

オフィスマーケットレポート

東京 2022Q3

2022年10月26日



まとめ

- 今期（2022年7～9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するなかで、賃料は微増する動きがみられた。
- 空室率**は前期から0.11ポイント上昇して4.02%となった。空室率が4%台となったのは2015Q3以来であり、7年ぶりの水準となった。**募集面積率**は前期から0.2ポイント減少して6.11%となった。**空室増減量**は増加が19.2万坪、減少が17.8万坪と、10四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3.4ポイント上昇して28.2%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6ポイント上昇の91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-21と前期から2ポイント下落し、8四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2ポイント上昇し102となった。
- FRあり契約の平均FR月数**は3.8ヶ月、**2ヶ月以上付与率**は50.6%、**6ヶ月以上付与率**は20.7%となつた。

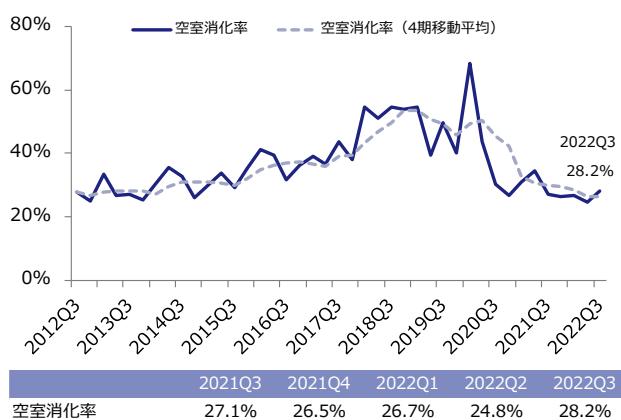
図表 1：空室率・募集面積率（全規模）



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 0.11 ポイント上昇して 4.02% であり、2015Q3 以来、7 年ぶりに 4% を超える水準まで上昇した。募集面積率は前期から 0.2 ポイント減少して 6.11% であった。空室率が上昇する一方で募集面積率の低下がみられた背景として、前期から引き続き解約が増えるなかで解約予告日から退去日までの間に次の入居テナントの契約が決まるなど、企業のオフィス需要は底堅いこと加え、空室の顧在化や長期化を嫌って早期の成約をめざす貸主のスタンスが強いことが挙げられる。

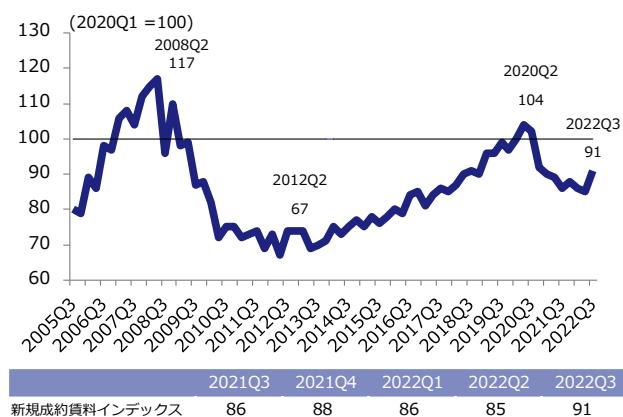
*1 募集面積率：退去済みで即入居可能な空室（現空）面積と解約予告済み・募集中（テナント退去前）の面積の合計を分子に、貸室面積を分母とした指標。

*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 9 月」参照
https://soken.xymax.co.jp/2022/10/05/2210-office_monthly_report_09_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 19.2 万坪、空室減少面積は 17.8 万坪と、10 四半期連続で増加面積が減少面積を上回った。空室増加面積、空室減少面積ともに前期から増えており、テナントの移転が活発化していることがわかる。

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 28.2% と低水準ながらも、前期からはやや上昇しており、空室の在庫消化が改善しつつあることが示唆される。

図表 4：新規成約賃料インデックス



新規成約賃料

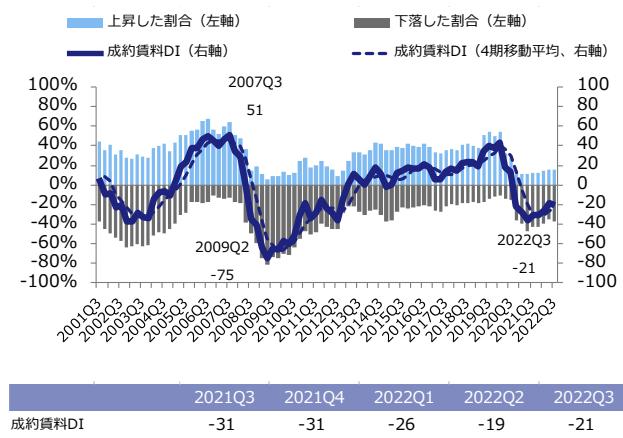
図表 4 は、新規賃料の水準を示す**新規成約賃料インデックス**の推移である。今期は 91 と、前期比で 6 ポイント上昇、前年同期比で 5 ポイント上昇となった。前期から空室率は上昇し、先行指標である成約賃料 DI (図表 6 参照) も依然としてマイナス圏であることから、新規賃料の底打ちを判断するのは難しく、今後賃料がどのような動きをするのか注視が必要である。

図表 5：新規成約賃料インデックス（規模別）



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 91 と前期から 8 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 92 と前期から 4 ポイント上昇となった。好立地にある築年の浅い大規模ビルに対する需要は根強く、賃料の底堅さがみられる。

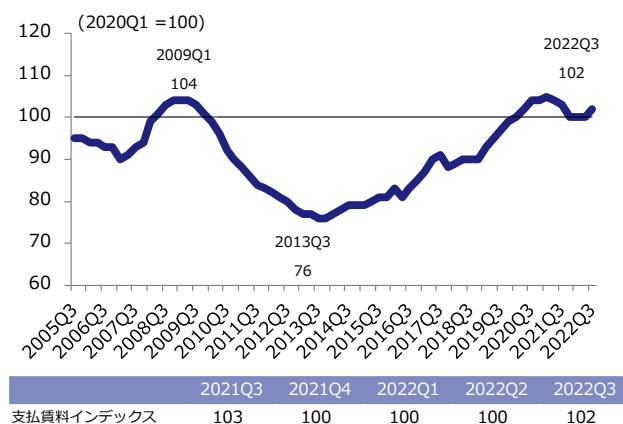
図表 6：成約賃料 DI



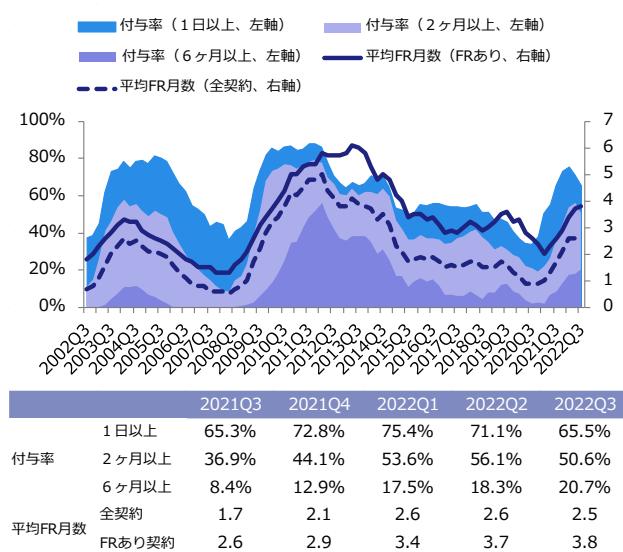
図表 6 は、新規成約賃料の変化の方向性を示す**成約賃料 DI**（賃料が上昇した物件の割合－下落した物件の割合）の推移である。今期は「-21」と前期から 2 ポイント下落し (*3)、8 四半期連続で新規成約賃料が半年前と比べて上昇した物件より下落した物件が多いマイナス圏であった。空室の長期化を嫌ったビルオーナーの中には踏み込んだ条件設定を提示する動きもみられた。

*3 「オフィスマーケットレポート 東京 2022Q2」では 2022Q2 の成約賃料 DI は「-3」であったが、その後に集計した成約データを用いて再算出を行ったため「-19」へ修正している。

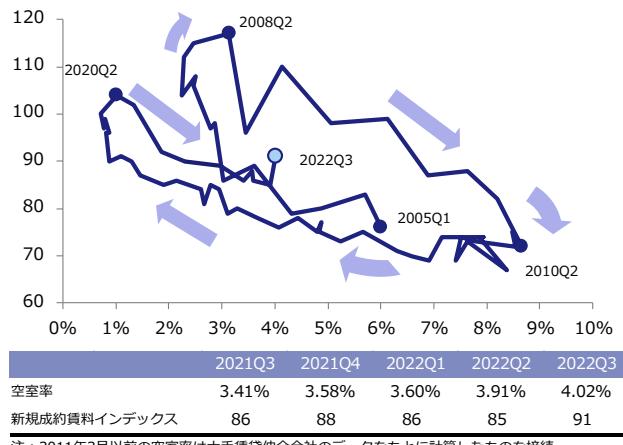
図表 7：支払賃料インデックス



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し、変動幅は小さくなる性質をもつ。今期は 102 と、横ばいが続いている前期から 2 ポイント上昇した。

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 1 日以上付与率が 65.5%、2 か月以上が 50.6%と前期からそれぞれ 5.6 ポイント、5.5 ポイント低下するなかで、6 ヶ月以上付与率は 20.7%と 2.4 ポイント増加した。FR あり契約の平均 FR 月数は 3.8 ヶ月と 2021Q1 以降、増加が続いている。6 ヶ月未満の FR が付与される割合が前期と比べ低下した一方、6 ヶ月以上の FR が付与される割合は上昇した。空室を長く抱えたビルが長期のフリーレントを付与することでテナント誘致を促すケースがみられた。

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。

今期は空室率、新規成約賃料インデックスともに上昇したため、右上方向に移動したが、2020Q2 以降の賃貸マーケットの下降局面の中での動きとみられる。

オフィスマーケットレポート | 東京 2022Q3

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 © 2022 Xymax Corporation. All rights reserved.

参考

図表10：主な竣工ビル（Q3, 2022）

| ビル名 | 階数 | 所在 | 住居表示 | 竣工 | 延床面積 |
|----------------------------|------------|------|----------|---------|---------|
| 九段会館テラス | 地上17階、地下3階 | 千代田区 | 九段南1-6-5 | 2022/07 | 20,581坪 |
| o a k 港南品川 | 地上12階、地下1階 | 港区 | 港南2-10-4 | 2022/07 | 4,940坪 |
| 東京ミッドタウン八重洲 八重洲セントラルタワー | 地上45階、地下4階 | 中央区 | 八重洲2-2 | 2022/08 | 85,880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（Q3, 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 |
|-------------|----------------------------------|-------------------------|---------|---------|---------|
| UCCホールディングス | Daiwa御成門ビル (港区) | 住友不動産青山ビル西館 (港区) | 2023年2月 | 賃貸借契約終了 | 約1,100坪 |
| セーフィー | A-PLACE五反田駅前 日幸五反田ビル (品川区) | 住友不動産大崎ガーデンタワー (品川区) | 2023年7月 | 複数拠点集約 | 約1,100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 | 8,749棟 | 12,320件 | 12,320件 | 471件 | 569件 | 4,451件 | 41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、竣工済物件の総賃貸面積のうち、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</p> | <p>・空室増加面積 a.既存ビルのテナント退去面積</p> <p>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</p> <p>b.新規竣工物件の総賃貸面積のうち、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</p> | <p>・空室消化率 = 空室面積 ÷ (期初空室面積 + ペリオド内空室増加面積) ÷ (期初空室面積 + ペリオド内空室増加面積)</p> <p>・期間中の空室減少面積 ÷ (期初空室面積 + ペリオド内空室増加面積) = 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 : 基準時点(2020年第1四半期)を100としたときの値</p> | <p>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・環境等で、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>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、四半期ごとに成約賃料を推定。</p> <p>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。</p> <p>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前半年に半分ずつ賃料を支払った場合、「上昇」「下降」について、各々の賃料単価を算出し、それらを加算してそれを複数棟をカウント。</p> <p>② ①から「上昇」「下降」の割合を計算。</p> <p>③ ②で求めた「上昇」「下降」の割合から「下落」の割合を計算。</p> <p>④ ③で推定した支払賃料の定期間 = 5四半期)」を構築。</p> <p>⑤ ④で構築したモデル(ディフュージョン・インデックス)による、標準的なビルの属性値を代入することによって、四半期ごとの支払賃料を推定。</p> <p>⑥ ⑤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。</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>・フリーレント期間：(2020Q4まで) 契約開始日と賃料発生日の間の日数</p> <p>・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より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</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>・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より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</p> <p>・平均フリーレント月数(FRあり契約) :</p> <p>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</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