

# 東京オフィスビル市場の分析と展望

〈 四半期統計 〉

## 2017年 第4期

(10月～12月)

2018年2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 4 期 (10 月~12 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 4 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 70.0 万坪で、前期比マイナス 8.7 万坪 (-11.1%) と 11 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 7 期連続減少の 59.5 万坪で、前期比マイナス 9.9 万坪 (-14.3%) 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 31.1 万坪で、前年同期比プラス 7.1 万坪 (+29.6%) の大幅増加となっている。竣工時期別では「既存ビル」がマイナス 2.1 万坪 (-9.8%) と 2 期連続で減少する一方、「建築中ビル」がプラス 11.4 万坪と統計開始以来の最大値を記録した。「建築中ビル」の内訳を見ると、2018 年竣工予定ビルだけではなく、2019 年竣工予定ビルも含む複数ビルで成約が進んでいる。

#### 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 0.4 ポイントの 1.5%、都心 3 区大規模ビルは 0.5 ポイント低下の 1.5%、中心 6 区リング大規模ビルは 0.2 ポイント低下の 1.3%となった。景気拡大・雇用増加を背景とするオフィス需要が顕在化し、需給バランスは一段と引き締まっている。

## 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8.7万坪(-11.1%)と11期連続減少

～ 減少傾向が続き、ファンドバブル期の水準を下回る70万坪に低下

- 東京23区2018年1月のテナント募集面積「全規模」は70.0万坪となった。前期比マイナス8.7万坪(-11.1%)の大幅減少で、11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9.9万坪(-14.3%)と7期連続の減少となった一方、「建築中ビル」はプラス1.2万坪(+12.3%)と10期ぶりで増加している。

(表1) テナント募集面積前期比較(2017年10月 vs 2018年1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	-27,000坪	-6.2%	-3,000坪	-1.4%
中心6区リング	-33,000坪	-15.6%	12,000坪	16.4%
周辺14区リング	-27,000坪	-20.0%	4,000坪	9.0%
<b>東京23区</b>	<b>-87,000坪</b>	<b>-11.1%</b>	<b>12,000坪</b>	<b>3.3%</b>
都下3県	-44,000坪	-12.1%	-1,000坪	-0.6%

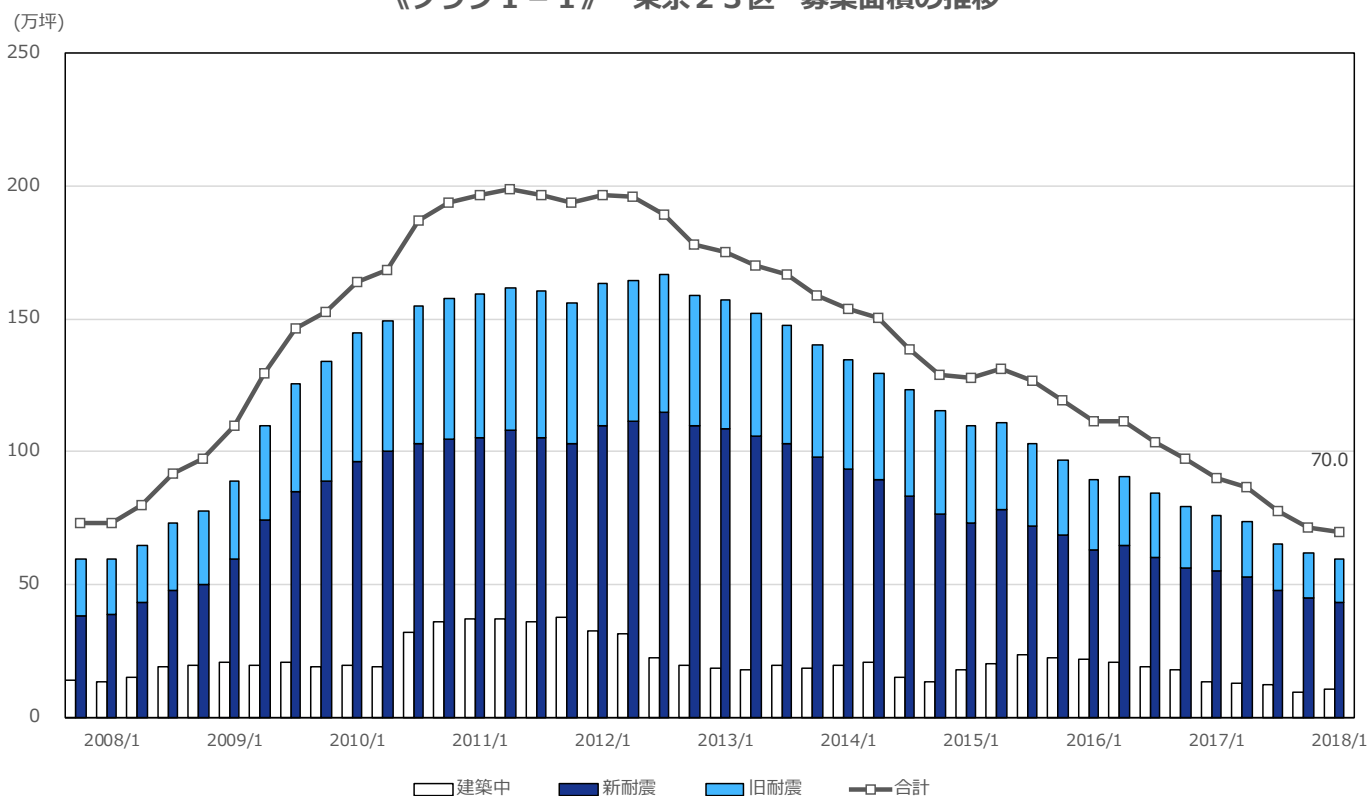
立地ゾーン	既存ビル増減面積(%)		建築中ビル増減面積(%)	
都心3区	-38,000坪	-10.2%	11,000坪	16.0%
中心6区リング	-34,000坪	-18.0%	-	-
周辺14区リング	-27,000坪	-20.4%	-	-
<b>東京23区</b>	<b>-99,000坪</b>	<b>-14.3%</b>	<b>12,000坪</b>	<b>12.3%</b>
都下3県	-45,000坪	-12.3%	-	-

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

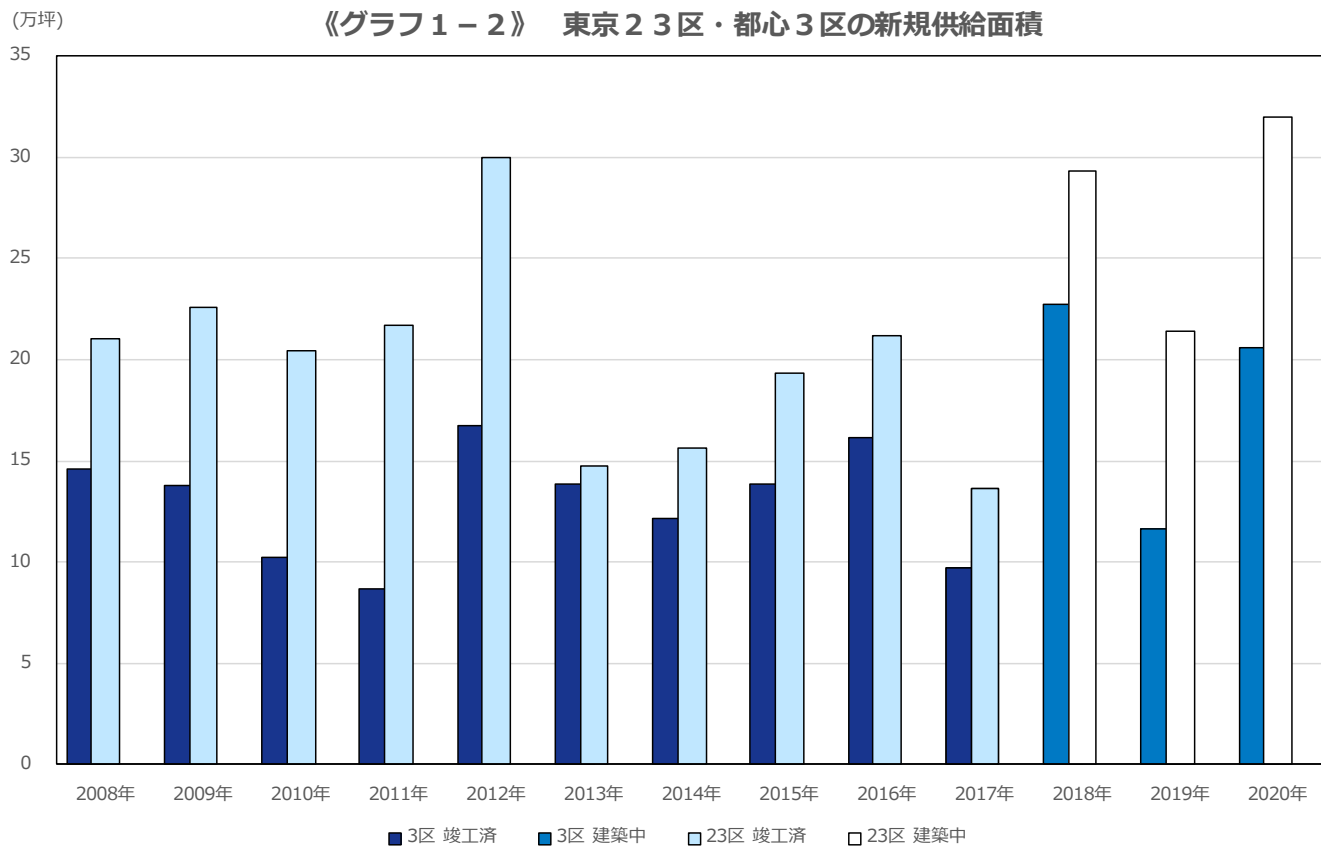
### 新規着工建築中ビルのテナント募集開始面積

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

《グラフ1-1》 東京23区 募集面積の推移



《グラフ1-2》 東京23区・都心3区の新規供給面積



## 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、前年同期比の成約面積はプラス7.1万坪(+29.6%)と12期ぶりの増加  
 ~ 建築中ビルはプラス9.3万坪(+426.0%)と大幅増加へ

- 東京23区2017年第4期の成約面積「全規模」は31.1万坪で、前年同期比プラス7.1万坪(+29.6%)と12期ぶりの増加となり、「大規模」はプラス7.8万坪(+66.1%)と2期連続で増加した。
- 竣工時期別では「既存ビル」が前年同期比マイナス2.1万坪(-9.8%)と2期連続で減少した。一方、「建築中ビル」はプラス9.3万坪(+426.0%)と大幅に増加している。
- 「建築中ビル」は2018年竣工予定ビルだけではなく、2019年竣工予定ビルも含む複数ビルで成約が進んだ。

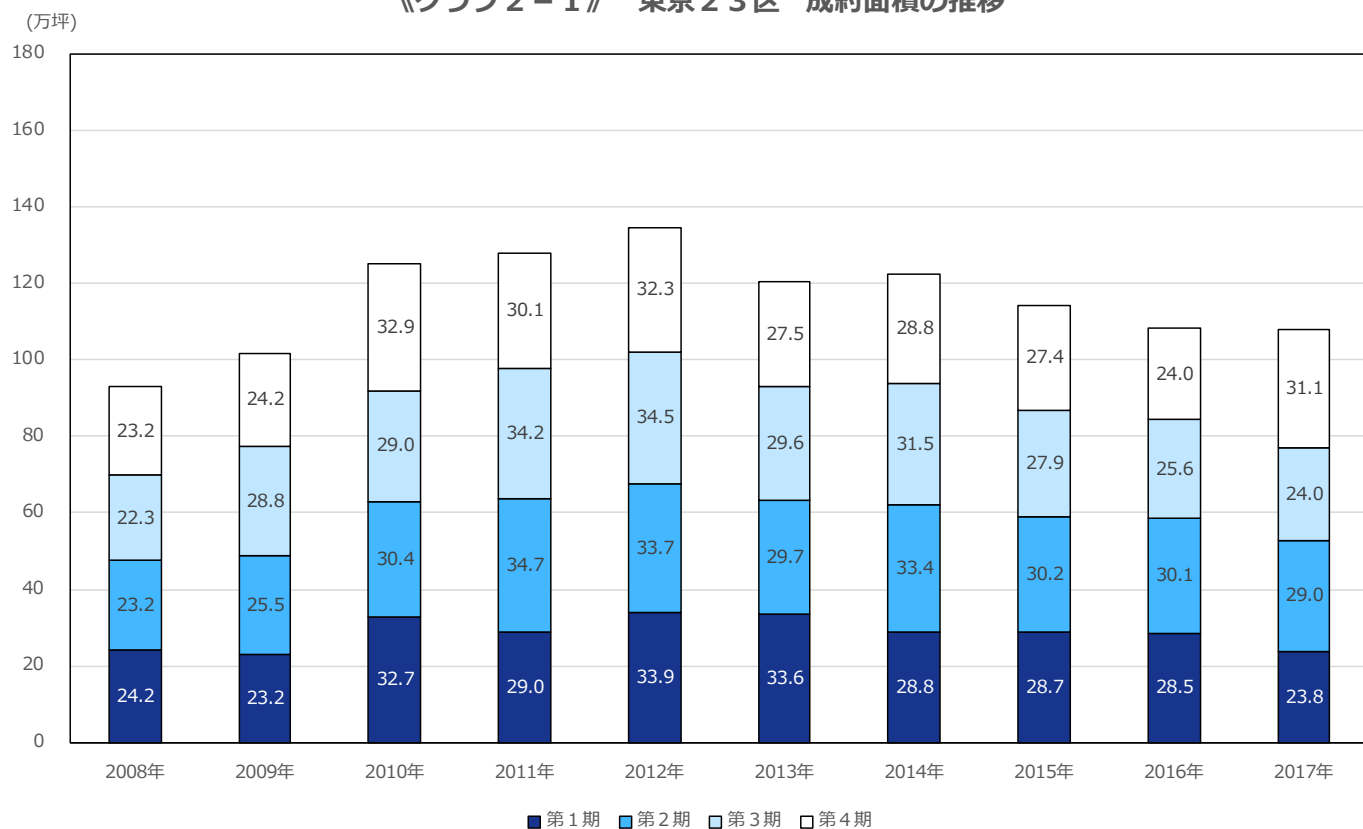
(表2) テナント成約面積対前年同期比 (2016年第4期 vs 2017年第4期)

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	52,000坪	39.3%	52,000坪	69.6%
中心6区リング	30,000坪	39.9%	36,000坪	132.2%
周辺14区リング	-11,000坪	-35.0%	-10,000坪	-58.6%
<b>東京23区</b>	<b>71,000坪</b>	<b>29.6%</b>	<b>78,000坪</b>	<b>66.1%</b>
都下3県	-6,000坪	-10.5%	1,000坪	5.3%

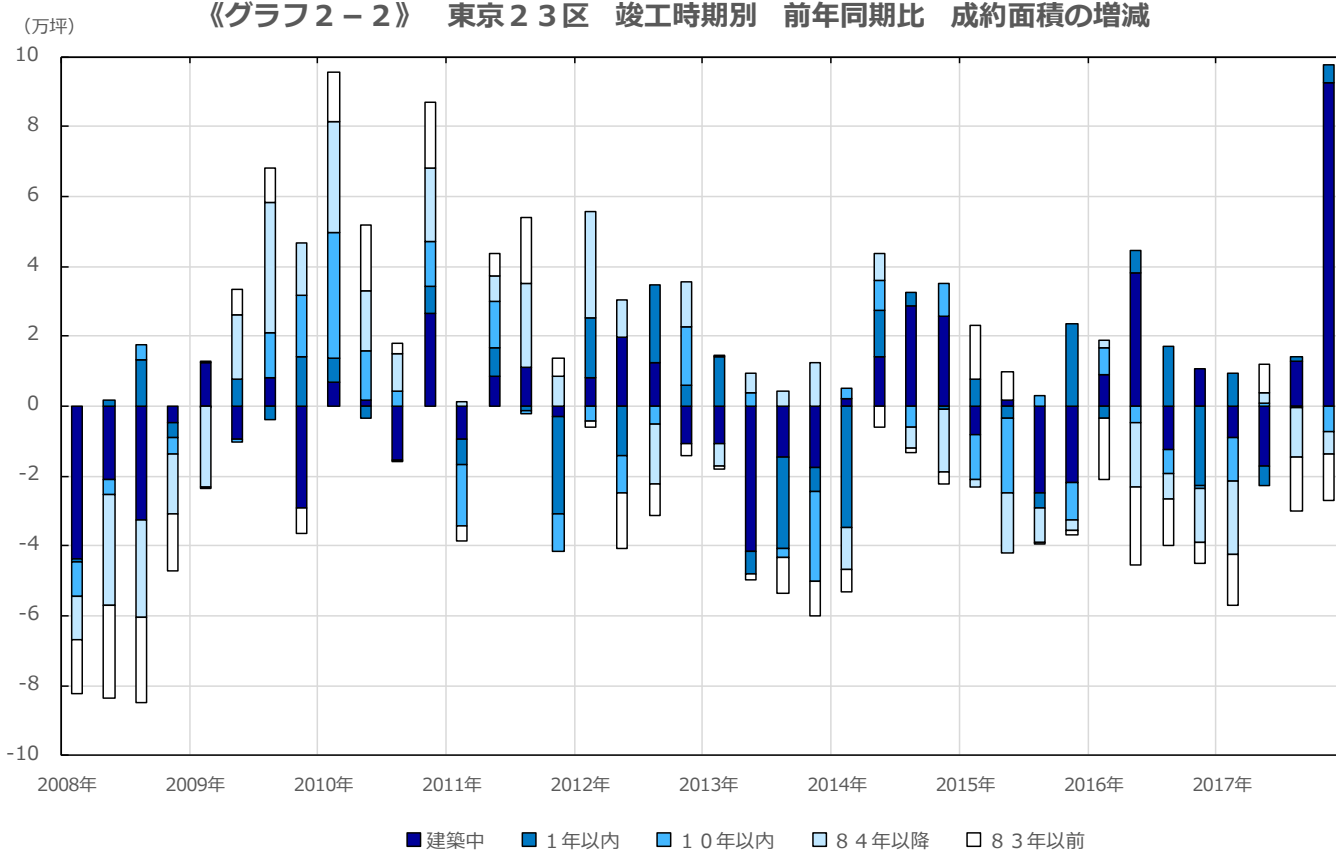
立地ゾーン	既存ビル増減面積 (%)		建築中ビル増減面積 (%)	
都心3区	-1,000坪	-0.6%	53,000坪	287.4%
中心6区リング	-11,000坪	-14.6%	40,000坪	1939.4%
周辺14区リング	-10,000坪	-33.0%	-1,000坪	-88.9%
<b>東京23区</b>	<b>-21,000坪</b>	<b>-9.8%</b>	<b>93,000坪</b>	<b>426.0%</b>
都下3県	-6,000坪	-11.6%	1,000坪	159.2%

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 0.4 ポイントの 1.5%

～ 底堅いオフィス需要を背景に低下傾向が継続

- 2018 年 1 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 0.4 ポイントの 1.5%となった。
- エリア別で見ると、都心 3 区の築浅ビルを中心に空室消化が進んだ。景気拡大・雇用増加を背景とするオフィス需要が顕在化し、需給バランスは一段と引き締まっている。

#### 各地域および各区の大規模ビル空室率と対前期比

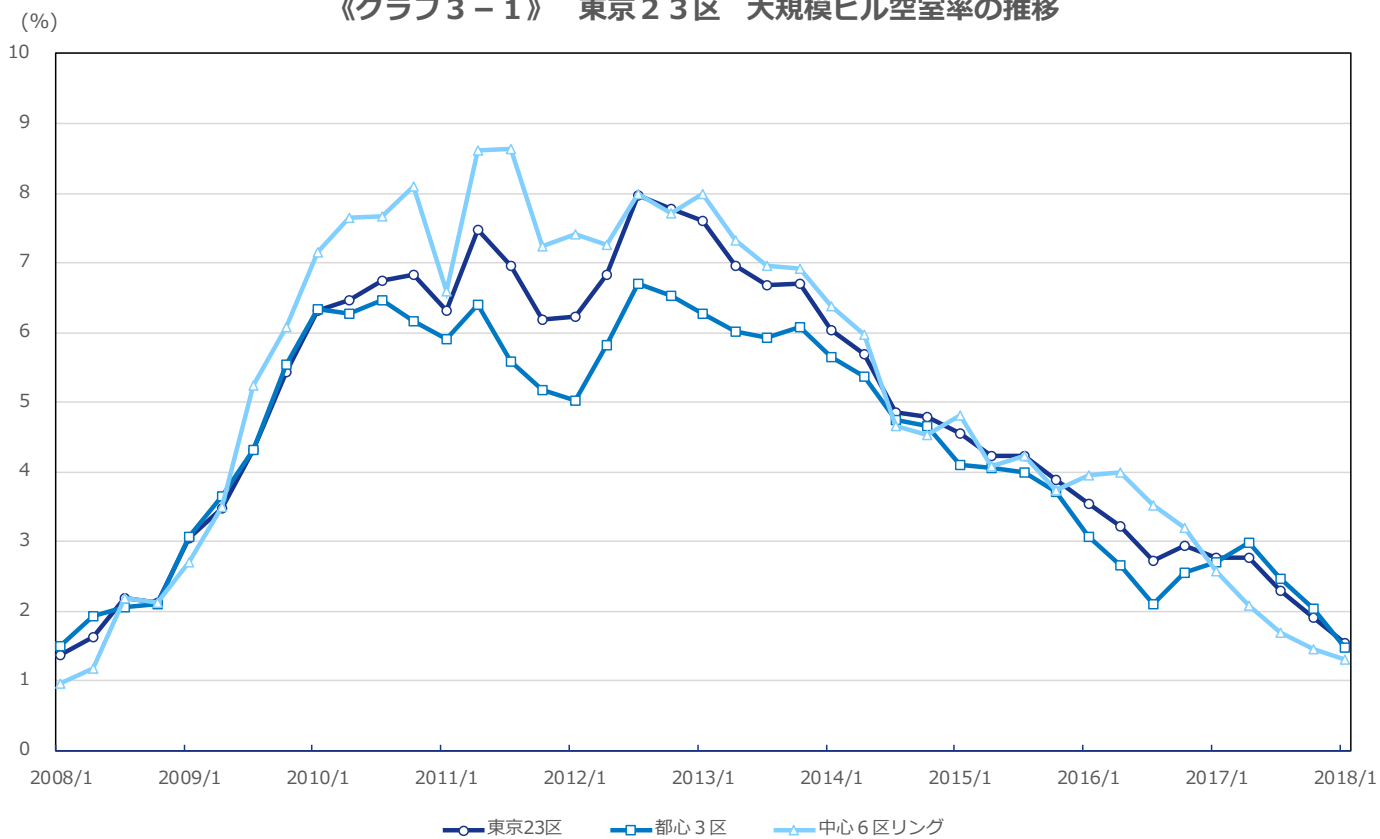
	空室率	前期比 (pts)
都心 3 区	1.5%	-0.5
千代田区	1.4%	-0.4
中央区	1.7%	-0.5
港区	1.5%	-0.7
中心 6 区	1.3%	-0.2
新宿区	1.1%	0.1
渋谷区	0.8%	-0.2
豊島区	2.6%	0.1
品川区	1.1%	-0.6
文京区	2.1%	0.1
台東区	4.3%	0.4
周辺 14 区	2.3%	±0.0
<b>東京 23 区</b>	<b>1.5%</b>	<b>-0.4</b>
都下 3 県	5.0%	-0.4
首都圏	2.1%	-0.4

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」	23.4%	15.8%	8.6%
「竣工 10 年以内（1 年以内を除く）」	1.6%	1.8%	1.7%
「84 年以降竣工（10 年以内を除く）」	2.7%	1.8%	1.4%
「83 年以前竣工」	1.7%	1.5%	1.3%

《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

