

# 不動産マーケットリサーチレポート

VOL.206

2022.04.21

三菱UFJ信託銀行 不動産コンサルティング部

不動産マーケットリサーチレポートでは注目されているトピックスを中心に、不動産マーケットの様子を分析していきます。

## オフィス募集期間の長期化とエリア格差

- 東京都心5区の募集期間は平均8.8ヵ月に長期化している
- 東京でもエリアによって平均募集期間の差は大きく、最大11ヵ月近い開きがある
- フリーレントの設定など、リーシング戦略を考える際に募集期間の情報は有用

### 社内データベースを基に賃貸オフィスの募集期間を分析

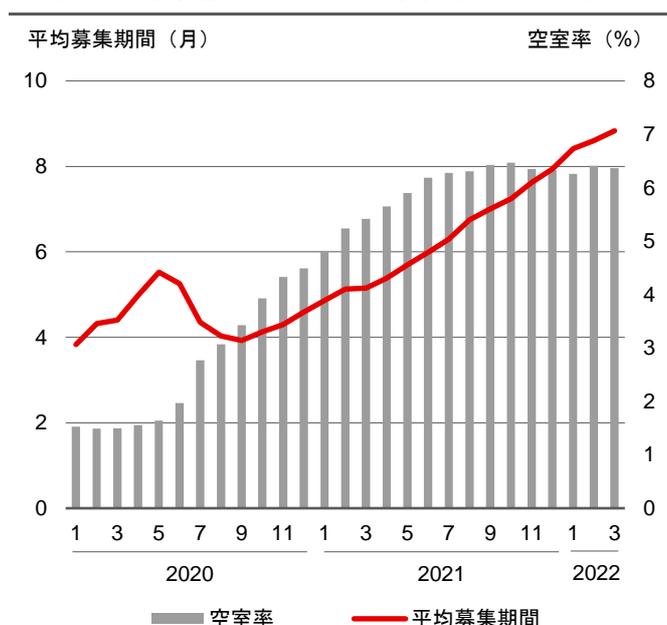
コロナ禍を受けた企業活動の停滞やテレワーク活用に伴うオフィス縮小の動きも徐々に収まりつつある中、空室率はピークを打ったかに見え、市場全体の空室総量も増加の流れが一服している。一方、企業のオフィス拡張ニーズはいまだ力強さに欠け、テナント移転の動きが盛り上がらないことで、後継テナントが決まらないまま長期化している空室も散見される。

そこで本稿では、社内データベースを基に一つ一つの募集区画が何ヵ月募集に出ているかを集計し、募集期間の観点から市場動向を分析した<sup>\*1</sup>。募集期間はいつからテナント募集の状態が続いているかという時系列の情報を含んでおり、一時点の状態を表す空室率とは性質の異なる指標である。市場全体の募集期間を適切に把握することは、例えばビルオーナーがフリーレントの付与月数を判断する際にも有用と考えられる。

<sup>\*1</sup> テナント退去前であっても後継テナントの募集が開始されている場合は募集期間に含む。

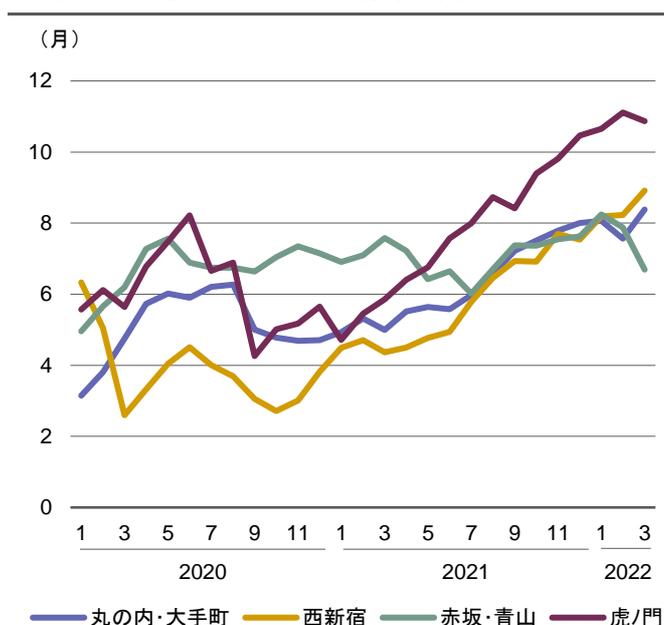
本稿の分析は各時点で竣工済みのビルが集計対象。なお、新築ビルの竣工月に募集が出ている場合は募集期間6ヵ月と想定。

図表1: 東京都心5区の平均募集期間と空室率



出所 空室率は三鬼商事資料、平均募集期間は社内データベースを基に三菱UFJ信託銀行作成

図表2: 主要エリアの平均募集期間



出所 社内データベースを基に三菱UFJ信託銀行作成

世界が進むチカラになる。

三菱UFJ信託銀行



## 東京都心 5 区の募集期間は平均 8.8 カ月に長期化している

東京都心 5 区<sup>※2</sup>全体の平均募集期間を推計した図表 1 を見ると、2020 年 6 月より募集期間が短期化したことが分かる。これは、コロナ禍拡大を受けたテナントの解約増加に伴い、新規の（募集期間が 0 カ月の）空室が増加したことが背景にある。

※2 千代田区・中央区・港区・新宿区・渋谷区。

その後、新規の空室発生も増えていた一方、成約が少なくなり既存の空室が埋まらない状況が長引くことで、2020 年 10 月以降は平均募集期間が長期化した。市場全体の空室面積、空室率は頭打ち感を強めてきているが、平均募集期間は 2022 年 3 月時点で 8.8 カ月と、空室率の水準は同程度であった 2021 年 9 月頃と比べて約 2 カ月長くなっている。ビルオーナーとしては市況悪化が続いているように感じられるのではないかな。

テナントの引き合いが弱いビルを中心に、募集を開始してから成約するまでのダウンタイムは長くなっていると言え、ビルオーナーは空室損失とのトレードオフを勘案しつつフリーレントを長めに付与することで早期のテナント確保を図っているものと考えられる。というのも、単純化すれば、募集期間が 1 カ月長くなることは、フリーレントを 1 カ月多く付与して空室を埋めることと収益面では変わらないからである。

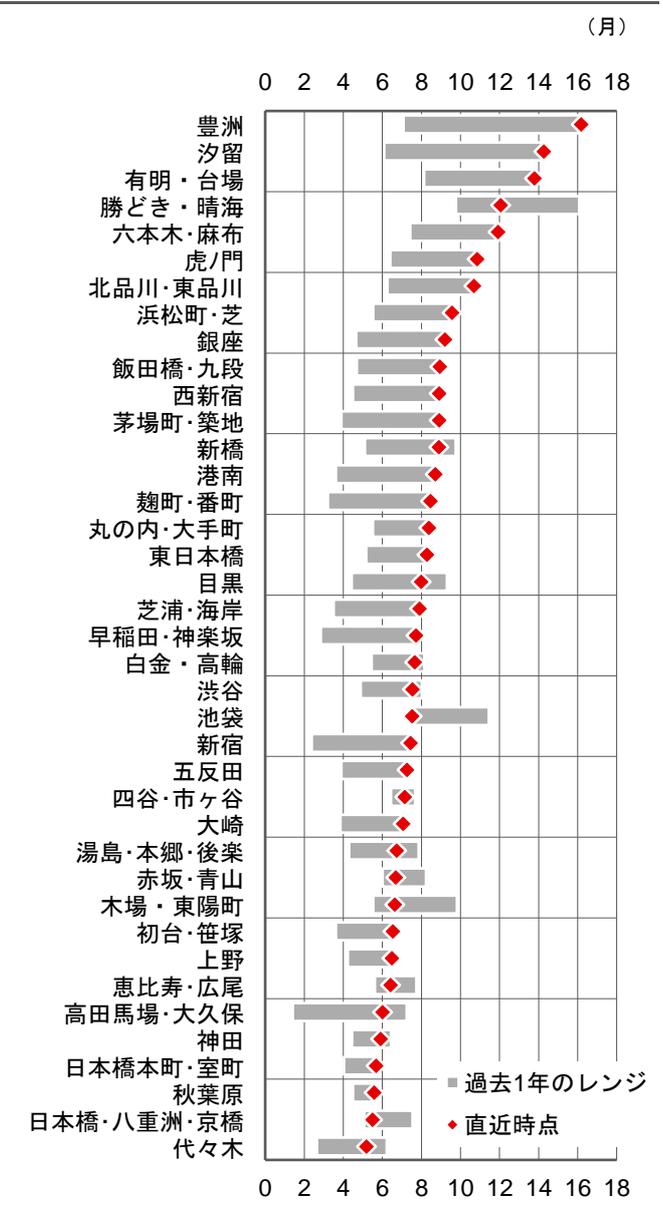
## 東京でもエリアによって平均募集期間の差は大きく、最大 11 カ月近い開きがある

東京都心 5 区全体の平均募集期間は過去 1 年半にわたり長期化基調にあるが、より詳細に見るとエリアごとの状況はそれぞれ異なる（図表 2）。東京都心 5 区に周辺部を加えた 39 エリアで比較すると、平均募集期間のエリア格差は大きく、最大 11 カ月近い差がある（図表 3）。

2022 年 3 月時点で最も長いのは豊洲エリアで 16.2 カ月と、平均して 1 年以上テナントが決まっていない状況と言える。特定の大規模ビルが竣工以降まとまった空室を残している影響が大きいものの、当該ビルを除いて計算しても 11 カ月を超え、相対的に募集期間の長いエリアである。

また、汐留や有明・台場、勝どき・晴海エリアも 12 カ月を上回り、東京都心の中でも臨海部において募集が長引いている。

図表 3: エリア別の平均募集期間



出所 社内データベースを基に三菱UFJ信託銀行作成  
注 直近時点は 2022 年 3 月。

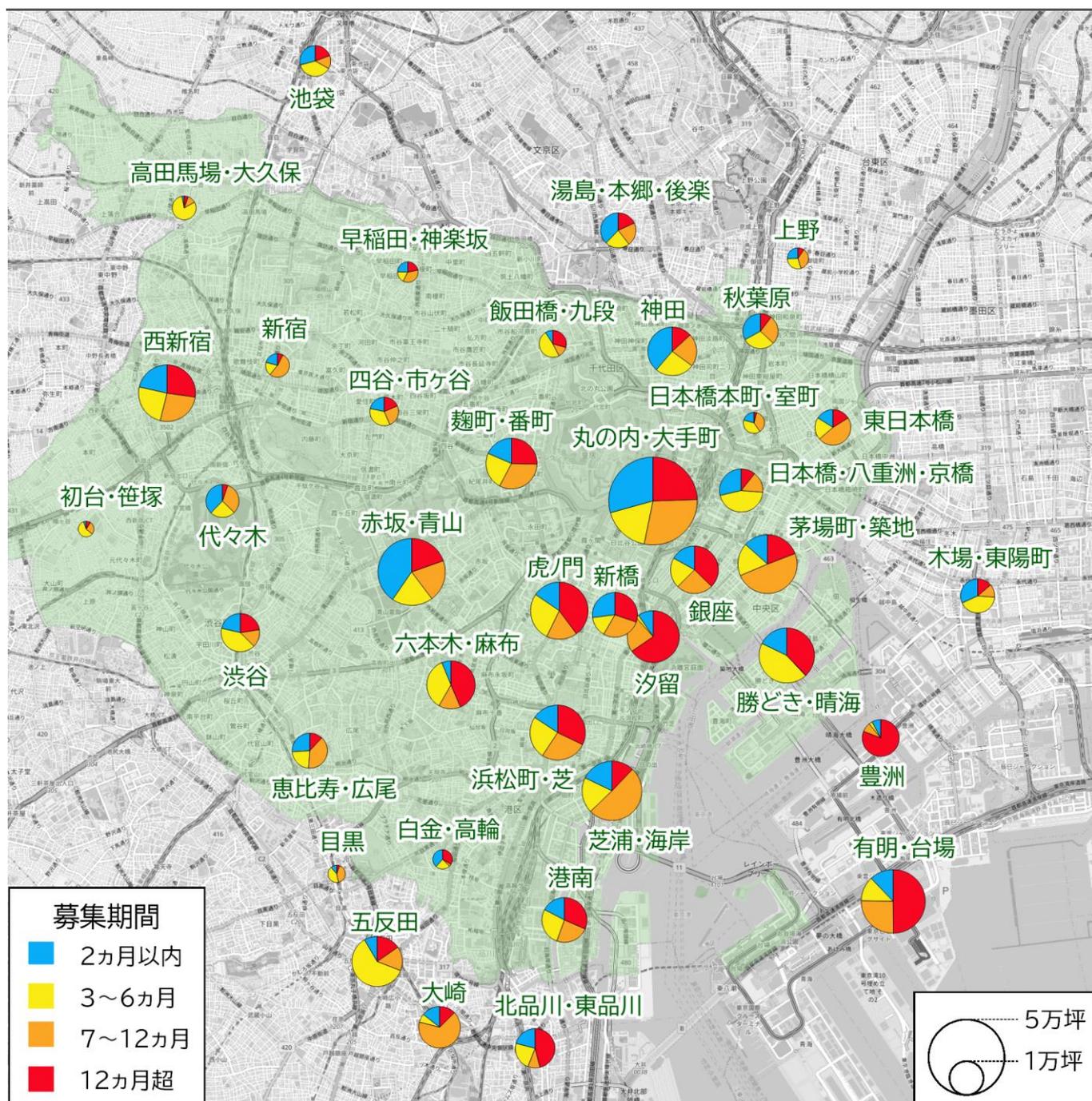
世界が進むチカラになる。



勝どき・晴海エリアは直近時点の平均募集期間が過去1年のレンジの中では短い方にあるが、空室が解消されたわけではない。一部の大規模ビルでまとまった募集が2年近く継続している中、別の大規模ビルで新たに大きな募集が発生してエリアの平均値が押し下げられたことが理由である。図表4は募集期間別の内訳を示すが、勝どき・晴海エリアでは全体の4割程度の募集は募集期間が12ヵ月を超えている一方、残り6割は募集期間が6ヵ月以内と比較的短い。

このように、新規の大型空室が発生すると平均募集期間が短期化しやすいため、エリア平均値だけで市況の変化を判断すると実態を見誤るリスクがある点には留意されたい。

図表4: 募集期間別の各エリアの募集面積



出所 社内データベースを基に三菱UFJ信託銀行作成 (© OpenStreetMap contributors)

- 注 1. 円の面積は各エリアの募集面積合計に比例。2022年3月時点。  
 2. 地図中の色塗り箇所は東京都心5区を表す。

世界が進むチカラになる。

反対に、平均募集期間が他エリアに比べて短いのは、代々木、日本橋・八重洲・京橋、秋葉原、日本橋本町・室町、神田などのエリアである（再掲図表 3）。特に、秋葉原と日本橋本町・室町エリアについては、過去 1 年のレンジで見ても 6 ヶ月を下回る低い水準で安定している。

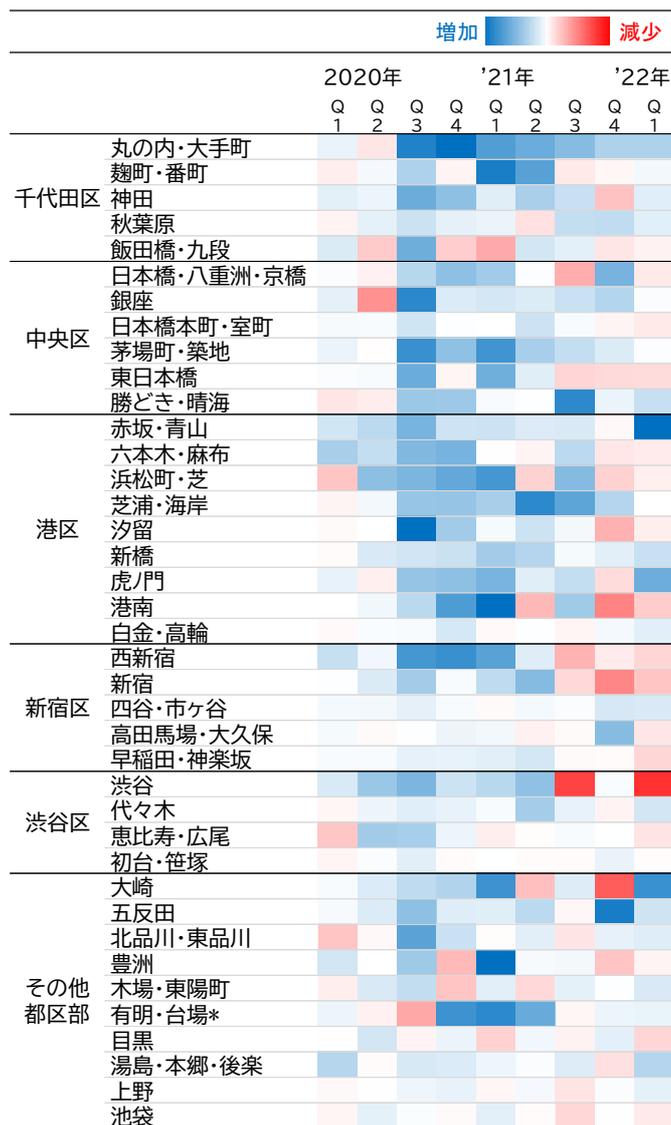
オフィスリーシングの現場でも、秋葉原エリアなどは空室が発生しても比較的短期間で後継テナントが決まりやすい傾向にあるといった声が聞かれる。賃貸ビルのストックがそれほど多くない一方、複数の鉄道路線が利用可能で交通利便性が高いこともあり、テナントニーズに厚みがあるとみられる。

### フリーレントの設定など、リーシング戦略を考える際に募集期間の情報は有用

最後に、募集面積の変化をエリア別に示す図表 5 を見ると、2021 年後半から 2022 年 Q1 にかけて募集面積が減少しているエリアが目立ちつつある。一方、空室の総量が減少しても募集期間が長期化するケースがあるのは既に述べた通りで、断面の情報である空室率と併せて募集期間を分析することで、市場動向に対する理解がより深まろう。

賃貸ビルの運用においては、例えばダウンタイムの想定やフリーレントの設定に際し、エリア別の平均募集期間を参照することでリーシング戦略の高度化に資すると考える。

図表 5: エリア別の募集面積変化ヒートマップ



出所 社内データベースを基に三菱 UFJ 信託銀行作成

- 注 1. 3 ヶ月前と比較した募集面積の変化を色分けしたもの。  
 2. 面積変化の絶対値が一定値以上の場合は同じ色にしている。  
 3. 有明・台場エリアは一部港区内を含む。

三菱 UFJ 信託銀行 不動産コンサルティング部  
 竹本 遼太

本資料は、お客さまに対する情報提供のみを目的としたものであり、弊社が特定の有価証券・取引や運用商品を推奨するものではありません。ここに記載されているデータ、意見等は弊社が公に入手可能な情報に基づき作成したものです。その正確性、完全性、情報や意見の妥当性を保証するものではなく、また、当該データ、意見等を使用した結果についても保証するものではありません。税務・会計・法務等に関する事項に関しては、予めお客様の顧問税理士、公認会計士、弁護士等の専門家にご相談の上、お客様の責任においてご判断ください。

本資料に記載している見解等は本資料作成時における判断であり、経済環境の変化や相場変動、制度や税制等の変更によって予告なしに内容が変更されることがありますので、予めご了承ください。

弊社はいかなる場合においても、本資料を提供したお客さまならびに直接間接を問わず本資料を当該お客さまから受け取った第三者に対し、あらゆる直接的、特別な、または間接的な損害等について、賠償責任を負うものではなく、お客さまの弊社に対する損害賠償請求権は明示的に放棄されていることを前提とします。

本資料は弊社の著作物であり、著作権法により保護されております。弊社の事前の承諾なく、本資料の全部もしくは一部を引用または複製、転送等により使用することを禁じます。

本資料で紹介・引用している金融商品等につき弊社にてご投資いただく際には、各商品等に所定の手数料や諸経費等をご負担いただく場合があります。また、各商品等には相場変動等による損失を生じる恐れや解約に制限がある場合があります。なお、商品毎に手数料等およびリスクは異なりますので、当該商品の契約締結前交付書面や目論見書またはお客さま向け資料をよくお読み下さい。

本資料は、「不動産の鑑定評価に関する法律」に基づく鑑定評価書ではありません。

上記各事項の解釈および適用は、日本国法に準拠するものとします。

世界が進むチカラになる。