

# 東京オフィスビル市場の分析と展望

《 四半期統計 》

**2020年 第3期**

(7月～9月)

2020年11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3期（7月～9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3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10月のテナント募集面積「全規模」は前期比プラス17.9万坪（+23.8%）の92.9万坪となり、3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16.6万坪（+28.1%）と大幅に増加し、3期連続の増加となった。「建築中ビル」はプラス1.3万坪（+8.0%）と再び増加に転じている。

### 2. テナント成約面積の動向

東京23区2020年第3期の成約面積「全規模」は16.6万坪で、前年同期比マイナス10.1万坪（-37.9%）、「大規模」もマイナス8.8万坪（-51.9%）と、それぞれ4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3.4万坪（-18.2%）と7期連続で減少し、「建築中ビル」もマイナス6.7万坪（-85.7%）と4期連続で大幅に減少した。緊急事態宣言の解除後も、景気の先行き不透明感が漂う中、需要回復の動きは引き続き鈍い。テレワークの導入を含む働き方やオフィスの役割といった根本的なオフィス戦略から検討を始める企業も多く、オフィス移転を含む実施段階に至るには以前より時間を要するケースが多い。テナント誘致活動は緊急事態宣言前に比べて時間がかかるようになっており、成約面積は前年同期比で大幅なマイナスとなっている。

### 3. 大規模ビル空室率の動向

2020年10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0.1ポイントの1.0%、都心3区大規模ビルは前期比プラス0.1ポイントの0.7%、中心6区は前期比プラス0.2ポイントの1.0%となり、3エリア全てで2期連続の上昇となった。エリア別では「豊島区」で0.5ポイントの大幅な上昇を記録した。前期に続き、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が空室率上昇の主な要因となっている。需要回復の遅れを背景に、空室率は今後も上昇が続く可能性が高い。

## 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17.9万坪（+23.8%）

～「既存ビル」が3期連続増加、「建築中ビル」も増加へ

- 東京23区2020年10月のテナント募集面積「全規模」は前期比プラス17.9万坪（+23.8%）の92.9万坪となり、3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16.6万坪（+28.1%）と大幅に増加し、3期連続の増加となった。「建築中ビル」はプラス1.3万坪（+8.0%）と再び増加に転じている。

【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	115,000坪	26.2%	71,000坪	23.7%
中心6区	55,000坪	30.3%	25,000坪	42.1%
周辺14区	9,000坪	6.6%	1,000坪	1.4%
<b>東京23区</b>	<b>179,000坪</b>	<b>23.8%</b>	<b>97,000坪</b>	<b>22.5%</b>
多摩地区・千葉県・埼玉県・神奈川県	39,000坪	12.1%	36,000坪	24.3%

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	102,000坪	34.8%	13,000坪	8.9%
中心6区	55,000坪	30.8%	-	-
周辺14区	9,000坪	7.4%	-	-
<b>東京23区</b>	<b>166,000坪</b>	<b>28.1%</b>	<b>13,000坪</b>	<b>8.0%</b>
多摩地区・千葉県・埼玉県・神奈川県	17,000坪	5.6%	22,000坪	128.0%

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

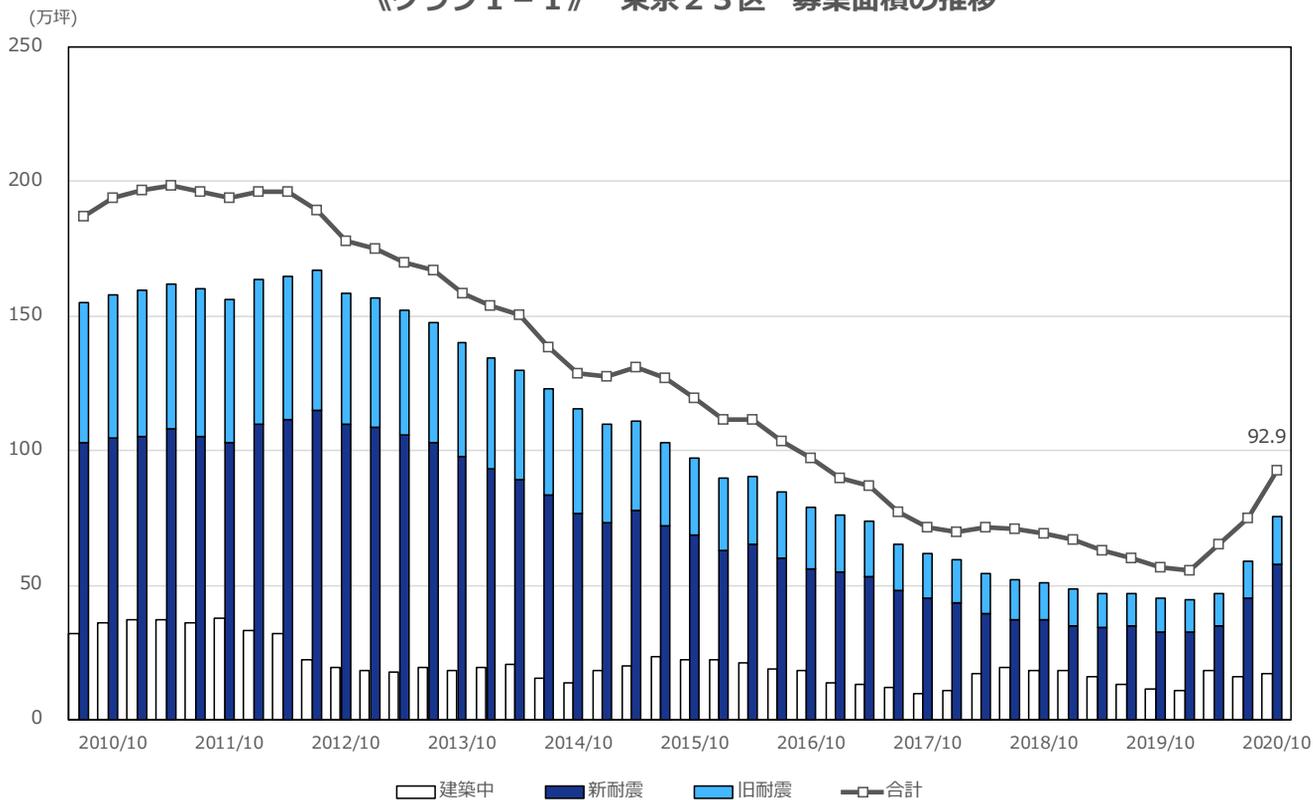
### 新規着工建築中ビルのテナント募集開始面積

	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	---
3期	7棟	2,000坪	0棟	---	1棟	---	2棟	1,000坪	3棟	---	1棟	---

規模（1フロア面積）：

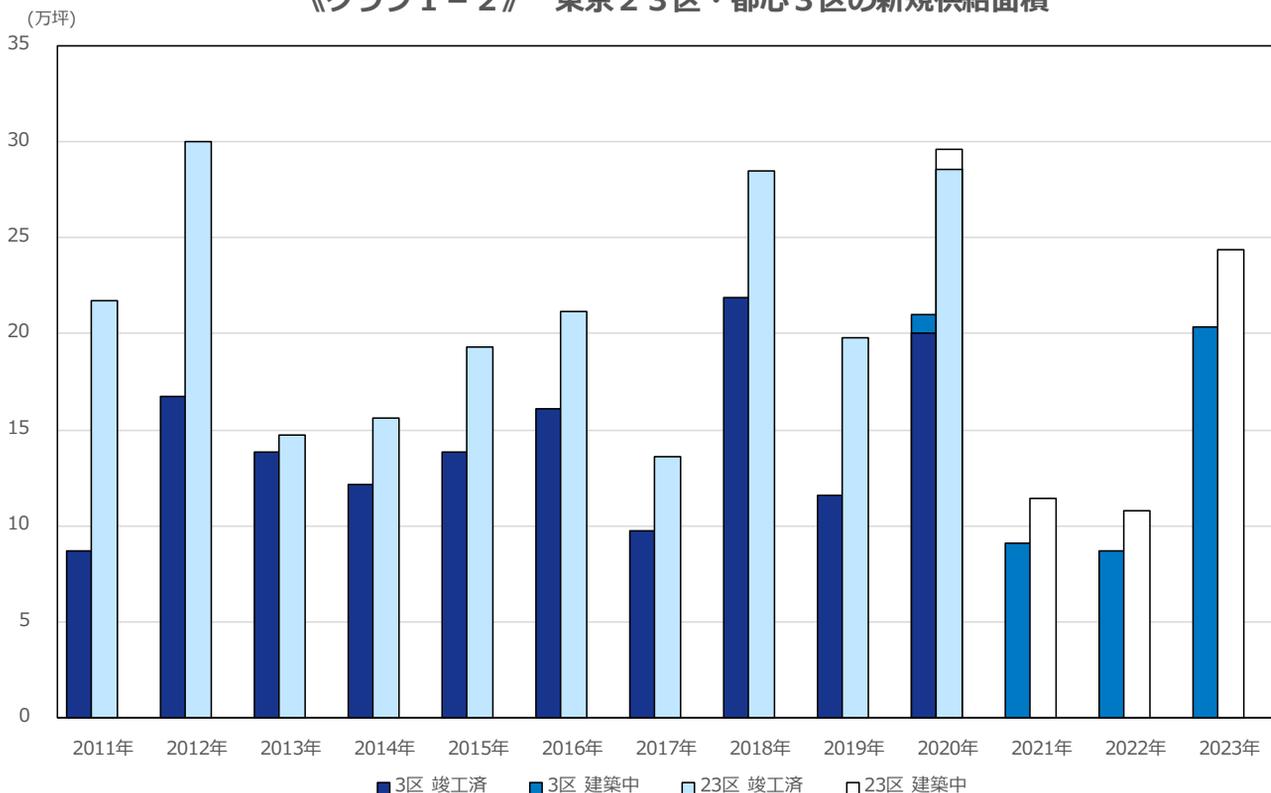
大規模（200坪以上）      大型（100坪以上200坪未満）      中型（50坪以上100坪未満）      小型（20坪以上50坪未満）

《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10.1万坪（-37.9%）

～「建築中ビル」はマイナス6.7万坪（-85.7%）で4期連続の大幅な減少

- 東京23区2020年第3期の成約面積「全規模」は16.6万坪で、前年同期比マイナス10.1万坪（-37.9%）、「大規模」もマイナス8.8万坪（-51.9%）と、それぞれ4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3.4万坪（-18.2%）と7期連続で減少し、「建築中ビル」もマイナス6.7万坪（-85.7%）と4期連続で大幅に減少した。
- 緊急事態宣言の解除後も、景気の先行き不透明感が漂う中、需要回復の動きは引き続き鈍い。テレワークの導入を含む働き方やオフィスの役割といった根本的なオフィス戦略から検討を始める企業も多く、オフィス移転を含む実施段階に至るには以前より時間を要するケースが多い。テナント誘致活動は緊急事態宣言前に比べて時間がかかるようになっており、成約面積は前年同期比で大幅なマイナスとなっている。

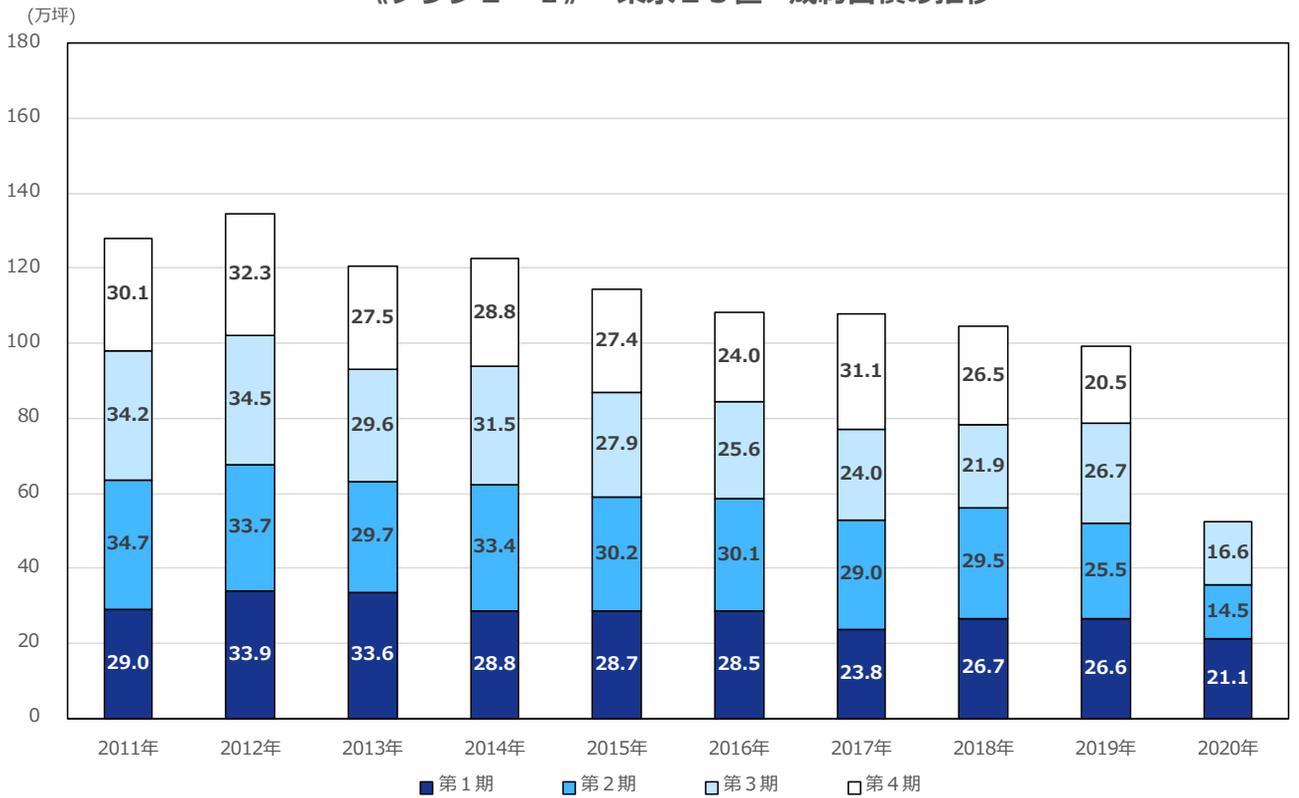
【表2】テナント成約面積対前年同期比

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	-71,000坪	-43.3%	-65,000坪	-55.7%
中心6区	-18,000坪	-26.1%	-18,000坪	-50.7%
周辺14区	-12,000坪	-35.5%	-5,000坪	-28.5%
<b>東京23区</b>	<b>-101,000坪</b>	<b>-37.9%</b>	<b>-88,000坪</b>	<b>-51.9%</b>
多摩地区・千葉県・埼玉県・神奈川県	-11,000坪	-24.0%	-5,000坪	-24.7%

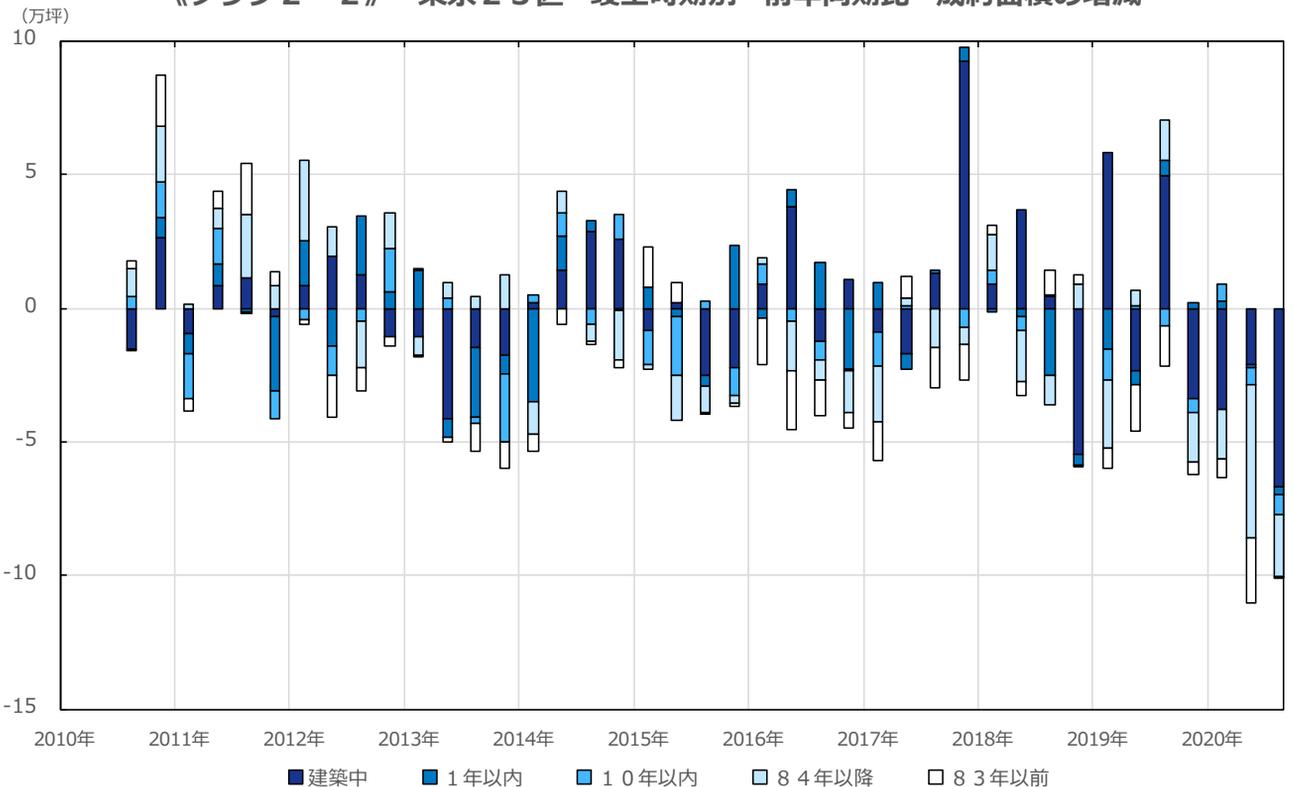
立地ゾーン	既存ビル増減面積		建築中ビル増減面積	
都心3区	-10,000坪	-10.9%	-61,000坪	-86.9%
中心6区	-12,000坪	-18.9%	-6,000坪	-93.4%
周辺14区	-12,000坪	-38.3%	1,000坪	67.2%
<b>東京23区</b>	<b>-34,000坪</b>	<b>-18.2%</b>	<b>-67,000坪</b>	<b>-85.7%</b>
多摩地区・千葉県・埼玉県・神奈川県	-12,000坪	-25.3%	-	-

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0.1ポイントの1.0%

～都心3区、中心6区を含む3エリア全てで2期連続の上昇

- 2020年10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0.1ポイントの1.0%、都心3区大規模ビルは前期比プラス0.1ポイントの0.7%、中心6区は前期比プラス0.2ポイントの1.0%となり、3エリア全てで2期連続の上昇となった。
- エリア別では「豊島区」で0.5ポイントの大幅な上昇を記録した。前期に続き、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が空室率上昇の主な要因となっている。需要回復の遅れを背景に、空室率は今後も上昇が続く可能性が高い。

#### 各地域および各区の大規模ビル空室率と対前期比

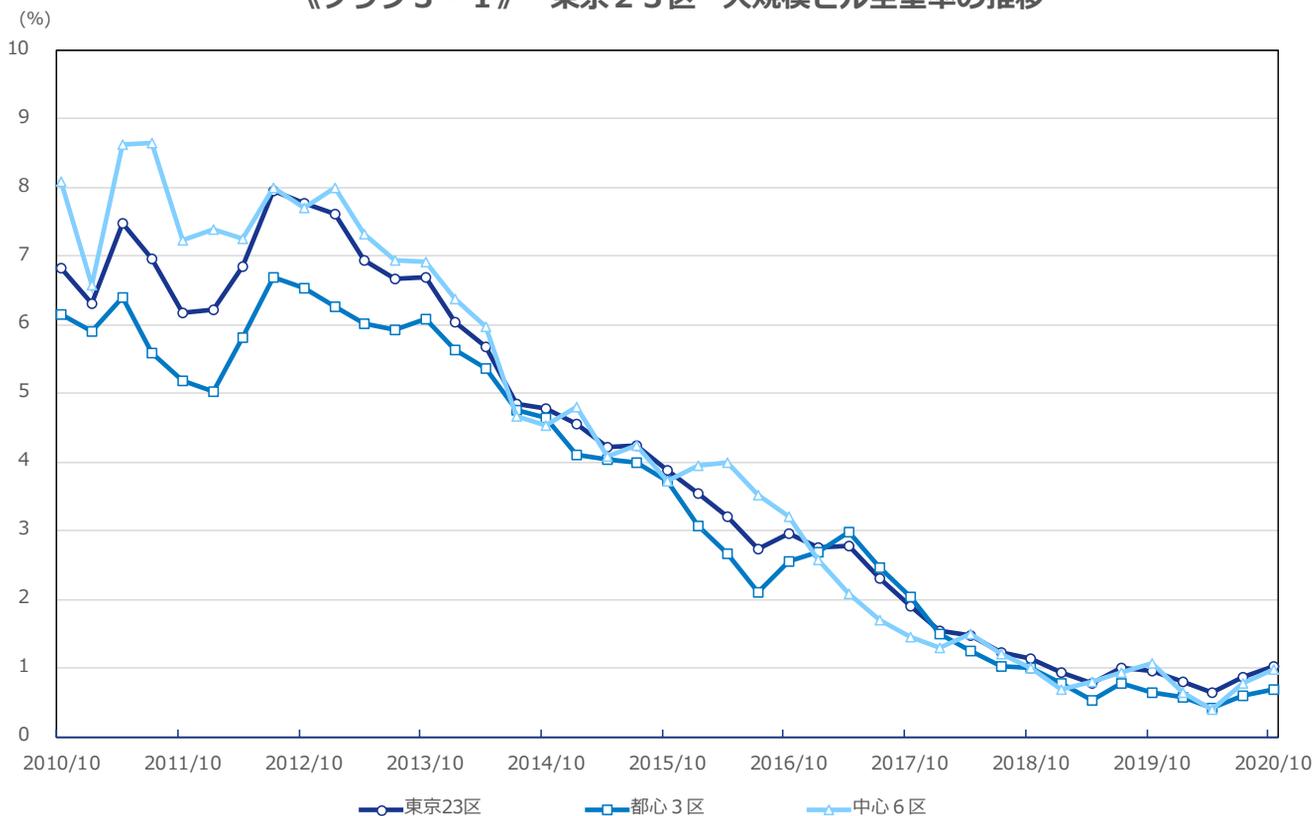
	空室率	前期比 (pts)
都心3区	0.7%	0.1
千代田区	0.8%	0.2
中央区	0.2%	±0.0
港区	0.8%	-0.1
中心6区	1.0%	0.2
新宿区	0.9%	0.2
渋谷区	1.4%	0.3
豊島区	1.0%	0.5
品川区	0.7%	0.1
文京区	1.3%	0.2
台東区	0.6%	0.2
周辺14区	2.7%	0.3
<b>東京23区</b>	<b>1.0%</b>	<b>0.1</b>
多摩地区・千葉県・埼玉県・神奈川県	3.0%	0.3
首都圏	1.4%	0.2

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」	7.5%	1.6%	2.3%
「竣工10年以内（1年以内を除く）」	0.6%	0.3%	0.4%
「84年以降竣工（10年以内を除く）」	0.8%	1.1%	1.0%
「83年以前竣工」	1.1%	0.7%	1.4%

《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

