

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(2022年上期) 「オフィス拡張移転DI」の動向

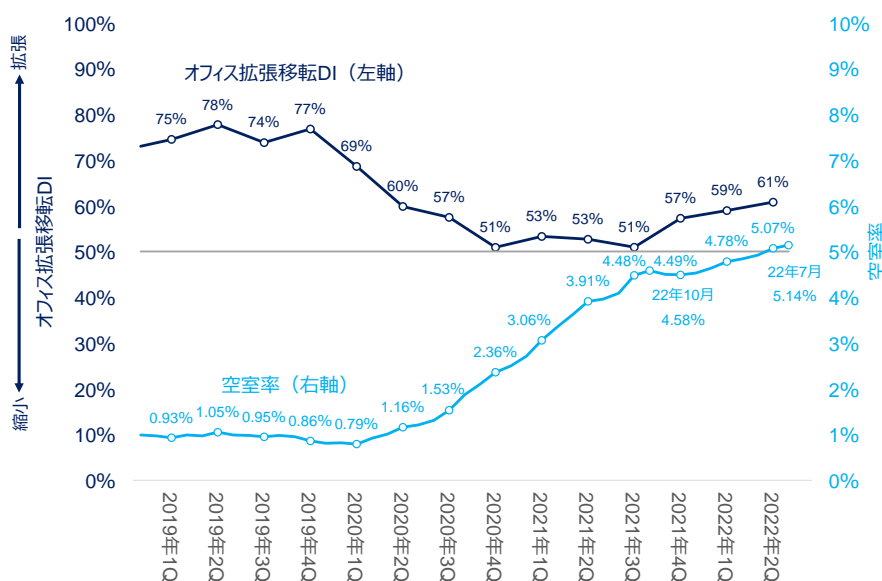
金融研究部 不動産投資チーム 主任研究員 [佐久間 誠](#)
e-mail: msakuma@nli-research.co.jp

三幸エース株式会社（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、2022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。

オフィス市況はコロナ禍により調整局面を迎え、2020年第4四半期からの1年間は、オフィス拡張移転DIが51%～53%の水準で低迷した。しかし、2021年第4四半期は57%と上昇に転じ、2022年第1四半期は59%、第2四半期は61%と緩やかに改善が進んでいる。以下では、2022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:三幸エース・ニッセイ基礎研究所、空室率:三幸エース

本稿は三幸エース「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。

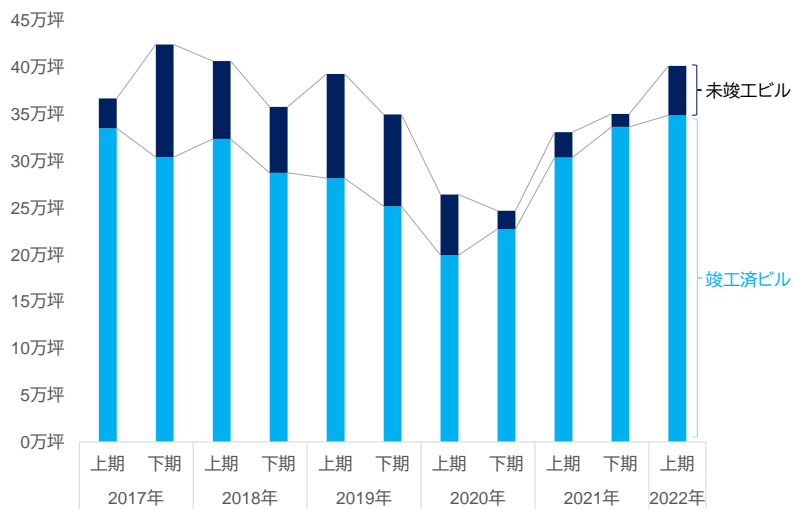
¹ 算出方法については、末尾の【参考資料1】「オフィス拡張移転DIについて」を参照。

1—オフィス成約面積は2期連続でコロナ前の水準を上回る

三幸エステートの公表データ²によると、2022年上期の東京都心5区におけるオフィス成約面積は約40万坪と、前年同期比+21.4%の大幅増加となった。また、コロナ前の2019年同期比で+2.2%となり、2期連続でコロナ前の水準を上回った（図表1）。

成約面積を未竣工ビルと竣工済ビルに分けて見ると、2022年上期は新築オフィスビルの供給が少なかったため、未竣工ビルの成約面積は5万坪となり過去平均の9万坪を下回った³。これに対して、竣工済ビルは35万坪と、オフィス移転需要の受け皿となり、前期に続いて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

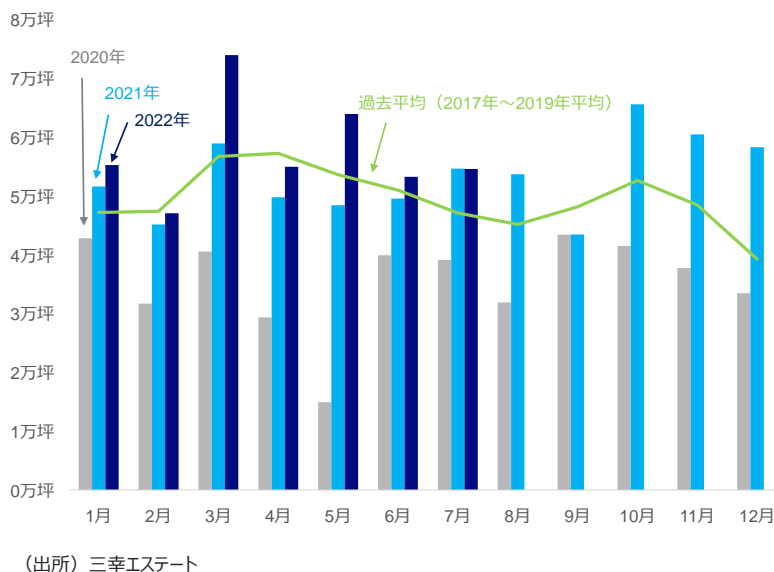
竣工済ビルの成約面積を月別に見ると、1回目の緊急事態宣言時の2020年5月に過去平均対比▲72%の落ち込みを記録し、2020年後半も▲29%～▲10%の範囲で減少が続いた（図表2）⁴。しかし、その後はオフィス移転の動きが回復し、2021年は▲13%～+49%、2022年上期は▲4%～+30%の範囲で推移した。2021年以降は、アフターコロナを見据えた移転需要が顕在化し、オフィス移転の動きはコロナ前の勢いを取り戻している。

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。

⁴ 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—オフィス拡張の動きは「点」から「面」へ広がりを見せる

2021 年下期はコロナ禍を発端としたオフィス戦略の見直しによる縮小移転の動きが続くなか、拡張移転は業種では「情報通信業」、エリアでは「渋谷・桜丘・恵比寿」など一部に限られていた。しかし、2022 年上期は、多くの業種・エリアにおいてオフィス拡張移転 DI が上昇し、オフィス拡張の動きは「点」から「面」へ広がりをみせている。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⁵。

1 | オフィス拡張移転 DI は緩やかに上昇

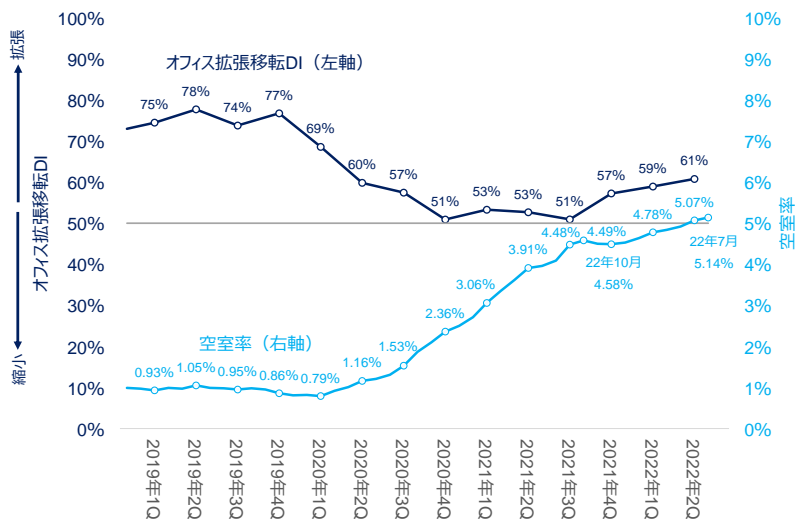
東京都心部のオフィス拡張移転 DI は、オフィス市況が活況であった 2019 年は 70% 台で推移していた（図表 3）。2018 年以降、新築オフィスビルの大量供給が続いたにもかかわらず、企業の旺盛なオフィス拡張意欲がオフィス床の供給を吸収し、空室率は 2019 年 1 月に初めて 1% を下回り、その後もタイトな需給バランスが継続した。

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 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 の低下に歯止めがかかったものの、オフィス床を解約する動きも多く、空室率は 2021 年 10 月に 4.58%（ボトム対比+3.79%）と大幅に上昇した。その後、オフィス拡張移転 DI は 2021 年第 4 四半期から上昇に転じ、2022 年第 1 四半期は 59%、第 2 四半期は 61% となった。空室率はいったん上昇に一服感が見られたものの、新築ビルが空室を抱えて竣工したことや依然として解約等の影響が大きく、2022 年第 1 四半期以降は再び上昇圧力が強まり、2022 年 7 月は 5.14%（ボトム対比+4.35%）となっている。

⁵ 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 | オフィス拡張意欲の改善が幅広い業種に広がる

コロナ禍が本格化した 2020 年上期以降、テレワーク活用に積極的な企業の多い業種を中心にオフィス戦略を見直す動きが顕在化し、オフィス拡張移転 DI は低下した。引き続き、オフィス床削減の動きがみられるものの、2022 年上期のオフィス拡張移転 DI は全ての業種で 50%以上となり、オフィス拡張意欲の改善は幅広い業種に広がっている。

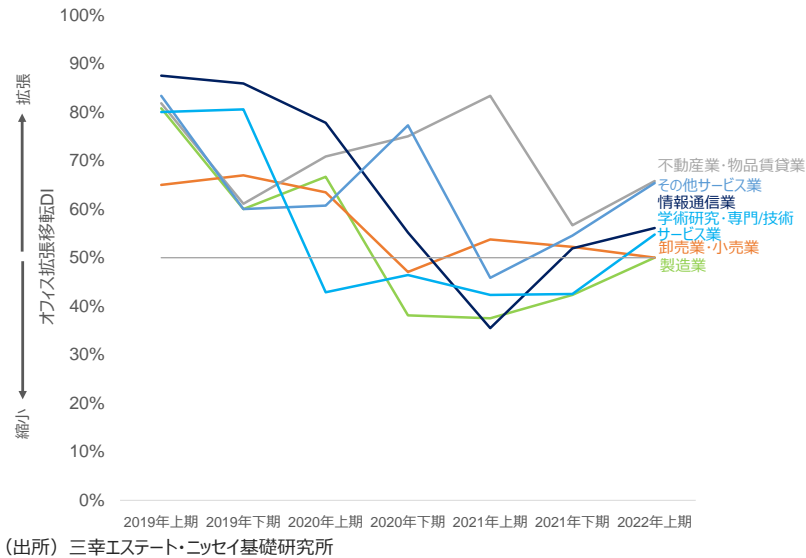
主要業種におけるオフィス拡張移転 DI の推移をみると、「学術研究・専門/技術サービス業」が 2020 年上期に 43%（2019 年下期 81%）と大きく低下し、基準となる 50%を割り込んだ（図表 4）⁶。続いて、「製造業」が 2020 年下期に 38%（同 60%）、「情報通信業」が 2021 年上期に 36%（同 86%）へ低下した。これらの業種は、コロナ禍においても業績が総じて底堅く推移したが、複数の企業がオフィス戦略を早々に見直して、縮小移転や解約などオフィス床を削減する方針を発表している⁷。その他の主要業種では、「卸売業・小売業」が 2020 年下期に 47%（同 67%）、「その他サービス業」が 2021 年上期に 46%（同 60%）に低下したが、前述の 3 業種と比較すると、オフィス拡張移転 DI の低下は小幅であった。

その後、2021 年下期に、デジタル化加速の恩恵を受ける「情報通信業」が上昇に転じ 52%まで回復した。2022 年上期は、「製造業」が 50%、「学術研究・専門/技術サービス業」が 55%に上昇するなど、全ての業種で 50%以上となった。ただし、「卸売業・小売業」は、50%と前期からやや低下した。度重なるコロナ感染拡大の波により内需の回復が遅れるなか、円安やエネルギー・食料などの価格高騰への懸念が高まっていることもあり、「卸売業・小売業」ではオフィス需要が伸び悩んでいる可能性がある。

⁶ 業種別のオフィス拡張移転 DI は、十分なデータ数を確保するため、東京都心部ではなく東京圏（東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県）を対象とした。

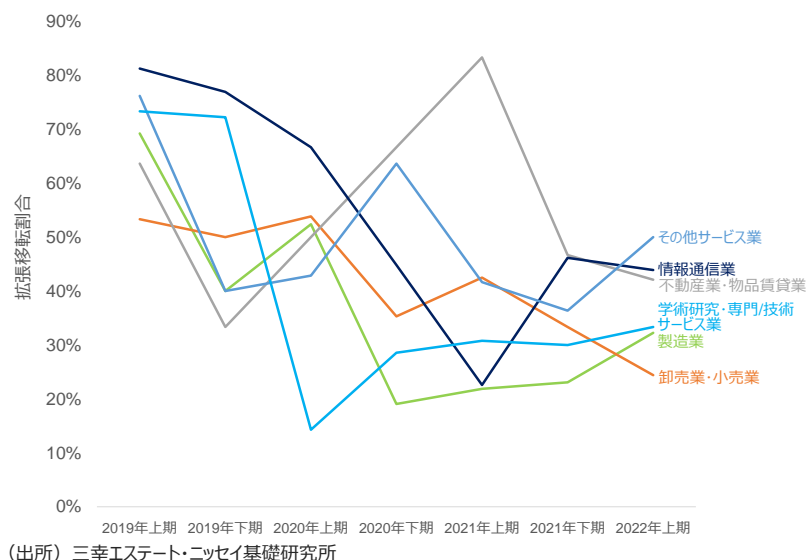
⁷ 製造業では富士通や東芝、学術研究・専門/技術サービス業ではデロイトトーマツグループ、情報通信業では Z ホールディングスや DeNA などが、ワークプレイス再構築に伴うオフィス縮小を発表している。

図表 4：主要業種のオフィス拡張移転 DI の推移（東京圏）



このように「卸売業・小売業」を除いて、オフィス拡張移転 DI は上昇傾向にあるが、オフィス需要は依然として力強さを欠く。オフィス移転件数における拡張比率をみると、「情報通信業」が 2021 年下期に 46%となり、規模拡大や新規事業の立ち上げなどを理由に拡張移転が増加した（図表 5）。しかし、2021 年末から米国株式市場を中心に IT 企業の株価が調整色を強め、日本においてもスタートアップの資金調達環境が悪化するとの懸念もあり、2022 年上期は 44%へ低下した。他の主要業種（2021 年下期→2022 年上期）をみても、「その他サービス業（36%→50%）」と「製造業（23%→32%）」は 10%程度上昇、「学術研究・専門/技術サービス業（30%→33%）」は小幅上昇、「不動産業・物品賃貸業（47%→42%）」と「卸売業・小売業（33%→24%）」は低下するなど、業種によってバラツキが見られる。

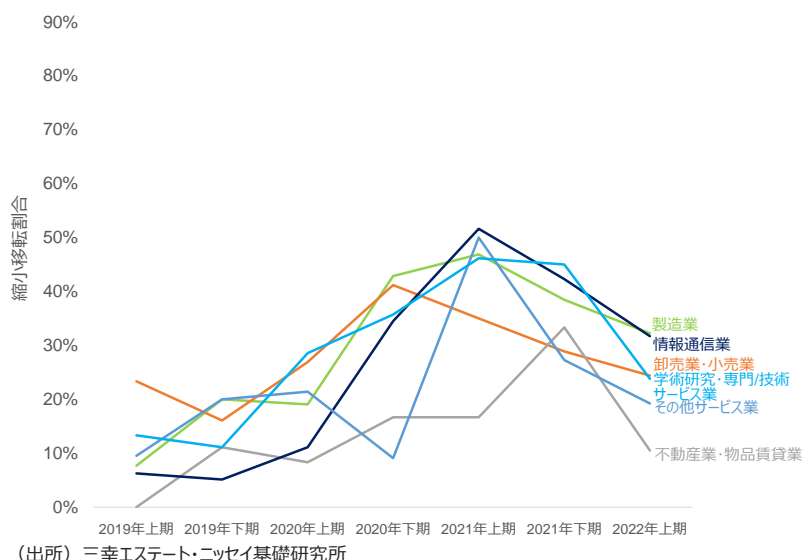
図表 5：オフィス移転件数における拡張移転の比率（東京圏）



一方、オフィス移転件数における縮小比率をみると、2022 年上期は全ての主要業種で低下した。縮小比率が低い順にその変化（2021 年下期→2022 年下期）を確認すると、「不動産業・物品賃貸業（33%→11%）」<「その他サービス業（27%→19%）」<「学術研究・専門/技術サービス業（45%→24%）」<「卸売業・小売業（29%→24%）」<「情報通信業（42%→32%）」<「製造業（38%→32%）」となった（図

表 6)。したがって、2022 年上期のオフィス拡張移転 DI の上昇は、縮小移転の減少効果が大きいことがわかる。コロナ禍で落ち込んだ景気が底入れし、「オフィス不要論」は行き過ぎとの見方が強まるなか、縮小移転の動きは落ち着きつつあるようだ。ただし、「情報通信業」や「製造業」では縮小比率がコロナ前の水準を上回っており、ワークプレイス再構築によるオフィス縮小が一巡したと結論付けるのは時期尚早だと思われる。

図表 6：オフィス移転件数における縮小移転の比率（東京圏）



3 | 2022 年上期は B・C クラスビルで底打ちし上昇に転じる

オフィス拡張移転 DI をビルクラス別⁸に確認すると、2021 年上期までは A クラスビルの低下が目立った。しかし、A クラスビルが 2021 年下期に 60%台を回復し、B クラスビルと C クラスビルも 2022 年上期に底打ちし上昇に転じるなど、改善の動きが広がっている（図表 7）。

2019 年下期の A クラスビルのオフィス拡張移転 DI は 92%と、ほとんどが拡張移転であった。当時、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。

コロナ禍以降、A クラスビルのオフィス拡張移転 DI は、2020 年下期に 25%と大幅に低下し、2021 年上期も 39%と低迷した。先行き不透明感が強いなか、A クラスビルへの拡張移転を決定する企業は少なく、グループ会社の集約など縮小移転が増加した。

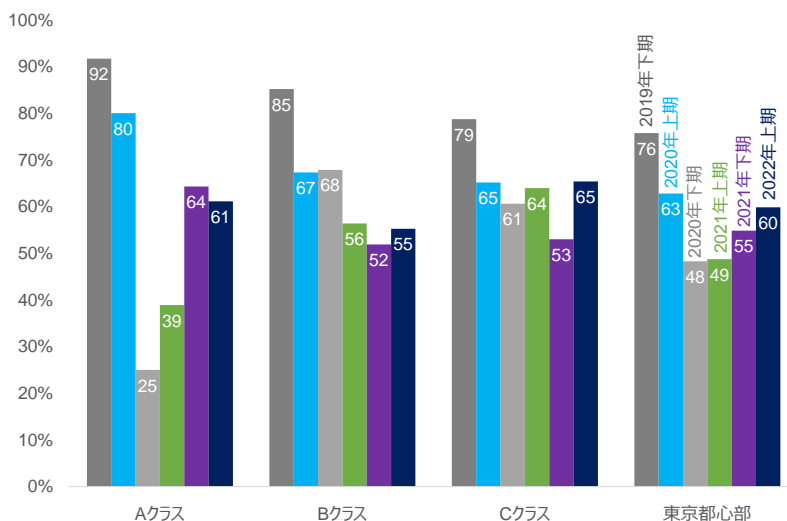
2021 年下期は、「情報通信業」を中心に拡張移転が増加し、そのニーズを吸収した A クラスビルのオフィス拡張移転 DI は 64%に上昇した。しかし、2022 年上期は 61%とやや頭打ちとなった。企業によるオフィス戦略見直しの動きが続くなか、2022 年に入り、ロシアのウクライナ侵攻や欧米中銀の金融引き締め、インフレなど、外部環境の悪化が逆風となった可能性がある。

また、他のビルクラスの動き（2019 年下期から 2022 年上期）を見ると、B クラスビル（85%→67%

⁸ 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）。

→68%→56%→52%→55%) と C クラスビル (79%→65%→61%→64%→53%→65%) は、2021 年下期まで緩やかに低下したものの、2022 年上期は底打ちし上昇に転じている。

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）



(出所) 三幸エステート・ニッセイ基礎研究所

4 | 「丸の内・大手町」で企業の拡張移転意欲が高まる。その他のエリアも改善が広がる

最後に、2022 年上期のオフィス拡張移転 DI をエリア別に確認する⁹。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「丸の内・大手町 (オフィス拡張移転 DI 74%)」となり、続いて「五反田・大崎・東品川 (同 72%)」、「内神田・外神田 (同 61%)」、「新橋・虎ノ門 (同 60%)」、「築地・茅場町・東日本橋 (同 59%)」の順となった (図表 8)。

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、「西新宿 (オフィス拡張移転 DI 50%)」、「浜松町・高輪・芝浦 (同 50%)」、「京橋・銀座・日本橋室町 (同 52%)」、「渋谷・桜丘・恵比寿 (同 56%)」、「麹町・飯田橋 (同 56%)」となった (図表 9)。

このように、オフィス拡張移転 DI は全てのエリアにおいて基準となる 50% を上回った。業種別でみた動きと同様、オフィス拡張意欲の改善は幅広いエリアに広がっている。

図表 8：オフィス拡張移転 DI の上位 5 エリア（東京都心部）

	2021年		2022年	
	上期	下期	上期	下期
1	渋谷・桜丘・恵比寿 77%	渋谷・桜丘・恵比寿 75%	丸の内・大手町 74%	
2	麹町・飯田橋 69%	麹町・飯田橋 72%	五反田・大崎・東品川 72%	
3	内神田・外神田 67%	丸の内・大手町 60%	内神田・外神田 61%	
4	京橋・銀座・日本橋室町 60%	西新宿 60%	新橋・虎ノ門 60%	
5	五反田・大崎・東品川 57%	京橋・銀座・日本橋室町 59%	築地・茅場町・東日本橋 59%	

(出所) 三幸エステート・ニッセイ基礎研究所

⁹ 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。

図表 9：オフィス拡張移転 DI の下位 5 エリア（東京都心部）

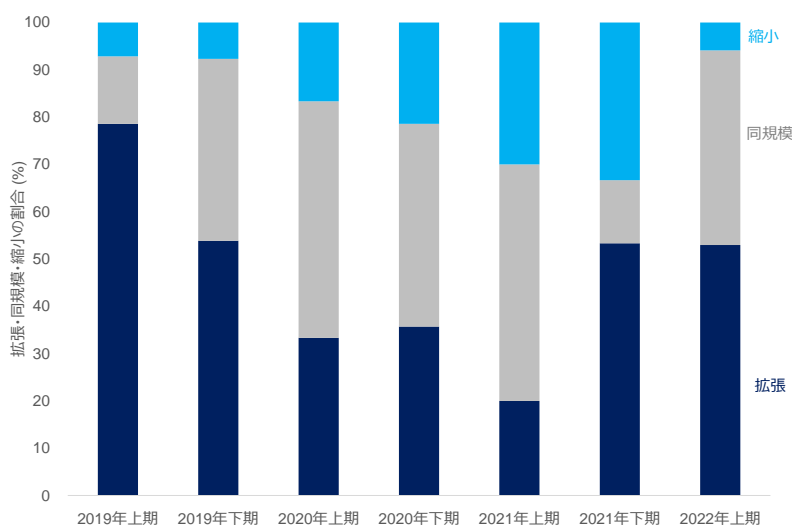
	2021年				2022年	
	上期		下期		上期	
1	新宿・四谷	35%	五反田・大崎・東品川	42%	西新宿	50%
2	新橋・虎ノ門	38%	赤坂・青山・六本木	43%	浜松町・高輪・芝浦	50%
3	赤坂・青山・六本木	44%	新橋・虎ノ門	46%	京橋・銀座・日本橋室町	52%
4	丸の内・大手町	45%	浜松町・高輪・芝浦	47%	渋谷・桜丘・恵比寿	56%
5	浜松町・高輪・芝浦	47%	築地・茅場町・東日本橋	53%	麹町・飯田橋	56%

(出所) 三幸エステート・ニッセイ基礎研究所

2022 年上期は、大規模ビルが集積する「丸の内・大手町」でオフィス拡張移転 DI が上昇し、トップとなった。同エリアの内訳（拡張・同規模・縮小の比率、2021 年下期→2022 年上期）の推移をみると、「拡張 53%→53%」、「同規模 13%→41%」、「縮小 33%→6%」となった（図表 10）。拡張が横ばいとなるなか、縮小が大幅に低下したことで、オフィス拡張移転 DI が上昇した。

また、これまで企業の拡張意欲が低迷していた「五反田・大崎・東品川」と「新橋・虎ノ門」で回復の動きが見られ、今回、上位にランクインした。

図表 10：オフィス移転件数における拡張・同規模・縮小の比率（丸の内・大手町）



(出所) 三幸エステート・ニッセイ基礎研究所

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、2022 年上期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 四半期から上昇に転じ、2022 年第 1 四半期と第 2 四半期も上昇し、企業のオフィス拡張意欲が緩やかに改善していること
- (2) 多くの業種・エリアにおいてオフィス拡張移転 DI が上昇し、オフィス拡張の動きが「点」から「面」へ広がりを見せていること
- (3) 縮小移転の動きは落ち着きつつあるものの、コロナ禍を起点とした企業のオフィス再構築の動き

は依然として継続していること

(4) Aクラスビルではオフィス拡張移転DIの上昇が頭打ちとなる一方で、BクラスビルとCクラスビルは底打ちして上昇に転じたこと

(5) エリア別では「丸の内・大手町」で企業の拡張意欲が高く、コロナ禍以降低迷していた「五反田・大崎・東品川」や「新橋・虎ノ門」で回復の動きがみられたこと

を確認した。

これまで一部の業種やエリアに限られていた企業の拡張意欲の改善は、「点」から「面」へ広がりを見せている。ただし、コロナ前と比較すると企業のオフィス需要は依然として力強さを欠く。2023年はオフィスビルの大量供給が予定されるなか、欧米中銀の金融引き締めやロシアのウクライナ侵攻、世界的なインフレを背景に景気後退への懸念もあり、オフィス市場の先行き不透明感は依然として強い。オフィス市場における変化を捉えるには、引き続き、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 DI¹⁰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%	⇒	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

¹⁰ 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もありません。