

オフィスマーケットレポート

東京 2021Q4

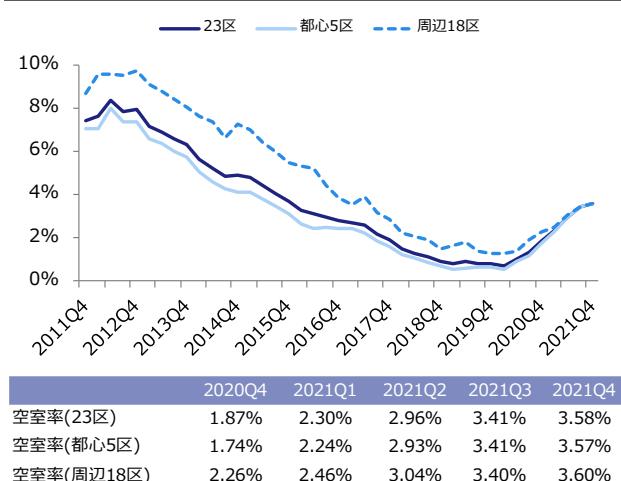
2022年1月26日



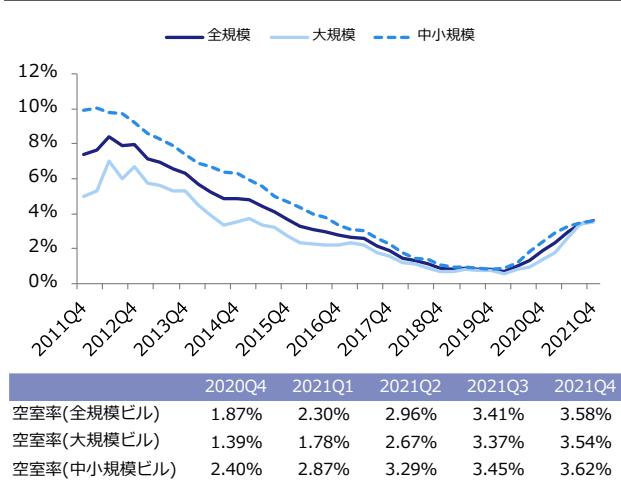
まとめ

- 今期（2021年10～12月期）の東京23区オフィスマーケットは、空室率の上昇は緩やかになり、賃料は微増するなど、前期まで続いた傾向と異なる変化がみられた。
- 空室率**は前期と比べ0.17ポイント増加して3.58%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5.80%と、前期から0.11ポイント減少した。**空室増減量**は増加が16.2万坪、減少が14.6万坪と、7四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0.6ポイント減少して26.5%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2ポイント上昇の88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**は前期から横ばいで-31となり、5四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3ポイント下落の100となった。
- 全契約の平均フリーレント月数**は2.1ヶ月、**フリーレント付与率**は72.8%となった。

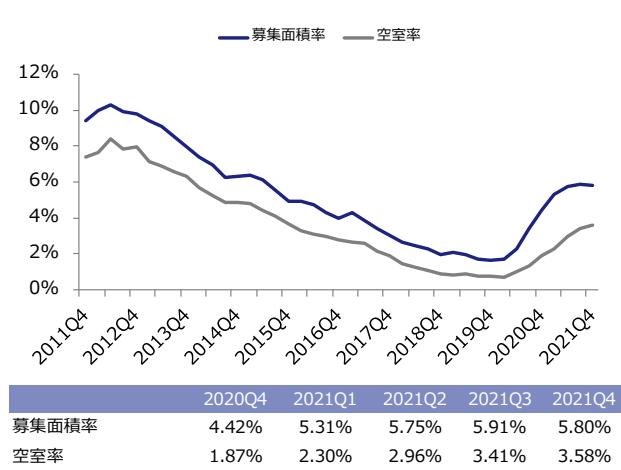
図表 1：空室率（エリア別）



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 0.17 ポイント増加して 3.58%、都心 5 区で 0.16 ポイント増加して 3.57%、周辺 18 区で 0.20 ポイント増加して 3.60% であった。23 区、都心 5 区、周辺 18 区のすべてのエリアで 7 四半期連続して空室率は上昇した。都心 5 区と周辺 18 区の空室率の差は前期同様ほぼない水準まで縮小している。空室率は前期から微増であったが、上昇の度合いは緩やかになってきており、今後の動向に注目する必要がある。

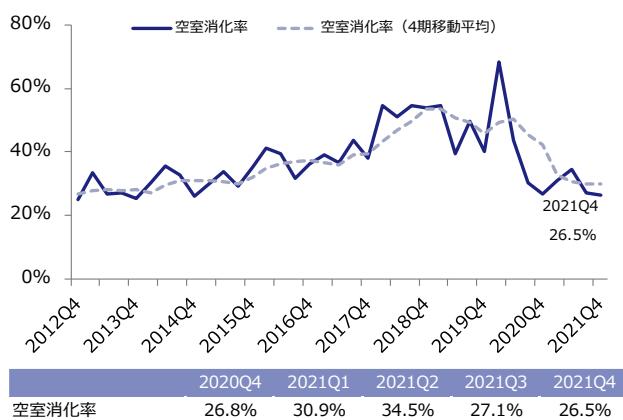
図表 2 は、2011 年からの東京 23 区の全規模ビル、大規模ビル（延床 5,000 坪以上）、中小規模ビル（延床 300 坪以上 5,000 坪未満）の**空室率**の推移である。今期は大規模ビルで 0.17 ポイント増加して 3.54%、中小規模ビルで 0.17 ポイント増加して 3.62% であった。

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 5.80% と、前期から 0.11 ポイント減少した。空室率が上昇する一方で、募集面積率が減少している背景としては、解約が減っていることや、テナントの解約予告から後続テナントが決まるまでの期間が短くなっていることなどが考えられる。

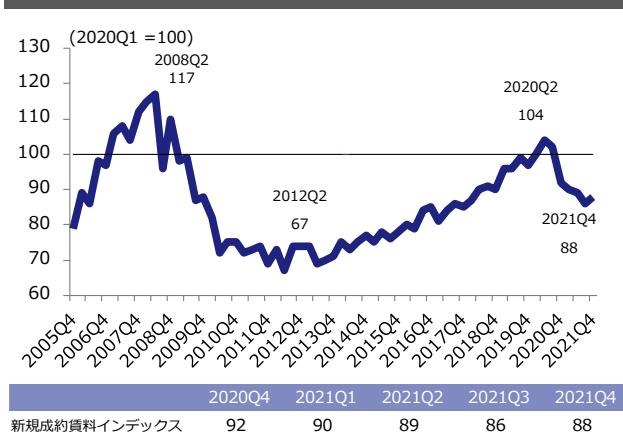
図表 4：空室増減量（23 区・全規模）



図表 5：空室消化率



図表 6：新規成約賃料インデックス



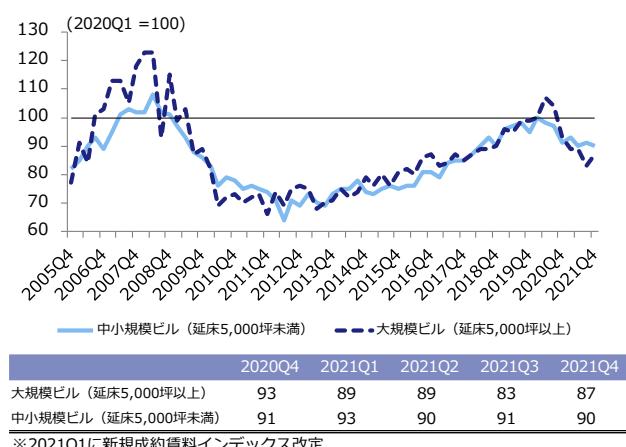
図表 4 は、空室の増加面積と減少面積（**空室増減量**）の推移である。今期の空室増加面積は 16.2 万坪、空室減少面積は 14.6 万坪と、7 四半期連続で増加面積が減少面積を上回った。今期は前期に比べ新規竣工したオフィス面積が少なかったため、空室の増加面積は前期より減った。一方で、前年同期と比較すると空室の減少面積は約 2 倍に増加している。一部では、コロナ後を見据えた本社オフィスの見直しを目的とした移転もみられており、コロナ禍で停滞していたオフィス移転が動き始めているようだ。

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 26.5% と引き続き低水準で推移しているものの、前期からの減少幅は 0.6 ポイントと緩やかである。

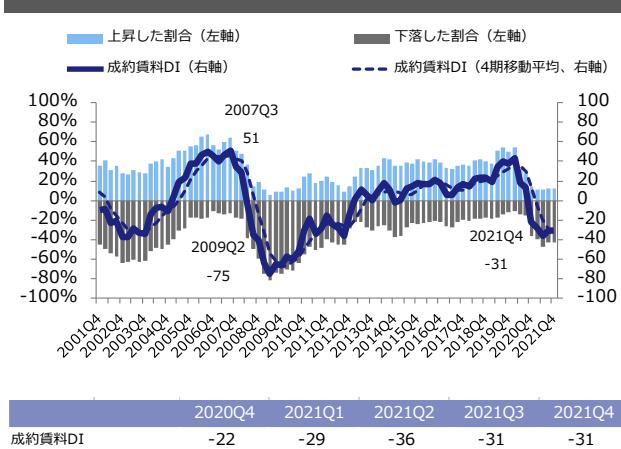
新規成約賃料

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 88 と、前期比で 2 ポイント上昇、前年同期比で 4 ポイント下落となった。6 四半期ぶりの上昇であるものの上昇幅は小さく、年単位でみると依然として下落している。空室を埋めたい貸主が賃料を下げて提示するケースもいまだ多く、成約賃料 DI がマイナス圏であることに加え、フリーレントが増加していることからも、賃料上昇トレンドに転じたと判断するのは早計だろう。

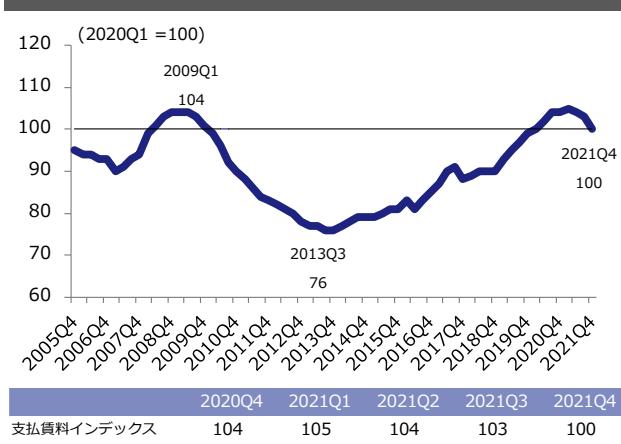
図表 7：新規成約賃料インデックス（規模別）



図表 8：成約賃料 DI



図表 9：支払賃料インデックス



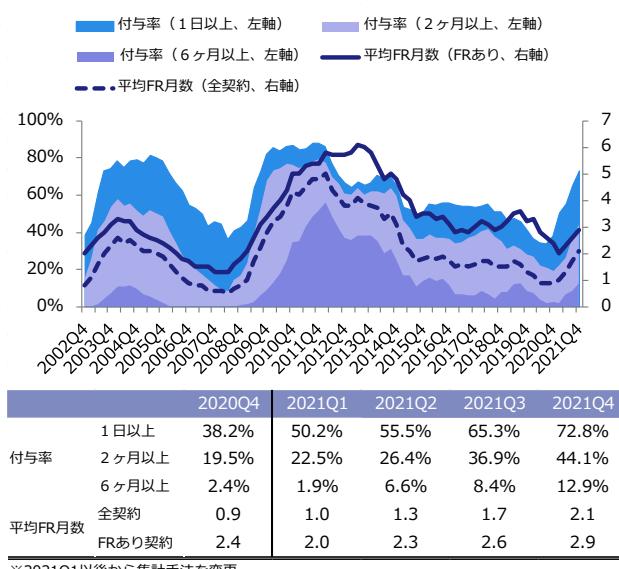
図表 7 は、**規模別**の新規成約賃料インデックスの推移である。延床面積 5,000 坪以上の大規模ビルは 87 と前期から 4 ポイント上昇、延床面積 300 坪以上 5,000 坪未満の中规模ビルは 90 と前期から 1 ポイント下落となった。

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「-31」と前期から横ばいで推移しており、5 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**の推移であり、新規成約賃料に比べると遅れて変化する性質をもつ。契約更新時の継続賃料の減額や最近の新規賃料の低下などにより、今期は 100 と、前期比で 3 ポイント下落した。

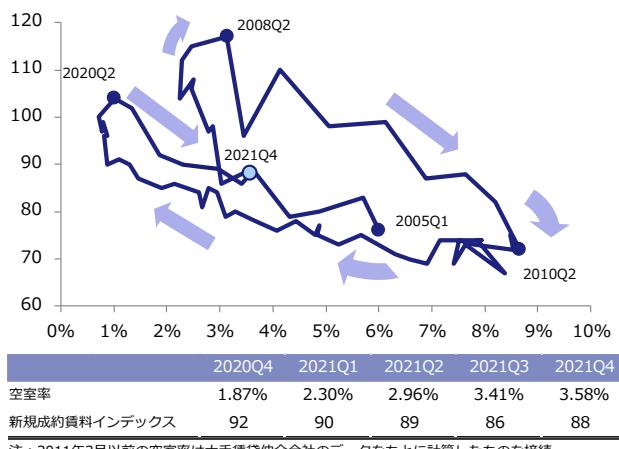
図表 10：フリーレント



フリーレント

図表 10 は、新規契約のうちフリーレント（FR）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 72.8%、6 ヶ月以上付与率は 12.9%であった。また、「FR あり契約の平均 FR 月数」は 2.9 ヶ月、「全契約の平均 FR 月数」は 2.1 ヶ月であった。付与率、平均 FR 月数ともに伸びており、空室率上昇による危機感からフリーレントを付与することでテナントを誘致しようとする動きが広まっているようだ。

図表 11：マーケット循環



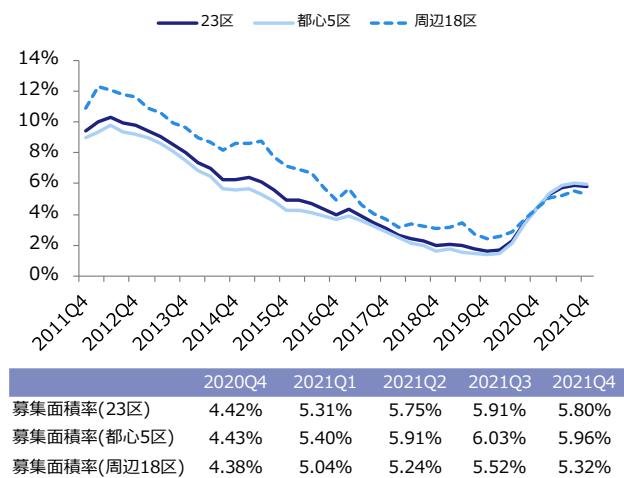
マーケット循環

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 年以降右下方向（空室率上昇・賃料下落）へ移動、2010 年以降再び左上方（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。

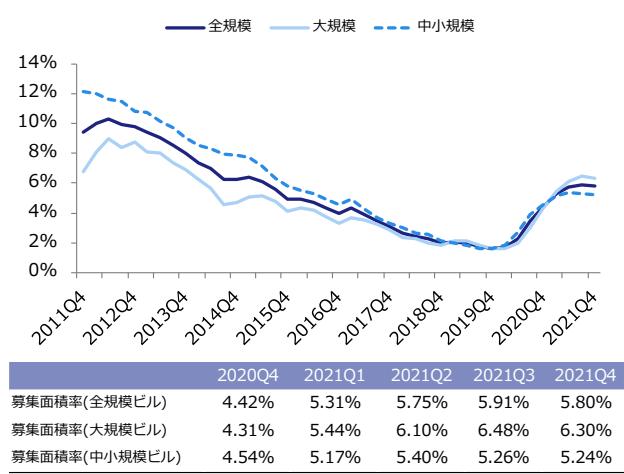
2013 年以降オフィス賃貸マーケットは回復期にあつたが、2020 年第 2 四半期に転換したとみられる。今期、空室率、新規成約賃料インデックスはともに上昇したため、右上方向に移動した。

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としてエリア別、規模別の募集面積率の推移をみてみる。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0.07ポイント減少して5.96%、周辺18区で0.20ポイント減少して5.32%であった。エリアに関わらず、募集面積率は減少した。

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0.18ポイント減少し6.30%、中小規模ビルで0.02ポイント減少して5.24%であった。

参考

図表14：主な竣工ビル（Q4, 2021）

ビル名	階数	所在	住居表示	竣工	延床面積
RBM銀座ビル	地上11階、地下1階	中央区	銀座7-4-15	2021/11	809坪
日本橋三丁目スクエア	地上12階、地下1階	中央区	日本橋3-9-1	2021/12	4,278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（Q4, 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
ケイラインロジスティックス	KLL日本橋ビル (中央区)	晴海アイランド トリトンス クエア オフィスタワーX棟 (中央区)	2022年1月	集約	592坪
メディアシーク	Daiwa麻布テラス (港区)	白金高輪ステーションビル (港区)	2022年1月	最適化	87坪
カイロスマーケティング	南新宿JEBL (渋谷区)	住友不動産原宿ビル (渋谷区)	2022年4月	事業拡大	200坪
LIXIL	WINGビル (江東区)	住友不動産大崎ガーデンタ ワー (品川区)	2022年8月	働き方改革	2,008坪
東京製綱	日本橋フロント (中央区)	濱澤シティプレイス永代 (江東区)	2022年8月	業務効率化	500坪
テクマトリックス	国際興業三田第2ビル (港区)	品川シーズンテラス (港区)	2022年12月	集約	1,500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

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