

東京オフィスビル市場の分析と展望

〈 四半期統計 〉

2017年 第2期

(4月～6月)

2017年8月

株式会社オフィスビル総合研究所

Commercial Property Research Institute, Inc.

<http://www.officesoken.jp>

東京 23 区 賃貸オフィスビル市場の概況

<2017 年第 2 期（4 月～6 月）>

『東京オフィスビル市場の分析と展望』は市況分析を行うための基礎データとして、マーケット関係者の方々へ四半期ごとに提供しているレポートです。皆様には、本レポートを賃貸オフィスビル事業におけるマーケットの分析資料として、ご活用いただければ幸いです。

2017 年第 2 期のポイント（東京 23 区）

1. テナント募集面積の動向

東京 23 区全規模の募集面積は 84.6 万坪で、前期比マイナス 8.9 万坪（-9.5%）と 9 期連続でマイナスとなった。竣工時期別の募集面積は「既存ビル」が 5 期連続減少の 72.4 万坪で、前期比マイナス 7.9 万坪（-9.9%）となっている。

2. テナント成約面積の動向

東京 23 区全規模の成約面積は 29.0 万坪で、前年同期比マイナス 1.1 万坪（-3.6%）となった。竣工時期別では「既存ビル」がプラス 0.7 万坪（+2.7%）と 6 期ぶりの増加となり、「建築中ビル」はマイナス 1.7 万坪と 2 期連続で減少に転じている。引き締まった需給バランスを背景に、昨年末に竣工したビルの空室消化が進み、既存ビルは増加に転じた。一方、建築中ビルについては、2018 年以降に大量供給が予定されていることも影響し、借主側の意思決定が慎重になりつつあり、成約面積の減少傾向が続いている。

3. 大規模ビル空室率の動向

東京 23 区大規模ビル（1 フロア 200 坪以上）空室率は前期比マイナス 0.5 ポイントの 2.3%、都心 3 区大規模ビルは 0.5 ポイント低下の 2.5%、中心 6 区リング大規模ビルは 0.4 ポイント低下の 1.7%となった。中心 6 区リング大規模ビルは 5 期連続の低下となり、東京 23 区大規模ビルおよび都心 3 区大規模ビルはそれぞれ 2 期ぶり、4 期ぶりの低下となった。昨年竣工したビルを始め、全般的なエリアの複数ビルでまとまった面積の成約が見られ、空室率が低下している。

1. テナント募集面積の動向 (表1、グラフ1-1、グラフ1-2)

東京23区、全規模は前期比マイナス8.9万坪(-9.5%)と9期連続減少

～ 緩やかな減少ペースから一転、大幅減少へ

- 東京23区2017年7月のテナント募集面積「全規模」は84.6万坪となった。前期比マイナス8.9万坪(-9.5%)の大幅減少で、9期連続の減少となっている。
- 竣工時期別では「既存ビル」が前期比マイナス7.9万坪(-9.9%)と5期連続、「建築中ビル」はマイナス1.0万坪(-7.5%)と8期連続の減少となっている。

(表1) テナント募集面積前期比較(2017年4月 vs 2017年7月)

立地ゾーン	全規模増減面積 (%)		大規模ビル増減面積 (%)	
都心3区	-53,000坪	-10.1%	-36,000坪	-11.6%
中心6区リング	-30,000坪	-11.2%	-13,000坪	-13.8%
周辺14区リング	-6,000坪	-4.3%	-4,000坪	-8.5%
東京23区	-89,000坪	-9.5%	-53,000坪	-11.7%
都下3県	-1,000坪	-0.3%	-3,000坪	-2.0%

立地ゾーン	既存ビル増減面積 (%)		建築中ビル増減面積 (%)	
都心3区	-46,000坪	-10.6%	-8,000坪	-8.1%
中心6区リング	-27,000坪	-12.0%	-2,000坪	-6.4%
周辺14区リング	-6,000坪	-4.4%	-	-
東京23区	-79,000坪	-9.9%	-10,000坪	-7.5%
都下3県	11,000坪	3.1%	-12,000坪	-79.1%

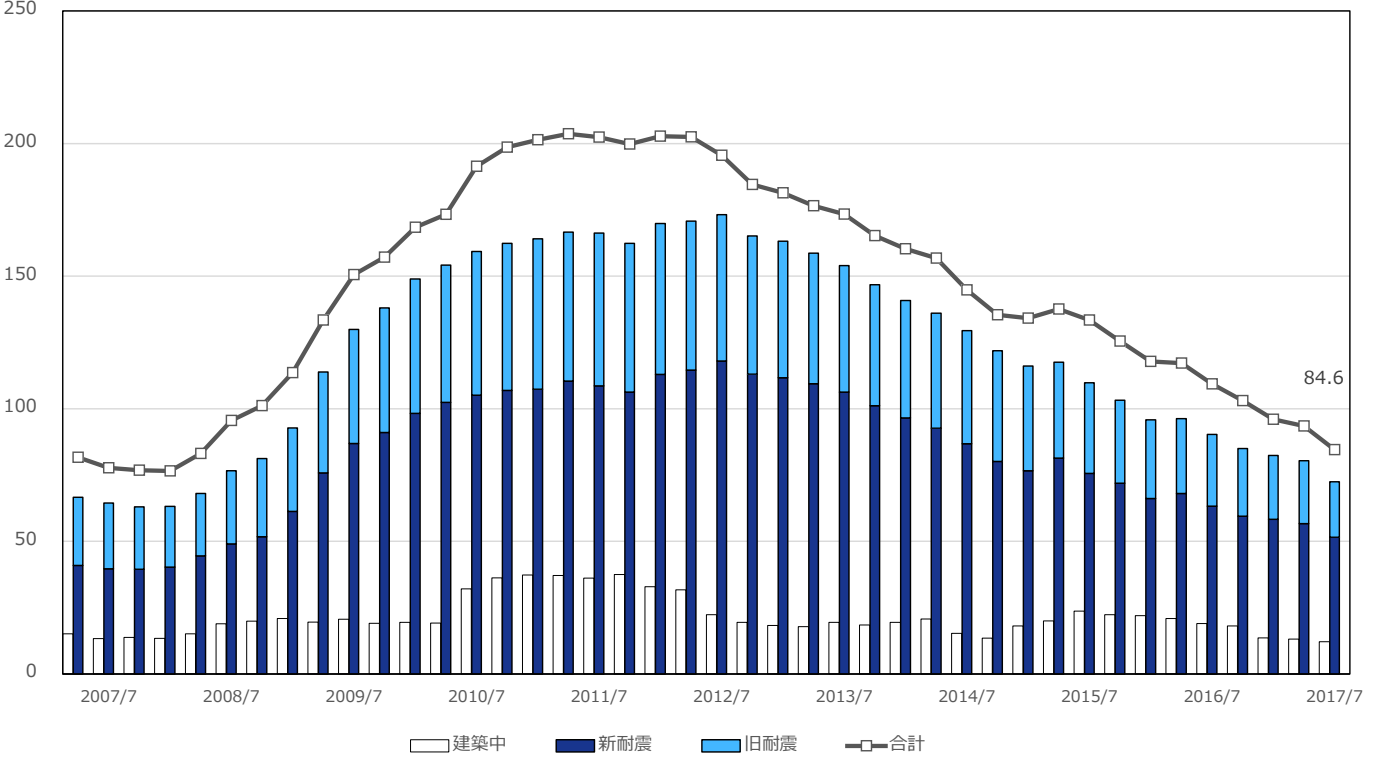
都心3区：千代田、中央、港
 周辺14区：「東京23区」から「都心3区」および「中心6区リング」を除いた14区
 中心6区リング：新宿、渋谷、品川、文京、豊島、台東
 都下3県：三多摩地区、千葉県、埼玉県、神奈川県

新規着工建築中ビルのテナント募集開始面積

	全規模合計		大規模ビル 200坪以上		大型ビル 100~200坪		中型ビル 50~100坪		小型ビル 20~50坪		小規模ビル 20坪以下	
	棟数	面積	棟数	面積	棟数	面積	棟数	面積	棟数	面積	棟数	面積
2014年3期	34	10,000	6	5,000	5	3,000	9	1,000	7	---	7	---
4期	24	5,000	4	3,000	4	1,000	1	1,000	4	---	11	---
2015年1期	21	25,000	8	22,000	4	3,000	3	---	5	---	1	---
2期	28	23,000	9	22,000	5	---	7	---	4	1,000	3	---
3期	21	4,000	4	3,000	0	---	2	---	8	1,000	7	---
4期	14	3,000	1	---	2	2,000	1	---	3	1,000	7	---
2016年1期	17	20,000	2	17,000	0	---	5	2,000	9	1,000	1	---
2期	9	7,000	2	6,000	1	1,000	3	1,000	3	---	0	---
3期	6	3,000	0	---	1	1,000	2	1,000	2	1,000	1	---
4期	3	2,000	0	---	2	2,000	0	---	1	---	0	---
2017年1期	2	2,000	1	1,000	0	---	1	---	0	---	0	---

《グラフ1-1》 東京23区 募集面積の推移

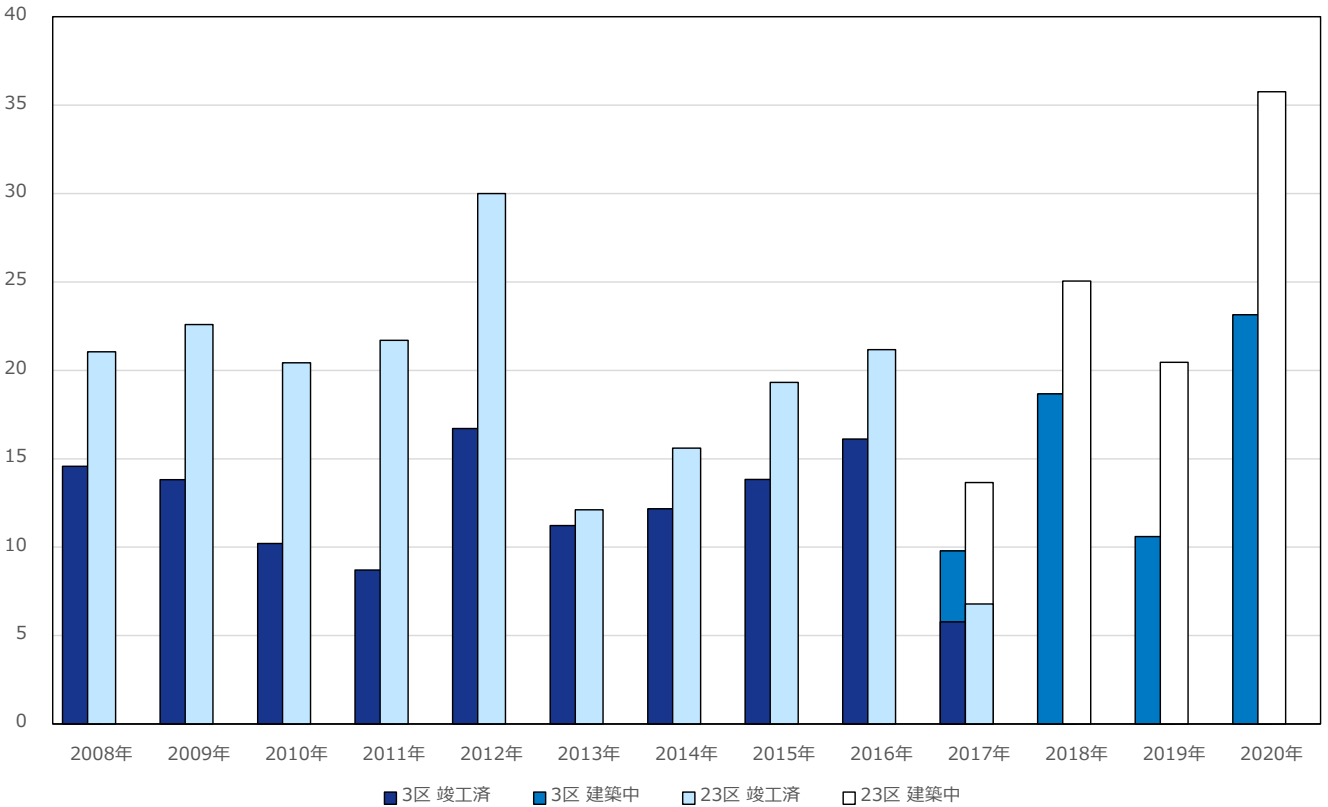
(万坪)



注：「新耐震」、「旧耐震」の区分は竣工時期に基づく推定（1984年以降の竣工ビルを「新耐震」ビル、1983年以前に竣工のビルを「旧耐震」ビルと想定しています）

《グラフ1-2》 東京23区・都心3区の新規供給面積

(万坪)



2. テナント成約面積の動向 (表2、グラフ2-1、グラフ2-2)

東京23区、前年同期比での成約面積はマイナス1.1万坪(-3.6%)とわずかに減少
 ~ 既存ビルは6期ぶりに増加

- 東京23区2017年第2期の成約面積「全規模」は29.0万坪で、前年同期比マイナス1.1万坪(-3.6%)と10期連続の減少となり、「大規模」はマイナス0.7万坪(-4.2%)と4期連続で減少した。
- 竣工時期別では「既存ビル」が前年同期比プラス0.7万坪(+2.7%)と6期ぶりの増加に転じた。一方、「建築中ビル」はマイナス1.7万坪(-29.7%)と2期連続で減少した。
- 引き続き募集床不足に加え、2018年以降に大量供給が予定されていることも影響し、借主側の意思決定が慎重になりつつあり、成約面積の減少傾向が続いている。

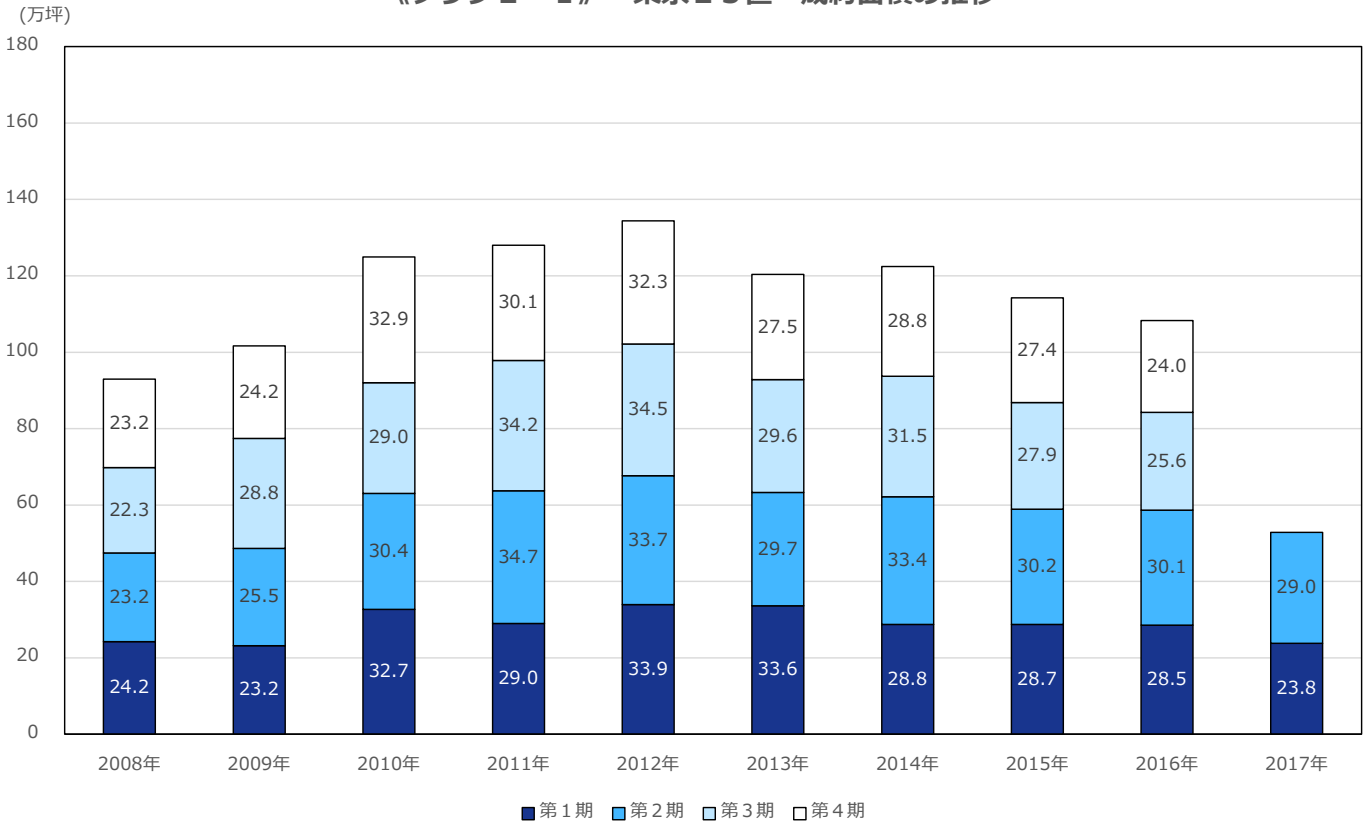
(表2) テナント成約面積対前年同期比 (2016年第2期 vs 2017年第2期)

立地ゾーン	全規模増減面積 (%)		大規模ビル増減面積 (%)	
都心3区	-24,000坪	-13.7%	-21,000坪	-19.2%
中心6区リング	10,000坪	10.1%	10,000坪	24.1%
周辺14区リング	4,000坪	13.5%	3,000坪	27.2%
東京23区	-11,000坪	-3.6%	-7,000坪	-4.2%
都下3県	-14,000坪	-23.9%	-11,000坪	-36.1%

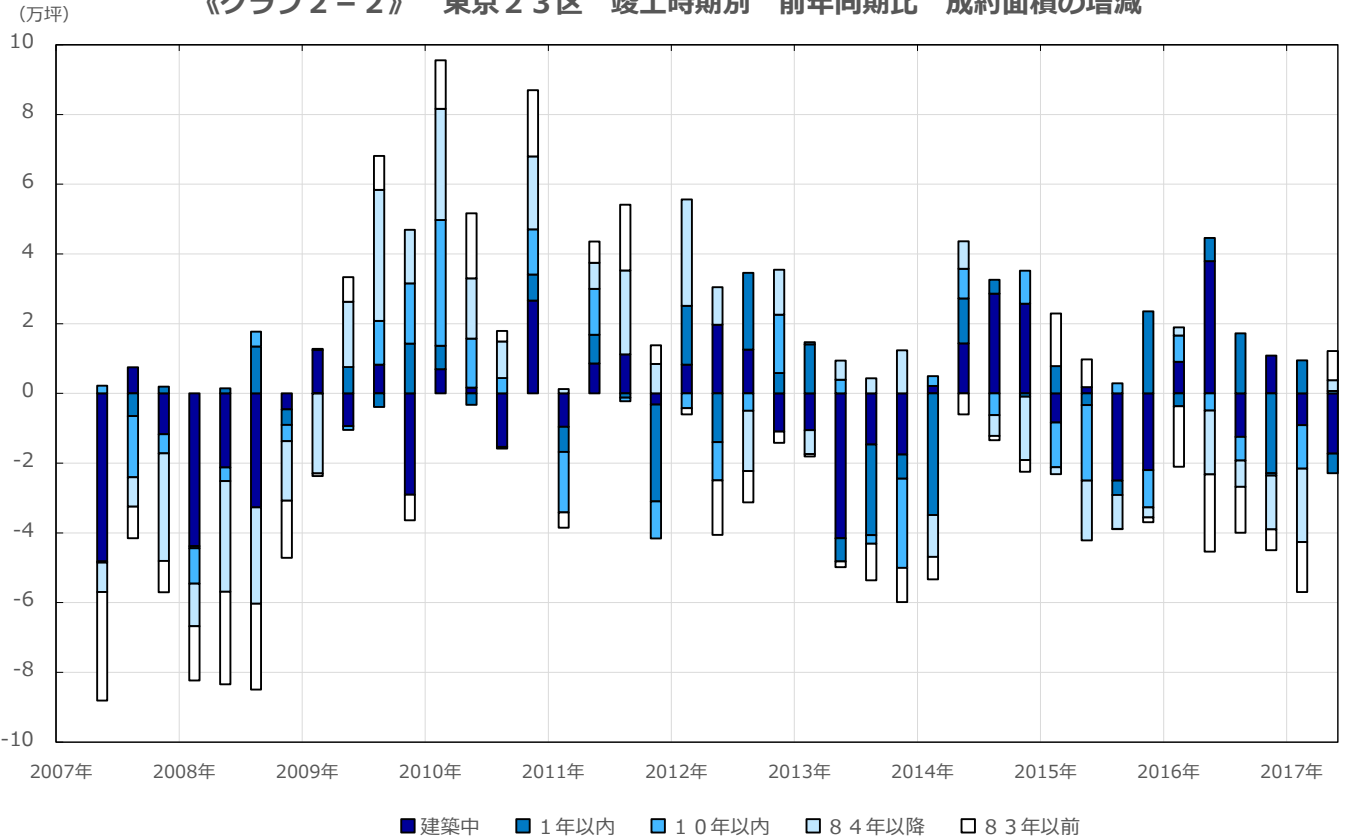
立地ゾーン	既存ビル増減面積 (%)		建築中ビル増減面積 (%)	
都心3区	6,000坪	4.8%	-31,000坪	-65.8%
中心6区リング	-4,000坪	-4.3%	13,000坪	113.8%
周辺14区リング	4,000坪	13.5%	-	-
東京23区	7,000坪	2.7%	-17,000坪	-29.7%
都下3県	-14,000坪	-24.0%	-	-

都心3区：千代田、中央、港 周辺14区：「東京23区」から「都心3区」および「中心6区リング」を除いた14区
 中心6区リング：新宿、渋谷、品川、文京、豊島、台東 都下3県：三多摩地区、千葉県、埼玉県、神奈川県

《グラフ2-1》 東京23区 成約面積の推移



《グラフ2-2》 東京23区 竣工時期別 前年同期比 成約面積の増減



3. 大規模ビル空室率の動向 (グラフ 3-1、グラフ 3-2)

東京 23 区大規模ビル空室率は前期比マイナス 0.5 ポイントの 2.3%

～ 渋谷区・豊島区を除く全てのエリアで空室率が低下

- 2017 年 7 月の東京 23 区大規模ビル（1 フロア 200 坪以上）空室率は前期比マイナス 0.5 ポイントの 2.3%となった。昨年竣工したビルを始め、複数のビルでまとまった面積の成約が見られ、2 期ぶりの低下となった。
- エリア別で見ると、目立った変動が見られなかった渋谷区、および空室を抱えて竣工したビルが見られた豊島区を除く全てのエリアで空室率が低下している。

各地域および各区の大規模ビル空室率と対前期比

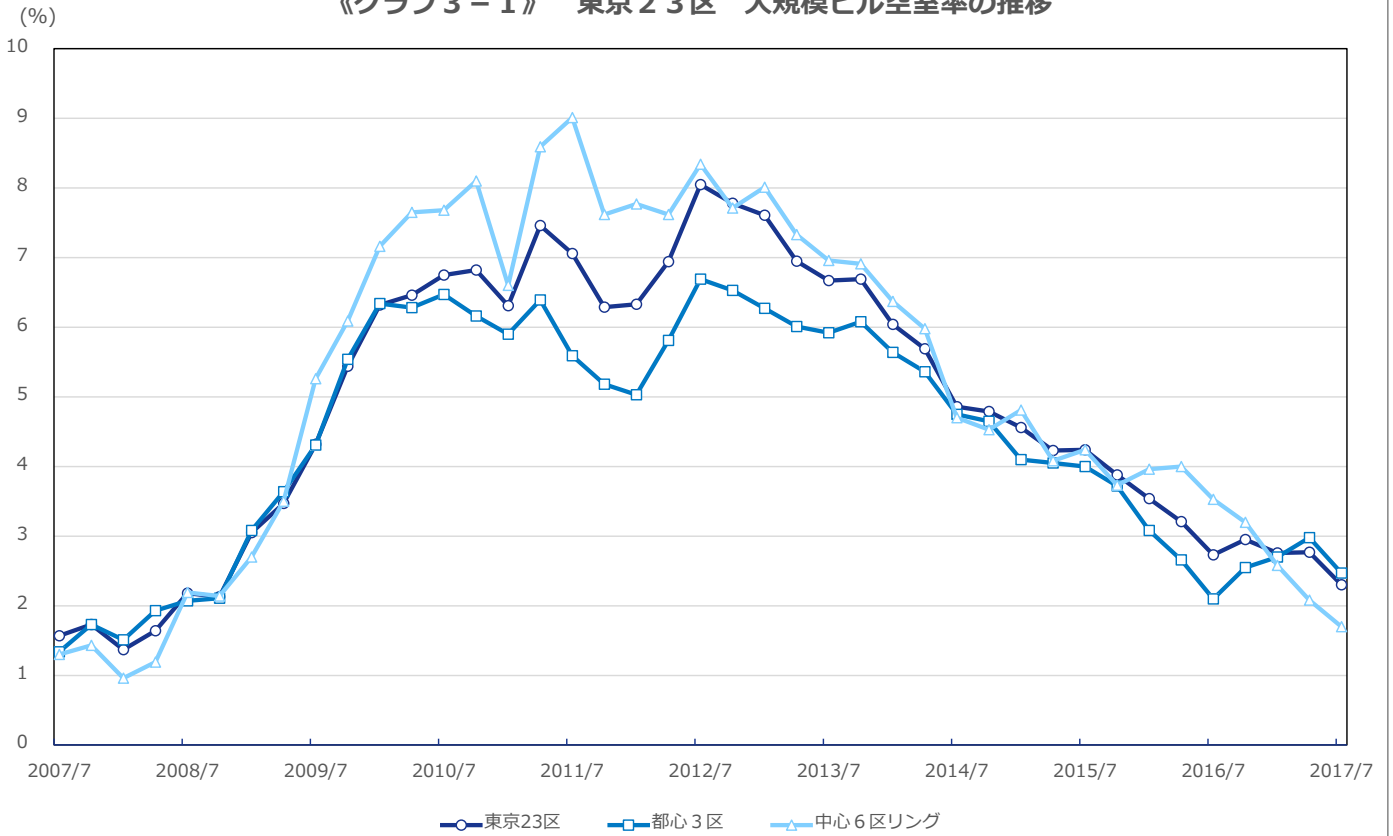
	空室率	前期比 (pts)
都心 3 区	2.5%	-0.5
千代田区	2.0%	-0.4
中央区	2.5%	-0.5
港区	2.9%	-0.6
中心 6 区	1.7%	-0.4
新宿区	1.1%	-0.5
渋谷区	1.0%	±0.0
豊島区	2.7%	1.8
品川区	2.0%	-0.7
文京区	2.3%	-1.2
台東区	6.0%	-1.4
周辺 14 区	2.7%	-0.4
東京 23 区	2.3%	-0.5
都下 3 県	4.9%	-0.1
首都圏	2.7%	-0.4

都心 3 区：千代田、中央、港 周辺 14 区：「東京 23 区」から「都心 3 区」および「中心 6 区リング」を除いた 14 区
 中心 6 区リング：新宿、渋谷、品川、文京、豊島、台東 都下 3 県：三多摩地区、千葉県、埼玉県、神奈川県

東京 23 区 竣工時期別空室率

	前年同期	前期	今期
「竣工 1 年以内」	10.0%	30.1%	29.4%
「竣工 10 年以内（1 年以内を除く）」	1.9%	2.4%	1.8%
「84 年以降竣工（10 年以内を除く）」	3.1%	2.4%	2.1%
「83 年以前竣工」	2.0%	2.1%	1.6%

《グラフ3-1》 東京23区 大規模ビル空室率の推移



《グラフ3-2》 東京23区 大規模ビル空室率構成比（棟数ベース）の推移

