

オフィスマーケットレポート

東京 2022Q2

2022年7月27日



まとめ

- 今期（2022年4～6月期）の東京23区オフィスマーケットは、空室率は緩やかに上昇し、賃料は微減するなど、前期と同様の動きがみられた。
- **空室率**は前期から0.31ポイント上昇して3.91%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**は前期から0.22ポイント上昇して6.31%となった。**空室増減量**は増加が17.5万坪、減少が14.4万坪と、9四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1.9ポイント減少して24.8%と、2012Q2以来10年ぶりに25%を下回った。
- 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85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-3と、7四半期連続でマイナス圏となったものの、前期からは23ポイント上昇した。
- 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**は前期から横ばいの100となった。
- **FRあり契約の平均FR月数**は3.7ヶ月、**2ヶ月以上付与率**は56.1%、**6ヶ月以上付与率**は18.3%となった。

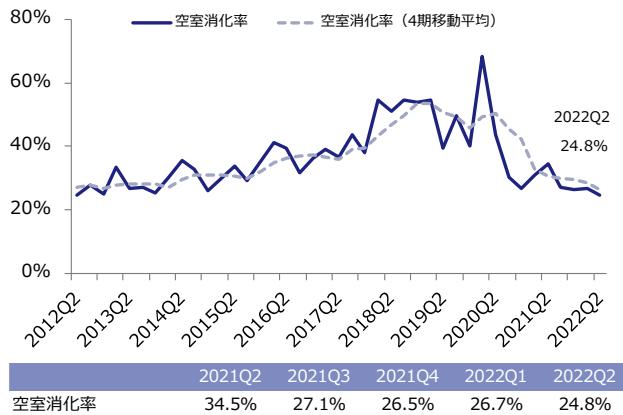
図表 1：空室率・募集面積率（全規模）



図表 2：空室増減量（23 区・全規模）



図表 3：空室消化率



空室

図表 1 は、**空室率**と**募集面積率**（*1）の推移である（*2）。今期の東京 23 区の空室率は前期から 0.31 ポイント上昇して 3.91%、募集面積率は前期から 0.22 ポイント上昇して 6.31% となった。オフィス拡張の動きも出てきつつあるが、解約も増えており空室率・募集面積率ともに上昇している。

*1 募集面積率：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、貸地面積を分母とした指標。

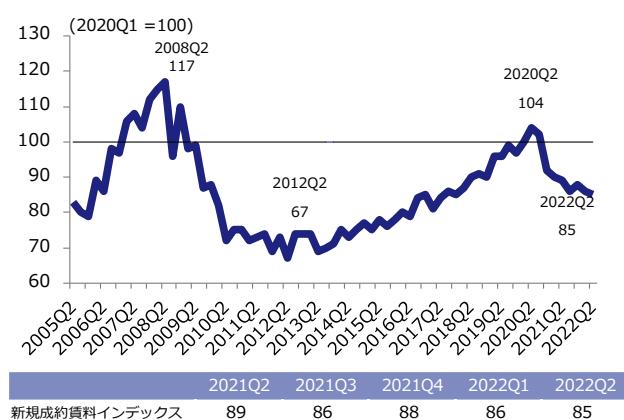
*2 規模別・エリア別については「オフィス空室マンスリー レポート東京 2022 年 6 月」参照

https://soken.xymax.co.jp/2022/07/05/2207-office_monthly_report_06_2022/

図表 2 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 17.5 万坪、空室減少面積は 14.4 万坪と、9 四半期連続で増加面積が減少面積を上回った。人員増強に伴ってのオフィスの拡張移転や、今借りているビルよりもよいスペックのビルや ZEB 等の環境認証を受けたビルへの移転ニーズも増えてきているものの、それを上回るペースで空室が増加している。

図表 3 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 24.8% と 2012Q2 以来 10 年ぶりに 25% を下回った。昨年から移転に伴う一定の空室消化はされているものの、空室の増加が減少を上回り、在庫が積みあがっているため消化率は低水準となっている。

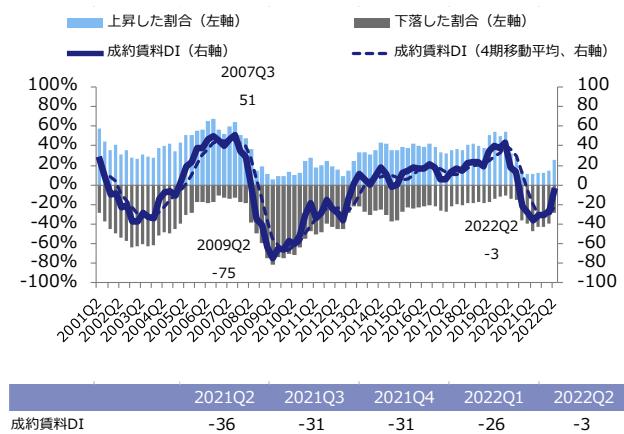
図表 4：新規成約賃料インデックス



図表 5：新規成約賃料インデックス（規模別）



図表 6：成約賃料 DI



新規成約賃料

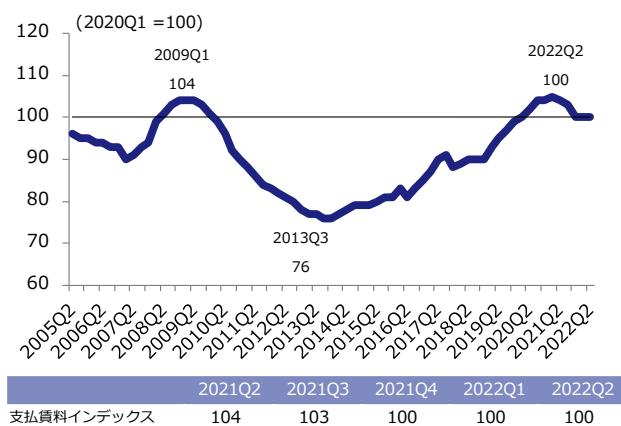
図表 4 は、新規賃料の水準を示す**新規成約賃料インデックス**の推移である。今期は 85 と、前期比で 1 ポイント下落、前年同期比で 4 ポイント下落となった。空室率が上昇しているため、契約交渉をするなかで賃料の値下げを受け入れる貸主もいるようだ。また、新規成約賃料インデックスの先行指標である (*3) 成約賃料 DI (図表 6 参照) が前期から 23 ポイント上昇しているため、今後賃料がどのような動きをするのか注視が必要である。

*3 新規成約賃料インデックスと成約賃料 DI の関係については、「オフィスマーケットレポート東京 2020Q4」TOPIC1 を参照
https://soken.xymax.co.jp/2021/02/03/2102-office_market_report_q4_2020/

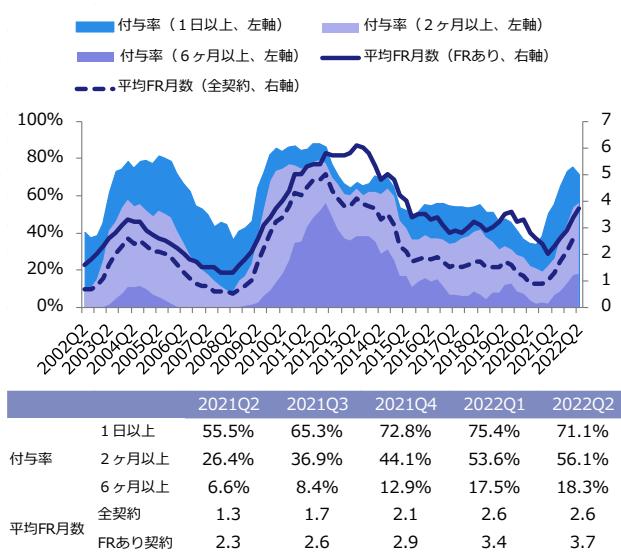
図表 5 は、**規模別**の新規成約賃料インデックスの推移である。延床面積 5,000 坪以上の大規模ビルは 83 と前期から 1 ポイント上昇、延床面積 300 坪以上 5,000 坪未満の中小規模ビルは 88 と前期から 4 ポイント下落となった。

図表 6 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「-3」と 7 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であったものの、前期からは 23 ポイントと大幅に増加した。

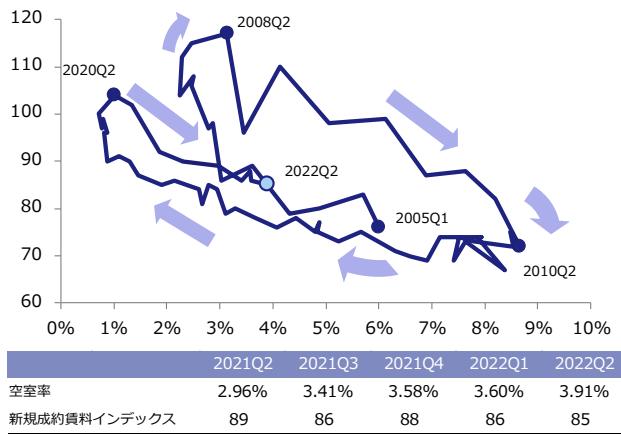
図表 7：支払賃料インデックス



図表 8：フリーレント



図表 9：マーケット循環



支払賃料

図表 7 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。新規賃料が低下しているなか、今期は 100 と、前期から横ばいで推移した。

フリーレント

図表 8 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、2ヶ月以上付与率が 56.1%、6ヶ月以上付与率が 18.3%と、2ヶ月以上の FR が増加した。また、「FR あり契約の平均 FR 月数」は 3.7 ヶ月と 2021Q1 以降、増加が続いている。2~3ヶ月の FR を付与するのが定番となってきたが、6ヶ月以上の FR を付与する契約も増えており、FR を付与することがオフィスマーケットのなかで広く浸透しているようだ。

マーケット循環

図表 9 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、2020Q2 に転換したとみられる。今期、空室率は上昇し、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。

参考

図表10：主な竣工ビル（Q2, 2022）

ビル名	階数	所在	住居表示	竣工	延床面積
関電不動産八重洲ビル	地上13階、地下1階	中央区	京橋1-11-2	2022/05	4,078坪
上野6丁目MMビル	地上11階、地下1階	台東区	上野6-1-14	2022/05	2,269坪
住友不動産上野御徒町ビル	地上12階	台東区	元浅草3-7-4	2022/06	1,928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11：主なオフィス移転情報（Q2, 2022）

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
京セラ	ISビル他首都圏に所在拠点（品川区他）	東京三田再開発プロジェクト・オフィスタワー（仮称） (港区)	2023年	営業体制の強化	約5,600坪
オリエンタル技研工業	コンフォール安田ビル (千代田区)	京阪大手町ビル（千代田区）	2022年5月	事業拡大	954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数を比較することで、時系列変化を示す指標	契約開始日と賃料発生日のタイミン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	8,723棟	12,027件	12,027件	750件	342件	4,429件	48件
算出方法	・空室率 = 空室面積÷賃貸面積	・空室増加面積 a.既存ビルのテナント退去面積	・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)	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「接続型ヘドニックモデル（重複推算）」	①ビルごとに半年前に既存ビルのテナント退去面積を算出し、 「上昇」「下降」について単位の賃料単価を集めてそれぞれ棟数をカウント。	・フリーレント期間：(2020Q4まで) 契約開始日から半年前に既存ビルのテナント退去面積を算出し、 「上昇」「下降」について単位の賃料単価を集めてそれぞれ棟数をカウント。	
	・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	b.新規竣工物件の総賃貸面積	・期間中の空室減少面積 a.既存ビルのテナント新規入居面積	②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。	②①の支払賃料を、立地・延床面積・築年数・設備・成約時点などを考慮して「上昇」「下降」について単位の賃料単価を集めてそれを構築。	・フリーレント付与率：(2021Q1以降) 新規契約(館内拡張・再契約など)による新規入居契約において、 「上昇」「下降」について単位の賃料単価を集めてそれを構築。	
	・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	b.新規竣工物件の総賃貸面積のうち、竣工済み物件で募集中空室区画の面積の合計	・期間中の空室減少面積 a.既存ビルのテナント新規入居面積	③①で構築したモデルに、初期時点において、竣工済み物件で募集中空室区画の面積の合計の成約賃料を推定。	③②で推定した推定賃料の数値を成約賃料DI(ディフュージョン・インデックス)で評価する。数値を成約賃料DI(ディフュージョン・インデックス)で評価する。	・フリーレント付与率：新規契約(館内拡張・再契約など)による新規入居契約において、「上昇」「下降」について単位の賃料単価を集めてそれを構築。	
	・募集面積率 = 募集面積÷賃貸面積	c.既に空室だったもののが止められた面積	・期間中の空室増加面積 c.既に空室だったもののが止められた面積	④②で推定した推定賃料の数値を成約賃料DI(ディフュージョン・インデックス)で評価する。	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。	・フリーレント付与率：新規契約(館内拡張・再契約など)による新規入居契約において、「上昇」「下降」について単位の賃料単価を集めてそれを構築。	
	・募集面積 = 募集面積÷賃貸面積	※募集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	・期間中の空室増加面積 c.既に空室だったもののが止められた面積	※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、成約賃料の時間的变化を表すことができる。	※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、成約賃料の時間的变化を表すことができる。	・フリーレント付与率：新規契約(館内拡張・再契約など)による新規入居契約において、「上昇」「下降」について単位の賃料単価を集めてそれを構築。	
	・空室面積に解約予告済みの区画を加えた積	※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	同様	※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、成約賃料の時間的变化を表すことができる。	※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、成約賃料の時間的变化を表すことができる。	・フリーレント付与率：新規契約(館内拡張・再契約など)による新規入居契約において、「上昇」「下降」について単位の賃料単価を集めてそれを構築。	
	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	同様	※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、成約賃料の時間的变化を表すことができる。	※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、成約賃料の時間的变化を表すことができる。	・フリーレント付与率：新規契約(館内拡張・再契約など)による新規入居契約において、「上昇」「下降」について単位の賃料単価を集めてそれを構築。	
	※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	※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、成約賃料の時間的变化を表すことができる。	※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、成約賃料の時間的变化を表すことができる。	※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、成約賃料の時間的变化を表すことができる。	※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、成約賃料の時間的变化を表すことができる。	・フリーレント付与率：新規契約(館内拡張・再契約など)による新規入居契約において、「上昇」「下降」について単位の賃料単価を集めてそれを構築。	
	※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、成約賃料の時間的变化を表すことができる。	※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、成約賃料の時間的变化を表すことができる。	※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、成約賃料の時間的变化を表すことができる。	※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、成約賃料の時間的变化を表すことができる。	※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、成約賃料の時間的变化を表すことができる。	・フリーレント付与率：新規契約(館内拡張・再契約など)による新規入居契約において、「上昇」「下降」について単位の賃料単価を集めてそれを構築。	

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