

東京オフィスビル市場の分析と展望

《 四半期統計 》

2021年 第1期

(1月～3月)

2021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

2021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。

2021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2021年4月のテナント募集面積「全規模」は前期比プラス11.6万坪（+10.7%）の119.7万坪となり、5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13.6万坪（+15.3%）と大幅に増加し、5期連続の増加となった。「建築中ビル」はマイナス2.0万坪（-10.7%）と3期ぶりの減少となっている。

2. テナント成約面積の動向

東京23区2021年第1期の成約面積「全規模」は22.2万坪で、前年同期比プラス1.0万坪（+4.9%）、「大規模」もプラス0.1万坪（1.0%）と、それぞれ6期ぶりで僅かに増加した。

竣工時期別では「既存ビル」が前年同期比プラス4.9万坪（+29.5%）と9期ぶりに増加し、「建築中ビル」はマイナス3.8万坪（-83.0%）と6期連続で大幅に減少した。新型コロナウイルスの感染が終息せず、景気の先行き不透明感が広がる中、特にまとまった面積の募集床や高価格帯のビルではテナント誘致に時間を要している。2021年、2022年に竣工を予定する建築中ビルでは、大口の面積帯が多いこともあり、昨年の緊急事態宣言以降、内定状況は進展しておらず、建築中ビルの成約面積は6期連続で大幅なマイナスとなっている。前年同期比で全規模及び大規模ビルの成約面積は6期ぶりで僅かに増加したものの、テナント需要は全体的に鈍い状態が続いている。

3. 大規模ビル空室率の動向

2021年4月の東京23区大規模ビル（1フロア200坪以上）空室率は前期比プラス0.8ポイントの2.6%、都心3区大規模ビルは前期比プラス0.6ポイントの2.1%、中心6区は前期比プラス1.3ポイントの2.9%となり、3エリア全てで4期連続の上昇となった。エリア別では「中央区」「新宿区」「豊島区」「品川区」「文京区」が前期比プラス1.0ポイント以上の大幅な上昇を記録している。新築ビル及び既存ビルへの集約移転に伴う募集床や、在宅勤務の浸透による大口の解約床が現空床となったことが空室率の主な上昇要因となっている。

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」は前期比プラス11.6万坪（+10.7%）

～「既存ビル」が5期連続増加、「建築中ビル」は3期ぶりの減少

- 東京23区2021年4月のテナント募集面積「全規模」は前期比プラス11.6万坪（+10.7%）の119.7万坪となり、5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13.6万坪（+15.3%）と大幅に増加し、5期連続の増加となった。「建築中ビル」はマイナス2.0万坪（-10.7%）と3期ぶりの減少となっている。

【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	83,000坪	12.8%	67,000坪	15.6%
中心6区	32,000坪	11.6%	21,000坪	18.9%
周辺14区	1,000坪	0.3%	-2,000坪	-2.2%
東京23区	116,000坪	10.7%	86,000坪	13.7%
多摩地区・千葉県・埼玉県・神奈川県	7,000坪	1.8%	-3,000坪	-1.4%

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	105,000坪	21.9%	-21,000坪	-12.2%
中心6区	31,000坪	11.4%	1,000坪	23.3%
周辺14区	1,000坪	0.5%	-	-
東京23区	136,000坪	15.3%	-20,000坪	-10.7%
多摩地区・千葉県・埼玉県・神奈川県	5,000坪	1.6%	1,000坪	3.4%

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

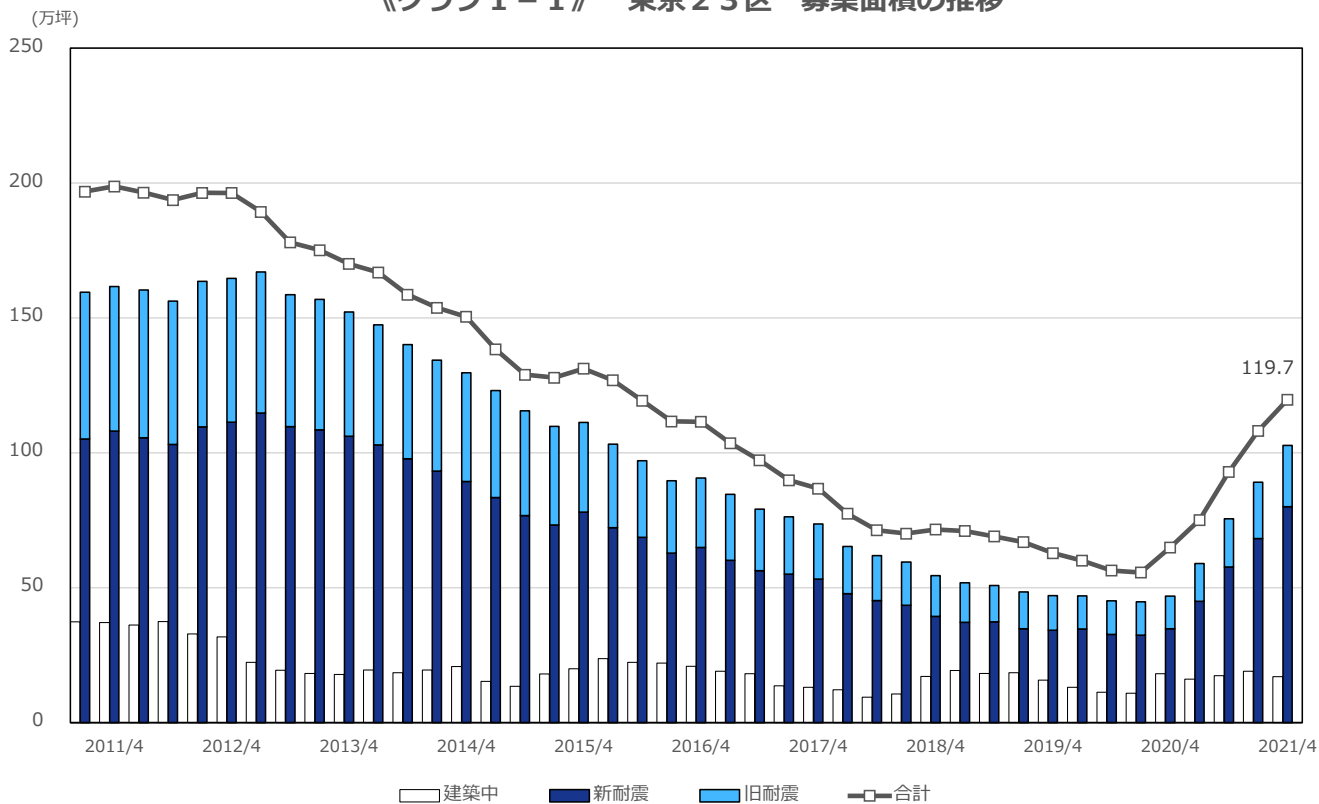
新規着工建築中ビルのテナント募集開始面積

	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	---
2020年4期	8棟	2,000坪	0棟	---	0棟	---	3棟	1,000坪	5棟	1,000坪	0棟	---
2021年1期	14棟	46,000坪	4棟	43,000坪	1棟	1,000坪	3棟	1,000坪	6棟	1,000坪	0棟	---

規模（1フロア面積）：

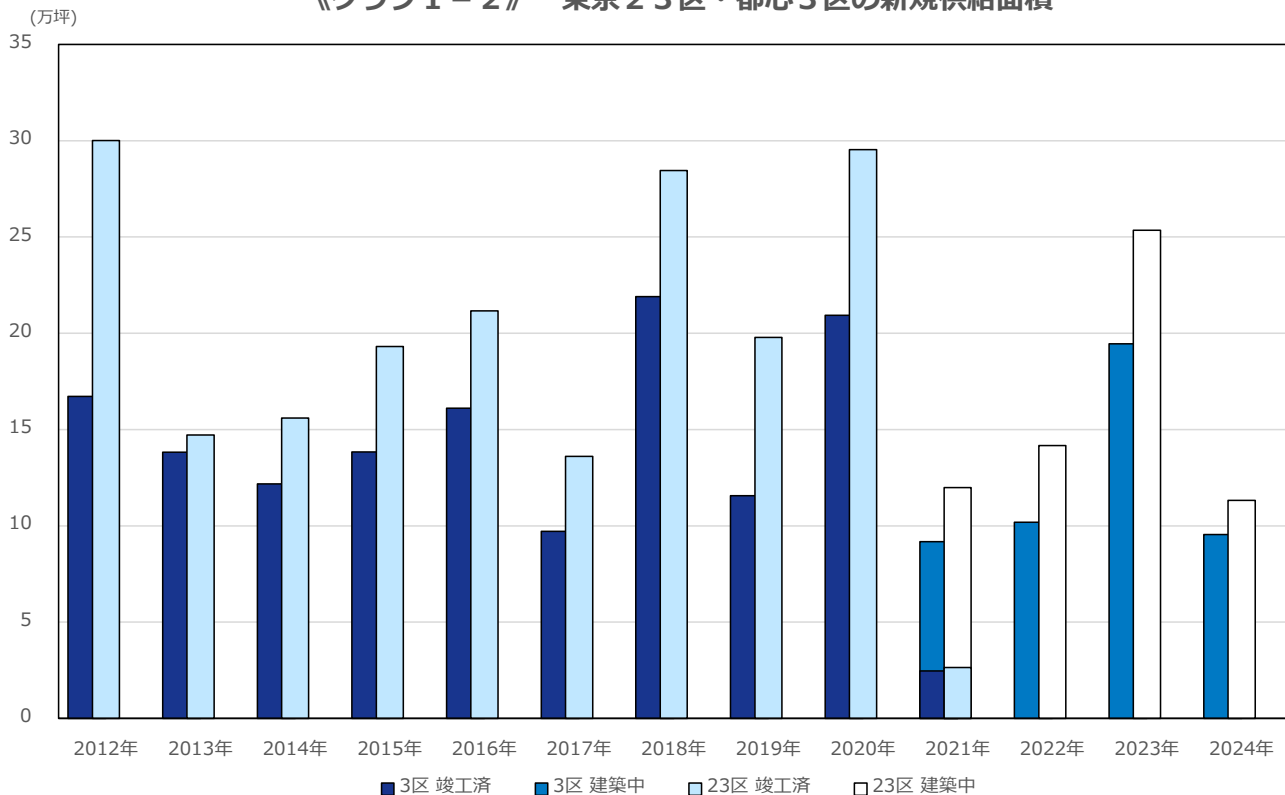
大規模（200坪以上） 大型（100坪以上200坪未満） 中型（50坪以上100坪未満） 小型（20坪以上50坪未満）

《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、前年同期比プラス1.0万坪（+4.9%）

～「建築中ビル」はマイナス3.8万坪（-83.0%）で6期連続の大幅な減少

- 東京23区2021年第1期の成約面積「全規模」は22.2万坪で、前年同期比プラス1.0万坪（+4.9%）、「大規模」もプラス0.1万坪（1.0%）と、それぞれ6期ぶりで僅かに増加した。
- 竣工時期別では「既存ビル」が前年同期比プラス4.9万坪（+29.5%）と9期ぶりに増加し、「建築中ビル」はマイナス3.8万坪（-83.0%）と6期連続で大幅に減少した。
- 新型コロナの感染が終息せず、景気の先行き不透明感が広がる中、特にまとまった面積の募集床や高価格帯のビルではテナント誘致に時間を要している。2021年、2022年に竣工を予定する建築中ビルでは、大口の面積帯が多いこともあり、昨年の緊急事態宣言以降、内定状況は進展しておらず、建築中ビルの成約面積は6期連続で大幅なマイナスとなっている。前年同期比で全規模及び大規模ビルの成約面積は6期ぶりで僅かに増加したものの、テナント需要は全体的に鈍い状態が続いている。

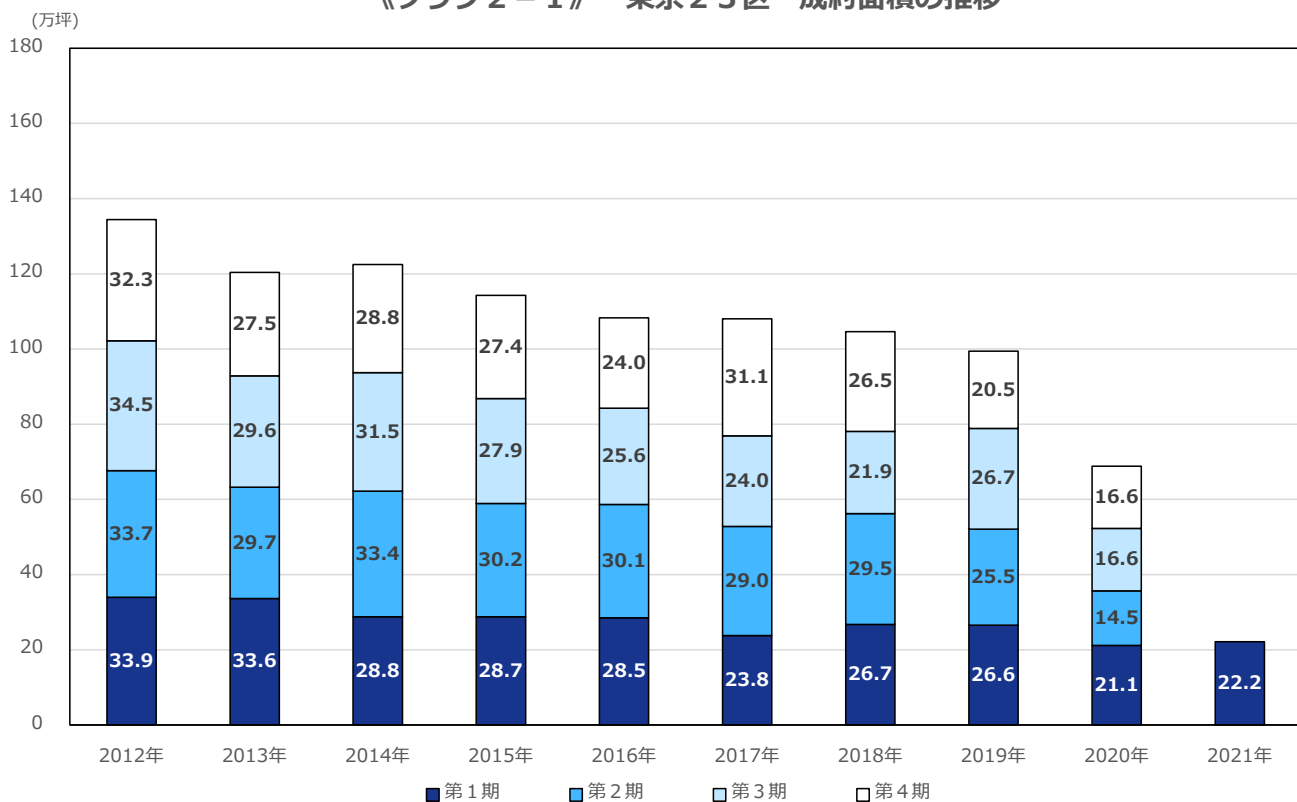
【表2】テナント成約面積対前年同期比

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	1,000坪	1.1%	-7,000坪	-9.8%
中心6区	1,000坪	1.1%	1,000坪	4.8%
周辺14区	8,000坪	36.4%	7,000坪	61.2%
東京23区	10,000坪	4.9%	1,000坪	1.0%
多摩地区・千葉県・埼玉県・神奈川県	3,000坪	7.1%	-	-

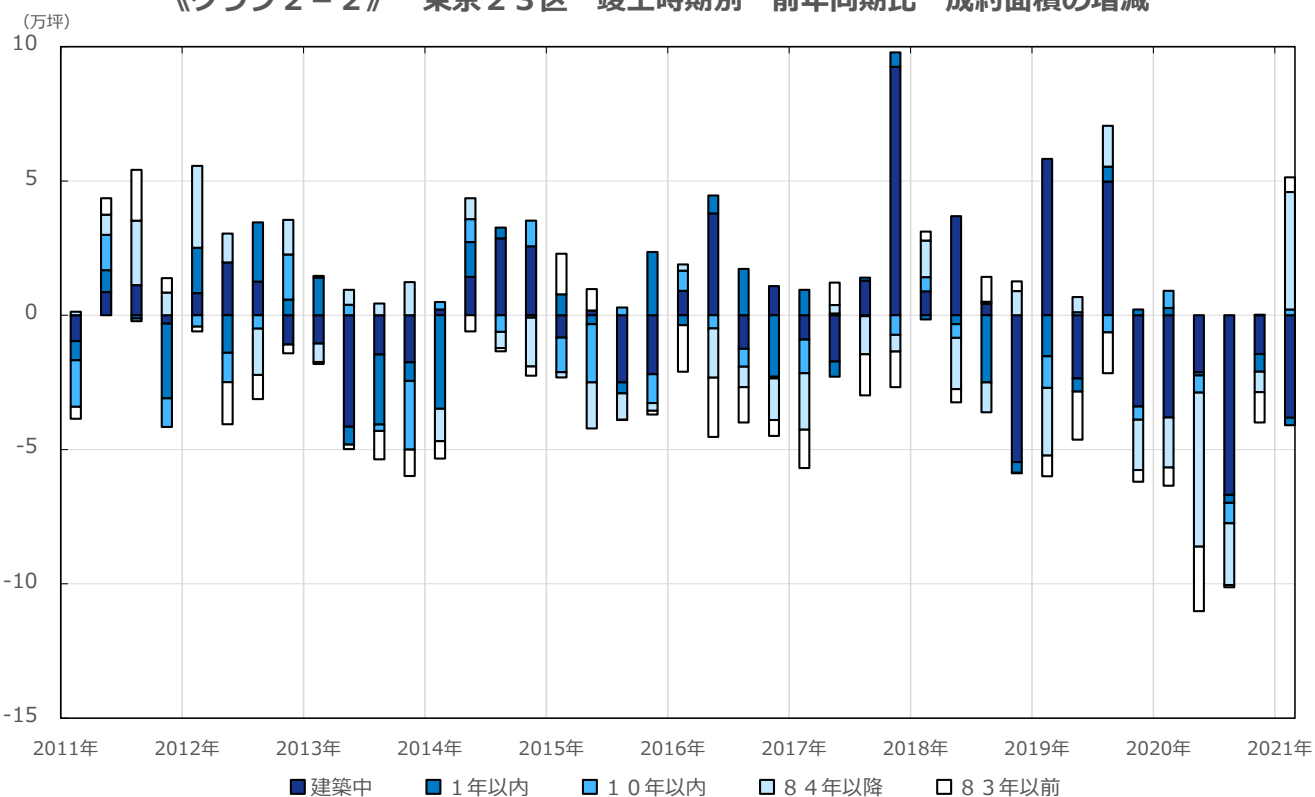
立地ゾーン	既存ビル増減面積		建築中ビル増減面積	
都心3区	33,000坪	40.3%	-32,000坪	-82.6%
中心6区	6,000坪	10.2%	-5,000坪	-91.4%
周辺14区	9,000坪	41.4%	-1,000坪	-56.3%
東京23区	49,000坪	29.5%	-38,000坪	-83.0%
多摩地区・千葉県・埼玉県・神奈川県	-1,000坪	-2.1%	4,000坪	192.3%

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0.8ポイントの2.6%

～都心3区、中心6区を含む3エリア全てで4期連続の上昇

- 2021年4月の東京23区大規模ビル（1フロア200坪以上）空室率は前期比プラス0.8ポイントの2.6%、都心3区大規模ビルは前期比プラス0.6ポイントの2.1%、中心6区は前期比プラス1.3ポイントの2.9%となり、3エリア全てで4期連続の上昇となった。
- エリア別では「中央区」「新宿区」「豊島区」「品川区」「文京区」が前期比プラス1.0ポイント以上の大幅な上昇を記録している。新築ビル及び既存ビルへの集約移転に伴う募集床や、在宅勤務の浸透による大口の解約床が現空床となったことが空室率の主な上昇要因となっている。

各地域および各区の大規模ビル空室率と対前期比

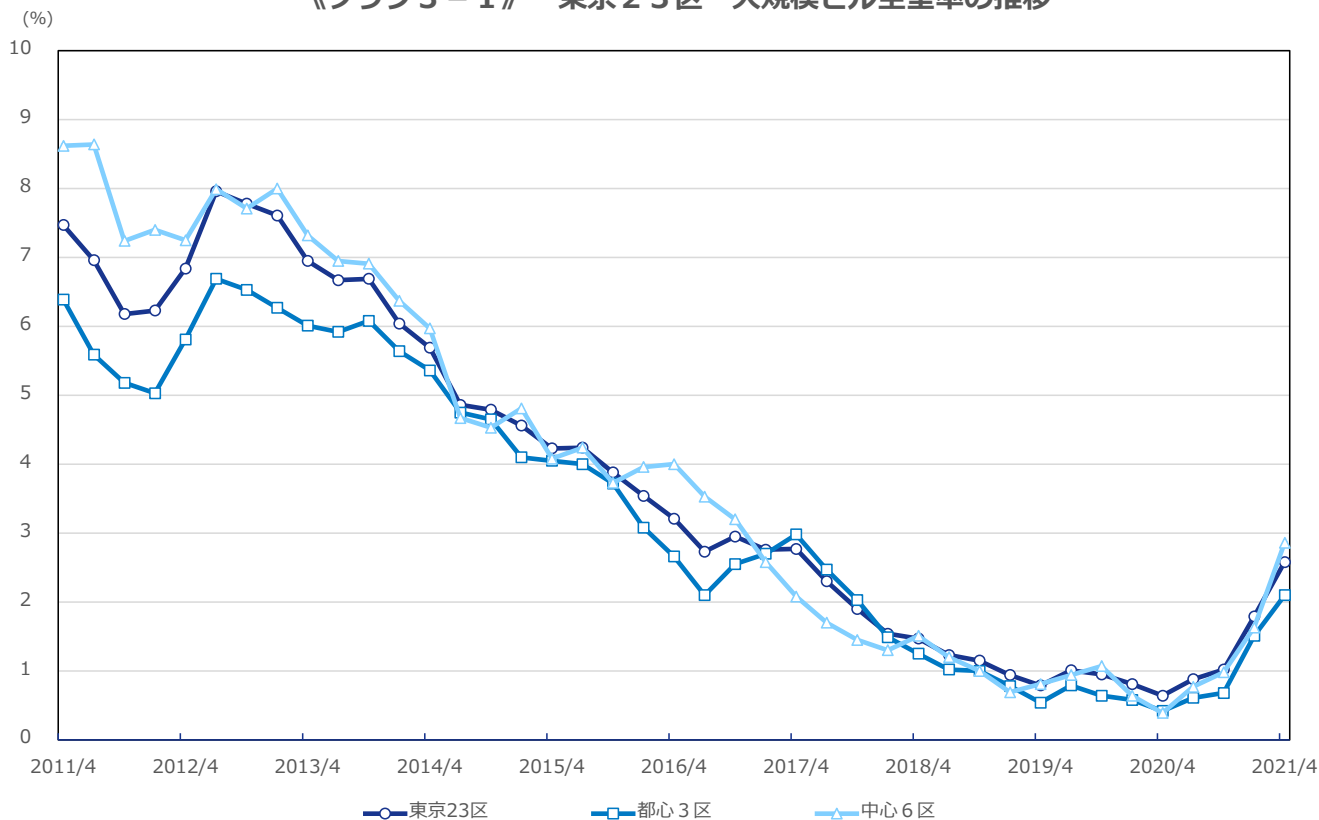
	空室率	前期比 (pts)
都心3区	2.1%	0.6
千代田区	1.7%	0.2
中央区	2.0%	1.5
港区	2.5%	0.5
中心6区	2.9%	1.3
新宿区	2.6%	1.1
渋谷区	2.7%	0.2
豊島区	4.1%	2.7
品川区	3.2%	1.8
文京区	2.1%	1.1
台東区	1.3%	0.3
周辺14区	4.3%	0.9
東京23区	2.6%	0.8
多摩地区・千葉県・埼玉県・神奈川県	3.9%	0.1
首都圏	2.8%	0.7

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」	1.7%	3.4%	3.5%
「竣工10年以内（1年以内を除く）」	0.3%	1.1%	1.5%
「84年以降竣工（10年以内を除く）」	0.8%	1.8%	2.9%
「83年以前竣工」	0.5%	2.2%	2.7%

《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

