

東京オフィスビル市場の分析と展望

〈 四半期統計 〉

2017年 第1期

(1月～3月)

2017年5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 1 期（1 月～3 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 1 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 93.5 万坪で、前期比マイナス 2.5 万坪（-2.6%）と 8 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 4 期連続減少の 80.4 万坪で、前期比マイナス 2.0 万坪（-2.4%）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 23.8 万坪で、前年同期比マイナス 4.7 万坪（-16.6%）となった。竣工時期別では「既存ビル」がマイナス 3.8 万坪（-14.8%）と 5 期連続の減少となり、「建築中ビル」はマイナス 0.9 万坪と再び減少に転じている。引き続き募集床不足を背景に、2018 年以降の竣工予定ビルで募集活動が本格化し始め、借主側に移転先候補ビルの選択肢が広がりつつあることが成約面積減少の一因となっている。

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）空室率は前期比横ばいの 2.8%、都心 3 区大規模ビルは 0.3 ポイント上昇の 3.0%、中心 6 区リング大規模ビルは 0.5 ポイント低下の 2.1%となった。中心 6 区リング大規模ビルは 4 期連続低下の一方、都心 3 区大規模ビルは募集床を残して竣工したビル、および新築ビル竣工に伴う二次空室発生により、3 期連続の上昇となっている。

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2.5万坪(-2.6%)と8期連続減少

～ 2012年第1期をピークに低下傾向続くも減速の兆し

- 東京23区2017年4月のテナント募集面積「全規模」は93.5万坪で、前期比マイナス2.5万坪(-2.6%)となった。減少幅が縮小傾向にあるが、8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2.0万坪(-2.4%)と4期連続の減少、「建築中ビル」はマイナス0.5万坪(-3.4%)と7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1月 vs 2017年4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	-2,000坪	-0.3%	6,000坪	2.1%
中心6区リング	-13,000坪	-4.8%	-12,000坪	-11.7%
周辺14区リング	-10,000坪	-6.5%	-6,000坪	-11.5%
東京23区	-25,000坪	-2.6%	-12,000坪	-2.5%
都下3県	-23,000坪	-5.7%	-13,000坪	-7.3%

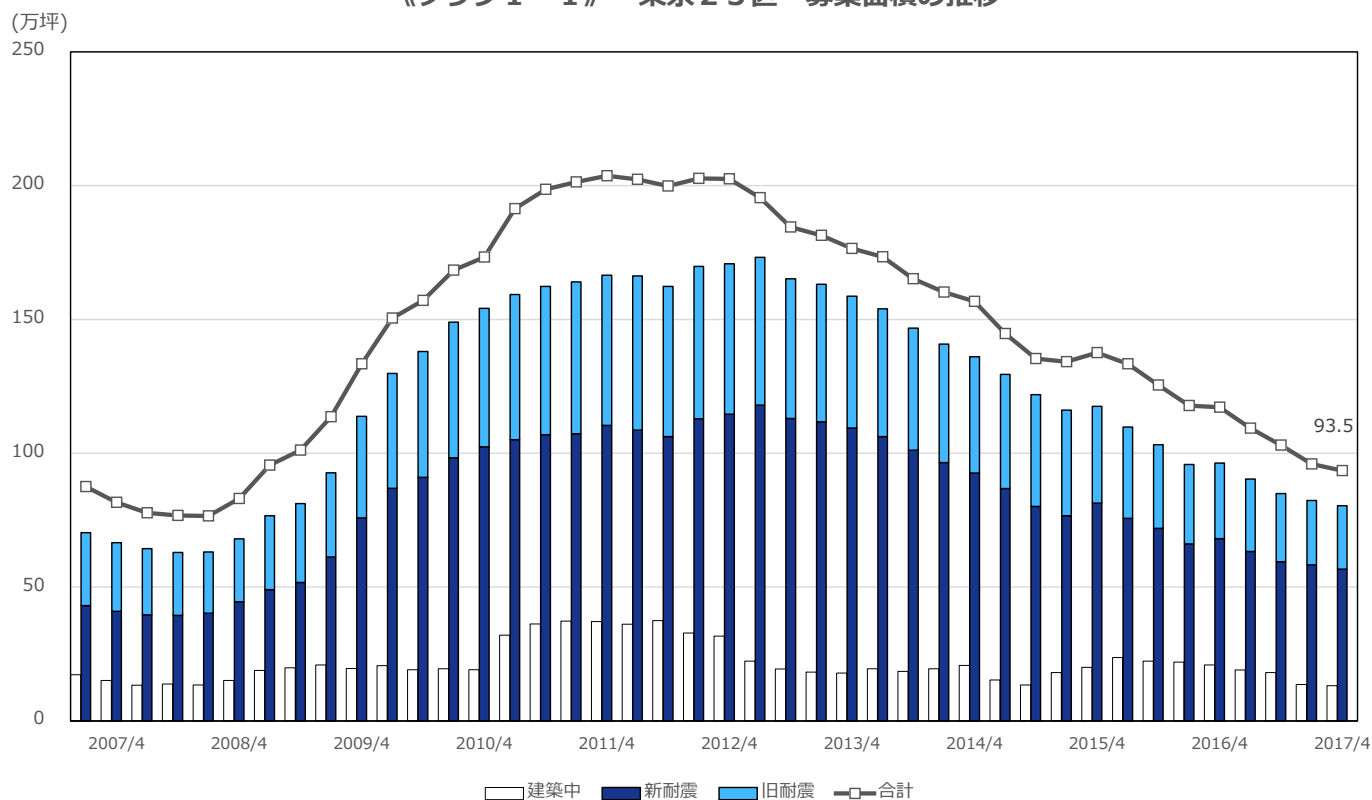
立地ゾーン	既存ビル増減面積 (%)		建築中ビル増減面積 (%)	
都心3区	-1,000坪	-0.1%	-1,000坪	-1.1%
中心6区リング	-10,000坪	-4.1%	-3,000坪	-8.5%
周辺14区リング	-10,000坪	-6.5%	-	-
東京23区	-20,000坪	-2.4%	-5,000坪	-3.4%
都下3県	-20,000坪	-5.4%	-2,000坪	-13.8%

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

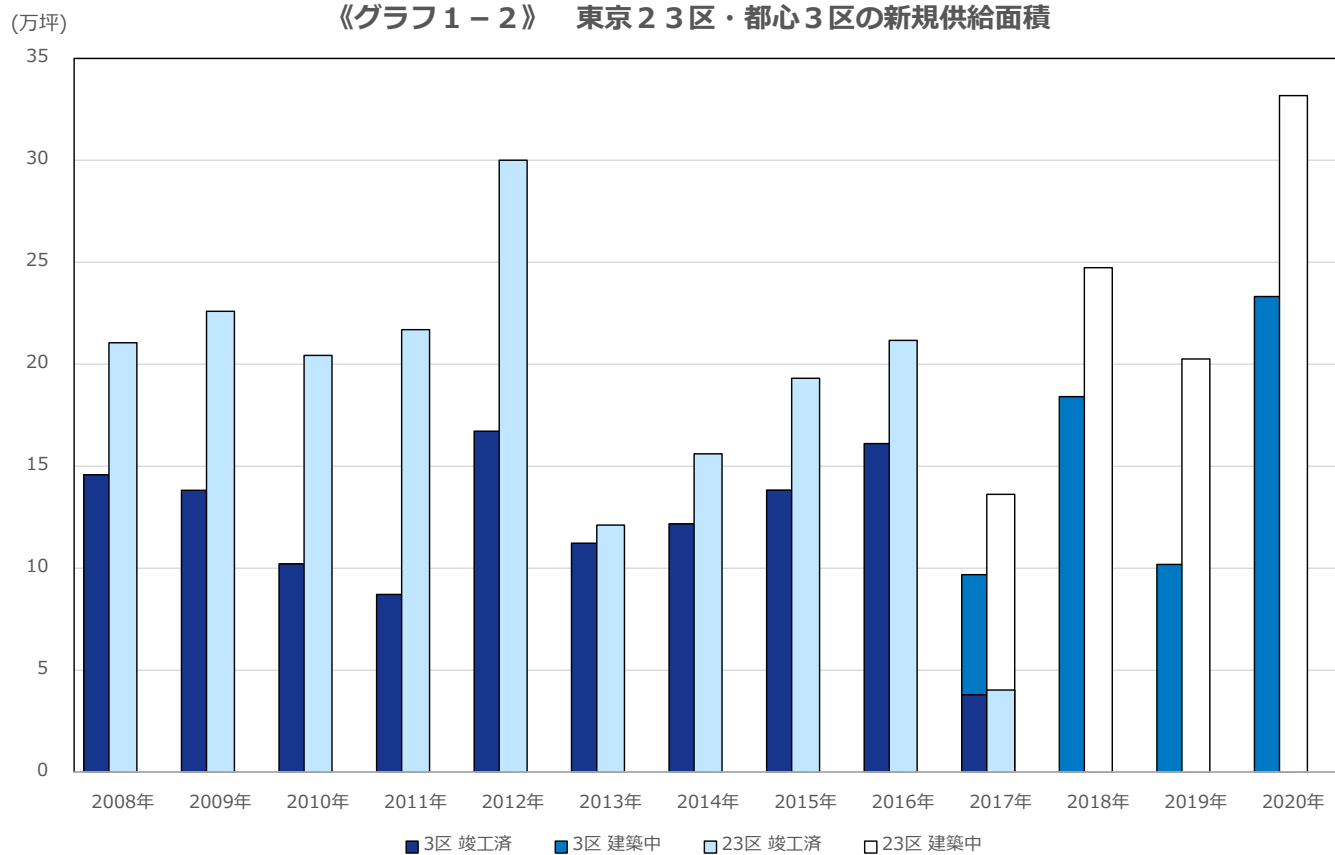
	全規模合計		大規模ビル		大型ビル		中型ビル		小型ビル		小規模ビル	
			200坪以上	200坪以下	100~200坪	50~100坪	20~50坪	20坪以下				
2014年3期	34棟	10,000坪	6棟	5,000坪	5棟	3,000坪	9棟	1,000坪	7棟	---	7棟	---
4期	24棟	5,000坪	4棟	3,000坪	4棟	1,000坪	1棟	1,000坪	4棟	---	11棟	---
2015年1期	21棟	25,000坪	8棟	22,000坪	4棟	3,000坪	3棟	---	5棟	---	1棟	---
2期	28棟	23,000坪	9棟	22,000坪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

《グラフ1-1》 東京23区 募集面積の推移



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



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4.7万坪(-16.6%)と大幅減少
 ~ 既存ビルは5期連続の減少

- 東京23区2017年第1期の成約面積「全規模」は23.8万坪で、前年同期比マイナス4.7万坪(-16.6%)と9期連続の減少となり、「大規模」はマイナス2.5万坪(-18.0%)と3期連続で減少した。
- 竣工時期別では「既存ビル」がマイナス3.8万坪(-14.8%)と5期連続の減少となり、「建築中ビル」はマイナス0.9万坪(-35.0%)と再び減少に転じた。
- 引き続き募集床不足に加え、2018年以降の竣工予定ビルで募集活動が本格化し始め、借主側に移転先候補ビルの選択肢が広がりつつあることが成約面積減少の一因となっている。

(表2) テナント成約面積対前年同期比 (2016年第1期 vs 2017年第1期)

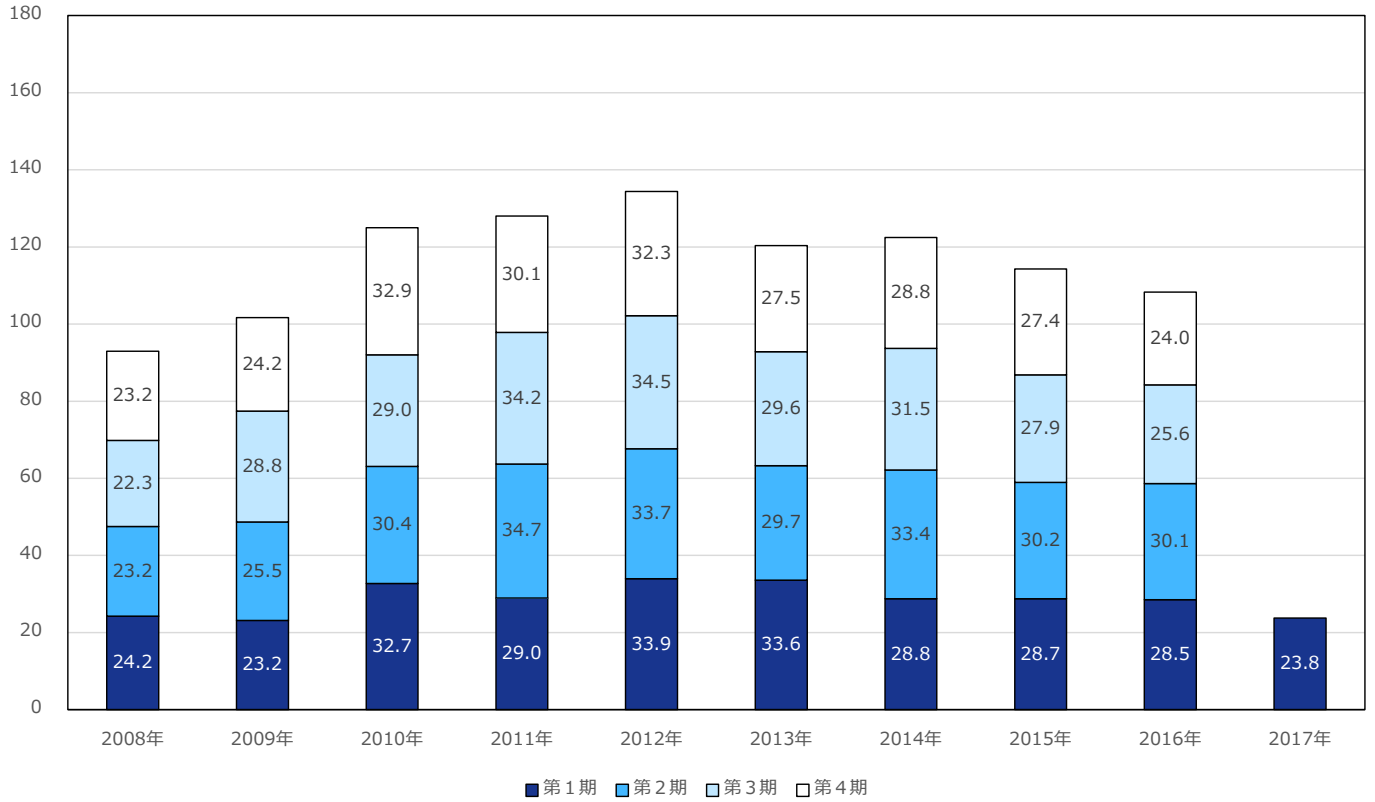
立地ゾーン	全規模増減面積 (%)		大規模ビル増減面積 (%)	
都心3区	-22,000坪	-14.5%	-9,000坪	-11.7%
中心6区リング	-16,000坪	-17.4%	-8,000坪	-20.1%
周辺14区リング	-9,000坪	-23.0%	-8,000坪	-36.1%
東京23区	-47,000坪	-16.6%	-25,000坪	-18.0%
都下3県	18,000坪	30.9%	12,000坪	44.4%

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	-16,000坪	-11.5%	-6,000坪	-40.2%
中心6区リング	-15,000坪	-17.9%	-1,000坪	-12.1%
周辺14区リング	-8,000坪	-19.5%	-2,000坪	-90.7%
東京23区	-38,000坪	-14.8%	-9,000坪	-35.0%
都下3県	-	-	17,000坪	10294.0%

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

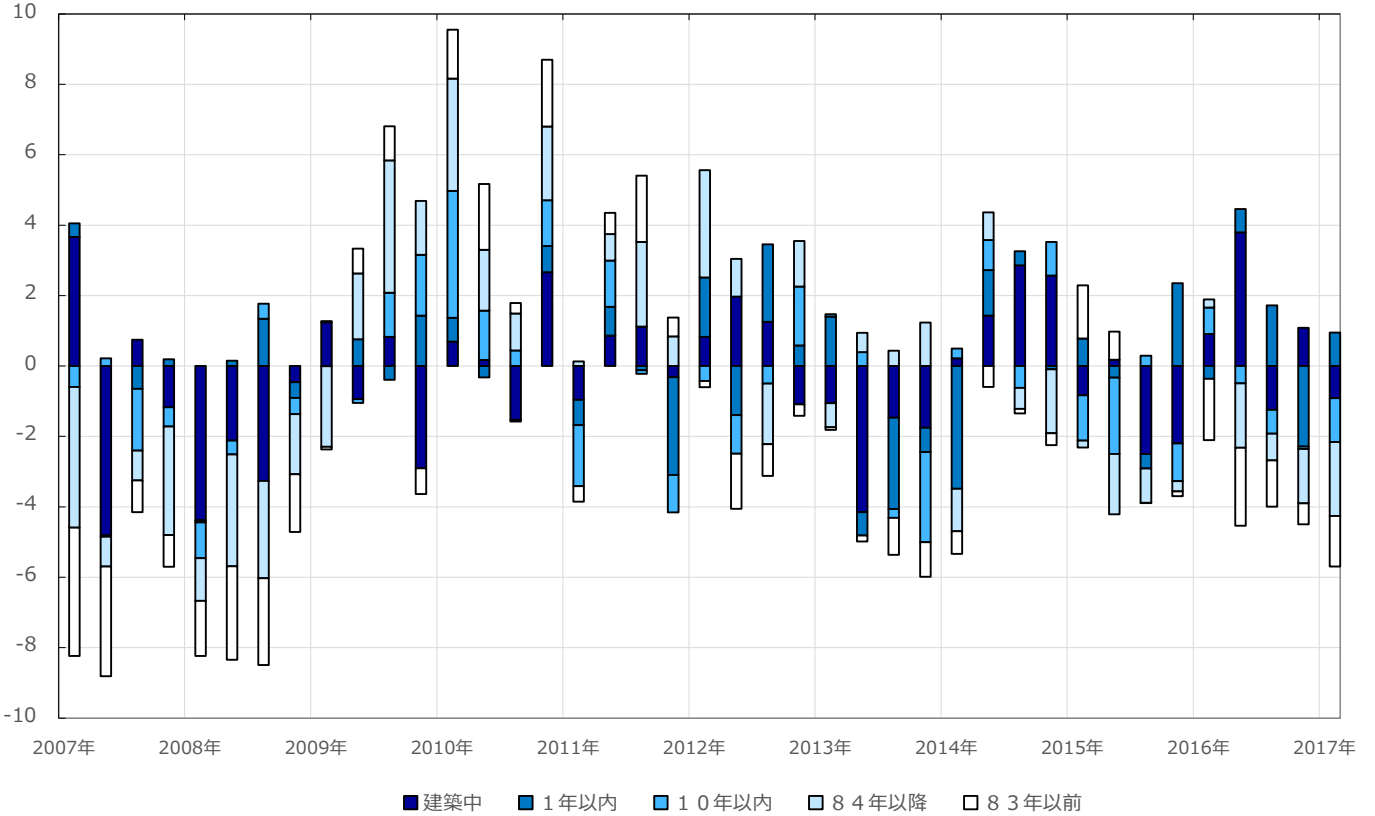
《グラフ2-1》 東京23区 成約面積の推移

(万坪)



《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

(万坪)



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横ばいの 2.8%

～ 新築・築浅ビルと既存ビルで異なる傾向

- 2017 年 4 月の東京 23 区大規模ビル（1 フロア 200 坪以上）空室率は前期比横ばいの 2.8%となった。まとまった募集床を抱えて竣工する新築ビルが見られる一方、値ごろ感のある既存ビルで空室消化が進み、横ばいとなっている。
- エリア別で見ると、新規供給がない周辺エリアでは空室率の低下傾向が続き、新築ビルが供給された都心部では上昇傾向が見られる。

各地域および各区の大規模ビル空室率と対前期比

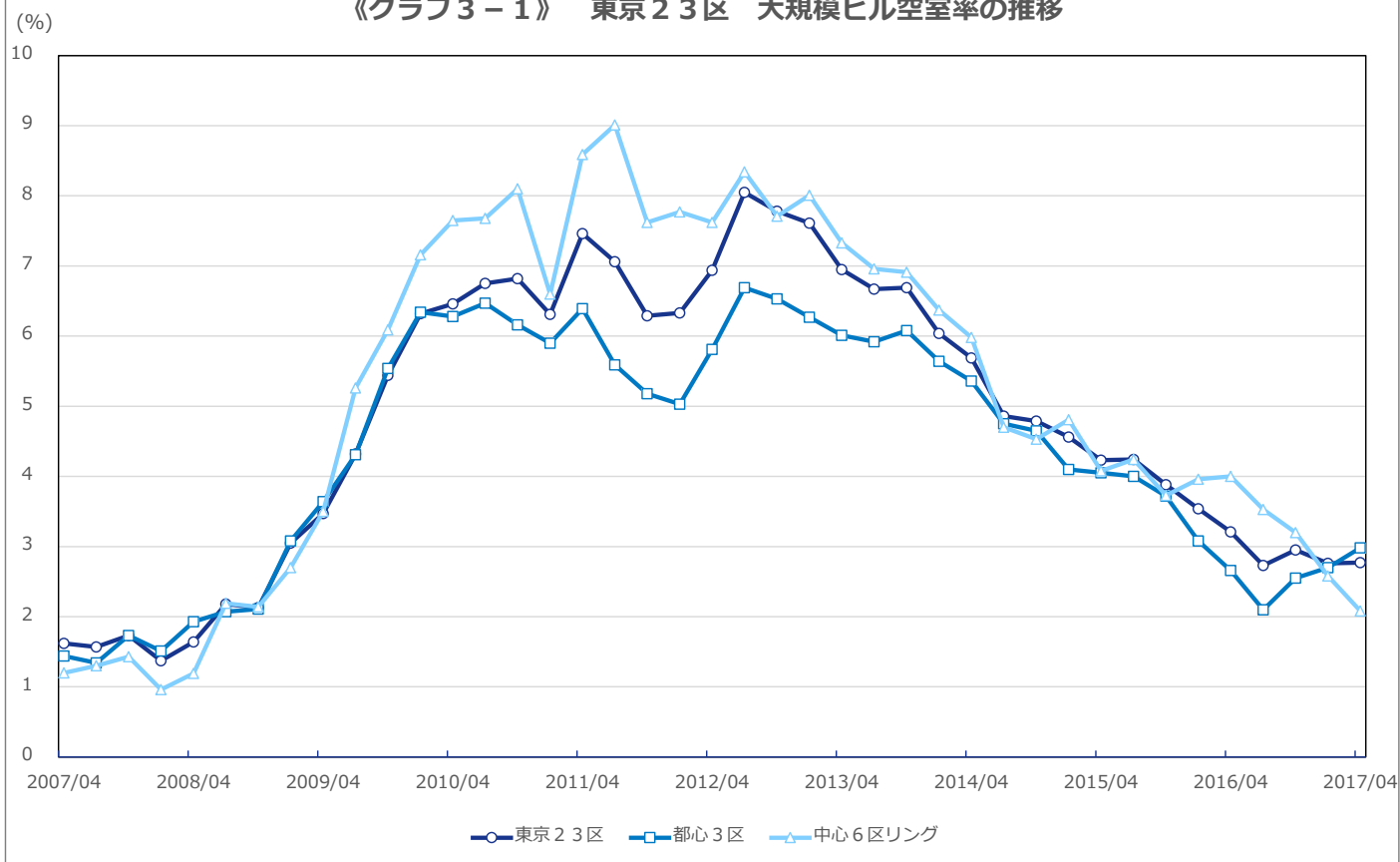
	空室率	前期比 (pts)
都心 3 区	3.0%	0.3
千代田区	2.4%	1.0
中央区	3.0%	-0.1
港区	3.5%	-0.2
中心 6 区	2.1%	-0.5
新宿区	1.6%	±0.0
渋谷区	1.0%	-0.2
豊島区	0.9%	-0.6
品川区	2.7%	-1.0
文京区	3.5%	-1.4
台東区	7.4%	-1.3
周辺 14 区	3.1%	-0.3
東京 23 区	2.8%	±0.0
都下 3 県	5.0%	-0.6
首都圏	3.1%	-0.1

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

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」	25.6%	23.4%	30.1%
「竣工 10 年以内（1 年以内を除く）」	2.6%	1.6%	2.4%
「84 年以降竣工（10 年以内を除く）」	3.3%	2.7%	2.4%
「83 年以前竣工」	2.3%	1.7%	2.1%

《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

