

オフィスマーケットレポート

東京 2021Q4

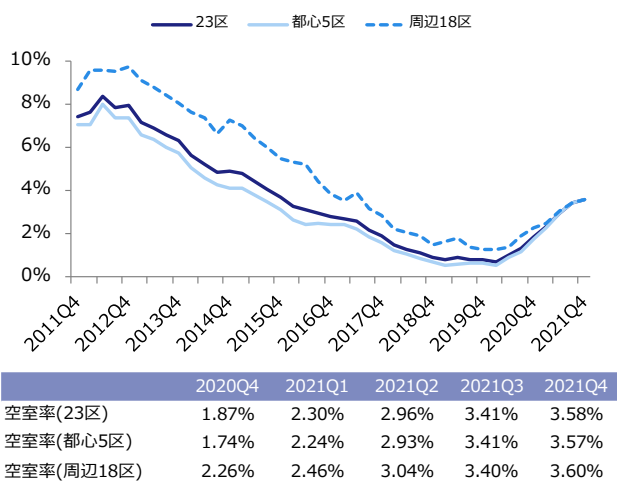
2022 年 1 月 26 日



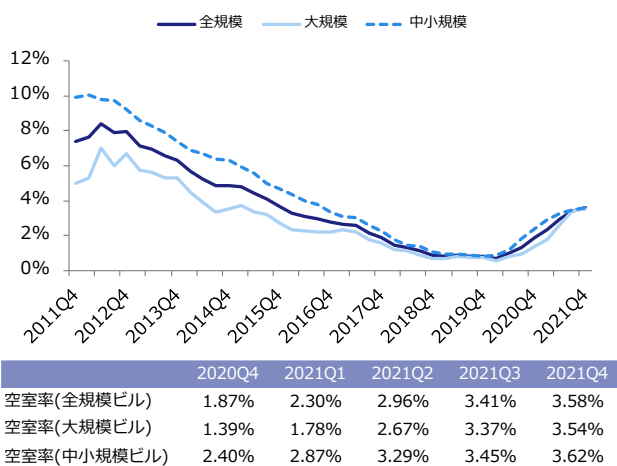
まとめ

- 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。

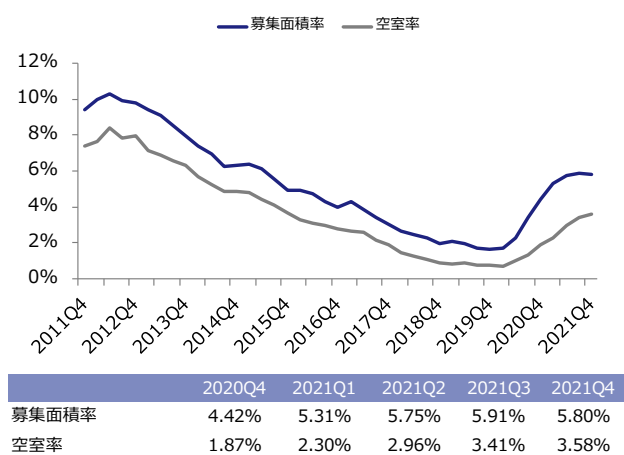
図表 1：空室率（エリア別）



図表 2：空室率（規模別）



図表 3：募集面積率（23区・全規模）



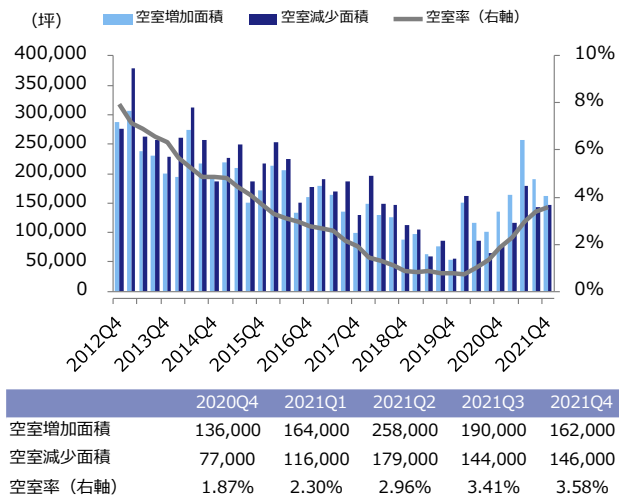
空室

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 0.17 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。

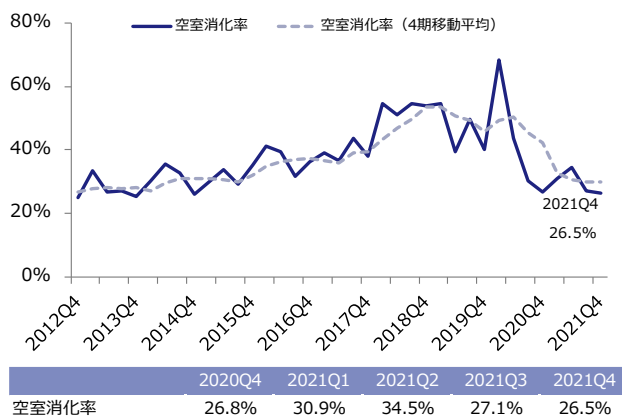
図表 3 は、**募集面積率**と**空室率**の推移である。募集面積率とは、退去済みで即入居可能な空室（現空）面積と解約予告済み・募集中（テナント退去前）の面積の合計を分子に、貸室面積を分母とした指標である。今期の募集面積率は 5.80%と、前期から 0.11 ポイント減少した。空室率が上昇する一方で、募集面積率が減少している背景としては、解約が減っていることや、テナントの解約予告から後続テナントが決まるまでの期間が短くなってきていることなどが考えられる。

図表 4 : 空室増減量 (23 区・全規模)



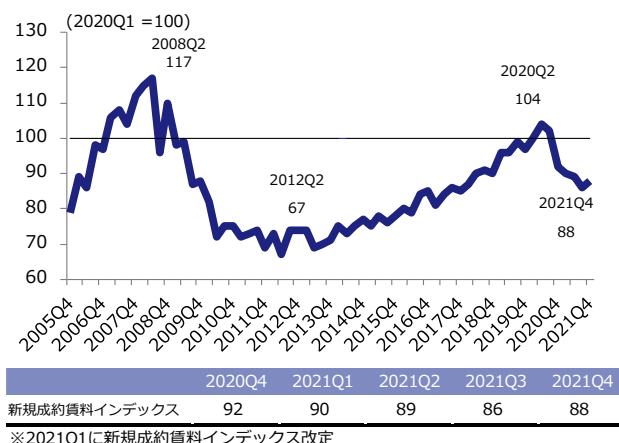
図表 4 は、空室の増加面積と減少面積（**空室増減量**）の推移である。今期の空室増加面積は 16.2 万坪、空室減少面積は 14.6 万坪と、7 四半期連続で増加面積が減少面積を上回った。今期は前期に比べ新規竣工したオフィス面積が少なかったため、空室の増加面積は前期より減った。一方で、前年同期と比較すると空室の減少面積は約 2 倍に増加している。一部では、コロナ後を見据えた本社オフィスの見直しを目的とした移転もみられており、コロナ禍で停滞していたオフィス移転が動き始めているようだ。

図表 5 : 空室消化率



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。

図表 6 : 新規成約賃料インデックス

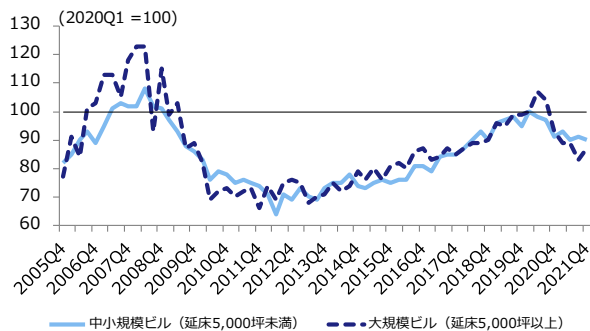


※2021Q1に新規成約賃料インデックス改定

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、年単位で見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、賃料上昇トレンドに転じたとは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）

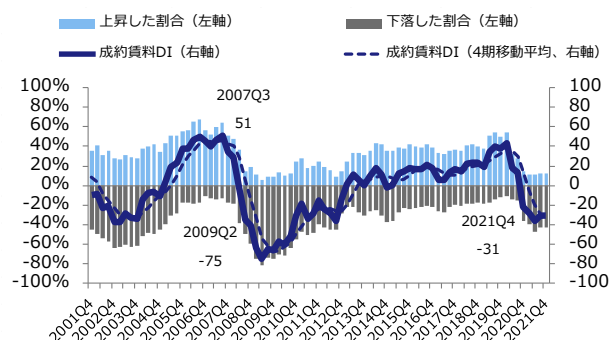


	2020Q4	2021Q1	2021Q2	2021Q3	2021Q4
大規模ビル（延床5,000坪以上）	93	89	89	83	87
中小規模ビル（延床5,000坪未満）	91	93	90	91	90

※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 87 と前期から 4 ポイント上昇、延床面積 300 坪以上 5,000 坪未満の中小規模ビルは 90 と前期から 1 ポイント下落となった。

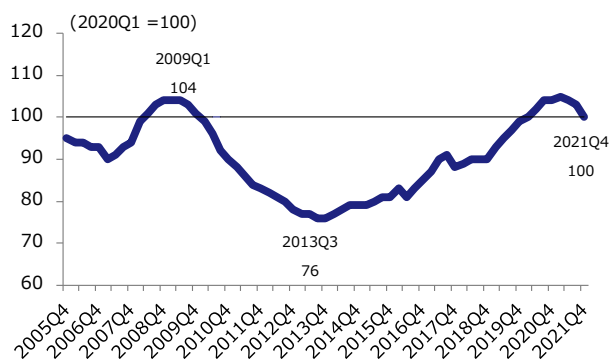
図表 8：成約賃料 DI



	2020Q4	2021Q1	2021Q2	2021Q3	2021Q4
成約賃料DI	-22	-29	-36	-31	-31

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「-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。

図表 9：支払賃料インデックス

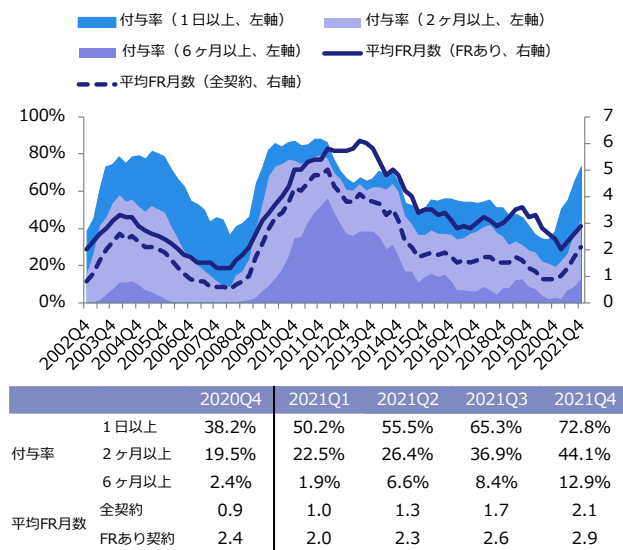


	2020Q4	2021Q1	2021Q2	2021Q3	2021Q4
支払賃料インデックス	104	105	104	103	100

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

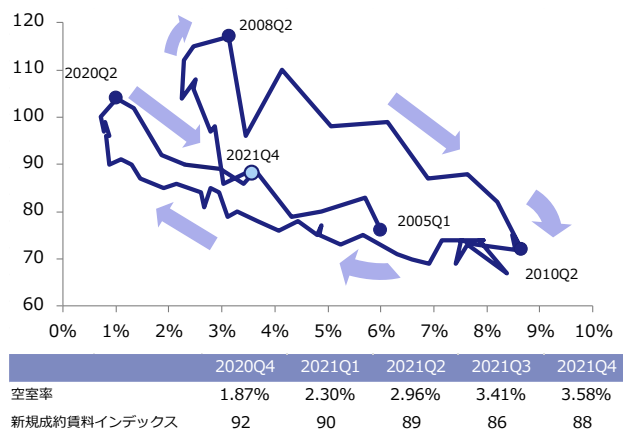


※2021Q1以後から集計手法を変更

フリーレント

図表 10 は、新規契約のうちフリーレント（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



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

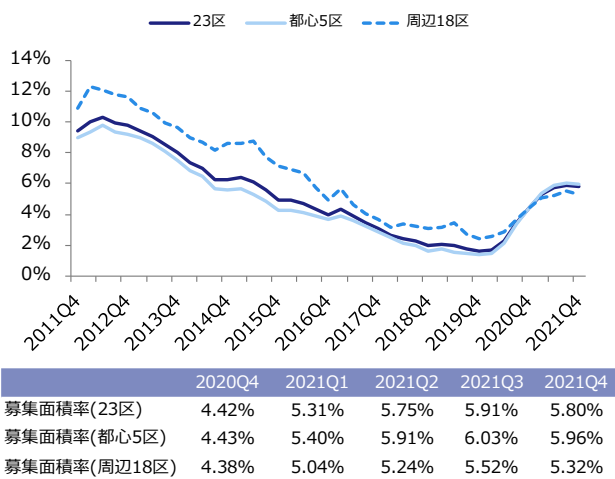
マーケット循環

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

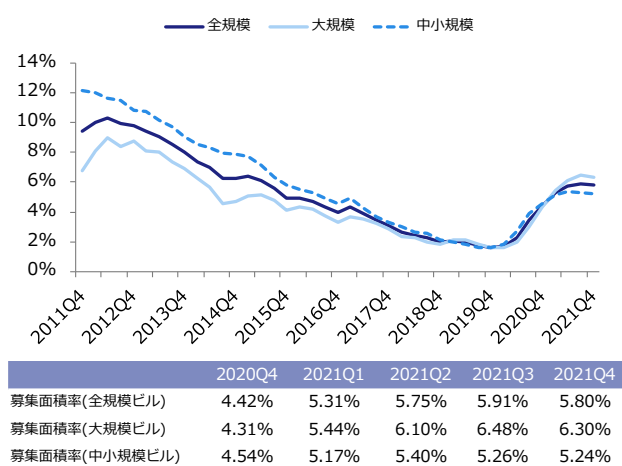
2013 年以降オフィス賃貸マーケットは回復期にあったが、2020 年第 2 四半期に転換したとみられる。今期、空室率、新規成約賃料インデックスはともに上昇したため、右上方方向に移動した。

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 0.07 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 0.18 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)	澁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

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	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、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	8,692棟	12,043件	12,043件	673件	496件	4,187件	38件
算出方法	<ul style="list-style-type: none"> ・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 	<ul style="list-style-type: none"> ・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 	<ul style="list-style-type: none"> ・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 	<ul style="list-style-type: none"> 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。 	<ul style="list-style-type: none"> ①ビルごとに半年前の成約賃料単価と比 ② ①から「上昇」「据置」「下落」についてそれぞれ棟数をカウント。 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。 	<ul style="list-style-type: none"> 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。 	<ul style="list-style-type: none"> ・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