

# 東京オフィスビル市場の分析と展望

〈 四半期統計 〉

## 2018年 第1期

(1月～3月)

2018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

<2018 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。

### 2018 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 71.6 万坪で、前期比プラス 1.5 万坪（+2.1%）となった。竣工時期別の募集面積は「既存ビル」が 8 期連続減少の 54.5 万坪で、前期比マイナス 5.0 万坪（-8.5%）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 26.7 万坪で、前年同期比プラス 2.9 万坪（+12.4%）の増加だった。竣工時期別では「既存ビル」はプラス 2.1 万坪（+9.3%）で 3 期ぶりの増加、「建築中ビル」はプラス 0.9 万坪（+52.8%）と 3 期連続の増加となっている。既存ビルでの品薄感が建築中ビルへと需要を流出させ、成約面積を押し上げている。

#### 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 1.5%、中心 6 区リング大規模ビルは 0.2 ポイント上昇の 1.5%となった。都心 3 区大規模ビルは 0.2 ポイント低下の 1.3%で、統計開始以来の最低値を更新している。大型解約が少ない中、館内増床やシェアオフィスなどの新規開設が目立ち、品薄感が強まっている。

## 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、全規模は前期比プラス1.5万坪(+2.1%)と12期ぶりの増加

～ 「既存ビル」の減少傾向は継続の一方、「建築中ビル」は2期連続で増加

- 東京23区2018年4月のテナント募集面積「全規模」は71.6万坪となった。前期比プラス1.5万坪(+2.1%)で、12期ぶりの増加となっている。
- 竣工時期別では「既存ビル」が前期比マイナス5.0万坪(-8.5%)と8期連続の減少となった一方、「建築中ビル」はプラス6.5万坪(+62.0%)と2期連続で増加している。

(表1) テナント募集面積前期比較(2018年1月 vs 2018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	-6,000坪	-1.4%	5,000坪	2.2%
中心6区リング	26,000坪	14.3%	31,000坪	38.2%
周辺14区リング	-5,000坪	-4.6%	-2,000坪	-4.1%
<b>東京23区</b>	<b>15,000坪</b>	<b>2.1%</b>	<b>35,000坪</b>	<b>9.1%</b>
都下3県	-1,000坪	-0.4%	-4,000坪	-2.7%

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	-33,000坪	-9.8%	27,000坪	34.8%
中心6区リング	-12,000坪	-8.0%	38,000坪	141.3%
周辺14区リング	-5,000坪	-4.7%	-	-
<b>東京23区</b>	<b>-50,000坪</b>	<b>-8.5%</b>	<b>65,000坪</b>	<b>62.0%</b>
都下3県	-	0.1%	-1,000坪	-54.8%

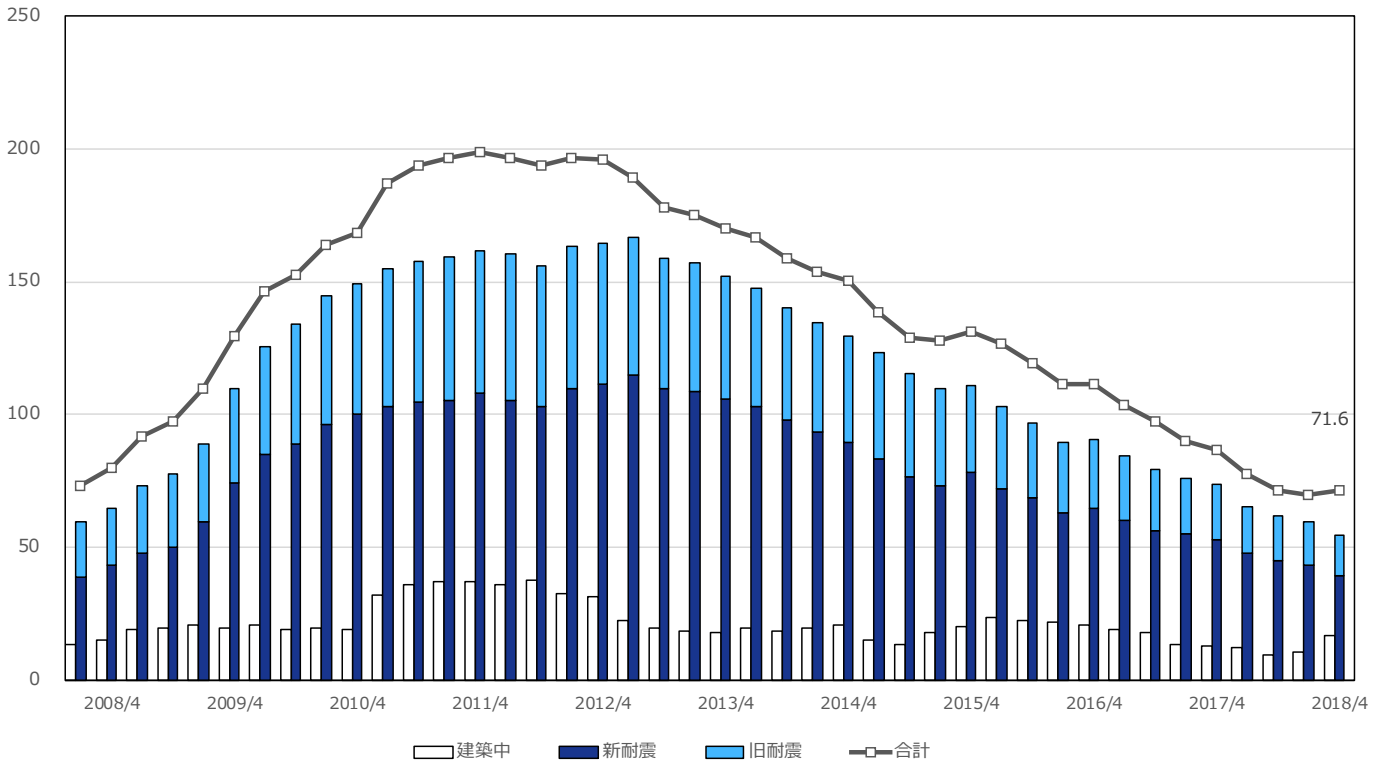
都心3区：千代田、中央、港 周辺14区：「東京23区」から「都心3区」および「中心6区リング」を除いた14区  
 中心6区リング：新宿、渋谷、品川、文京、豊島、台東 都下3県：三多摩地区、千葉県、埼玉県、神奈川県

### 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 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	坪	棟	坪	棟	坪	棟	坪	棟	坪	棟	坪
2015年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	---
2期	5	10,000	2	9,000	0	---	1	---	2	---	0	---
3期	7	2,000	0	---	2	1,000	0	---	5	1,000	0	---
4期	6	1,000	0	---	0	---	2	1,000	3	1,000	1	---
2018年1期	9	25,000	1	23,000	0	---	4	2,000	4	---	0	---

《グラフ1-1》 東京23区 募集面積の推移

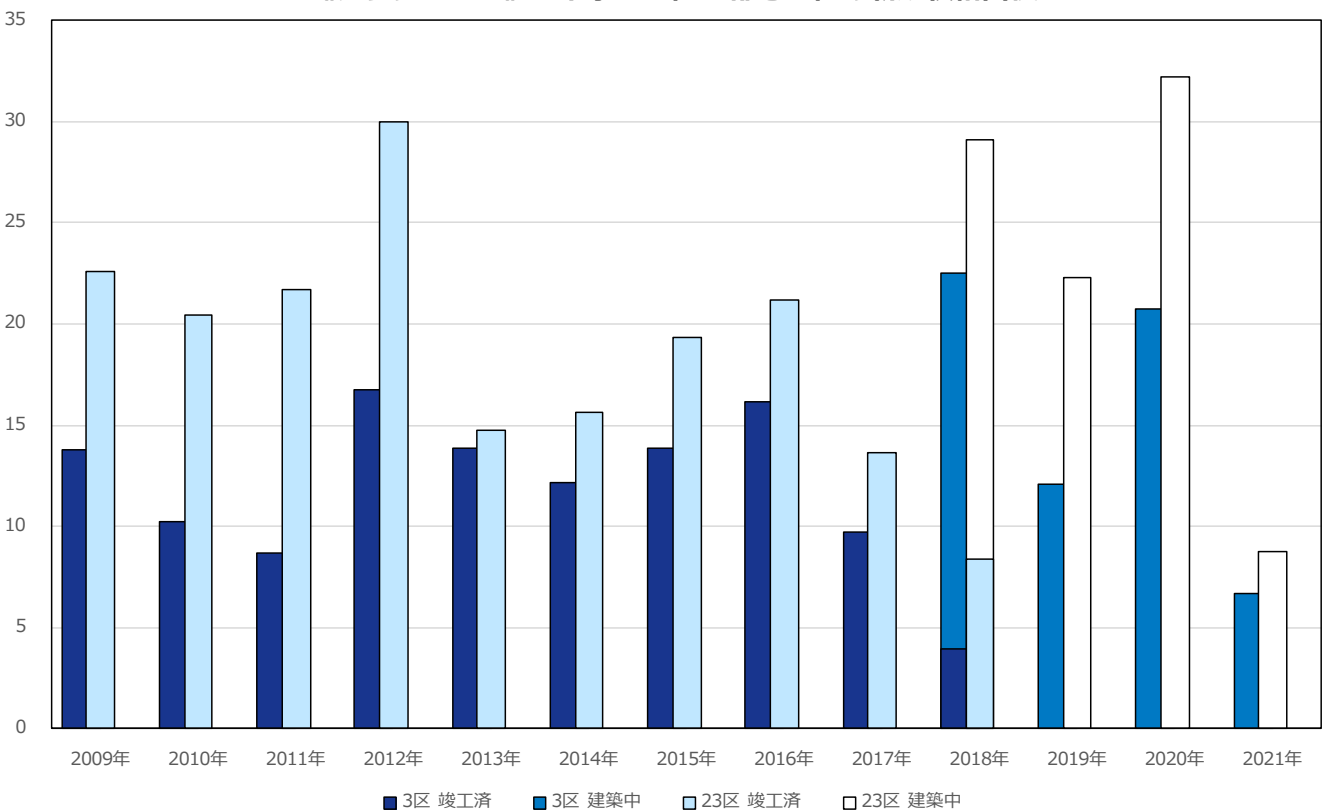
(万坪)



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、前年同期比の成約面積はプラス 2.9 万坪 (+12.4%) と 2 期連続の増加  
 ～ 建築中ビルはプラス 0.9 万坪 (+52.8%) と増加傾向が継続

- 東京 23 区 2018 年第 1 期の成約面積「全規模」は 26.7 万坪で、前年同期比プラス 2.9 万坪(+12.4%)と 2 期連続の増加となり、「大規模」はプラス 2.4 万坪(+21.3%)と 3 期連続で増加した。
- 竣工時期別では「既存ビル」が前年同期比プラス 2.1 万坪 (+9.3%) と 3 期ぶりに増加に転じ、「建築中ビル」はプラス 0.9 万坪 (+52.8%) と増加している。
- 既存ビルでの品薄感が建築中ビルへと需要を流出させ、成約面積を押し上げている。

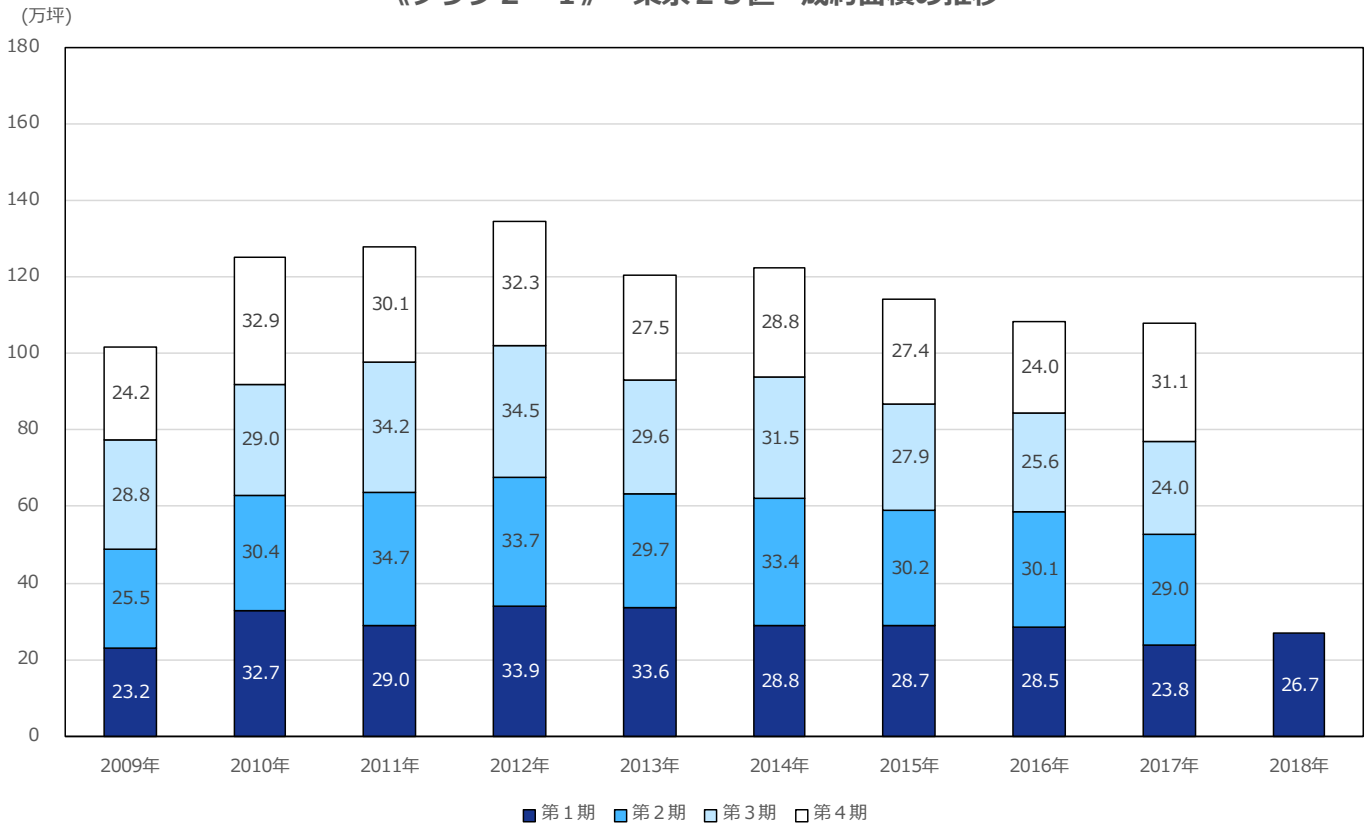
(表 2) テナント成約面積対前年同期比 (2017 年第 1 期 vs 2018 年第 1 期)

立地ゾーン	全規模増減面積 (%)		大規模ビル増減面積 (%)	
	坪	%	坪	%
都心 3 区	17,000	13.4%	14,000	21.4%
中心 6 区リング	7,000	9.5%	10,000	31.0%
周辺 14 区リング	5,000	15.5%	-	-
<b>東京 23 区</b>	<b>29,000</b>	<b>12.4%</b>	<b>24,000</b>	<b>21.3%</b>
都下 3 県	-24,000	-31.8%	-18,000	-44.4%

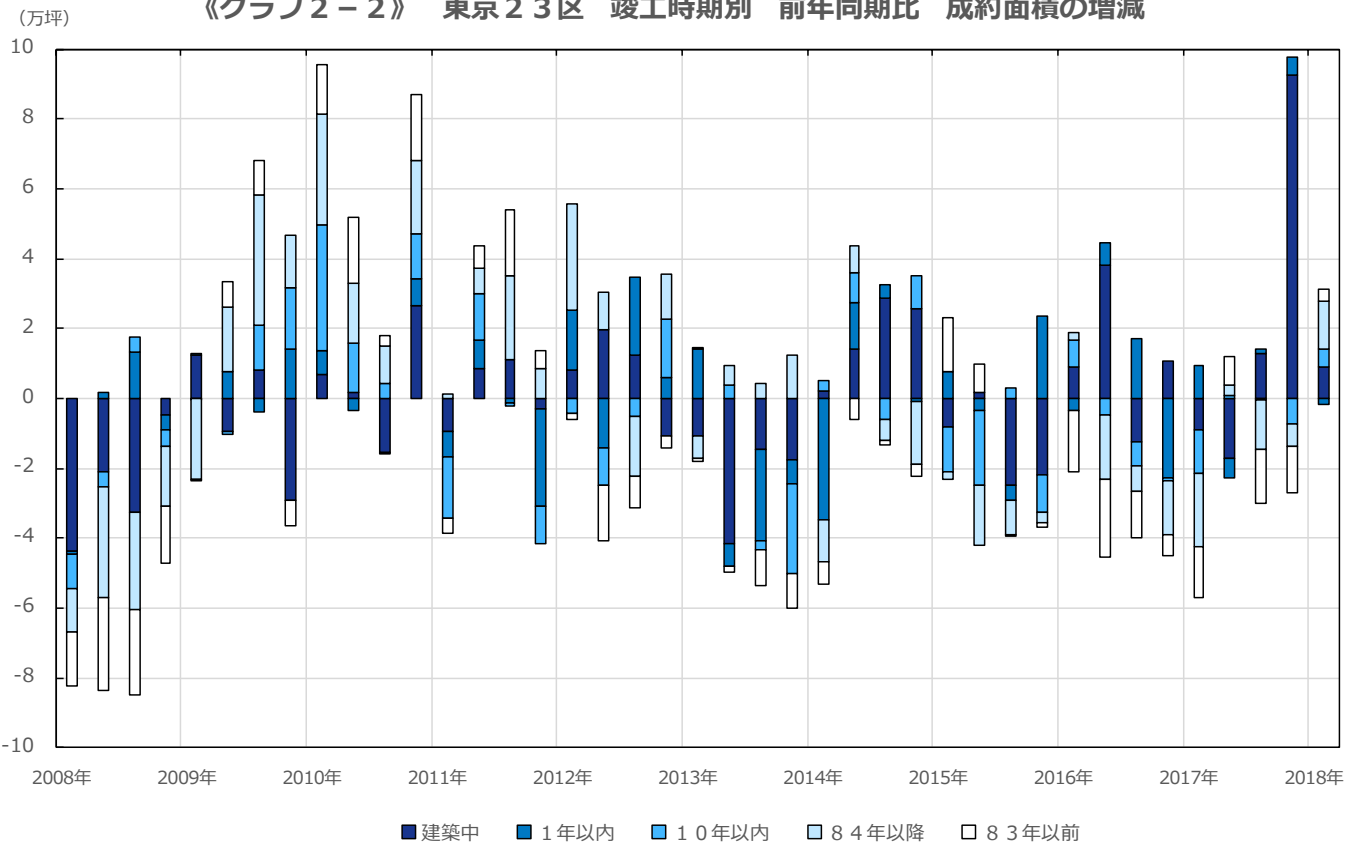
立地ゾーン	既存ビル増減面積 (%)		建築中ビル増減面積 (%)	
	坪	%	坪	%
都心 3 区	15,000	12.8%	2,000	22.1%
中心 6 区リング	1,000	0.9%	7,000	91.5%
周辺 14 区リング	5,000	15.2%	-	-
<b>東京 23 区</b>	<b>21,000</b>	<b>9.3%</b>	<b>9,000</b>	<b>52.8%</b>
都下 3 県	-9,000	-14.8%	-15,000	-88.1%

都心 3 区：千代田、中央、港  
 中心 6 区リング：新宿、渋谷、品川、文京、豊島、台東  
 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  
 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横ばいの 1.5%

～ 1%台の低水準が 3 期連続となり、品薄感の強い状況が継続

- 2018 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 1.5%だった。都心 3 区大規模ビルは前期比 0.2 ポイント低下の 1.3%と、統計開始以来の最低値を更新している。
- エリア別で見ると、「千代田区」「新宿区」「渋谷区」が 1%を下回った。大型解約が少ない中、館内増床やシェアオフィスなどの新規開設が目立ち、品薄感が強まっている。

#### 各地域および各区の大規模ビル空室率と対前期比

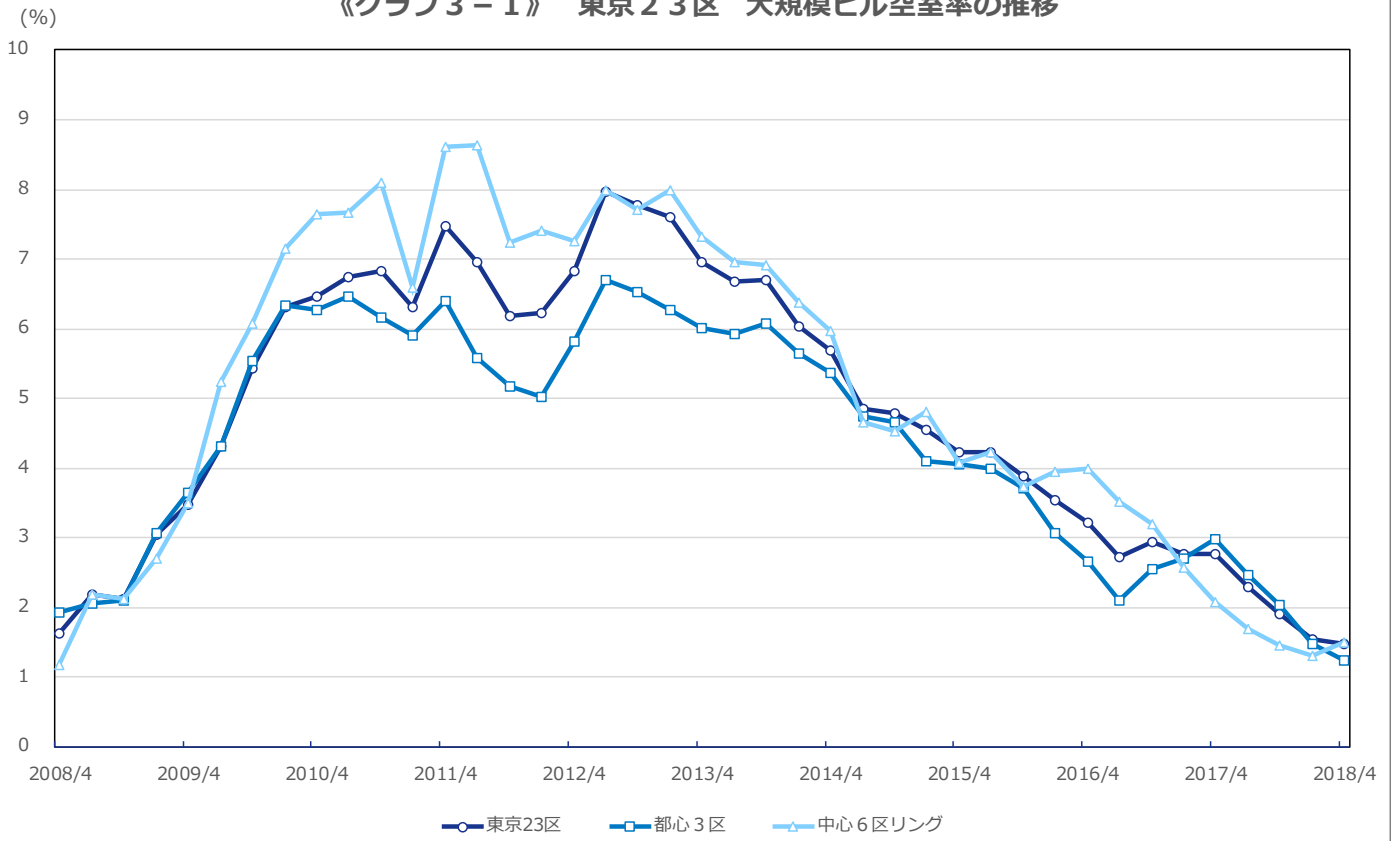
	空室率	前期比 (pts)
都心 3 区	1.3%	-0.2
千代田区	0.9%	-0.5
中央区	1.4%	-0.3
港区	1.5%	±0.0
中心 6 区	1.5%	0.2
新宿区	0.8%	-0.3
渋谷区	0.7%	-0.1
豊島区	3.2%	0.6
品川区	2.2%	1.1
文京区	1.5%	-0.6
台東区	3.5%	-0.8
周辺 14 区	2.4%	0.1
<b>東京 23 区</b>	<b>1.5%</b>	<b>±0.0</b>
都下 3 県	5.3%	0.3
首都圏	2.1%	±0.0

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

#### 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」	30.1%	8.6%	8.3%
「竣工 10 年以内（1 年以内を除く）」	2.4%	1.7%	1.4%
「84 年以降竣工（10 年以内を除く）」	2.4%	1.4%	1.2%
「83 年以前竣工」	2.1%	1.3%	1.5%

《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

