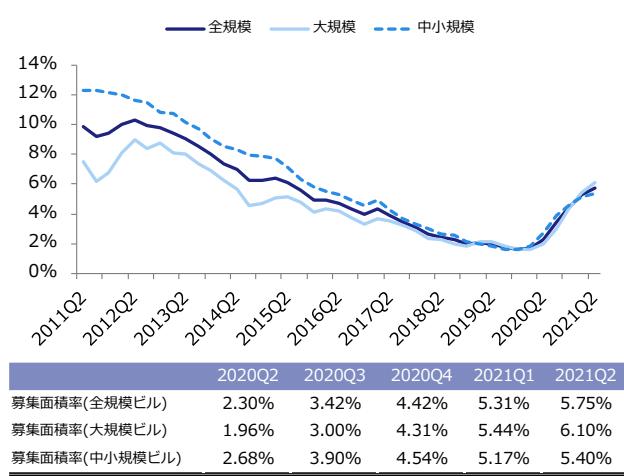
2013 年以降オフィス賃貸マーケットは回復期にあったが、2020 年第 2 四半期に転換したとみられる。今期、空室率は上昇、新規成約賃料インデックスは下落したため、右下方向に移動した。

## 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みる。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 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の割合を示す指標	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	<p>・空室率 = 空室面積 ÷ 賃貸面積</p> <p>・空室面積： 調査時点において、竣工済物件で募集中の空室区画の面積の合計</p> <p>・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</p> <p>・募集面積率 = 募集面積 ÷ 賃貸面積</p> <p>・募集面積 空室面積に解約予告</p> <p>済みの区画を加えた募集中の面積の合計</p> <p>※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出された計算式を推計</p>	<p>・空室増減率 = 空室面積 ÷ 賃貸面積 a. 既存ビルのテナント退去面積 ÷ (期初空室面積 + 期間中の空室増加面積) で計算。</p> <p>・空室減少面積 a. 既存ビルのテナント新規入居面積 同様</p> <p>・賃貸面積 b. 新規竣工物件の総賃貸面積 ÷ 期初空室面積 : 期初時点において、竣工済み物件でテナント入居が決まっている面積</p> <p>・募集面積 = 募集面積 ÷ 賃貸面積</p> <p>・募集面積 空室面積に解約予告</p> <p>※賃止めされた面積</p> <p>※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出された計算式を推計</p>	<p>・空室消化率 = 空室減少面積 ÷ (期初空室面積 + 期間中の空室増加面積) ÷ 認証などを変数とした、成約賃料を説明する「接続型ヘドニックモデル（重複推定）」を構築。</p> <p>・期間中の空室減少面積 : 空室増減量と定期間 = 5四半期）」を構築。</p> <p>・期間中の空室増加面積 : 空室増減量と定期間 = 5四半期）」を構築。</p> <p>・期間中の空室増加基準時点（2020年第1四半期）を100としたときの面積 : 空室増減量と定期間 = 5四半期）」を構築。</p> <p>・期間中の空室増加基準時点（2020年第1四半期）を100としたときの面積 : 空室増減量と定期間 = 5四半期）」を構築。</p> <p>※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。</p>	<p>① 収集した成約データを基に半年前に既存ビルのテナントの立地・延床面積・築年数・設備・成約時点・環境を考慮し、「上昇」「下落」についてそれぞれ複数を計算。</p> <p>② ①から「上昇」「下落」の単位の賃料単価を集計してそれぞれ複数をカウント。</p> <p>③ ②で求めた「上昇」「下落」の賃料単価を、立地・延床面積・築年数・設備・成約時点などを考慮して計算。</p> <p>④ ③で求めた「上昇」「下落」の賃料単価を、立地・延床面積・築年数・設備・成約時点などを考慮して計算。</p> <p>⑤ ④⑤の値を延床面積をウェイトとしたフィッシャー型指數として統合する。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。</p> <p>※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。</p>	<p>①ビルごとに半年前に既存ビルのテナントの立地・延床面積・築年数・設備・成約時点・環境を考慮し、「上昇」「下落」についてそれぞれ複数を計算。</p> <p>② ①から「上昇」「下落」の単位の賃料単価を集計してそれぞれ複数をカウント。</p> <p>③ ②で求めた「上昇」「下落」の賃料単価を、立地・延床面積・築年数・設備・成約時点などを考慮して計算。</p> <p>④ ③で求めた「上昇」「下落」の賃料単価を、立地・延床面積・築年数・設備・成約時点などを考慮して計算。</p> <p>⑤ ④⑤の値を延床面積をウェイトとしたフィッシャー型指數として統合する。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。</p> <p>※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。</p>	<p>・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</p> <p>・フリーレント付与率 : 新規契約（館内拡張・再契約）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よる額に減額する措置を取っている期間</p> <p>・フリーレント付与率 : 新規契約（館内拡張・再契約）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よる額に減額する措置を取っている期間</p> <p>・フリーレント付与率 : 新規契約（館内拡張・再契約）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よる額に減額する措置を取っている期間</p> <p>・平均フリーレント月数（全契約） :</p> <p>フリーレント期間がないものの基準時点（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。</p> <p>※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。</p> <p>※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。</p>	<p>・フリーレント付与率 : 新規契約（館内拡張・再契約）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よる額に減額する措置を取っている期間</p> <p>・フリーレント付与率 : 新規契約（館内拡張・再契約）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よる額に減額する措置を取っている期間</p> <p>・フリーレント付与率 : 新規契約（館内拡張・再契約）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よる額に減額する措置を取っている期間</p> <p>・平均フリーレント月数（全契約） :</p> <p>フリーレント期間がないものの基準時点（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。</p> <p>※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。</p> <p>※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。</p>

## 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)