

東京オフィスビル市場の分析と展望

《 四半期統計 》

2020年 第2期

(4月～6月)

2020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

2020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。

2020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2020年7月のテナント募集面積「全規模」は前期比プラス10.1万坪 (+15.6%) の75.1万坪となり、2期連続で増加した。

竣工時期別では「既存ビル」が前期比プラス12.1万坪 (+25.9%) と大幅に増加し、2期連続の増加となった。「建築中ビル」はマイナス2.0万坪 (-11.1%) と再び減少に転じた。

2. テナント成約面積の動向

東京23区2020年第2期の成約面積「全規模」は14.5万坪で、前年同期比マイナス11.0万坪 (-43.1%)、「大規模」もマイナス5.1万坪 (-36.0%) と、それぞれ3期連続で大幅な減少となった。

竣工時期別では「既存ビル」が前年同期比マイナス8.9万坪 (-44.2%) と6期連続で減少し、「建築中ビル」もマイナス2.1万坪 (-39.2%) と3期連続で大幅に減少した。緊急事態宣言に伴う外出自粛により、テナント誘致活動はペースダウンを余儀なくされた。また、緊急事態宣言の解除後も、景気の先行き不透明感が広がる中、今後のオフィス戦略を立てにくい企業が大半であり、特にまとまった面積の募集床では以前よりもテナント誘致に時間を要していることから、成約面積はマーケット全体で前年同期比マイナスとなった。

3. 大規模ビル空室率の動向

2020年7月の東京23区大規模ビル (1フロア200坪以上) 空室率は前期比プラス0.3ポイントの0.9%、都心3区大規模ビルは前期比プラス0.2ポイントの0.6%、中心6区は前期比プラス0.4ポイントの0.8%となり、3エリア全てで統計開始以来の最低値を記録した前期から一転してプラスを記録した。

エリア別では「港区」「渋谷区」で0.5ポイント以上の著しい上昇を記録した。新築ビルへの移転に伴う大口の二次空室が現空床となったことで空室率を押し上げており、新型コロナウイルスによる影響が徐々に顕在化し始めている。

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10.1万坪（+15.6%）

～「既存ビル」が大幅に増加

- 東京23区2020年7月のテナント募集面積「全規模」は前期比プラス10.1万坪（+15.6%）の75.1万坪となり、2期連続で増加した。
- 竣工時期別では「既存ビル」が前期比プラス12.1万坪（+25.9%）と大幅に増加し、2期連続の増加となった。「建築中ビル」はマイナス2.0万坪（-11.1%）と再び減少に転じた。

【表1】テナント募集面積対前期比

立地ゾーン	全規模ビル増減面積		大規模ビル増減面積	
都心3区	71,000坪	19.3%	35,000坪	13.5%
中心6区	28,000坪	17.9%	8,000坪	14.3%
周辺14区	3,000坪	2.2%	-4,000坪	-5.0%
東京23区	101,000坪	15.6%	39,000坪	10.0%
多摩地区・千葉県・埼玉県・神奈川県	16,000坪	5.0%	10,000坪	7.6%

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	77,000坪	35.8%	-6,000坪	-4.1%
中心6区	31,000坪	21.4%	-4,000坪	-52.1%
周辺14区	13,000坪	12.1%	-10,000坪	-45.0%
東京23区	121,000坪	25.9%	-20,000坪	-11.1%
多摩地区・千葉県・埼玉県・神奈川県	9,000坪	3.0%	7,000坪	63.5%

都心3区：千代田区・中央区・港区 中心6区：新宿区・渋谷区・品川区・文京区・豊島区・台東区
 周辺14区：東京23区から「都心3区」および「中心6区」を除いた14区

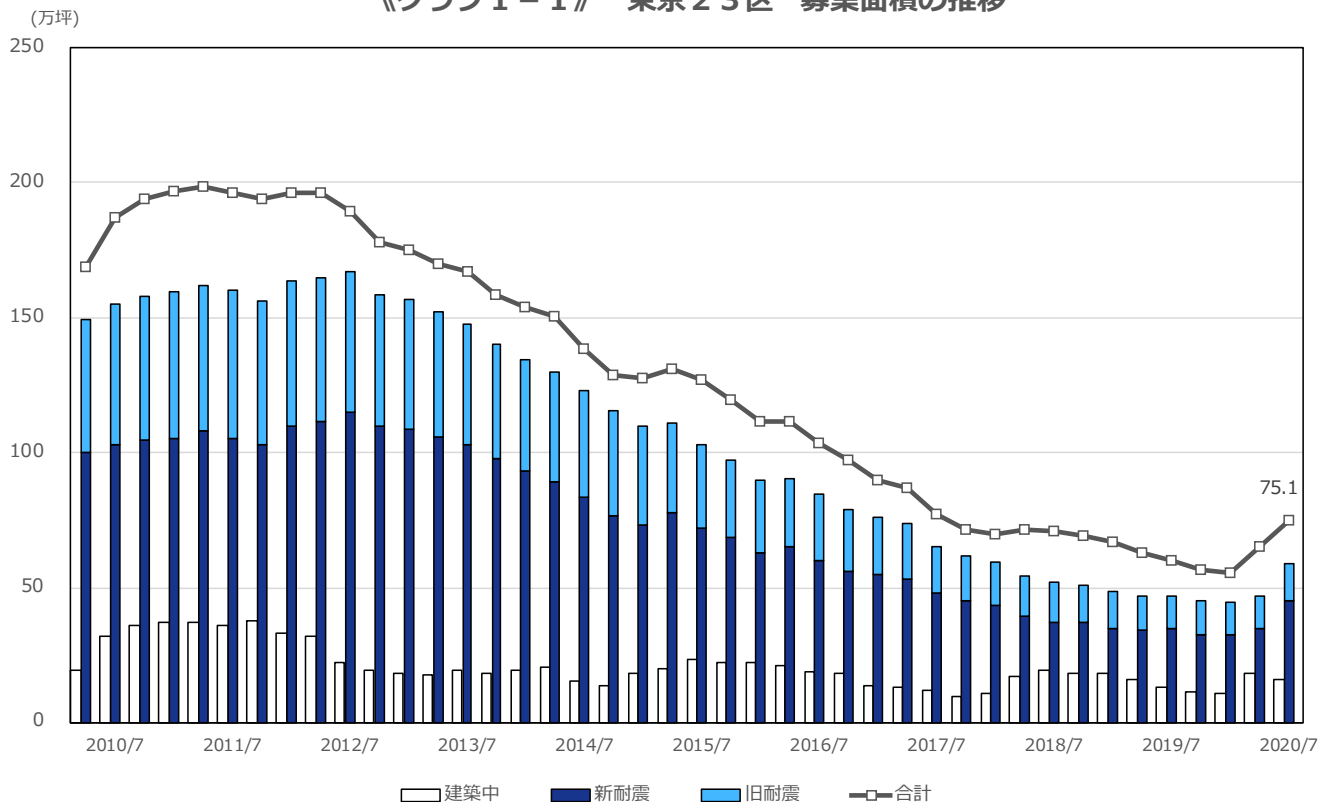
新規着工建築中ビルのテナント募集開始面積

	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	
2018年1期	9棟	25,000坪	1棟	23,000坪	0棟	---	4棟	2,000坪	4棟	---	0棟	---
2期	8棟	3,000坪	0棟	---	2棟	2,000坪	3棟	---	3棟	---	0棟	---
3期	8棟	1,000坪	0棟	---	1棟	---	1棟	---	4棟	---	2棟	---
4期	5棟	1,000坪	0棟	---	0棟	---	1棟	1,000坪	4棟	---	0棟	---
2019年1期	7棟	5,000坪	1棟	2,000坪	3棟	3,000坪	2棟	1,000坪	0棟	---	1棟	---
2期	12棟	9,000坪	2棟	4,000坪	2棟	2,000坪	2棟	1,000坪	5棟	1,000坪	1棟	---
3期	8棟	2,000坪	0棟	---	0棟	---	2棟	1,000坪	5棟	1,000坪	1棟	---
4期	9棟	2,000坪	0棟	---	0棟	---	2棟	1,000坪	7棟	1,000坪	0棟	---
2020年1期	8棟	4,000坪	1棟	2,000坪	1棟	---	0棟	---	6棟	1,000坪	0棟	---
2期	4棟	4,000坪	1棟	3,000坪	0棟	---	1棟	1,000坪	1棟	---	1棟	---

規模（1フロア面積）：

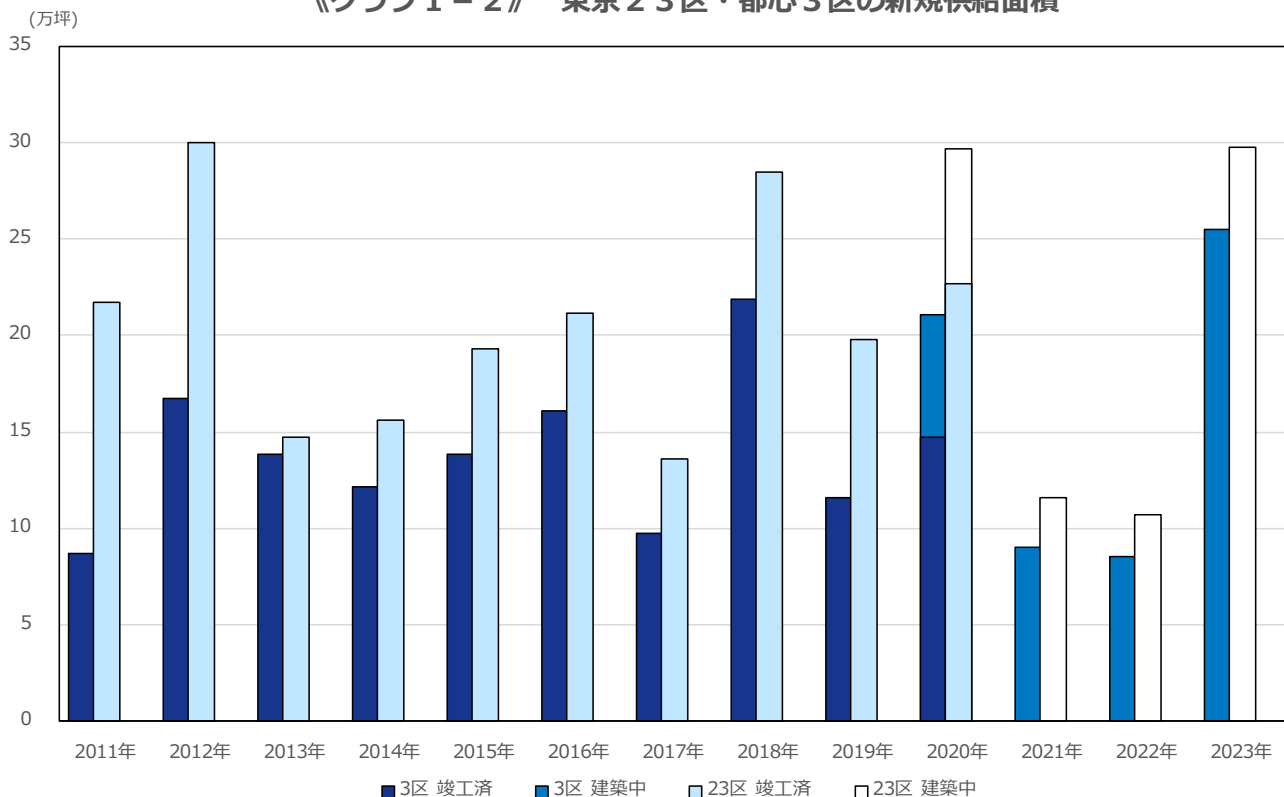
大規模（200坪以上） 大型（100坪以上200坪未満） 中型（50坪以上100坪未満） 小型（20坪以上50坪未満）

《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、前年同期比マイナス11.0万坪（-43.1%）

～「建築中ビル」はマイナス2.1万坪（-39.2%）で3期連続の大幅な減少

- 東京23区2020年第2期の成約面積「全規模」は14.5万坪で、前年同期比マイナス11.0万坪（-43.1%）、「大規模」もマイナス5.1万坪（-36.0%）と、それぞれ3期連続で大幅な減少となった。
- 竣工時期別では「既存ビル」が前年同期比マイナス8.9万坪（-44.2%）と6期連続で減少し、「建築中ビル」もマイナス2.1万坪（-39.2%）と3期連続で大幅に減少した。
- 緊急事態宣言に伴う外出自粛により、テナント誘致活動はペースダウンを余儀なくされた。また、緊急事態宣言の解除後も、景気の先行き不透明感が広がる中、今後のオフィス戦略を立てにくい企業が大半であり、特にまとまった面積の募集床では以前よりもテナント誘致に時間を要していることから、成約面積はマーケット全体で前年同期比マイナスとなった。

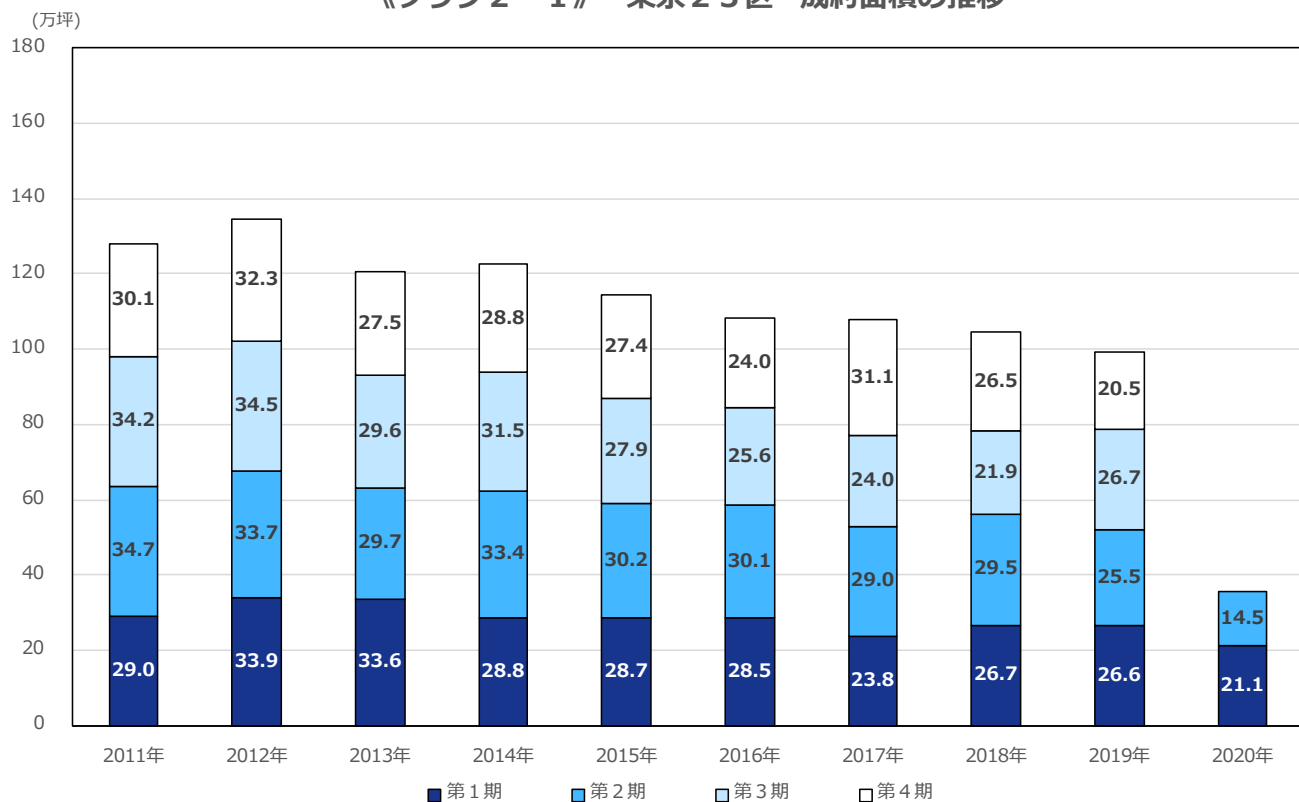
【表2】テナント成約面積対前年同期比

立地ゾーン	全規模ビル増減面積		大規模ビル増減面積	
都心3区	-82,000坪	-50.7%	-49,000坪	-47.6%
中心6区	-24,000坪	-35.0%	-5,000坪	-19.2%
周辺14区	-4,000坪	-16.3%	3,000坪	22.6%
東京23区	-110,000坪	-43.1%	-51,000坪	-36.0%
多摩地区・千葉県・埼玉県・神奈川県	-31,000坪	-43.2%	-18,000坪	-40.1%

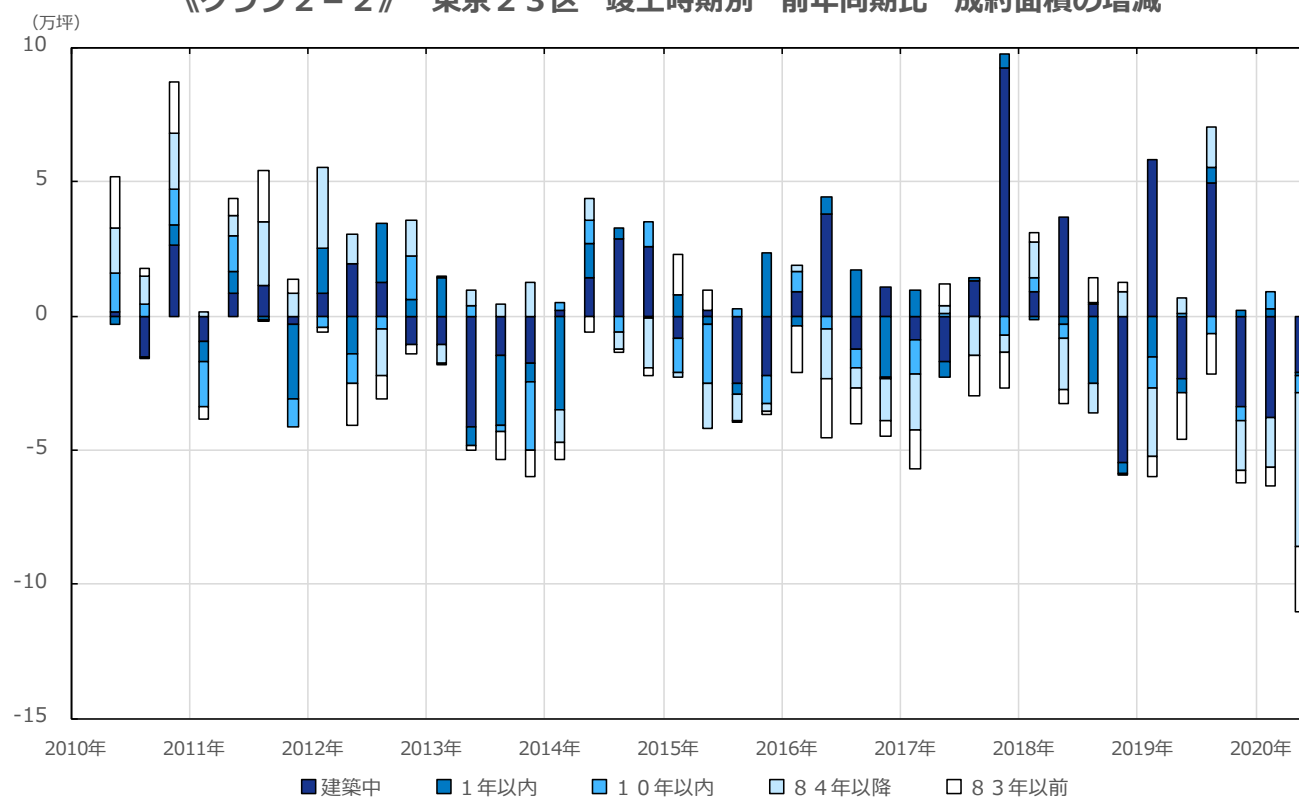
立地ゾーン	既存ビル増減面積		建築中ビル増減面積	
都心3区	-64,000坪	-51.1%	-19,000坪	-49.4%
中心6区	-14,000坪	-27.6%	-9,000坪	-59.6%
周辺14区	-11,000坪	-44.9%	7,000坪	924.6%
東京23区	-89,000坪	-44.2%	-21,000坪	-39.2%
多摩地区・千葉県・埼玉県・神奈川県	-18,000坪	-36.7%	-13,000坪	-57.3%

都心3区：千代田区・中央区・港区 中心6区：新宿区・渋谷区・品川区・文京区・豊島区・台東区
 周辺14区：東京23区から「都心3区」および「中心6区」を除いた14区

《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区大規模ビルの空室率は前期比プラス0.3ポイントの0.9%

～都心3区、中心6区を含む3エリア全てでプラスに転じる

- 2020年7月の東京23区大規模ビル（1フロア200坪以上）空室率は前期比プラス0.3ポイントの0.9%、都心3区大規模ビルは前期比プラス0.2ポイントの0.6%、中心6区は前期比プラス0.4ポイントの0.8%となり、3エリア全てで統計開始以来の最低値を記録した前期から一転してプラスを記録した。
- エリア別では「港区」「渋谷区」で0.5ポイント以上の著しい上昇を記録した。新築ビルへの移転に伴う大口の二次空室が現空床となったことで空室率を押し上げており、新型コロナウイルスによる影響が徐々に顕在化し始めている。

各地域および各区の大規模ビル空室率と対前期比

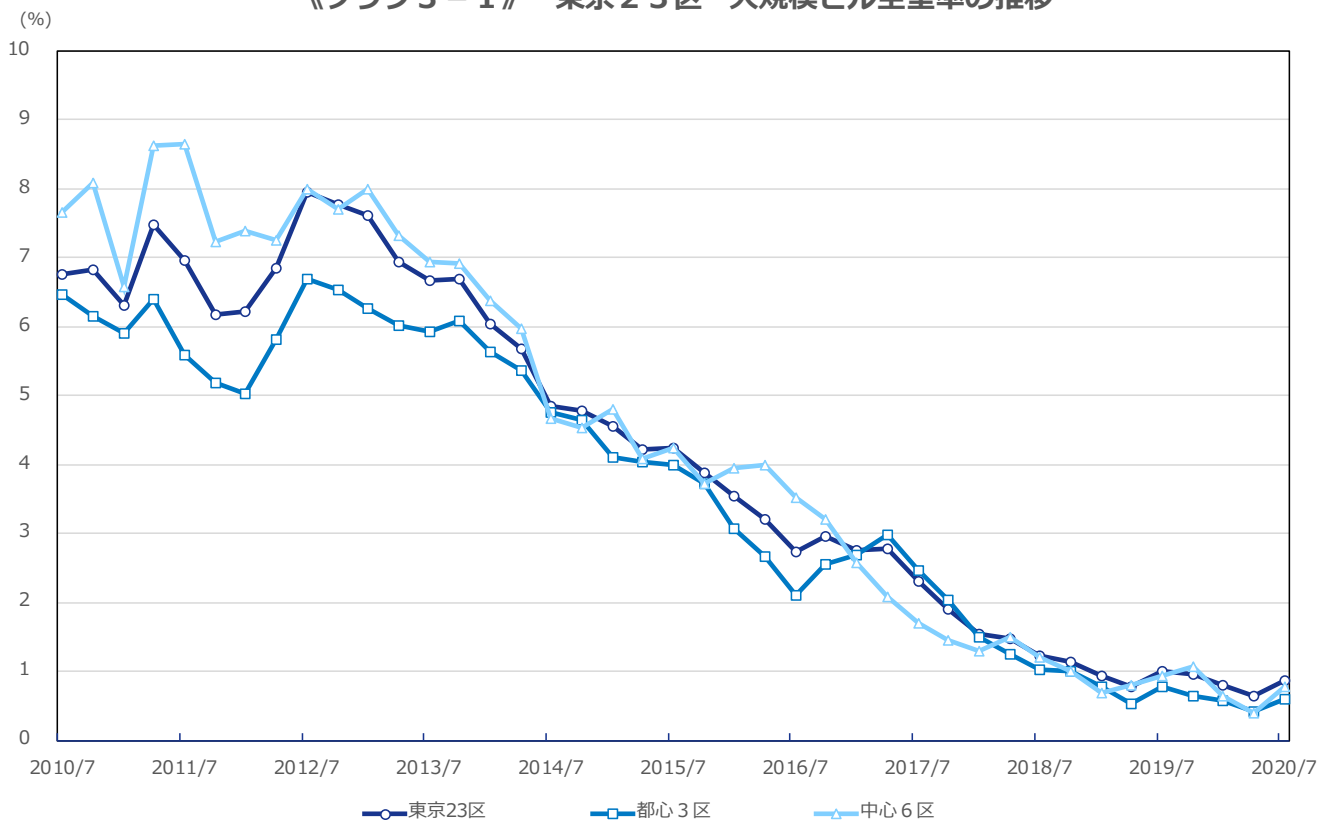
	空室率	前期比 (pts)
都心3区	0.6%	0.2
千代田区	0.6%	-0.1
中央区	0.2%	±0.0
港区	0.9%	0.6
中心6区	0.8%	0.4
新宿区	0.7%	0.3
渋谷区	1.1%	0.8
豊島区	0.5%	0.2
品川区	0.6%	0.3
文京区	1.1%	-0.5
台東区	0.4%	±0.0
周辺14区	2.4%	0.2
東京23区	0.9%	0.3
多摩地区・千葉県・埼玉県・神奈川県	2.7%	-0.2
首都圏	1.2%	0.2

都心3区：千代田区・中央区・港区 中心6区：新宿区・渋谷区・品川区・文京区・豊島区・台東区
 周辺14区：東京23区から「都心3区」および「中心6区」を除いた14区

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」	5.6%	1.7%	1.6%
「竣工10年以内（1年以内を除く）」	0.6%	0.3%	0.3%
「84年以降竣工（10年以内を除く）」	1.0%	0.8%	1.1%
「83年以前竣工」	1.1%	0.5%	0.7%

《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

