



オフィスマーケットレポート 東京2024Q1

2024年4月25日

ザイマックス不動産総合研究所

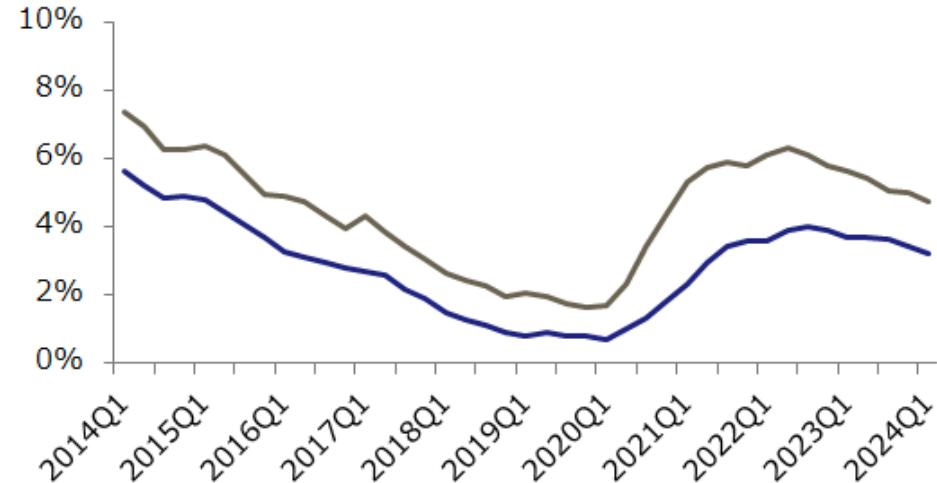
- 今期（2024年1～3月期）の東京23区オフィスマーケットは、前期から空室率は下落、賃料は上昇となった。
- **空室率**は前期から0.19ポイント下落して**3.22%**となった。解約予告済み・募集中の面積を加えた**募集面積率**は前期から0.29ポイント下落して**4.73%**となった。**空室増減量**は增加が**13.1万坪**、減少が**16.2万坪**と、空室面積の減少が増加を上回った。空室在庫の減少割合を示す**空室消化率**は前期から0.6ポイント上昇して**35.1%**となった。
- 新規賃料の水準を示す**新規成約賃料インデックス**は前期から6ポイント上昇の**94**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3ポイント上昇の**-1**で、14四半期連続でマイナス圏もマイナス幅は3期連続して減少した。
- 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1ポイント下落の**101**であった。
- **全契約の平均FR月数**は**2.6ヶ月**、**FRあり契約の平均FR月数**は**4.5ヶ月**、**2ヶ月以上付与率**は**45.9%**、**6ヶ月以上付与率**は**22.1%**となった。

空室率は3.22%、募集面積率は4.73%

- 空室率は前期から**0.19ポイント下落し、3.22%**
- 募集面積率は前期から**0.29ポイント下落し、4.73%**
- 募集面積率は7四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。
- 出社率の回復や人員増加に伴う拡張などのオフィス需要は堅調である。テナントが退去した後の内部拡張も比較的多くみられ、募集面積率の継続的な低下につながっている。
- 今後1~2年先に竣工する新築大規模ビルでは既にテナントの誘致が始まっている。しかし、それらの移転はまだ先のため、現在入居しているビルでは募集が行われていないケースがある。今後、このような大規模の二次空室が顕在化していくとみられる。

【図表1】空室率・募集面積率（全規模）

— 空室率 — 募集面積率



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。

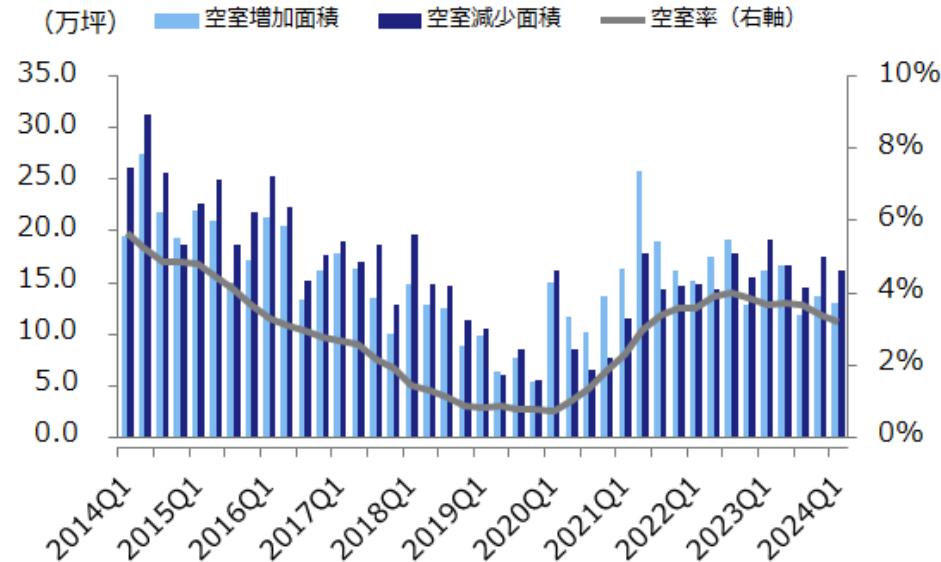
規模別・エリア別については月次公表「オフィス空室マンスリーレポート」参照

	2023Q1	2023Q2	2023Q3	2023Q4	2024Q1
空室率	3.68%	3.71%	3.65%	3.41%	3.22%
募集面積率	5.64%	5.45%	5.06%	5.02%	4.73%

空室増加面積は13.1万坪、空室減少面積は16.2万坪

- 空室増加面積は前期から**0.6万坪減少**し、**13.1万坪**
- 空室減少面積は前期から**1.3万坪減少**し、**16.2万坪**
- 比較的堅調に推移するオフィス需要を受け、3期連続して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

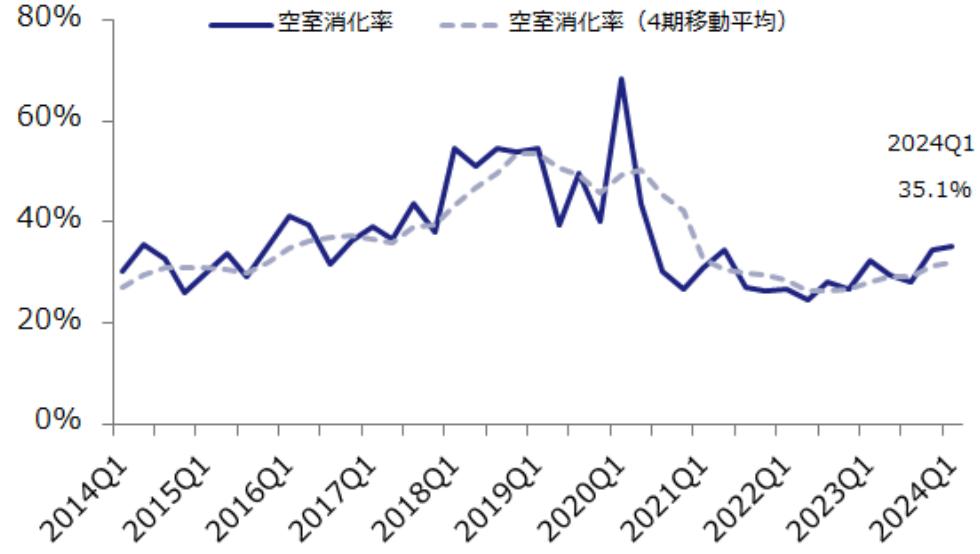
https://soken.xymax.co.jp/2017/01/23/1701-vacancy_volume_research/

	2023Q1	2023Q2	2023Q3	2023Q4	2024Q1
空室増加面積	161,000	167,000	118,000	137,000	131,000
空室減少面積	191,000	167,000	145,000	175,000	162,000
空室率（右軸）	3.68%	3.71%	3.65%	3.41%	3.22%

空室消化率は35.1%

- 空室消化率は前期から**0.6ポイント上昇**し、**35.1%**
- 足元における空室消化率は徐々に上昇し、安定した空室消化が行われている。35%を超えたのは2020Q2の4年近く前となる。

【図表3】空室消化率



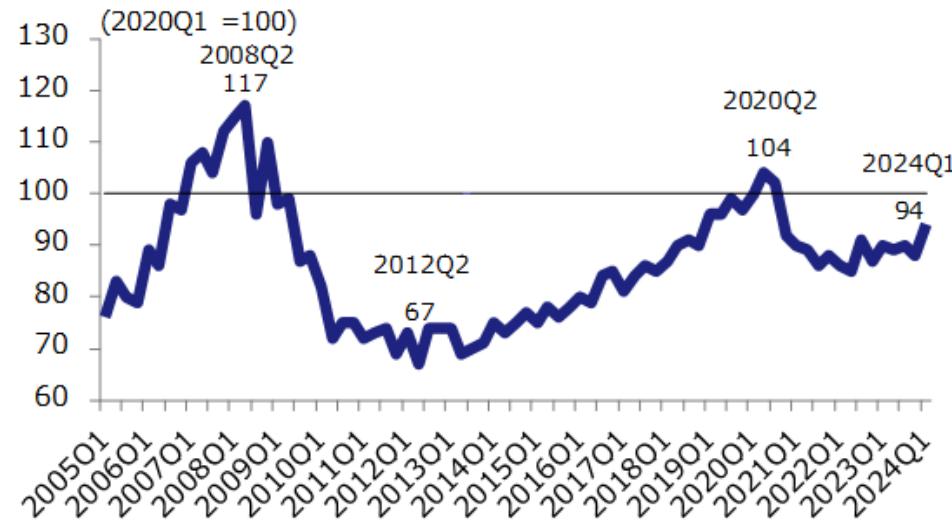
	2023Q1	2023Q2	2023Q3	2023Q4	2024Q1
空室消化率	32.5%	29.7%	28.3%	34.5%	35.1%

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94

- 新規成約賃料インデックスは前期から**6ポイント上昇**し、94
- この1年の前期比は±2ポイント程度でおさまっていたが、今期は6ポイントと比較的大きく変動した。今後の動向に変化ができるか注意が必要である。

【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/

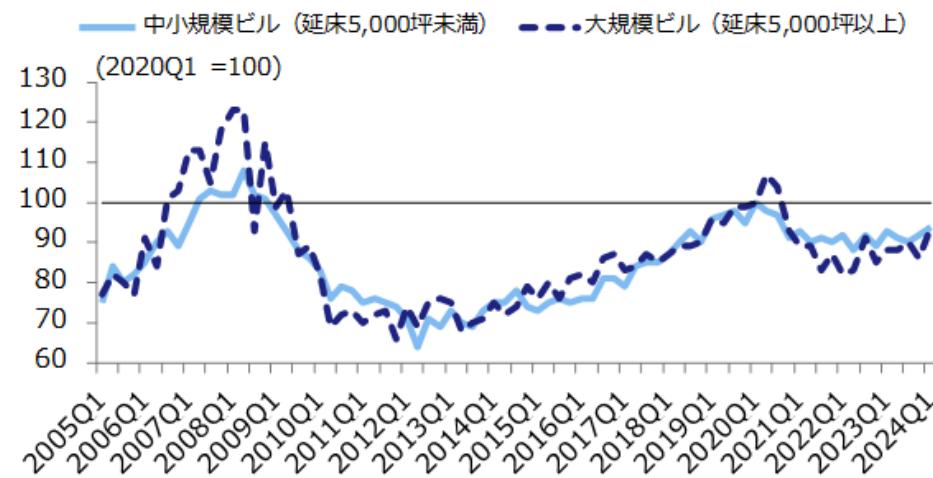
2021年4月19日公表「新規成約賃料インデックスの改訂（2021年）」参照
https://soken.xymax.co.jp/2021/04/19/2104-new_contract_rent_index_revise2021/

	2023Q1	2023Q2	2023Q3	2023Q4	2024Q1
新規成約賃料インデックス	90	89	90	88	94

新規成約賃料インデックス(規模別): 大規模は94、中小規模は94

- 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8ポイント上昇し、94
- 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2ポイント上昇し、94
- 大規模、中小規模と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いる。
- 今期は大規模ビルが比較的大きく上昇した。

【図表5】新規成約賃料インデックス（規模別）



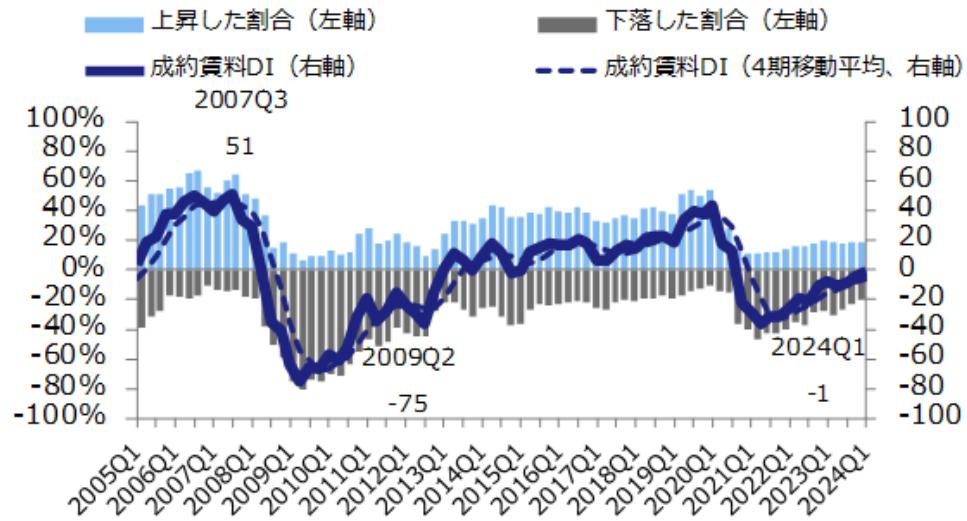
	2023Q1	2023Q2	2023Q3	2023Q4	2024Q1
大規模ビル (延床5,000坪以上)	88	88	90	86	94
中小規模ビル (延床5,000坪未満)	93	91	90	92	94

成約賃料DIは-1

● 成約賃料DIは前期から3ポイント上昇し、-1

- 14四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。
- 3期連続してマイナス幅が減少した。依然マイナス圏ではあるものの、賃料反転の可能性が示唆される0ポイントに近づいてきた。

【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/

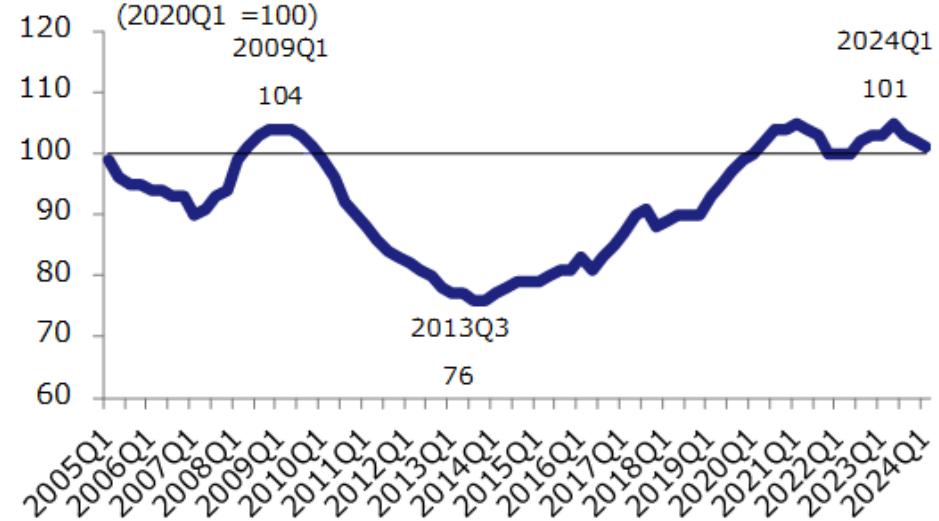
新規成約賃料インデックスとの関連性は、2021年2月3日公表「オフィスマーケットレポート 東京 2020Q4 TOPIC1」参照 https://soken.xymax.co.jp/2021/02/03/2102-office_market_report_q4_2020/

	2023Q1	2023Q2	2023Q3	2023Q4	2024Q1
成約賃料DI	-8	-11	-9	-4	-1

支払賃料インデックスは101

- 支払賃料インデックスは前期から1ポイント下落し、**101**
- 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	2023Q1	2023Q2	2023Q3	2023Q4	2024Q1
	103	105	103	102	101

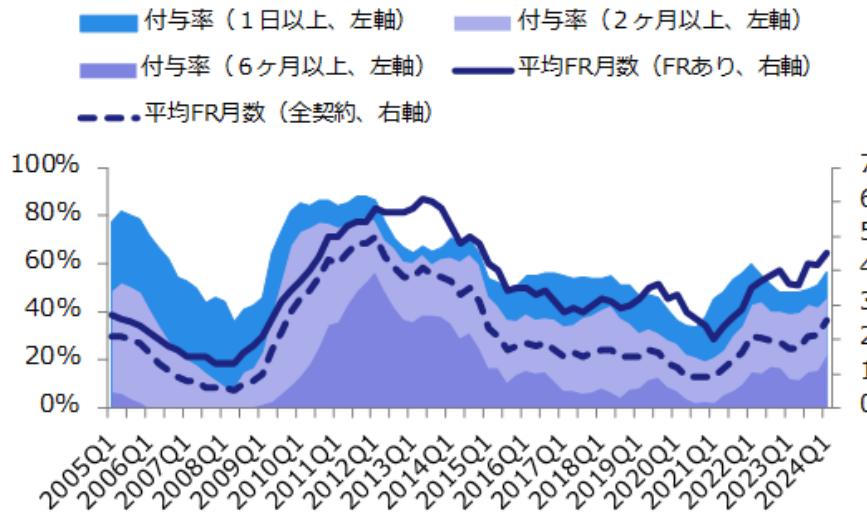
支払賃料インデックス：新規賃料と継続賃料の両方を含む賃料インデックス。新規成約賃料に比べると遅れて変化し、変動幅は小さくなる性質をもつ。

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/

全契約の平均フリーレント月数は2.6ヶ月、フリーレント付与率は56.7%

- 全契約の平均FR月数は前期から**0.5ポイント上昇**し、**2.6ヶ月**
- FRあり契約の平均FR月数は前期から**0.4ポイント上昇**し、**4.5ヶ月**
- フリーレント（FR）は1日以上付与率は前期から**5.8ポイント上昇**し、**56.7%**
- 2ヶ月以上付与率は**4.2ポイント上昇**し、**45.9%**
- 6ヶ月以上付与率は**6.5ポイント上昇**し、**22.1%**

【図表8】フリーレント



	2023Q1	2023Q2	2023Q3	2023Q4	2024Q1
付与率	1日以上	48.0%	48.3%	49.1%	50.9%
付与率	2ヶ月以上	39.0%	39.3%	42.9%	41.7%
付与率	6ヶ月以上	12.2%	11.5%	14.7%	15.6%
平均FR月数	全契約	1.7	1.7	2.1	2.1
平均FR月数	FRあり契約	3.6	3.6	4.2	4.5

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。

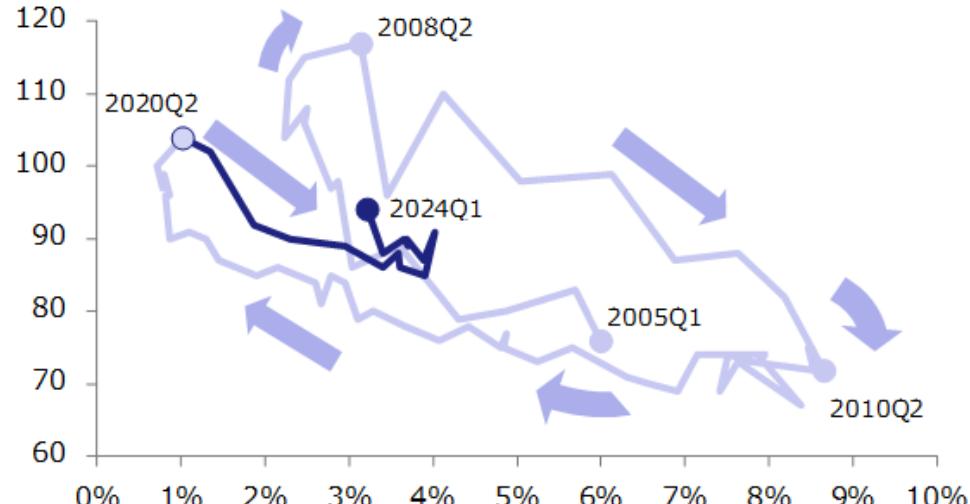
FR付与率：FRが付与されている契約の割合

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-0.19pt、新規成約賃料インデックスが+6ptで左上に移動

- 空室率が**0.19ポイント下落**、新規成約賃料インデックスが**6ポイント上昇**で、**左上に移動**した。
- 2020Q2のピーク時以降、賃貸マーケットは下降局面にあり、その後2年近くにわたって停滞が続いていた。しかし、今期は新規賃料インデックスが6ポイント上昇するなど、これまでと異なる動きがみられた。今後の動向に注目したい。

【図表9】マーケット循環



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。

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

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
住友不動産中野駅前ビル	地上20階、地下2階	中野区	中野2-24-11	2024/02	15,065坪
HARUMI WAVE GARDEN	地上20階、地下2階	中央区	晴海3-2-22	2024/03	13,135坪
新虎安田ビル	地上14階 地下2階、塔屋2階	港区	新橋4-9-1 他	2024/02	7,811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

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
日本ビジネスシステムズ	虎ノ門ヒルズ森タワー (港区)	虎ノ門ヒルズステーションタワー (港区)	2024年4月	本社移転	2,000坪
日本調剤グループ	グラントウキョウ ノースタワー (千代田区区)	田町タワー (港区)	2024年9月	本社移転	2,000坪
ラクスル	アイケイビル (品川区)	麻布台ヒルズ 森JPタワー (中央区)	2025年1月	本社移転	1,700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	8,938棟	10,523件	10,523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、竣工済の物件の賃貸対象となる面積</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</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、竣工時点での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 = 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。</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	475件	659件	4,552件	79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。