



オフィスマーケットレポート 東京2023Q3

2023年10月25日
株式会社ザイマックス不動産総合研究所

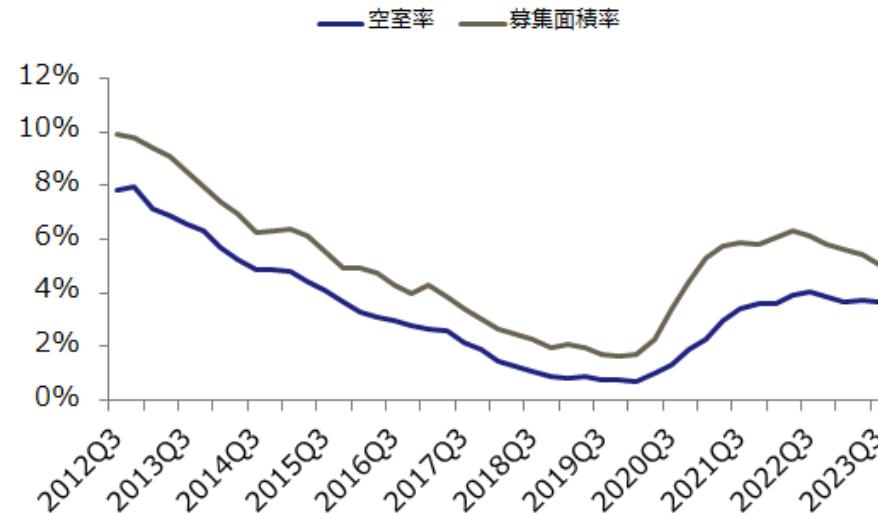
まとめ

- 今期（2023年7～9月期）の東京23区オフィスマーケットは、前期から空室率は微減、賃料は微増となり、横ばいの傾向が続いている。
- **空室率**は前期から0.06ポイント下落して**3.65%**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0.39ポイント下落して**5.06%**となった。**空室増減量**は增加が**11.8万坪**、減少が**14.5万坪**と、空室面積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ポイント下落して**28.3%**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1ポイント上昇の**90**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2ポイント上昇の**-9**で、12四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ポイント下落の**103**であった。
- **全契約の平均FR月数**は**2.1ヶ月**、**FRあり契約の平均FR月数**は**4.2ヶ月**、**2ヶ月以上付与率**は**42.9%**、**6ヶ月以上付与率**は**14.7%**となった。

空室率は3.65%、募集面積率は5.06%

- 空室率は前期から**0.06ポイント下落し、3.65%**
- 募集面積率は前期から**0.39ポイント下落し、5.06%**
- 募集面積率は5四半期連続して下落しており、解約予告を上回る新規入居の増加が継続していることがわかる。
- 一部に空室が埋まりやすい区画とそうでない区画の二極化がみられるも、出社率の回復や人員増加に伴う拡張などによりオフィス需要は比較的堅調である。
- 新築大規模ビルの中には独自の募集活動によって大型テナントの誘致を試みている動きもあり、今後、どのような影響が生じるか引き続き注視が必要だ。

【図表1】空室率・募集面積率（全規模）



空室率：総賃貸面積における空室面積（テナント退去済みで即入居可能な空室面積：現空）の割合。

募集面積率：総賃貸面積における空室（現空）面積と解約予告済み・募集中（テナント退去前）面積の合計の割合。

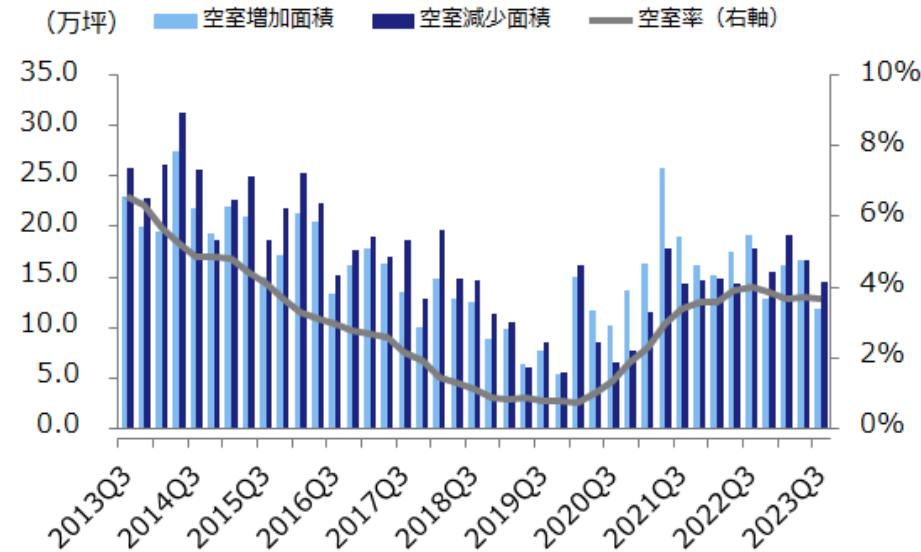
規模別・エリア別については月次公表「オフィス空室マンスリーレポート」参照

	2022Q3	2022Q4	2023Q1	2023Q2	2023Q3
空室率	4.02%	3.88%	3.68%	3.71%	3.65%
募集面積率	6.11%	5.81%	5.64%	5.45%	5.06%

空室増加面積は11.8万坪、空室減少面積は14.5万坪

- 空室増加面積は前期から**4.9万坪減少**し、**11.8万坪**
- 空室減少面積は前期から**2.2万坪減少**し、**14.5万坪**
- 比較的堅調に推移するオフィス需要を受け、空室減少面積が空室増加面積を上回った。

【図表2】空室増減量（23区・全規模）



空室増加面積：以下の合計面積

- ・既存物件で、テナント退去などにより生じた空室面積
- ・新規竣工物件の総賃貸面積

空室減少面積：以下の合計面積

- ・既存物件の空室で、テナント入居などで募集終了となった面積
- ・新規竣工物件の竣工時点でのテナント入居が決まっている面積

詳しくは、2017年1月23日公表「オフィス空室増減量調査（東京23区）を公開」参照

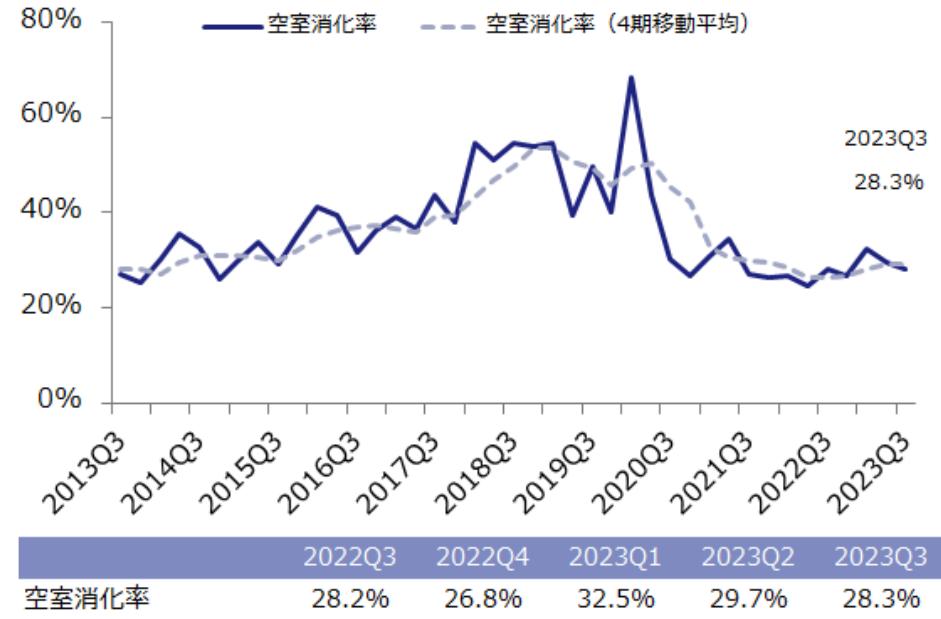
https://soken.xymax.co.jp/2017/01/23/1701-vacancy_volume_research/

	2022Q3	2022Q4	2023Q1	2023Q2	2023Q3
空室増加面積	192,000	128,000	161,000	167,000	118,000
空室減少面積	178,000	155,000	191,000	167,000	145,000
空室率（右軸）	4.02%	3.88%	3.68%	3.71%	3.65%

空室消化率は28.3%

- 空室消化率は前期から**1.4ポイント下落し、28.3%**
- 足元における空室消化率の変動は少なく、安定した空室消化が行われている。

【図表3】空室消化率

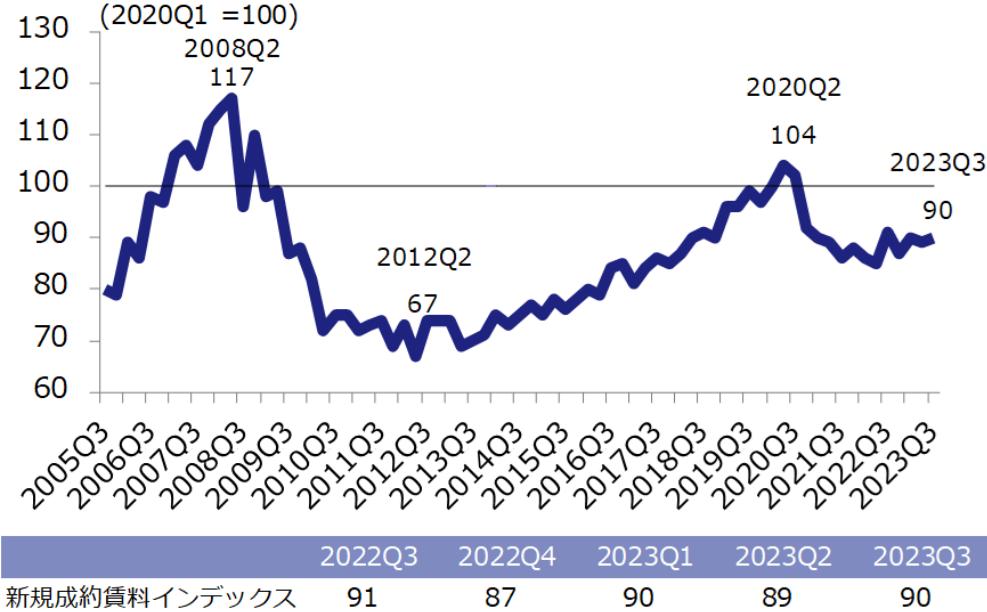


空室消化率：空室在庫（期初の空室在庫+期間中に発生した空室の総量）に対して、期間中に減少した空室面積の割合。

新規成約賃料インデックスは90

- 新規成約賃料インデックスは前期から**1ポイント上昇**し**90**。
- 海外景気の下振れリスクなどが懸念されるものの、日本経済は緩やかな回復基調にあり、足元の新規賃料は需給の拮抗もあり横ばいで推移している。

【図表4】新規成約賃料インデックス



新規成約賃料インデックス：延床面積や築年数などの賃料形成要因について品質調整を行うことで、不動産の個別性による影響を取り除いた新規成約賃料単価の指標。

詳細は以下レポートを参照。

2014年9月19日公表「ザイマックス新規成約賃料インデックスを公表」参照
https://soken.xymax.co.jp/2014/09/19/140919-new_contract_rent_index/

2021年4月19日公表「新規成約賃料インデックスの改訂(2021年)」参照
https://soken.xymax.co.jp/2021/04/19/2104-new_contract_rent_index_revise2021/

新規成約賃料インデックス(規模別): 大規模は90、中小規模は90

- 新規成約賃料インデックス(延床面積5,000坪以上の大規模ビル)は前期から2ポイント上昇し90。
- 新規成約賃料インデックス(5,000坪未満の中小規模ビル)は前期から1ポイント下落し90。
- ここ1年の動きをみると、大規模、中小規模ともに新規賃料水準は緩やかな上昇から横ばい傾向で推移しており、規模によるトレンドの違いは見られない。

【図表5】新規成約賃料インデックス(規模別)

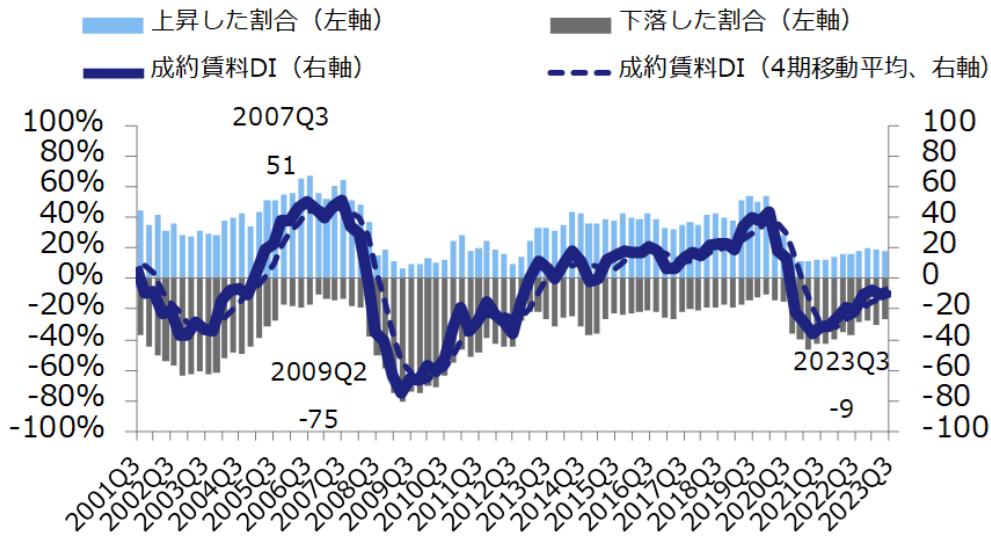


	2022Q3	2022Q4	2023Q1	2023Q2	2023Q3
大規模ビル (延床5,000坪以上)	91	85	88	88	90
中小規模ビル (延床5,000坪未満)	92	89	93	91	90

成約賃料DIは-9

- 成約賃料DIは前期から**2ポイント上昇**し、-9。12四半期連続で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。
- 前四半期はマイナス幅の拡大したが、今期は再び減少した。これまで募集水準を低めに設定していたオーナーが、空室の減少に伴い元の水準に戻す動きもみられた。

【図表6】成約賃料DI



成約賃料DI：“新規成約賃料が半年前と比べて上昇した物件の割合 – 下落した物件の割合”で算出される指標で、新規成約賃料の変化の方向性を示す。

各種経済指標との関連性は、2013年12月13日公表「成約賃料DI、四半期ごとの公表へ」参照
https://soken.xymax.co.jp/2013/12/13/131213-quarterly_contract_rent_di/

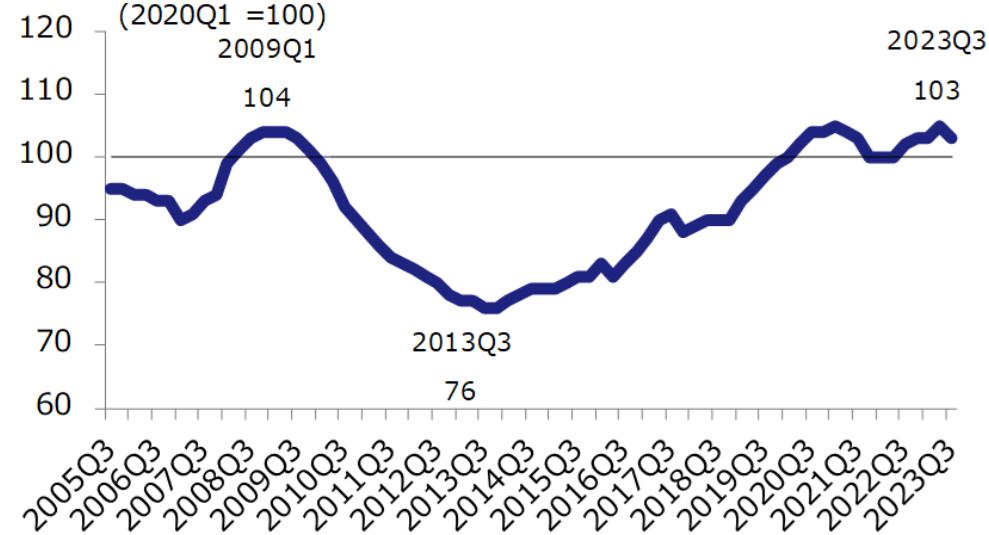
新規成約賃料インデックスとの関連性は、2021年2月3日公表「オフィスマーケットレポート 東京 2020Q4 TOPIC 1」参照https://soken.xymax.co.jp/2021/02/03/2102-office_market_report_q4_2020/

	2022Q3	2022Q4	2023Q1	2023Q2	2023Q3
成約賃料DI	-21	-11	-8	-11	-9

支払賃料インデックスは103

- 支払賃料インデックスは**前期から2ポイント下落し
103。**
- 更新を期に値上げ交渉を行うケースが見受けられた
が、足元では横ばいが継続している。

【図表7】支払賃料インデックス



支払賃料インデックス	2022Q3	2022Q4	2023Q1	2023Q2	2023Q3
支払賃料インデックス	102	103	103	105	103

支払賃料インデックス：新規賃料と継続賃料の両方を含む賃料インデックス。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。

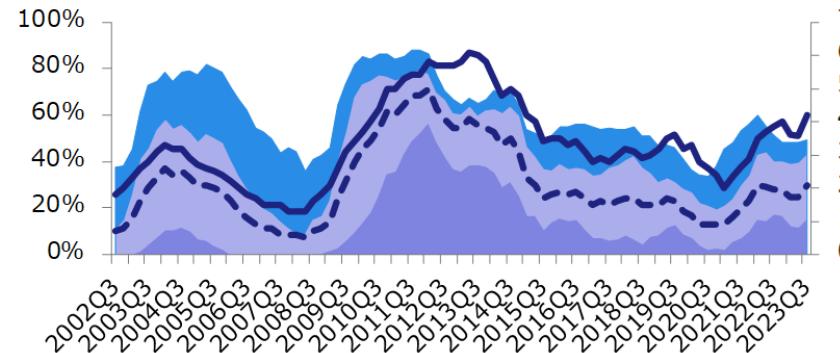
詳細は2015年10月15日公表「支払賃料インデックスを公表」参照
https://soken.xymax.co.jp/2015/10/15/151015-paying_rent_index/

フリーレント付与率は49.1%、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(FR)は1日以上付与率は前期から**0.8**ポイント上昇し**49.1%**
- 2ヶ月以上付与率は**3.6**ポイント上昇し**42.9%**
- 6ヶ月以上付与率は**3.2**ポイント上昇し**14.7%**
- 全契約の平均FR月数は前期から**0.4**ポイント上昇し**2.1**ヶ月。
- FRあり契約の平均FR月数は前期から**0.6**ポイント上昇し**4.2**ヶ月。

【図表8】フリーレント

■ 付与率（1日以上、左軸）
 ■ 付与率（2ヶ月以上、左軸）
 ■ 付与率（6ヶ月以上、左軸）
 ■ 平均FR月数（FRあり、右軸）
 ■ 平均FR月数（全契約、右軸）



	2022Q3	2022Q4	2023Q1	2023Q2	2023Q3
付与率					
1日以上	51.7%	48.5%	48.0%	48.3%	49.1%
2ヶ月以上	40.0%	40.3%	39.0%	39.3%	42.9%
6ヶ月以上	17.0%	16.7%	12.2%	11.5%	14.7%
平均FR月数					
全契約	2.0	1.9	1.7	1.7	2.1
FRあり契約	3.8	4.0	3.6	3.6	4.2

フリーレント(FR)：新規契約における契約開始日と賃料発生日の差分から算出。

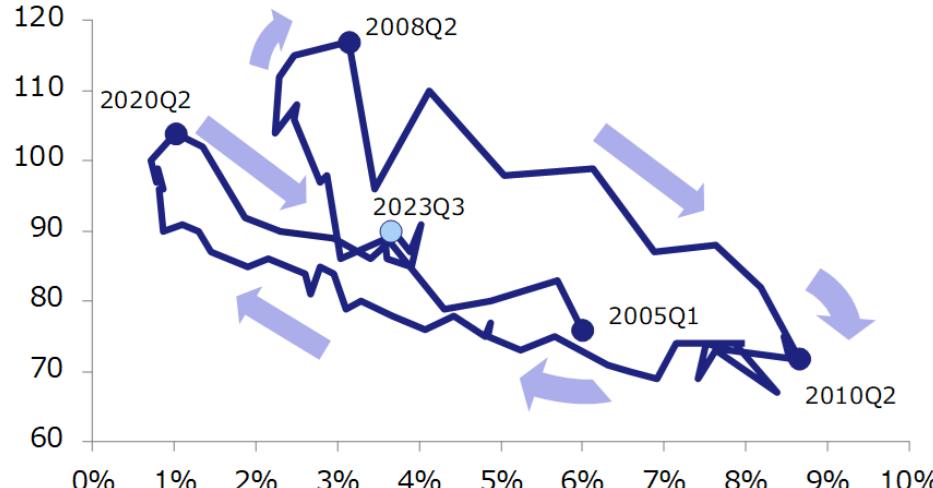
FR付与率：FRが付与されている契約の割合

平均FR月数：FR期間の平均月数

マーケット循環は空室率が-0.06pt、新規成約賃料インデックスが+1ptで左上に移動

- 空室率が**0.06ポイント下落**、**新規成約賃料インデックスが1ポイント上昇**で、**左上に移動**した。
- 2020Q3以降の賃貸マーケットの下降局面から、直近1年よりもみあいが続き、現在の賃貸マーケットは明確な方向感が出ないでいる。

【図表9】マーケット循環



	2022Q3	2022Q4	2023Q1	2023Q2	2023Q3
空室率	4.02%	3.88%	3.68%	3.71%	3.65%
新規成約賃料インデックス	91	87	90	89	90

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探る。

マーケット循環：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。オフィスマーケットの好況期には左上(空室率下落・賃料上昇)に、不況期には右下(空室率上昇・賃料下落)に移動する傾向がある。

主要竣工ビル、オフィス移転情報

主要竣工ビル

ビル名	階数	所在	住居表示	竣工	延床面積
虎ノ門ヒルズステーションタワー	地上49階、地下4階	港区	虎ノ門2-6-1	2023/07	71,583坪
田町タワー	地上29階、塔屋1 階、地下2階	港区	芝5-33-11	2023/09	34,031坪
*麻布台ヒルズ森JPタワー (麻布台ヒルズA街区)	地上64階、地下5階	港区	麻布台1-6-19	2023/06	139,685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

*麻布台ヒルズ森JPタワーは竣工日は2023年6月30日のため前期（2023Q2）の竣工ビル

主要オフィス移転情報

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
sansan	青山オーバルビル (渋谷区)	Shibuya Sakura Stage SHIBUYAタワー (渋谷区)	2024年7月	複数拠点集約	4,200坪
デンソー	デンソー渋谷ビル他 (渋谷区他)	新虎安田ビル (港区)	2024年5月	複数拠点集約	2,800坪
ゴールドウイン	本社ビル (渋谷区)	青朋ビル (港区)	2024年5月	複数拠点集約	1,800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
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	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
意味・意義	マーケットの需要と供給のバランス		
用途	オフィスビル		
地域	東京23区		
規模	延床300坪以上		
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		
直近四半期の使用データ数	8,856棟	11,274件	11,274件
算出方法	<p>・空室率 $= \frac{\text{空室面積}}{\text{賃貸面積}}$</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、竣工済の物件の賃貸対象となる面積</p> <p>・募集面積率 $= \frac{\text{募集面積}}{\text{賃貸面積}}$</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</p> <p>※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 b.新規竣工物件の総賃貸面積</p> <p>・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</p> <p>c.既に空室だったも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</p>	<p>・空室消化率＝ $\frac{\text{期間中の空室減少面積}}{(\text{期初空室面積} + \text{期間中の空室増加面積})}$で計算。</p> <p>・期間中の空室減少面積：空室増減量と同様</p> <p>・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</p> <p>・期間中の空室増加面積：空室増減量と同様</p>

調査概要

	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	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	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	542件	703件	4,596件	53件
算出方法	<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（重複推定期間 = 5四半期）」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、四半期ごとの成約賃料を推定。</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。</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 ビルごとに半年前の成約賃料単価と比較し、「上昇」「据置」「下落」についてそれぞれ棟数をカウント。</p> <p>② ①から「上昇」の割合、「下落」の割合を計算。</p> <p>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。</p>	<p>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。</p> <p>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「接続型ヘドニックモデル（重複推定期間 = 5四半期）」を構築。</p> <p>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。</p> <p>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。</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>	<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 フリーレント算出に当たっては、直近4四半期の契約を用いて計算を行っている。