

# 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年下期) 「オフィス拡張移転DI」の動向

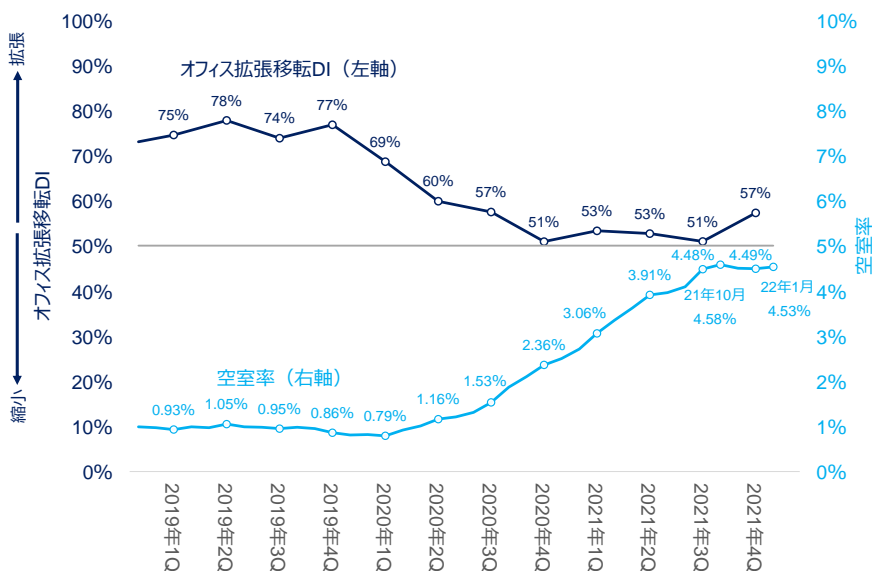
金融研究部 不動産投資チーム 准主任研究員 [佐久間 誠](#)  
e-mail: [msakuma@nli-research.co.jp](mailto:msakuma@nli-research.co.jp)

三幸エスレート株式会社（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年下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<sup>1</sup>。

オフィス市況が調整局面を迎えるなか、オフィス拡張移転DIは低下基調で推移し、2021年第3四半期は51%となった。しかし、第4四半期は57%へと上昇に転じ、底打ちの兆しを見せている。以下では、2021年下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を業種別・ビルクラス別・エリア別に分析し、企業のオフィス移転動向を確認する。

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: 三幸エスレート・ニッセイ基礎研究所、空室率: 三幸エスレート

本稿は三幸エスレート「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。

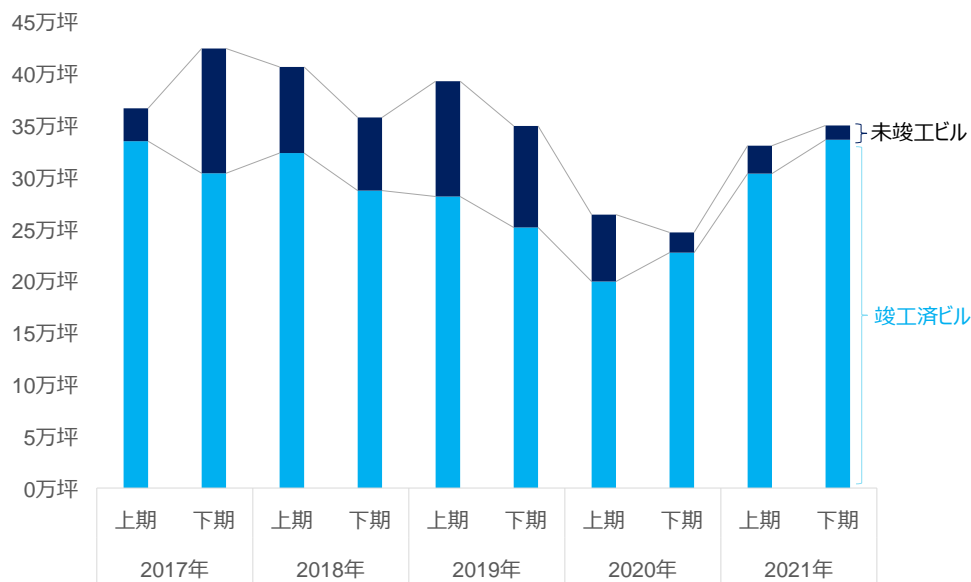
<sup>1</sup> 算出方法については、末尾の【参考資料1】「オフィス拡張移転DIについて」を参照。

## 1—オフィス成約面積はコロナ禍前を回復

三幸エステートの公表データ<sup>2</sup>によると、2021年下期の東京都心5区におけるオフィス成約面積は約35万坪と、2020年同期比で+41.9%増加、2019年同期比で+0.1%増加し、コロナ禍前の水準を回復した（図表1）。コロナ禍において、企業のオフィス移転は一時停滞したが、企業活動が勢いを取り戻すなか、空室率の上昇により移転先の選択肢が増加したことで、アフターコロナを見据えたオフィス移転需要が顕在化している。

成約面積を未竣工ビルと竣工済ビルに分けてみると、2021年下期は新築オフィスビルの供給が少なかったため、未竣工ビルは1万坪と、2017年以降で最低となった。これに対して、竣工済ビルは34万坪と、顕在化したオフィス移転需要の受け皿となり、2017年以降で最高を記録した。

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）



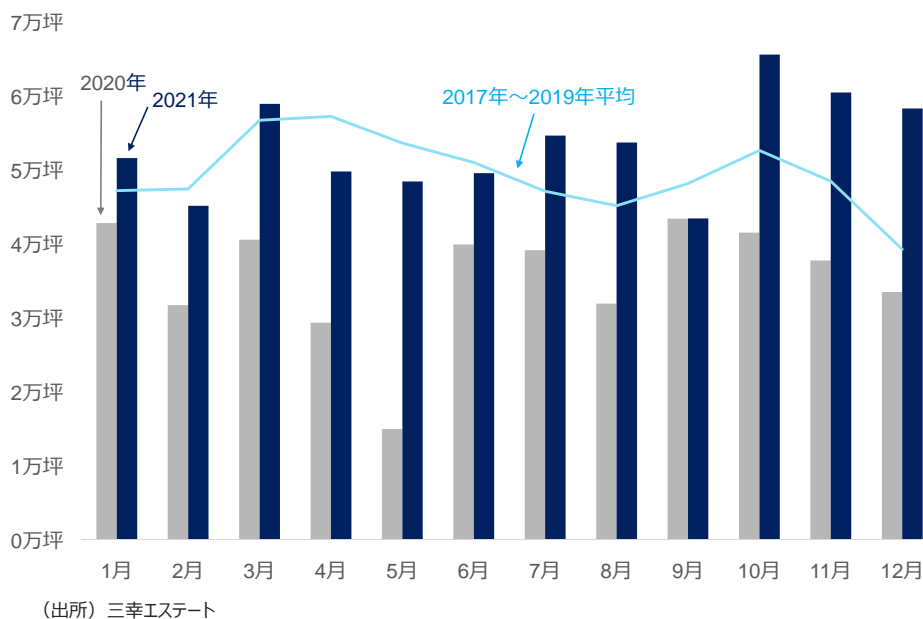
（出所）三幸エステート

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、その後も2020年は▲29%～▲10%の範囲で減少が続いた（図表2）<sup>3</sup>。2021年に入り、9月までは概ね±10%の範囲で推移していたが、10月以降、企業のオフィス移転の動きが活発となり、成約面積は大幅に増加した（過去平均対比+16%～+49%）。

<sup>2</sup> 三幸エステート「[オフィスマーケット調査月報](#)」を参照。

<sup>3</sup> 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—テレワーク普及によるオフィス床削減は継続するものの、一部で拡張移転ニーズも増加

2020年から始まったコロナ禍によりオフィス市況は調整局面を迎えたが、企業業績の悪化を理由とした縮小移転の動きは2020年で一巡し、2021年上期からはテレワークを前提としたワークプレイス再構築に伴う縮小移転が顕在化した。2021年下期もオフィス床削減の動きが続いているが、「情報通信業」では拡張移転する企業が増えており、そのニーズの多くをAクラスビルが吸収している。こうした企業の拡張意欲の強さは、IT企業が集積する「渋谷・桜丘・恵比寿」や大規模ビルが多い「丸の内・大手町」、「西新宿」で確認できる。以下では、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、業種別・ビルクラス別・エリア別の順に分析する<sup>4</sup>。

### 1 | オフィス拡張移転DIは上昇に転じる。空室率の上昇に頭打ち感も

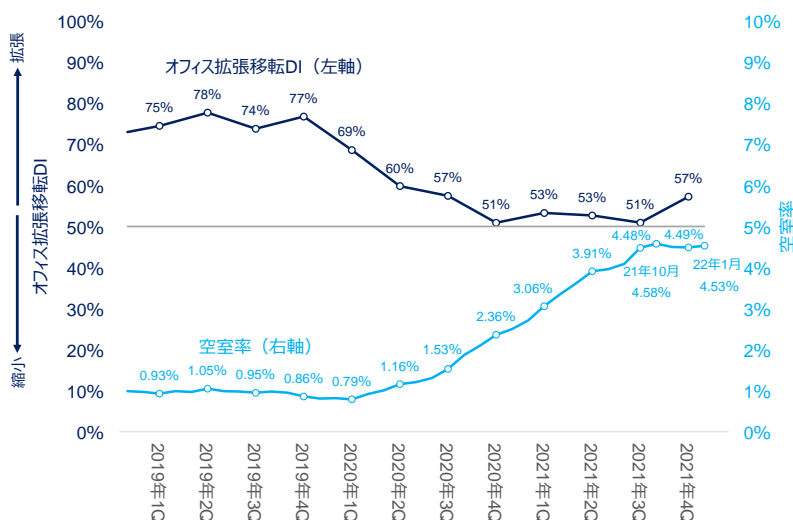
東京都心部のオフィス拡張移転DIは、オフィス市況が活況であった2019年は70%台で推移していた（図表3）。2018年以降、新築オフィスビルの大量供給が続いたにもかかわらず、企業の旺盛なオフィス拡張意欲がオフィス床の大量供給を吸収し、空室率は2019年1月に初めて1%を下回り、その後もタイトな需給バランスが継続した。

2020年にコロナ危機が訪れると、オフィス拡張移転DIは69%（2020年第1四半期）から51%（第4四半期）へと急低下した。その後、空室率はやや遅れて上昇に転じ、2020年末には2.36%へ上昇した。

2021年に入り、オフィス拡張移転DIは51%～53%（第1四半期～第3四半期）と、企業の拡張・縮小意欲が拮抗する水準で横ばいに転じた。オフィス拡張移転DIの低下には歯止めがかかったものの、実際はオフィス床解約の影響が大きく、空室率は2021年10月に4.58%（ボトム対比+3.79%）に上昇した。そして、2021年第4四半期にオフィス拡張移転DIは57%に上昇した。拡張移転する企業が増えたことで、2022年1月の空室率は4.53%と、頭打ち感もみられる。

<sup>4</sup> 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 2022](#)」23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）



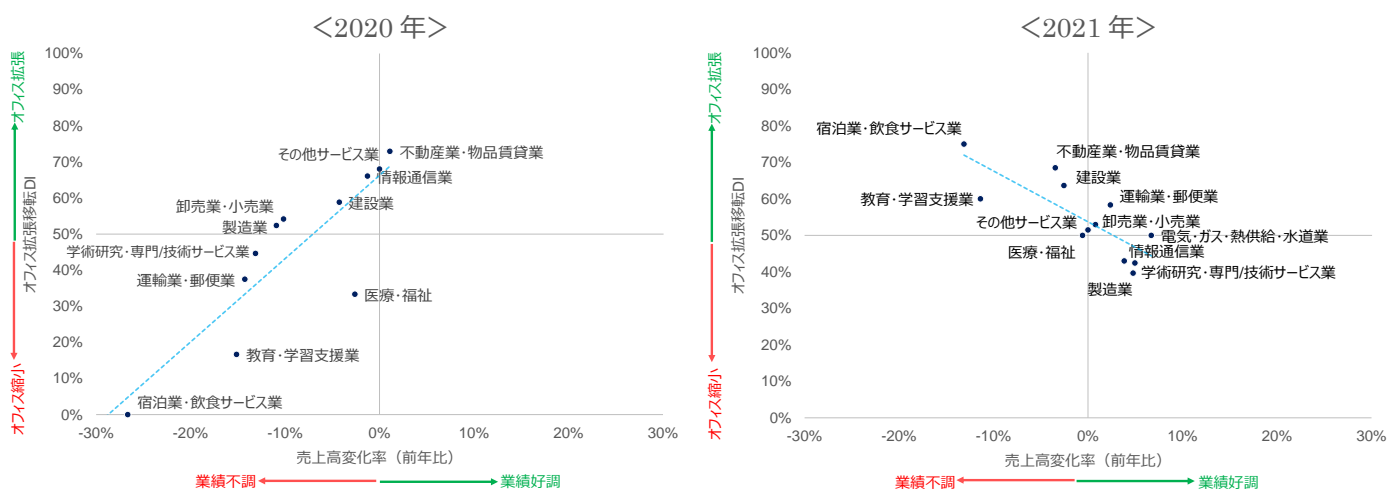
(出所) オフィス拡張移転 DI: 三幸エステート・ニッセイ基礎研究所、空室率: 三幸エステート

## 2 | オフィス見直しに伴う縮小移転が続くが、情報通信業では拡張移転が増加

東京圏<sup>5</sup>におけるオフィス拡張移転 DI を業種別に比較すると、業績悪化を理由とした縮小移転の動きは 2020 年で一巡し、2021 年からはコロナ禍を起点としたワークプレイス再構築の動きが、顕在化している。その影響は、「製造業」や「学術研究・専門/技術サービス業」、「情報通信業」において顕著だが、2021 年後半からは、デジタル化加速の恩恵を受ける「情報通信業」でオフィス床を拡張する企業が増えている。

図表 4 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、相対的に売上高への影響が小さかった「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 は総じて高い傾向が見られた。

図表 4：業種別のオフィス拡張移転 DI vs. 売上高の変動（東京圏）



(注) 2021 年の売上高変化は、2021 年第 3 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

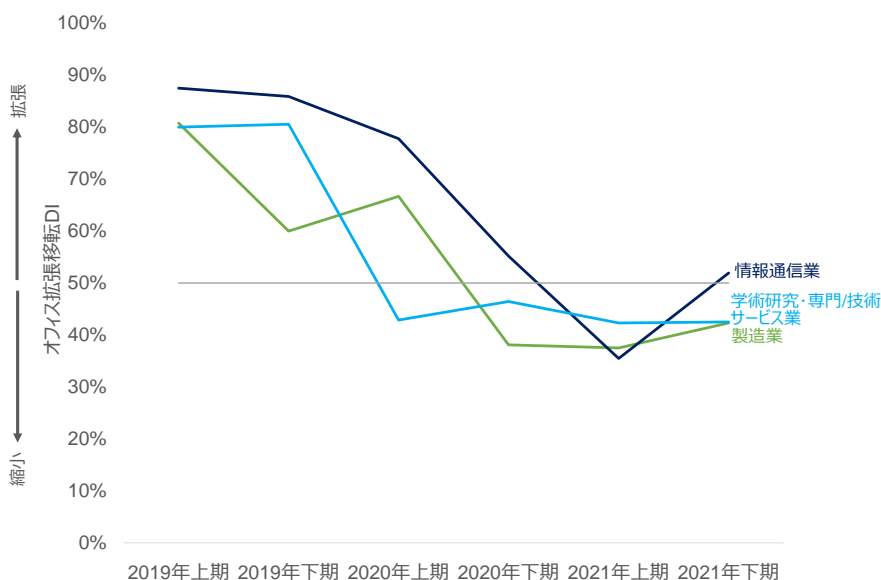
<sup>5</sup> 東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県。業種別の分析を行うために十分なデータ数を確保するため、本分析は東京都心部ではなく、東京圏とした。

しかし、2021年は、オフィス拡張移転DIと売上高の変動の間に正の相関はなくなった。こうしたなか、オフィス拡張移転DIは、「製造業」や「学術研究・専門/技術サービス業」、「情報通信業」において低下が目立つ。これらの業種は、コロナ禍においても業績が総じて底堅く推移しているが、テレワーク活用に積極的な企業も多く、こうした企業はオフィス戦略を早々に見直して、縮小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<sup>6</sup>。このようなオフィス拡張移転DIの変化は、2021年からコロナ禍を起点としたワークプレイス再構築の動きが、顕在化し始めていることを示唆している。

上記3業種について、オフィス拡張移転DIの推移（半年毎）を見ると、「製造業」と「学術研究・専門/技術サービス業」は低迷が続く一方で、「情報通信業」は、35%（2021年上期）から52%（2021年下期）に回復した（図表5）。

「情報通信業」のオフィス移転件数における「拡張」・「同規模」・「縮小」の比率の変化（2021年上期→下期）をみると、「拡張22%→46%」、「同規模26%→12%」、「縮小52%→42%」となった（図表6）。縮小移転の比率は依然として高く、オフィス戦略の見直しにより縮小移転する企業が多いことを確認できる。一方、拡張移転の比率は46%に上昇し、規模拡大や新規事業の立ち上げなどを理由にオフィス床を拡張する企業も増えている。「情報通信業」はテレワークの親和性が高いためオフィス床削減の動きが続く一方で、将来の事業拡大を見据えて拡張移転する企業も増加しており、同一業種内において縮小移転と拡張移転の二極化が進行している。

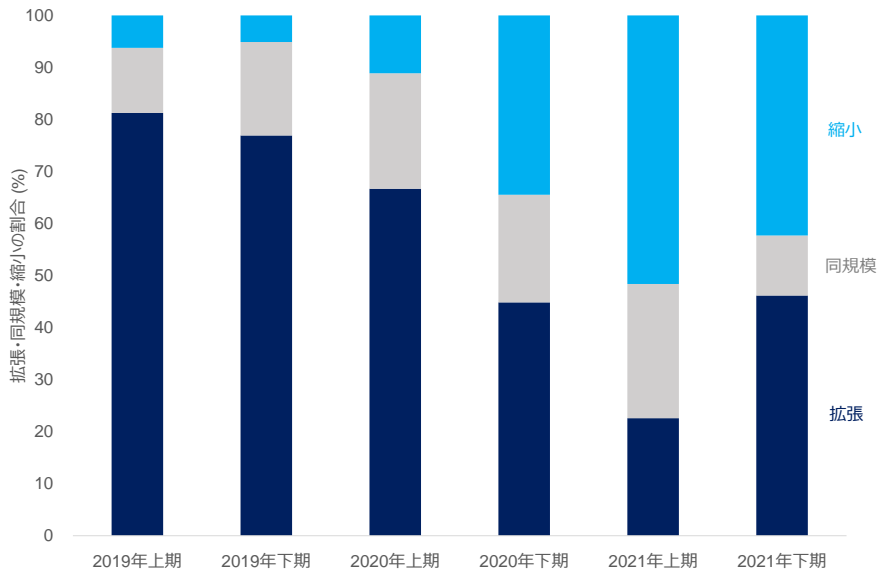
図表5：業種別のオフィス拡張移転DIの推移（東京圏）



（出所）三幸エステート・ニッセイ基礎研究所

<sup>6</sup> 製造業では富士通や東芝、学術研究・専門/技術サービス業ではデロイト・トーマツグループ、情報通信業ではZホールディングスやDeNAなどが、ワークプレイス再構築に伴うオフィス縮小を発表している。

図表 6：オフィス移転件数における「拡張」・「同規模」・「縮小」の比率（情報通信業）



(出所) 三幸エステート・ニッセイ基礎研究所

### 3 | Aクラスビルが拡張移転ニーズの受け皿に

オフィス拡張移転 DI をビルクラス別に比較すると、2021 年上期までは A クラスビルの低下が目立ったが、2021 年下期は大きく反転した。

2019 年の A クラスビルの拡張移転 DI は 92%と、ほとんどが拡張移転であった (図表 7) <sup>7</sup>。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需要の受け皿となった。

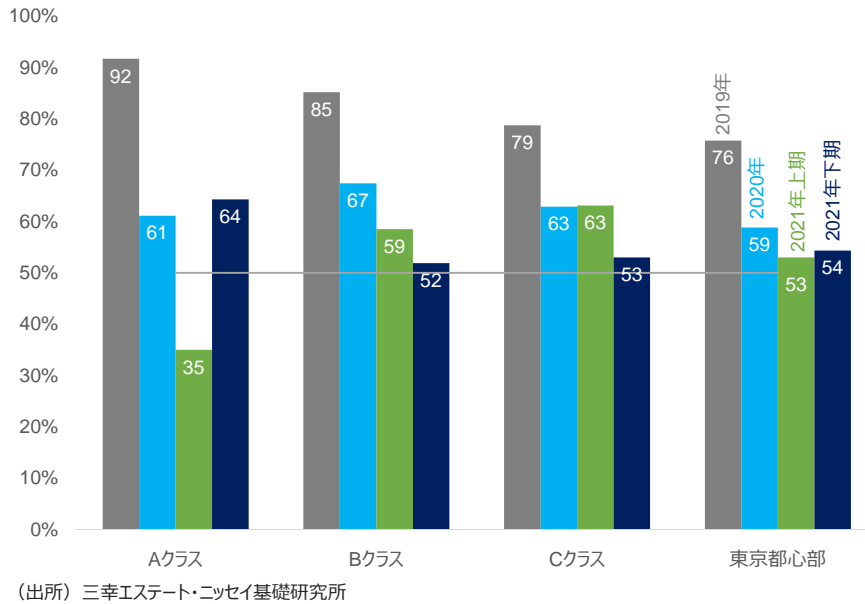
コロナ禍によって、A クラスビルの拡張移転 DI は、2020 年に 61%、2021 年上期には 35%まで低下した。B クラスビル (2019 年 85%→2020 年 67%→2021 年上期 59%) や C クラスビル (同 79%→63%→63%) と比較しても、A クラスビルの下落幅は大きい。

一方、A クラスビルの空室率は定期借家契約や大企業の割合が高いため、当初は低い水準を維持していた。しかし、定借期限を迎えるタイミングでオフィス床を解約する企業が出始めたことで、空室率は上昇に転じ、0.6%(2020 年第 3 四半期)をボトムに 2021 年第 3 四半期には 3.3%に上昇した (図表 8)。

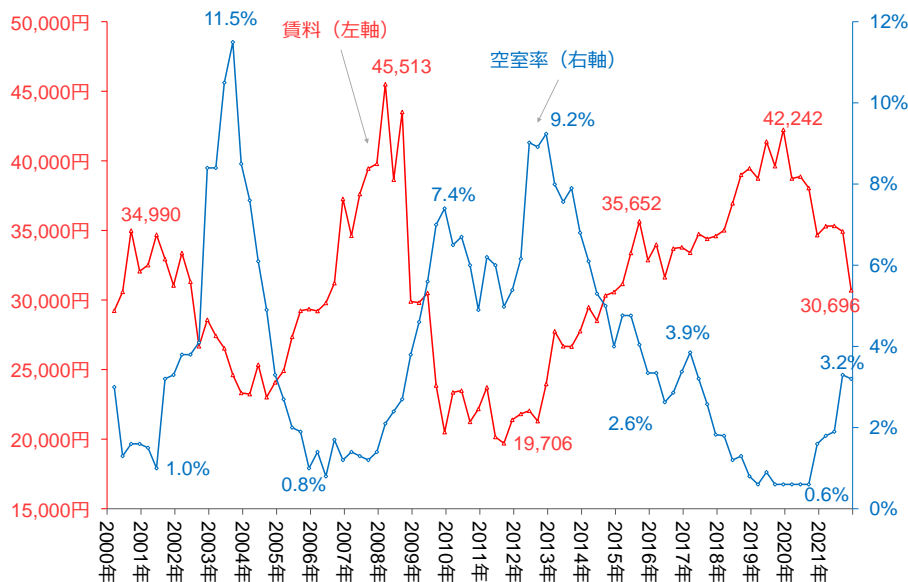
そして、2021 年下期のオフィス拡張移転 DI は 64%に上昇した。グレードの高いビルを中心にオフィス需要の回復が進んだことで、第 4 四半期の A クラスビルの空室率は 3.2%と、小幅ながら 9 期ぶりに低下した。もっとも、成約賃料については、空室の早期解消を目指して募集条件を柔軟に調整していると考えられ、第 4 四半期の成約賃料は 30,696 円 (前期比▲12.1%、前年同期比▲11.5%) と、2014 年第 4 四半期の水準まで下落した。

<sup>7</sup> 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 2022」を参照)。

図表 7：ビルクラス別のオフィス拡張移転 DI の推移（東京都心部）



図表 8：東京都心部Aクラスビルの空室率と成約賃料



#### 4 | IT 企業が集積する「渋谷」、大規模ビルが多い「丸の内」、「西新宿」で企業の拡張移転意欲が高い

最後に、オフィス拡張移転 DI をエリア別（2021 年下期）に確認する。東京都心部 16 エリアにおいて、拡張移転の多かった上位 5 エリアは、第 1 位が「渋谷・桜丘・恵比寿（オフィス拡張移転 DI 75%）」となり、続いて「麹町・飯田橋（同 72%）」、「丸の内・大手町（同 60%）」、「西新宿（同 60%）」、「京橋・銀座・日本橋室町（同 59%）」の順となった（図表 9）。

これに対して、縮小移転の多かった下位 5 エリアは、オフィス拡張移転 DI が低い順に、「五反田・大崎・東品川（オフィス拡張移転 DI 42%）」、「赤坂・青山・六本木（同 43%）」、「新橋・虎ノ門（同 46%）」、「浜松町・高輪・芝浦（同 47%）」、「築地・茅場町・東日本橋（同 53%）」となった（図表 10）。

図表 9：オフィス拡張移転 DI の上位 5 エリア（東京都心部）

	2020年		2021年			
			上期		下期	
1	西新宿	85%	渋谷・桜丘・恵比寿	77%	渋谷・桜丘・恵比寿	75%
2	渋谷・桜丘・恵比寿	67%	麹町・飯田橋	69%	麹町・飯田橋	72%
3	麹町・飯田橋	65%	内神田・外神田	67%	丸の内・大手町	60%
4	五反田・大崎・東品川	64%	京橋・銀座・日本橋室町	60%	西新宿	60%
5	新宿・四谷	61%	五反田・大崎・東品川	57%	京橋・銀座・日本橋室町	59%

(出所) 三幸エステート・ニッセイ基礎研究所

図表 10：オフィス拡張移転 DI の下位 5 エリア（東京都心部）

	2020年		2021年			
			上期		下期	
1	京橋・銀座・日本橋室町	52%	新宿・四谷	35%	五反田・大崎・東品川	42%
2	新橋・虎ノ門	52%	新橋・虎ノ門	38%	赤坂・青山・六本木	43%
3	赤坂・青山・六本木	52%	赤坂・青山・六本木	44%	新橋・虎ノ門	46%
4	内神田・外神田	54%	丸の内・大手町	45%	浜松町・高輪・芝浦	47%
5	築地・茅場町・東日本橋	56%	浜松町・高輪・芝浦	47%	築地・茅場町・東日本橋	53%

(出所) 三幸エステート・ニッセイ基礎研究所

このように 2021 年下期は、情報通信業の拡張移転の増加を背景に、IT 企業が集積する「渋谷・桜丘・恵比寿」が、上期に続いてトップを維持した<sup>8</sup>。また、A クラスビルが拡張移転ニーズの受け皿として需要を集めていることもあり、大規模ビルが集積する「丸の内・大手町」や「西新宿」で、企業の拡張意欲が高まった。一方、港区の主要オフィスエリアである「赤坂・青山・六本木」、「新橋・虎ノ門」、「浜松町・高輪・芝浦」の低迷が続いている。

### 3—おわりに

本稿では、オフィス拡張移転 DI を業種別・ビルクラス別・エリア別に分析し、2021 年下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、2021 年第 4 四半期に上昇し、企業の拡張意欲が高まるとともに、空室率の上昇に頭打ち感がみられること
- (2) コロナ禍を起点とした企業のオフィス再構築の動きが継続するなか、情報通信業では縮小移転する企業と拡張移転する企業の二極化が進行していること
- (3) A クラスビルのオフィス拡張移転 DI が大幅に上昇し、グレードの高いビルが拡張移転ニーズの受け皿となっていること
- (4) 上記の結果、IT 企業が集積する「渋谷」や大規模ビルが多い「丸の内」、「西新宿」で企業の拡張意欲が高いこと

を確認した。

オフィス市場にはようやく明るい兆しも見え始めたが、依然としてその先行きについて不確実性が高い。引き続き、オフィス市場における変化の兆しを捉えるためには、データを丹念に確認していくことが求められる。

<sup>8</sup> 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 2022」記載エリアの対応表」を参照。



## 【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 DI<sup>9</sup>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

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

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%	⇒	<b>60%</b>
(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

<sup>9</sup> 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 2022」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 2022」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 2022」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2022」 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はありません。