

不動産 投資 レポート

成約事例で見る東京都心部の オフィス市場動向(2021年上期) 「オフィス拡張移転DI」の動向

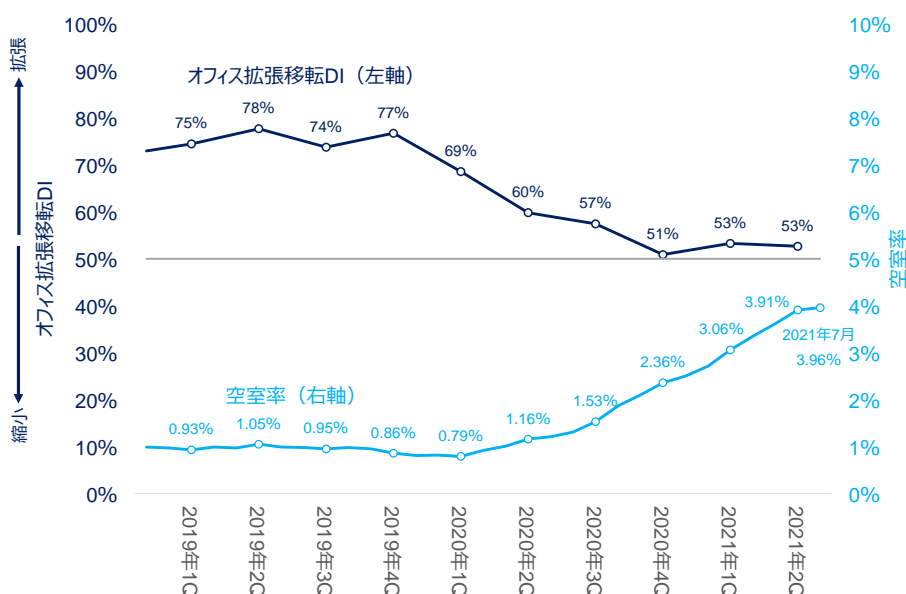
金融研究部 不動産投資チーム 准主任研究員 [佐久間 誠](#)
e-mail: msakuma@nli-research.co.jp

三幸エステート株式会社（本社：東京都中央区、取締役社長：武井重夫）と株式会社ニッセイ基礎研究所（本社：東京都千代田区、代表取締役社長：手島恒明）は、賃貸オフィスの成約事例の各種データを活用し、オフィス市場における企業の移転動向などに関する共同研究を行っている。

本稿では、共同研究の一環として算出した「オフィス拡張移転DI」を中心に、2021年上期の東京オフィス市場の動向を概観する。オフィス拡張移転DIは、0%から100%の間で変動し、基準となる50%を上回ると企業の拡張意欲が強いことを表し、50%を下回ると縮小意欲が強いことを示す¹。

新型コロナウイルス感染拡大の影響によりオフィス市況が調整局面に入るなか、2021年第1四半期と第2四半期のオフィス拡張移転DIは53%となり、昨年来の低下にいったん歯止めがかかった。以下では、2021年上期のオフィス成約面積の動向を振り返ったのち、オフィス拡張移転DIをエリア別・業種別・ビルクラス別に分析し、企業のオフィス移転動向について確認する。

オフィス拡張移転DIと空室率の推移（東京都心部）



(出所) オフィス拡張移転DI:三幸エステート・ニッセイ基礎研究所、空室率:三幸エステート

本稿は三幸エステート「オフィス ユーザー レポート」を加筆・修正の上、転載したものである。

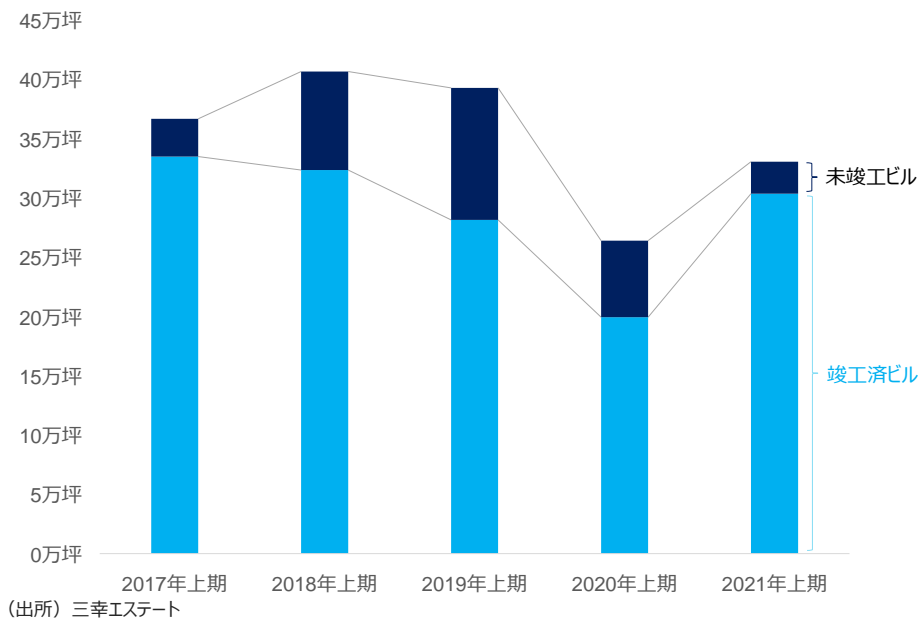
¹ 算出方法については、末尾の【参考資料1】「オフィス拡張移転DIについて」を参照。

1—オフィス成約面積は今年に入り回復に向かう

三幸エステートの公表データ²によると、2021年上期の東京都心5区におけるオフィス成約面積は約33万坪となり、2020年同期比で+25%増加、2019年同期比で▲16%減少した。新型コロナ感染拡大によりオフィス移転が停滞した2020年との比較では増加に転じたものの、コロナ禍以前の2019年の水準を下回る結果となった。

もともと、2021年上期の成約面積が2019年を下回った一因として、新築オフィスビルの供給減少が挙げられる。成約面積を未竣工ビルと竣工済ビルに分けて見ると、未竣工ビルが3万坪（2019年対比▲8万坪）にとどまったのに対して、竣工済ビルは30万坪（同+2万坪）に増加した（図表1）。竣工済ビルの成約面積は、コロナ前の3年（2017年～2019年）と同程度の水準となり、例年並みにまで回復している。

図表 1：オフィス成約面積の推移（竣工済ビル/未竣工ビル別、東京都心5区）

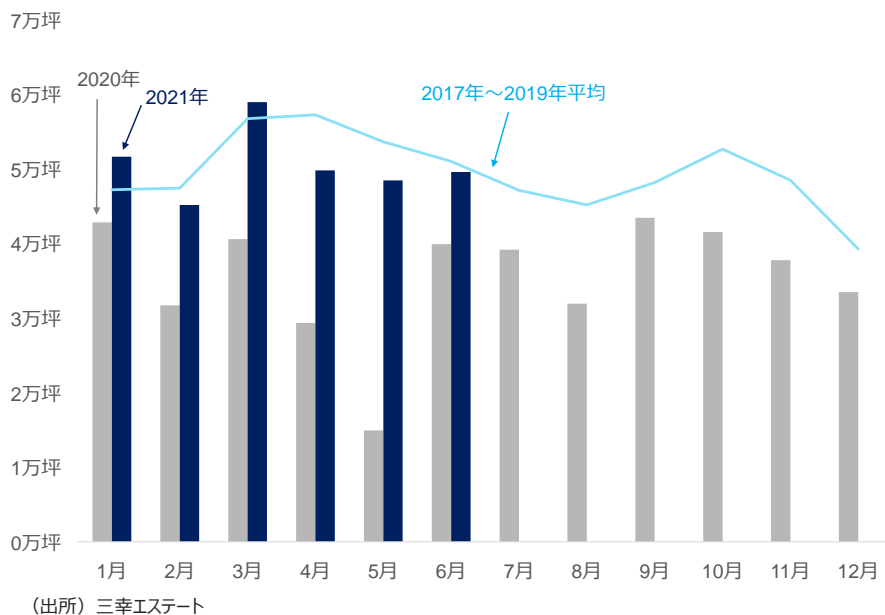


また、竣工済ビルの成約面積を月別に見ると、1回目の緊急事態宣言時の2020年5月に過去平均対比▲72%の落ち込みを記録したのち、2020年中は▲10%～▲29%の範囲で減少が続いた（図表2）³。しかし2021年は、1月に+9%とプラスに転じ、その後は概ね±10%の範囲で推移している。このように企業のオフィス移転の動きは今年に入り着実に回復に向かっているとと言える。

² 三幸エステート「[オフィスマーケット調査月報](#)」を参照。

³ 過去平均は、2017年から2019年の平均。

図表 2：月別にみたオフィス成約面積の推移（竣工済ビル、東京都心 5 区）



2— 様々な変化が現れた 2021 年上期のオフィス拡張移転 DI の動向

東京都心部のオフィス拡張移転 DI の推移を確認したのち、エリア別・業種別・ビルクラス別に分析し、企業のオフィス移転動向を確かめたい⁴。

1 | オフィス拡張移転 DI の低下にいったん歯止め。一方で、空室率の上昇は継続

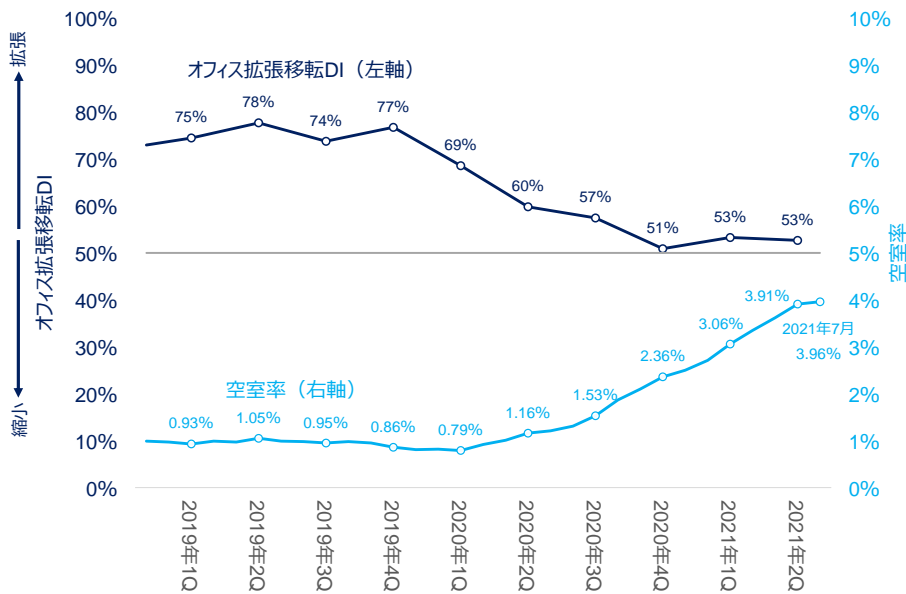
東京都心部のオフィス拡張移転 DI は、オフィス市況が活況であった 2019 年は 70%台で推移していた（図表 3）。2018 年以降、新築オフィスビルの大量供給が続いたにもかかわらず、こうした企業の旺盛なオフィス拡張意欲がオフィス床の大量供給を吸収し、空室率は 2019 年 1 月に初めて 1%を下回り、その後もタイトな需給バランスが継続した。

しかし、2020 年にコロナ危機が訪れると、オフィス拡張移転 DI は 2020 年第 1 四半期の 69%から 2020 年第 4 四半期の 51%へと急低下した。空室率についてもその後やや遅れて上昇に転じ、2020 年末には 2.36%へ上昇した（ボトム対比+1.57%）。

2021 年第 1 四半期と第 2 四半期のオフィス拡張移転 DI は 53%となり、拡張と縮小が均衡する水準で横ばいに転じた。昨年来の低下にいったん歯止めがかかる一方で、オフィス床解約の影響が大きく空室率の上昇が続いており、7 月には 3.96%となった（昨年末比+1.60%）。

⁴ 東京都心部は、東京都心 5 区主要オフィス街および周辺区オフィス集積地域（「五反田・大崎」「北品川・東品川」「湯島・本郷・後楽」「目黒区」）。詳細は、三幸エステート「[オフィスレントデータ 2021](#)」27 ページを参照。

図表 3：オフィス拡張移転 DI と空室率の推移（東京都心部）



(出所) オフィス拡張移転 DI:三幸エステート・ニッセイ基礎研究所、空室率:三幸エステート

2 | オフィス拡張移転 DI が低いエリアほどその後の空室率の上昇幅が大きい

東京都心部の 16 エリアを対象に、オフィス拡張移転 DI をエリア別に比較する⁵。2021 年上期に拡張移転の多かった上位 5 エリアを見ると、第 1 位が「渋谷・桜丘・恵比寿（オフィス拡張移転 DI 77%）」となり、続いて「麹町・飯田橋（同 69%）」、「内神田・外神田（同 67%）」、「京橋・銀座・日本橋室町（同 60%）」、「五反田・大崎・東品川（同 57%）」の順となった（図表 4）。

図表 4：オフィス拡張移転 DI の上位 5 エリア（東京都心部）

	上位5エリア	
	2020年	2021年上期
1	西新宿 85%	渋谷・桜丘・恵比寿 77%
2	渋谷・桜丘・恵比寿 67%	麹町・飯田橋 69%
3	麹町・飯田橋 65%	内神田・外神田 67%
4	五反田・大崎・東品川 64%	京橋・銀座・日本橋室町 60%
5	新宿・四谷 61%	五反田・大崎・東品川 57%

(出所) 三幸エステート・ニッセイ基礎研究所

これに対して、縮小移転の多かった下位 5 エリアを見ると、オフィス拡張移転 DI が低い順に、「新宿・四谷（オフィス拡張移転 DI 35%）」、「新橋・虎ノ門（同 38%）」、「赤坂・青山・六本木（同 44%）」、「丸の内・大手町（同 45%）」、「浜松町・高輪・芝浦（同 47%）」となった（図表 5）。2021 年上期は、上位エリアと下位エリアのオフィス拡張移転 DI の格差が拡大するなか、下位 5 エリアは全て 50%を下回った。

⁵ 東京都心部の各 16 エリアの概要については、末尾の【参考資料 2】「本稿の東京都心部 16 エリアと三幸エステート「オフィスレントデータ 2021」記載エリアの対応表」を参照。

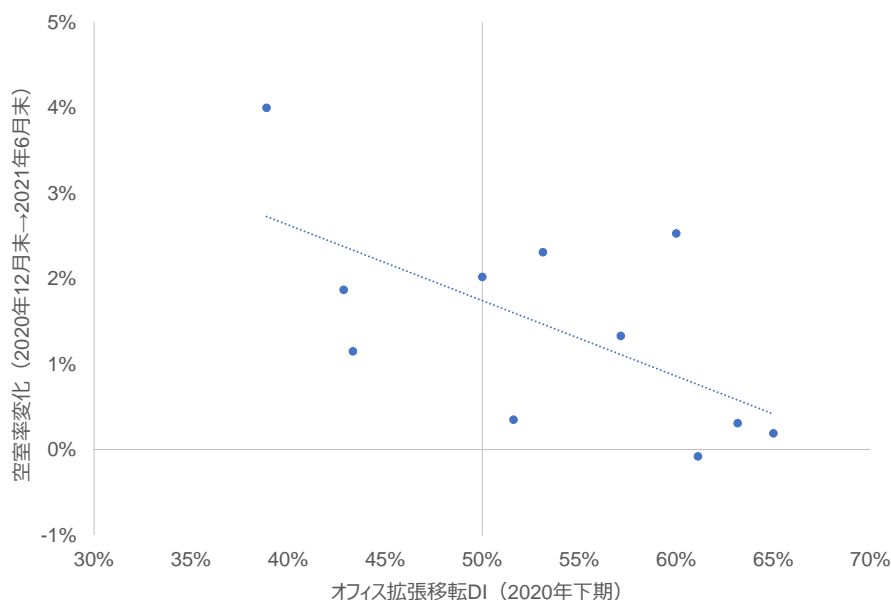
図表 5：オフィス拡張移転 DI の下位 5 エリア（東京都心部）

	下位5エリア			
	2020年		2021年上期	
1	京橋・銀座・日本橋室町	52%	新宿・四谷	35%
2	新橋・虎ノ門	52%	新橋・虎ノ門	38%
3	赤坂・青山・六本木	52%	赤坂・青山・六本木	44%
4	内神田・外神田	54%	丸の内・大手町	45%
5	築地・茅場町・東日本橋	56%	浜松町・高輪・芝浦	47%

(出所) 三幸エステート・ニッセイ基礎研究所

また、2020 年下半期のオフィス拡張移転 DI と、その後半年間の空室率の変動を比較すると、オフィス拡張移転 DI が低いエリアほど、その後の空室率が大きく上昇する傾向にあった（図表 6）。もちろん、空室率の変動は、オフィス拡張移転 DI が示す企業の拡張意欲の他に、テナント退去やオフィスビルの新規供給など様々な要因が関係する。そのため、オフィス拡張移転 DI のみで、各エリアの空室率の変化を正確に予測することは難しいと考えるが、今後のオフィス市況を見通すうえで有用なツールとなろう。

図表 6：エリア別のオフィス拡張移転 DI とその後半年間の空室率の変化



(出所) オフィス拡張移転 DI: 三幸エステート・ニッセイ基礎研究所、空室率: 三幸エステート

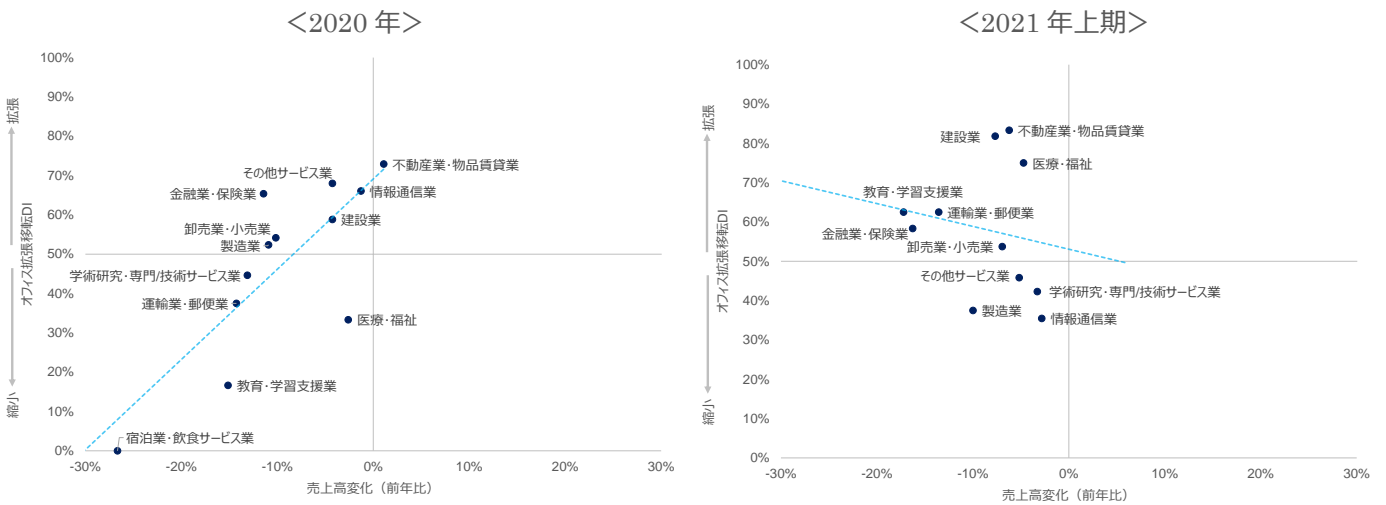
3 | 業績悪化を理由とした縮小移転は昨年で一巡か

東京圏⁶におけるオフィス拡張移転 DI を業種別に比較する。2020 年に見られた売上高の変動とオフィス拡張移転 DI の相関は、2021 年上期には見られなくなった。図表 7 は、横軸に売上高の変動（前年比）を、縦軸にオフィス拡張移転 DI を示している。2020 年は、両者の相関が高く、業績不振の業種を中心に縮小移転が増加し、オフィス拡張移転 DI が低下した。具体的には、売上高の減少率が大きい「宿泊業・飲食サービス業」や「教育・学習支援業」のオフィス拡張移転 DI が低いのに対して、売上高の減少率が小さい「不動産業・物品賃貸業」や「その他サービス業」、「情報通信業」のオフィス拡張移転 DI は

⁶ 東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県。業種別の分析を行うために十分なデータ数を確保するため、本分析は東京都心部ではなく、東京圏とした。

総じて高い傾向が見られた。

図表 7：業種別のオフィス拡張移転 DI vs. 売上高の変動（前年比）（東京圏）



(注) 金融業・保険業は経常利益、他の業種は売上高。2021 年上期の売上高変化は、2021 年第 1 四半期までの 4 四半期合計
 (出所) オフィス拡張移転 DI：三幸エステート・ニッセイ基礎研究所、売上高・経常利益：財務省

しかし、2021 年上期は、売上高の変動とオフィス拡張移転 DI に相関関係は見られない。オフィス拡張移転 DI が高い業種として、「不動産業・物品賃貸業」や「建設業」が挙げられる一方で、「情報通信業」や「製造業」の低下が目立つ。情報通信業や製造業の一部の企業では、オフィス戦略を見直し、移転や解約などによりオフィス床を削減する方針を発表している（図表 8）。このようなオフィス拡張移転 DI の変化は、業績悪化を理由とした縮小移転の動きが昨年で一巡するとともに、コロナ禍を起点とした各企業の本格的なオフィス再構築の動きが、顕在化し始めていることを示唆しているのではないだろうか。

図表 8：情報通信業・製造業のオフィス戦略見直し方針・移転事例

会社名	オフィス戦略見直し方針・移転事例
DeNA	本社を渋谷ヒカリエからWeWork渋谷スクランブルスクエアに移転し座席数を4分の1に削減
コロプラ	恵比寿ガーデンプレイスタワーの本社の約40%を削減
ワークスアプリケーションズ	本社をアーク森ビルからWeWork半蔵門Prex Southに移転し座席数を約3分の1に削減
富士通	国内のグループ会社を含めたオフィス面積を2023年3月末までに50%削減
東芝	国内のオフィス面積の約30%を削減する方向で検討
クボタ	東京都内の拠点を本社を構える京橋トラストタワーに集約し面積を30%削減

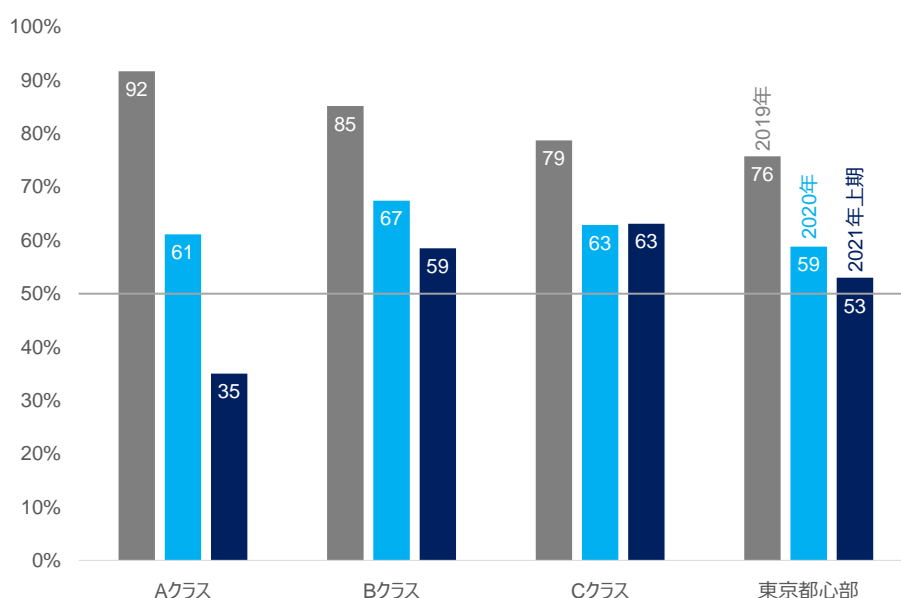
(出所) 日本経済新聞、日経 BP 社、各社報道

4 | Aクラスビルのオフィス拡張移転 DI が大きく低下し 50%を下回る

オフィス拡張移転 DI をビルクラス別に比較すると、2021 年上期は A クラスビルのオフィス拡張移転 DI が大きく低下し 50%を下回った（図表 9）⁷。2019 年の A クラスビルの拡張移転 DI は 92%と、ほとんどのテナントが拡張移転であった。当時は、IT 企業を中心に企業の拡張意欲が強く、人材確保や働き方改革を目的としたオフィス移転も多く見られるなか、立地やスペックに勝る A クラスビルがこれらの需要の受け皿となった。

しかし、コロナ禍以降、A クラスビルの拡張移転 DI は、2020 年に 61%、2021 年上期には 35%まで低下した。B クラスビル（2019 年 85%→2020 年 67%→2021 年上期 59%）や C クラスビル（同 79%→63%→63%）と比較しても、A クラスビルの下落幅が大きい。現状、A クラスビルへの拡張移転を決める企業は少なく、グループ会社の集約などを中心とした縮小移転が多いようだ。

図表 9：ビルクラス別のオフィス拡張移転 DI の推移（東京都心部）



（出所）三幸エステート・ニッセイ基礎研究所

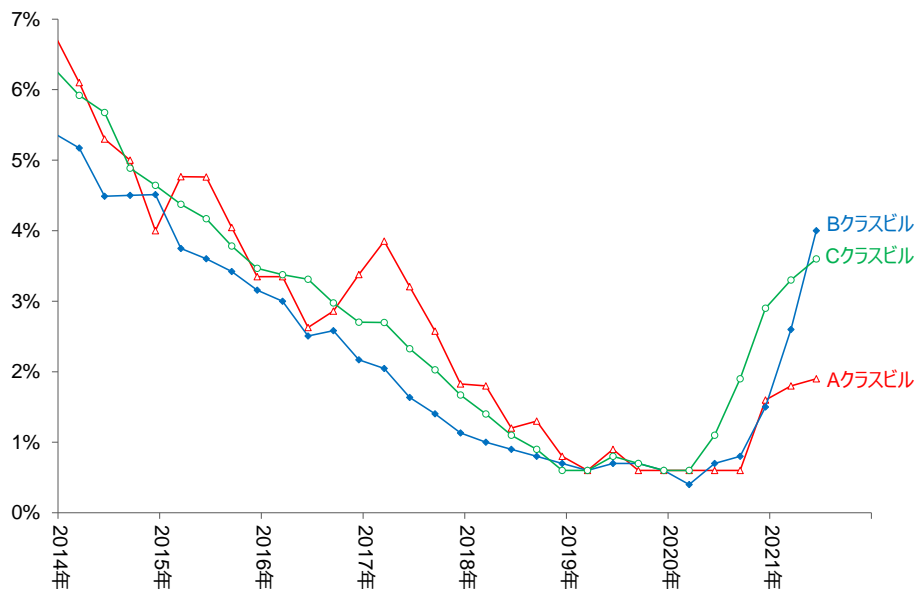
ただし、A クラスビルのオフィス拡張移転 DI が大幅に低下したにもかかわらず、空室率の上昇は小幅にとどまる（図表 10）。2021 年第 2 四半期末の東京都心部 A クラスビルの空室率は 1.9%と、B クラス 4.0%、C クラス 3.6%を下回る。A クラスビルは、解約時期が限られる定期借家契約や大企業の割合が高いため、今のところオフィス床を実際に解約する動きは限定的である。また、大口のオフィス需要が乏しいなか、賃借面積の縮小と引き換えに立地やスペックなどのオフィス環境の改善を目的とした需要を小まめに拾い上げているほか、賃料を柔軟に調整することで空室の早期解消を図っていることが考えられる⁸。しかし、オフィス拡張移転 DI が示す通り、A クラスビルにおける企業の拡張移転意欲は乏しく、

⁷ 各クラスは、三幸エステートの定義を用いる。三幸エステートでは、エリア（都心 5 区主要オフィス地区とその他オフィス集積地域）から延床面積（1 万坪以上）、基準階床面積（300 坪以上）、築年数（15 年以内）および設備などのガイドラインを満たすビルから A クラスビルを選定している。また、基準階床面積が 200 坪以上で A クラスビル以外のビルなどからガイドラインに従い B クラスビルを、同 100 坪以上 200 坪未満のビルから C クラスビルを設定している（詳細は三幸エステート「オフィスレントデータ 2021」を参照）。

⁸ A クラスビルの成約賃料（2021 年第 2 四半期）は、直近ピークの 2019 年第 4 四半期から▲16.4%下落した。

今後は空室率が想定以上に上振れする可能性もあり、定借期限を迎える大口テナントの動向や企業のオフィス戦略の動きを注視したい。

図表 10：ビルクラス別の空室率の推移（東京都心部）



(出所) 三幸エステート

3—おわりに

本稿では、三幸エステートとニッセイ基礎研究所の共同研究の一部であるオフィス拡張移転 DI をエリア別・業種別・ビルクラス別に分析し、2021年上期の企業のオフィス移転動向を確認した。そのなかで、

- (1) オフィス拡張移転 DI は、企業の拡張・縮小意欲が拮抗する水準で横ばいとなり、昨年来の低下に歯止めがかかる一方で、オフィス床解約の影響が大きく、空室率の上昇が続いていること
- (2) 業績悪化を理由とした縮小移転の動きは昨年で一巡し、コロナ禍を起点とした企業のオフィス再構築の動きが顕在化し始めた可能性があること
- (3) Aクラスビルのオフィス拡張移転 DI が大幅に低下するなか、定借期限を迎える大口テナントの動向や企業のオフィス戦略の動きによっては、空室率が想定以上に上振れする可能性があることを確認した。

ポストコロナにおけるワークプレイスやワークスタイルの最適解は依然として不透明で、オフィス市場の不確実性も高いため、データを丹念に確認していくことが求められる。

【参考資料 1】 オフィス拡張移転 DI について

オフィス拡張移転 DI⁹は、オフィス移転後の賃貸面積が移転前と比較して (1) 拡張、(2) 同規模、(3) 縮小、した件数を集計し、次式により計算している。

オフィス拡張移転 DI

$$= 1.0 \times \text{拡張移転件数構成比} + 0.5 \times \text{同規模移転構成比} + 0.0 \times \text{縮小移転件数構成比}$$

オフィス拡張移転 DI は 0% から 100% の間で変動し、基準となる 50% を上回ると企業の拡張意欲が強いことを表し、50% を下回ると縮小意欲が強いことを表す。例えば、図表 11 のように、オフィス移転が合計 500 件あり、そのうち拡張移転が 150 件、同規模移転が 300 件、縮小移転が 50 件の場合、オフィス拡張移転 DI は 60% となり、企業の拡張意欲が強いことを表す。

図表 11 : 「オフィス拡張移転 DI」 の例

	移転件数		構成比		DI係数		DI寄与度		DI
(1) 拡張移転	150	→	30%	×	1.0	=	30%		
(2) 同規模移転	300	→	60%	×	0.5	=	30%	⇒	60%
(3) 縮小移転	50	→	10%	×	0.0	=	0%		
合計	500		100%						

(出所) 三幸エステート・ニッセイ基礎研究所

⁹ DI は Diffusion Index (ディフュージョン・インデックス) の略、変化の方向性を示す指標のことである。DI の代表例としては、経済分野では日本銀行の 全国企業短期経済観測調査 (日銀短観) や内閣府の景気動向指数、また不動産分野では土地総合研究所が公表する不動産業業況等調査 (不動産業業況指数) がある。

【参考資料 2】 本稿の東京都心部 16 エリアと三幸エステート「オフィスレントデータ 2021」記載エリアの対応表

本稿では、東京都心部の 16 エリアについて分析を行った。同 16 エリアは、三幸エステート「オフィスレントデータ 2021」における東京都心部の 29 エリアを、図表 12 の通り、一部集約したものである。

図表 12：本稿における東京都心部 16 エリアと
三幸エステート「オフィスレントデータ 2021」の東京都心部 29 エリアの対応

本稿 東京都心部16エリア	「オフィスレントデータ2021」 東京都心部29エリア
丸の内・大手町	丸の内・大手町
麹町・飯田橋	麹町・番町 飯田橋・九段
内神田・外神田	内神田・鍛冶町 外神田・岩本町
京橋・銀座・日本橋室町	京橋・八重洲・日本橋 銀座 日本橋本町・日本橋室町
築地・茅場町・東日本橋	築地・新富・茅場町 東日本橋・新川
新橋・虎ノ門	新橋・虎ノ門
赤坂・青山・六本木	赤坂・青山 六本木・麻布
浜松町・高輪・芝浦	浜松町・高輪 芝浦・海岸
西新宿	西新宿
新宿・四谷	新宿・歌舞伎町 四谷・市ヶ谷
高田馬場・早稲田	高田馬場・大久保 早稲田・神楽坂
渋谷・桜丘・恵比寿	渋谷・道玄坂 桜丘・南平台 恵比寿・広尾
代々木・初台	代々木・千駄ヶ谷 初台・本町・笹塚
湯島・本郷・後楽	湯島・本郷・後楽
五反田・大崎・東品川	五反田・大崎 北品川・東品川
目黒区	目黒区

(出所) 三幸エステート・ニッセイ基礎研究所

(ご注意) 本稿記載のデータは各種の情報源から入手・加工したものであり、その正確性と安全性を保証するものではありません。また、本稿は情報提供が目的であり、記載の意見や予測は、いかなる契約の締結や解約を勧誘するものでもありません。