

不動産マーケット(オフィス・事業用) ～これからどうなる東京のマーケット事情～



公益社団法人 東京共同住宅協会 相談員 山口 大哉

本日のテーマ

① コロナで変わるオフィスマーケットの現状

② 貸し手市場から借り手市場へ

③ 今後のマーケットへの対応

オフィスマーケットの変化

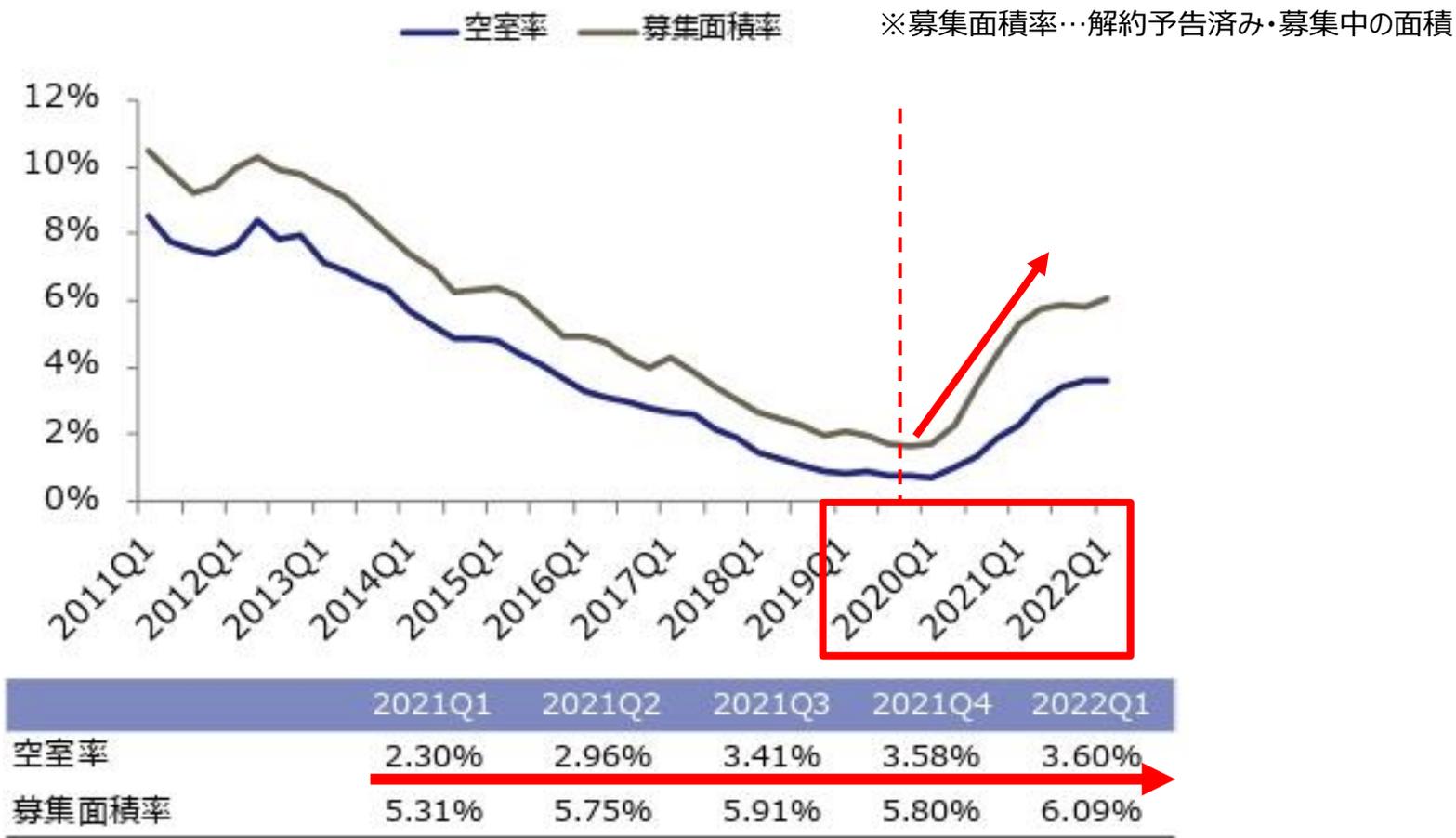
2020年頃に発生したコロナを経て
オフィスマーケットはどのように
変化しているかご存知でしょうか

空室率は下がった？
募集は減った？増えた？



ここ2年の推移を数値で検証してみましょう

空室率・募集面積率の変化(23区)



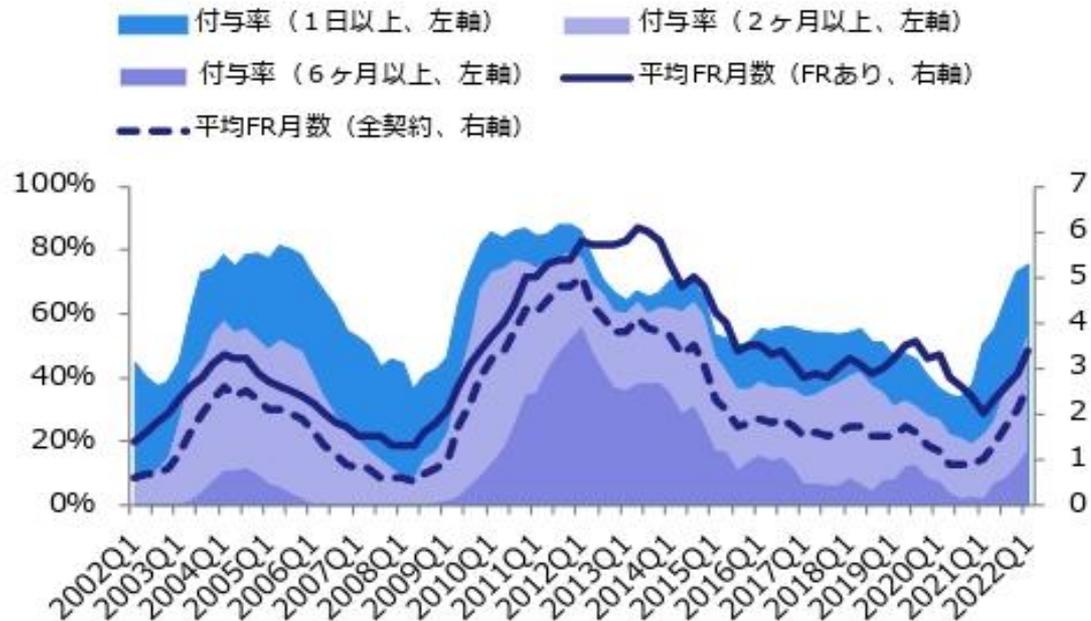
コロナ禍以降空室率、募集面積率が上昇している

成約賃料の推移(23区)



2020年と比較すると成約賃料は厳しい状況が続いている

フリーレントの推移



	2021Q1	2021Q2	2021Q3	2021Q4	2022Q1	
付与率	1日以上	50.2%	55.5%	65.3%	72.8%	75.4%
	2ヶ月以上	22.5%	26.4%	36.9%	44.1%	53.6%
	6ヶ月以上	1.9%	6.6%	8.4%	12.9%	17.5%
平均FR月数	全契約	1.0	1.3	1.7	2.1	2.6
	FRあり契約	2.0	2.3	2.6	2.9	3.4

空室率の上昇に伴い、フリーレントの付与率も高まっている

出典：ザイマックス不動産総合研究所 マーケットレポート

オフィスマーケットの推移

2020年→2022年の変化

■ 空室率

1.5%→3.6% (+2.1%)

■ 成約賃料

100%→86% (-14%)

■ フリーレント（6ヶ月以上）

1.9%→17.5%(+15.6%)

空室が増え、賃料は下落していることから
供給>需要となっていることが分かる

貸し手市場から借り手市場へ



募集中の物件が増えたことにより、
借り手が物件を選べる立場にあることから、
柔軟に対応できるテナントビルが成約に繋がりがやすい

貸し手市場から借り手市場へ②

東京23区の大規模オフィスビル供給量予測

- ▼2022年：棟数11件／面積48万 m^2
- ▼2023年：棟数17件／面積128万 m^2
- ▼2024年：棟数18件／面積74万 m^2
- ▼2025年：棟数13件／面積119万 m^2
- ▼2026年：棟数 5件／面積71万 m^2

新築ビルの供給量は2023年においては
2022年の2.6倍以上となることが想定される

※日経不動産マーケット情報調べ、2022年5月上旬までの調査を基にした予測

今後のマーケットへの対応

キャンペーン



フリーレント期間の延長、
内装費用の一部オーナー負担

選択の幅を広げる



内装や家具を設置し、保証金
(敷金)を抑えたプランの提案

用途変更



今まで断っていた業種も相談可
にすることで間口の拡大を図る

**2023年以降は新規物件の供給もあり、
あらゆる策を提案して成約に繋げていく**

まとめ

- ① **空室率の増加、成約賃料の下降**
→ **フリーレント等条件の柔軟な対応**
- ② **借り手が優位なマーケット**
→ **競合物件と差別化した募集方法**
- ③ **新規物件の大量供給**
→ **既存のオフィスビルは厳しくなる**

**長時間のご視聴
ありがとうございました。**

お気軽にお問い合わせください。



**公益社団法人 東京共同住宅協会
☎ 03-3400-8620**