

オフィスマーケットレポート

東京 2022Q4

2023年1月25日



まとめ

- 今期（2022年10～12月期）の東京23区オフィスマーケットは、空室率は前期から下落し、賃料は下落する動きがみられた。
- 空室率**は前期から0.14ポイント減少して3.88%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0.3ポイント減少して5.81%となった。**空室増減量**は増加が12.8万坪、減少が15.5万坪と、空室の減少が増加を上回った。空室在庫の減少割合を示す**空室消化率**は前期から1.4ポイント減少して26.8%となった。
- 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4ポイント下落の87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-11と前期から10ポイント上昇したもの、9四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ポイント上昇し103となった。
- FRあり契約の平均FR月数**は3.9ヶ月、**2ヶ月以上付与率**は50.9%、**6ヶ月以上付与率**は19.5%となつた。

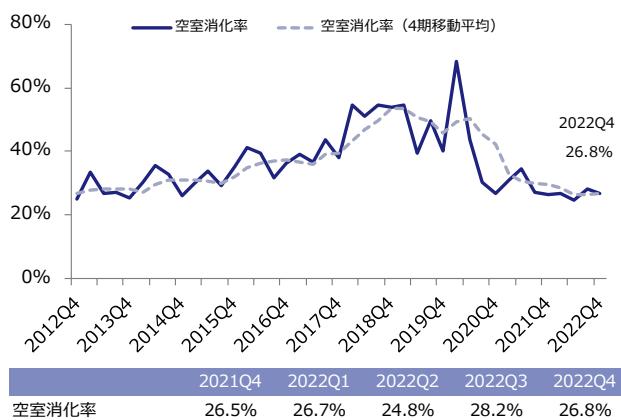
図表 1：空室率・募集面積率（全規模）



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 0.14 ポイント減少して 3.88%、募集面積率は前期から 0.3 ポイント減少して 5.81% となった。空室率が減少したのは 2020Q1 以来、実に 11 四半期ぶりである。一般的に、企業の景況感が改善してオフィス需要が活発化すると空室率は減少する傾向にあるが、日銀の政策変更や為替動向、インフレ懸念など日本経済を取り巻く環境は不透明であり、空室率が継続して下落に転じるかの判断は難しい。

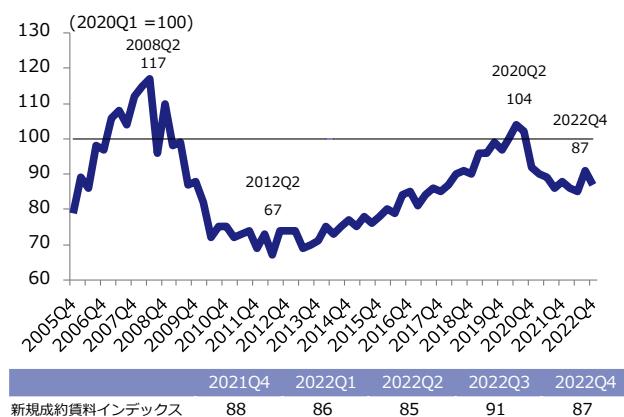
*1 募集面積率：退去済みで即入居可能な空室（現空）面積と解約予告済み・募集中（テナント退去前）の面積の合計を分子に、貸室面積を分母とした指標。

*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 12 月」参照
https://soken.xymax.co.jp/2023/01/06/2301-office_monthly_report_12_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 12.8 万坪、空室減少面積は 15.5 万坪と、2020Q1 以来、11 四半期ぶりに減少面積が増加面積を上回った。今期は前期に比べて新規竣工が少なかった影響などもあり、空室増加面積、空室減少面積とともに前期から減少している。

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 26.8% と、前期からやや下落した。空室率が減少する中で空室消化率が減少しているが、これは前期に増加した空室が消化しきれず今期に多く持ち越され、今期の空室減少が少なかった影響と考えられる。

図表 4：新規成約賃料インデックス



新規成約賃料

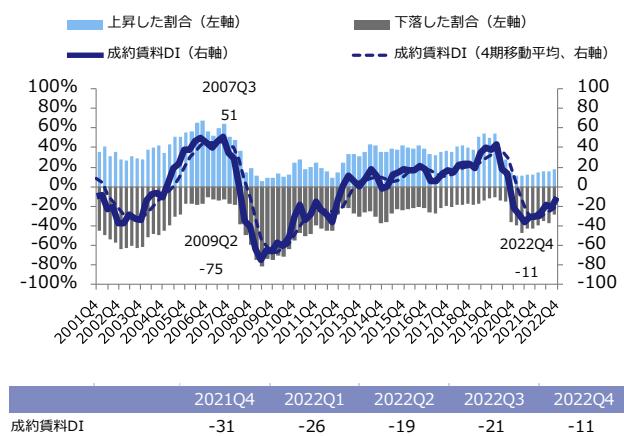
図表 4 は、新規賃料の水準を示す**新規成約賃料インデックス**の推移である。今期は 87 と、前期比で 4 ポイント下落、前年同期比で 1 ポイント下落となった。足元では、2020Q3 以降続いた下落傾向が一服し、横這いで推移しているといえる。

図表 5：新規成約賃料インデックス（規模別）



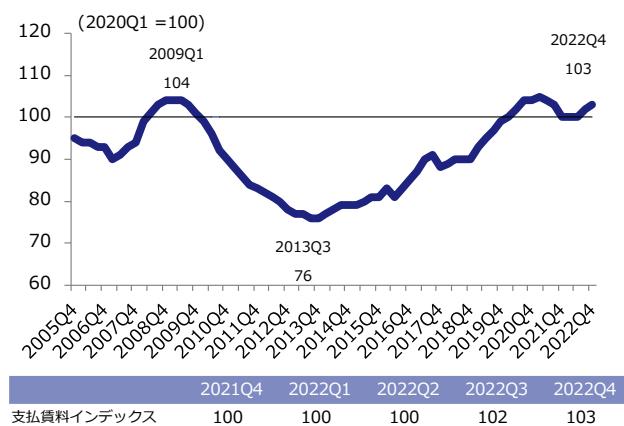
図表 5 は、**規模別**の新規成約賃料インデックスの推移である。延床面積 5,000 坪以上の大規模ビルは 85 と前期から 6 ポイント下落、延床面積 300 坪以上 5,000 坪未満の中小規模ビルは 89 と前期から 3 ポイント下落となった。規模別にみても、足元では横這いで推移している。

図表 6：成約賃料 DI

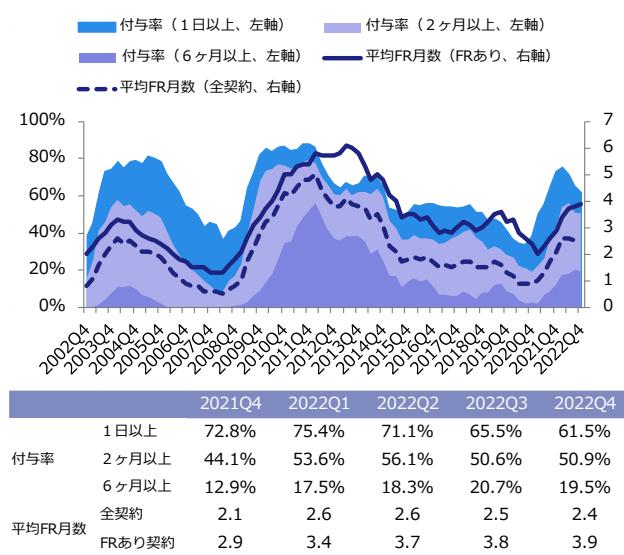


図表 6 は、新規成約賃料の変化の方向性を示す**成約賃料 DI**（賃料が上昇した物件の割合－下落した物件の割合）の推移である。今期は「-11」と前期から 10 ポイント上昇し、9 四半期連続で新規成約賃料が半年前と比べて上昇した物件より下落した物件が多いマイナス圏であった。賃料が上昇した物件と下落した物件はともに少なく、賃料変動の動きが落ち着きつつある様子がうかがえる。

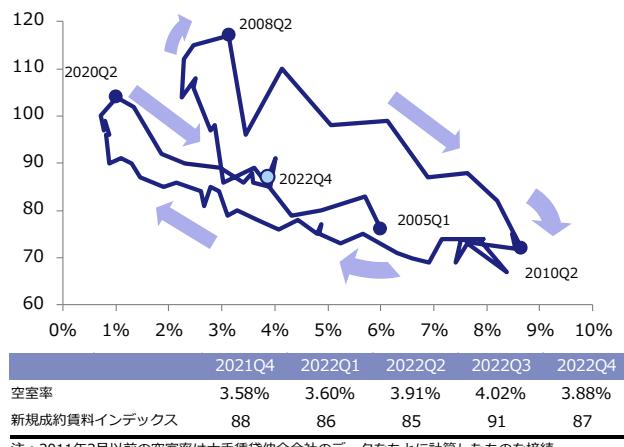
図表 7：支払賃料インデックス



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 103 と、前期から 1 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。今期の 1 日以上付与率は 61.5% と前期から 4.0 ポイント下落、2ヶ月以上が 50.9% とほぼ横ばい、6ヶ月以上付与率は 19.5% と 1.2 ポイント下落した。FR あり契約の平均 FR 月数は 3.9 ヶ月と微増した。フリーレントを付与していない契約が増えつつあるなか、6ヶ月以上付与率は徐々に増加し、現在では 2 割近くになっている。このようなフリーレントの付与率の変化は、物件の競争力やビルオーナーの方針などの違いが反映されたためと考えられる。

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下落したため、左下方向に移動した。2020Q3 以降の賃貸マーケットの下降局面の中で前期からもみあいの状況にあり、今後の方向に注視が必要だ。

オフィスマーケットレポート | 東京 2022Q4

参考

図表10：主な竣工ビル（Q4, 2022）

ビル名	階数	所在	住居表示	竣工	延床面積
田町M-SQUARE Garden	地上11階	港区	芝5-26	2022/10	3,000坪
Daiwa日本橋馬喰町ビル	地上10階	中央区	馬喰町1-204-1他	2022/11	1,299坪
CIRCLES市ヶ谷	地上9階、地下1階	千代田区	四番町4-19	2022/11	1,121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（Q4, 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
Jトラスト	赤坂檜坂ビル (港区)	恵比寿ガーデンプレイスタワー (渋谷区)	2022年12月	本社機能の強化 及び業務効率化	860坪
ソニーPCL	目黒東急ビル、VPO目黒 (港区)	A-PLACE品川東 (港区)	2022年12月	機能統合による 効率化	1,041坪
レスター電気	六行会総合ビル (品川区)	レスター・ビルディング (港区)	2023年1月	営業体制の強化	3,413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	8,777棟	12,048件	12,048件	780件	647件	4,463件	26件
算出方法	・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、竣工済物件の総賃貸面積のうち、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			・空室消化率 = 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。 b.新規竣工物件の総賃貸面積 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 c.既に空室だったも	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（重複推定）」を構築。 ②①で構築したモデルに、初期時点において、竣工時点でのテナント入居点でテナント入居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④③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。 ※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。	①ビルごとに半年前に既存ビルのテナントの「上昇」「下落」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。 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計算。 ③②で求めた「上昇」の割合から「下落」の割合を計算。 ④③で推定した支払賃料の⑤④③で構築したモデル（ディフュージョン・インデックス）の性値を代入することとしている。 ⑥⑤で、四半期ごとの支払賃料を推定。	・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 ・新規契約（館内拡張・再契約）において、①から「上昇」地・延床面積・築年数・設備・成約時点などを考慮して計算。 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計算。 ③②で求めた「上昇」の割合から「下落」の割合を計算。 ④③で推定した支払賃料の⑤④③で構築したモデル（ディフュージョン・インデックス）の性値を代入することとしている。 ⑥⑤で、四半期ごとの支払賃料を推定。

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