

# 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

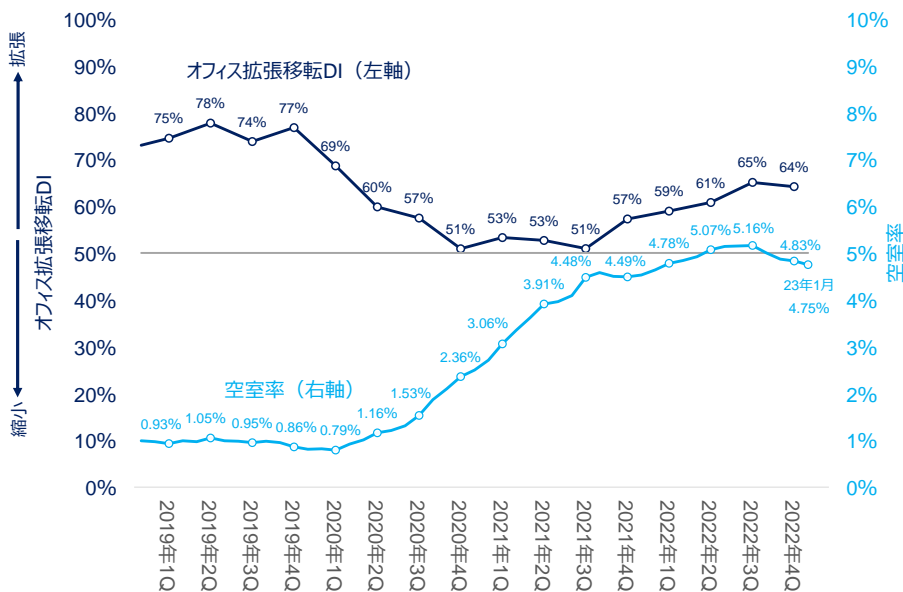
金融研究部 不動産投資チーム 主任研究員 [佐久間 誠](#)  
e-mail: [msakuma@nli-research.co.jp](mailto:msakuma@nli-research.co.jp)

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、2022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4四半期から緩やかな上昇に転じ、2022年下期は60%台半ばに改善した。以下では、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・エリア別・ビルクラス別に分析し、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。

<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。

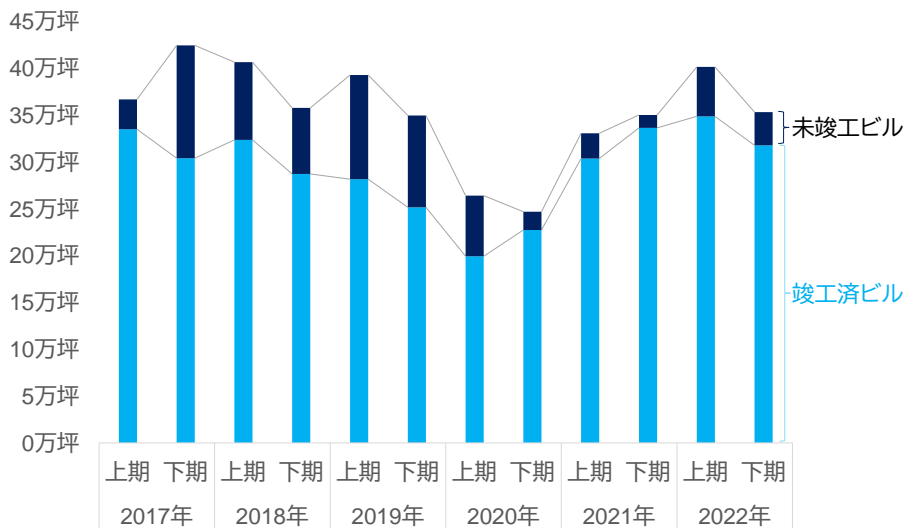
## 1—オフィス成約面積は3期連続でコロナ禍前の水準を上回る

三幸エステートの公表データ<sup>2</sup>によると、2022年下期の東京都心5区におけるオフィス成約面積は約35.3万坪となり、前年同期比+0.9%増加した（図表1）。また、コロナ禍前の2019年同期比では+1.0%増加し、3期連続でコロナ禍前の水準を上回った。

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、未竣工ビルの成約面積は3.5万坪となり過去平均(8.6万坪)を大きく下回った<sup>3</sup>。これに対して、竣工済ビルは31.8万坪となり、過去平均(29.7万坪)を上回る水準で推移している。

このように、コロナ禍で一時的に落ち込んだリーシング活動が正常化するなか、東京都心で新築ビルの供給が増加する2023年以降、企業のオフィス拡張意欲がどこまで回復するかが注目される。

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）



(出所) 三幸エステート

## 2—オフィス拡張意欲が改善するなか、回復ペースは業種・エリア・ビルクラス間で濃淡も

2022年上期は、オフィス拡張移転DIの緩やかな上昇が続き、オフィス拡張の動きは「点」から「面」へ広がりを見せた。2022年下期も拡張移転DIは回復基調を維持したが、回復ペースは業種やエリア、ビルクラス間で濃淡が見られる。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・エリア別・ビルクラス別の順に分析する<sup>4</sup>。

<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。

<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2023 資料編 東京都心部 A・B・Cクラスビルガイドライン](#)」を参照。

## 1 | オフィス拡張移転 DI は改善基調を維持

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 2）。2018 年以降、新築オフィスビルの大量供給が続いたが、企業の旺盛なオフィス需要が吸収し、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。

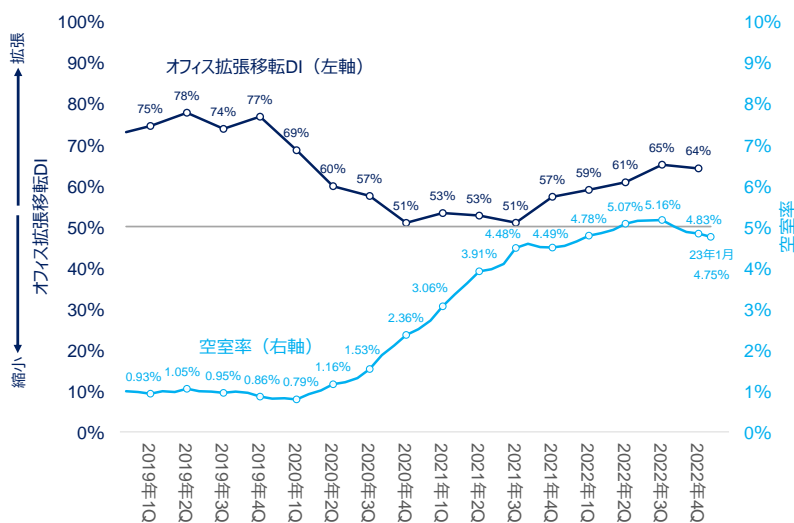
2020 年にコロナ危機が訪れると、オフィス拡張移転 DI は 69%（2020 年第 1 四半期）から 51%（第 4 四半期）へと急低下した。その後、空室率はやや遅れて上昇に転じ、2020 年末に 2.36% へ上昇した。

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となった。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 年第 3 四半期に 4.48%（ボトム対比+3.69%）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 3 四半期は 65%、第 4 四半期は 64% となった。空室率は、新築ビルが空室を抱えて竣工したことに加えて依然として解約等の影響が大きく、2022 年第 3 四半期は 5.16%（ボトム対比+4.37%）となった。しかし、2022 年下期は、オフィス拡張意欲の改善が続き、空室率の上昇にも一服感が見られ、オフィスビルの新規供給が限定的ななか、2023 年 1 月の空室率は 4.75% に低下した。

但し、オフィス拡張移転 DI は依然としてコロナ禍前の水準に及ばず、第 4 四半期は前期比横ばいと改善ペースが鈍化した点に留意が必要であろう。

図表 2：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回復ペースは業種間で濃淡も

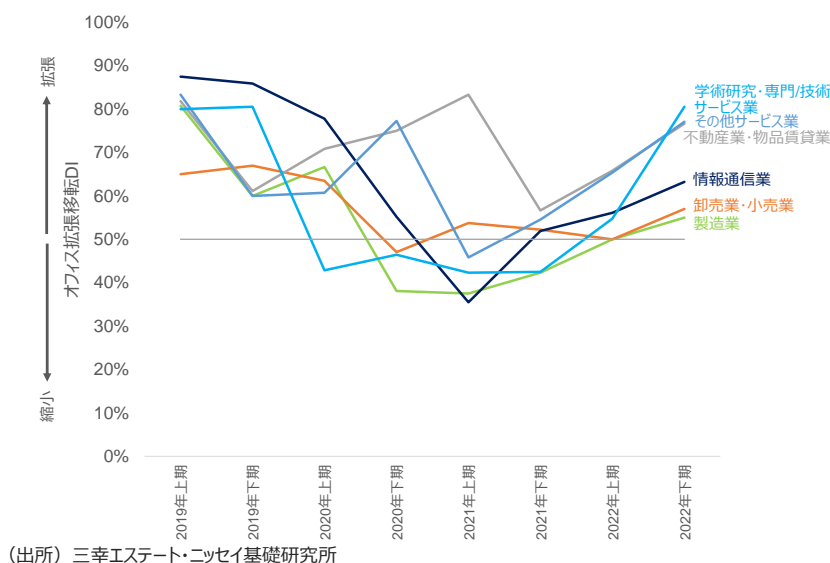
コロナ禍が本格化した 2020 年上期以降、テレワーク活用に積極的な企業の多い業種を中心にオフィス戦略を見直す動きが顕在化し、オフィス拡張移転 DI は低下した。2022 年上期以降は、全体としてオフィス拡張意欲の回復が継続しているものの、回復ペースは業種間で濃淡が生じている。

コロナ禍における主要業種のオフィス拡張移転 DI の推移を見ると、「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%）と急低下した（図表 3）<sup>5</sup>。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た。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 の低下は小幅にとどまった。

2021 年下期には、コロナ禍におけるデジタル化加速の恩恵を受けた「情報通信業」が上昇に転じ 52%まで回復した。その後、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。

2022 年下期は上昇基調が続き、「学術研究・専門/技術サービス業」が 81%、「その他サービス業」が 77%、「不動産業・物品賃貸業」が 77%と、コロナ禍前の水準を回復した。一方、「製造業」は 55%、「卸売業・小売業」は 57%と回復の動きが鈍い。また、主要業種の中でいち早く底打ちした「情報通信業」は 63%と、回復基調を維持するものの力強さに欠けている。

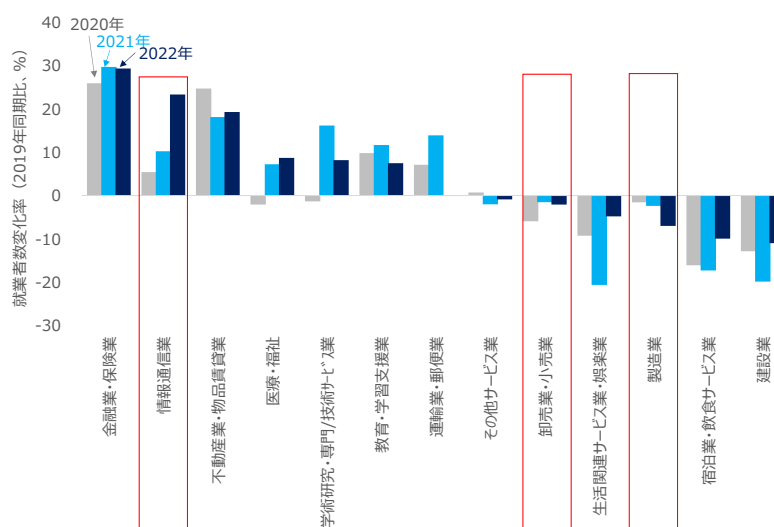
図表 3：主要業種のオフィス拡張移転 DI の推移（東京圏）



オフィス拡張移転 DI の回復が遅れている、「製造業」・「卸売業・小売業」・「情報通信業」の 3 業種について、東京都の産業別就業者数の変化率（2020 年→2021 年→2022 年）を確認すると、「製造業（▲2%→▲2%→▲7%）」と「卸売業・小売業（▲6%→▲2%→▲2%）」が減少する一方、「情報通信業（+5%→+10%→+23%）」は大幅に増加している（図表 4）。このようにしてみると、オフィス拡張意欲が乏しい理由として、「製造業」・「卸売業・小売業」は就業者数の減少が、「情報通信業」はテレワークの積極的な活用などによりオフィス床面積の拡大を抑制している可能性が考えられる。

<sup>5</sup> 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。

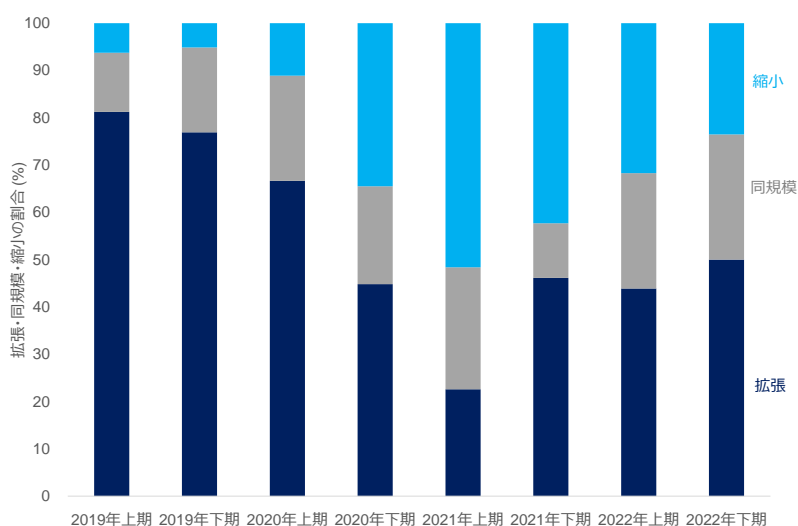
図表 4：産業別の就業者数（東京都、2019年同期比）



(注) 就業者数変化率は各年 7-9 月期の 2019 年同期比  
(出所) 東京都

「情報通信業」について、オフィス移転件数における「拡張」・「同規模」・「縮小」の比率の推移（2022年上期→下期）を見ると、「拡張 44%→50%」、「同規模 24%→26%」、「縮小 32%→24%」となった（図表 5）。縮小移転の比率は 2021 年上期（52%）をピークに低下が続く。一方、拡張移転の比率は 2021 年下期からほぼ横ばいで、同規模移転の比率は 2021 年上期と並んで最高となった。つまり、「情報通信業」では、就業者数が増加しているため、縮小移転が増えているわけではないものの、事業拡大ペースに見合ったオフィス需要が顕在化せず、拡張移転も増えていないと言えそうだ。

図表 5：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）

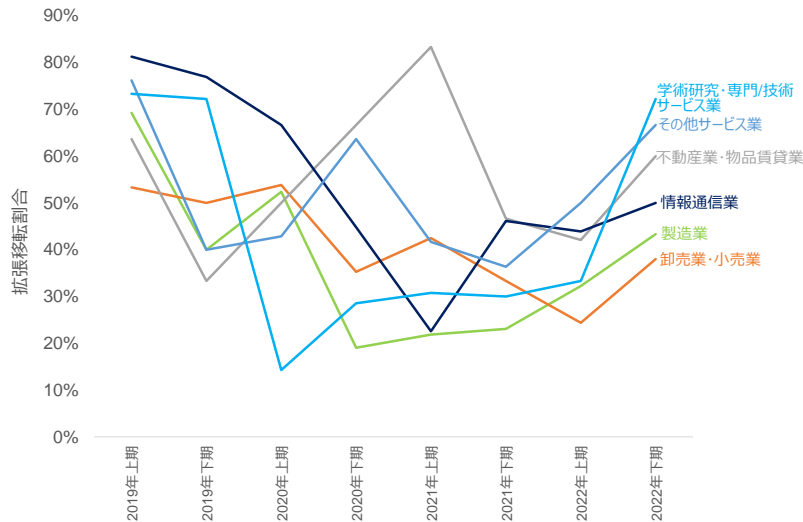


(出所) 三幸エステート・ニッセイ基礎研究所

オフィス移転件数における拡張比率を見ると、2022 年下期は全ての主要業種で上昇した。拡張比率が高い順にその推移（2022 年上期→下期）を見ると、「学術研究・専門/技術サービス業（33%→72%）」 > 「その他サービス業（50%→67%）」 > 「不動産業・物品賃貸業（42%→60%）」 > 「情報通信業（44%→50%）」 > 「製造業（32%→43%）」 > 「卸売業・小売業（24%→38%）」となった（図表 6）。拡張比率の

上昇には温度差があり、「学術研究・専門/技術サービス業」がコロナ禍前の水準を回復した一方、「情報通信業」は回復が遅れている。

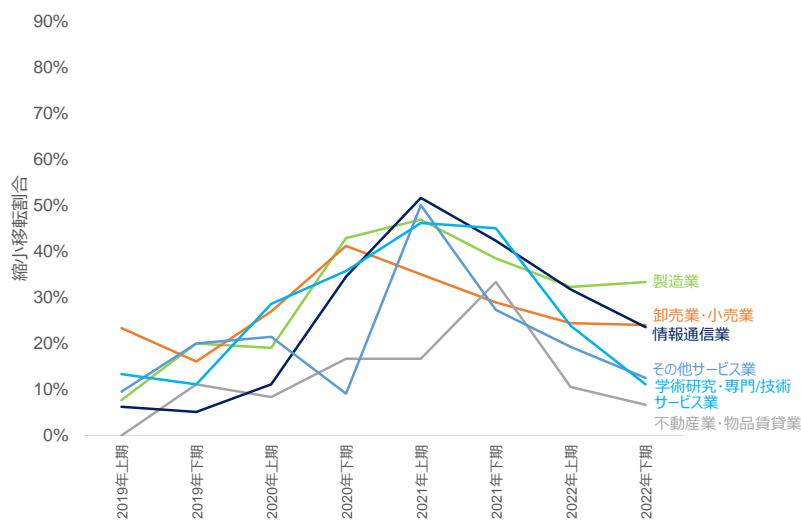
図表 6：オフィス移転件数における拡張移転の比率（東京圏）



(出所) 三幸エステート・ニッセイ基礎研究所

主要業種のオフィス移転件数における縮小比率を見ると、2022年下期は「卸売業・小売業」と「製造業」を除く主要業種で低下した。縮小比率が低い順にその推移（2022年上期→下期）を確認すると、「不動産業・物品賃貸業（11%→7%）」<「学術研究・専門/技術サービス業（24%→11%）」<「その他サービス業（19%→13%）」<「情報通信業（32%→24%）」<「卸売業・小売業（24%→24%）」<「製造業（32%→33%）」となった（図表 7）。就業者数が減少している「卸売業・小売業」と「製造業」では縮小移転が高止まりしている。

図表 7：オフィス移転件数における縮小移転の比率（東京圏）



(出所) 三幸エステート・ニッセイ基礎研究所

### 3 | 「新宿・四谷」、「西新宿」は拡張移転意欲が高まる一方、「丸の内・大手町」は低下

次に、2022 年下期のオフィス拡張移転 DI をエリア別に確認する<sup>6</sup>。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「新宿・四谷（オフィス拡張移転 DI 81%）」となり、続いて「西新宿（同 79%）」、「代々木・初台（同 75%）」、「内神田・外神田（同 73%）」、「麹町・飯田橋（同 72%）」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、「五反田・大崎・東品川（オフィス拡張移転 DI 50%）」、「丸の内・大手町（同 54%）」、「浜松町・高輪・芝浦（同 54%）」、「赤坂・青山・六本木（同 58%）」、「新橋・虎ノ門（同 61%）」となった（図表 9）。

前期に続いて、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。

図表 8：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							
	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%	新宿・四谷	81%
2	麹町・飯田橋	69%	麹町・飯田橋	72%	五反田・大崎・東品川	72%	西新宿	79%
3	内神田・外神田	67%	丸の内・大手町	60%	内神田・外神田	61%	代々木・初台	75%
4	京橋・銀座・日本橋室町	60%	西新宿	60%	新橋・虎ノ門	60%	内神田・外神田	73%
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%	麹町・飯田橋	72%

（出所）三幸エステート・ニッセイ基礎研究所

図表 9：オフィス拡張移転 DI の下位 5 エリア（東京都心部）

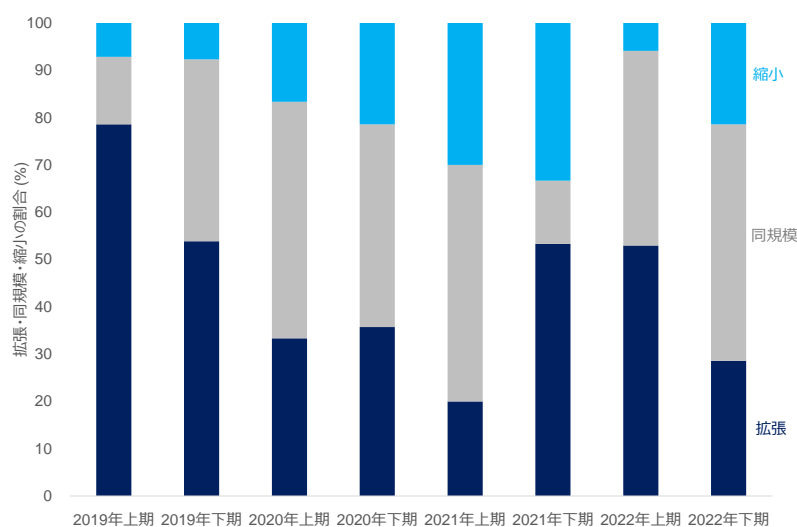
	下位5エリア							
	2021年				2022年			
	上期		下期		上期		下期	
1	新宿・四谷	35%	五反田・大崎・東品川	42%	西新宿	50%	五反田・大崎・東品川	50%
2	新橋・虎ノ門	38%	赤坂・青山・六本木	43%	浜松町・高輪・芝浦	50%	丸の内・大手町	54%
3	赤坂・青山・六本木	44%	新橋・虎ノ門	46%	京橋・銀座・日本橋室町	52%	浜松町・高輪・芝浦	54%
4	丸の内・大手町	45%	浜松町・高輪・芝浦	47%	渋谷・桜丘・恵比寿	56%	赤坂・青山・六本木	58%
5	浜松町・高輪・芝浦	47%	築地・茅場町・東日本橋	53%	麹町・飯田橋	56%	新橋・虎ノ門	61%

（出所）三幸エステート・ニッセイ基礎研究所

このうち、大規模ビルが集積する「丸の内・大手町」のオフィス拡張移転 DI は、2022 年下期に大幅に低下した。同エリアの内訳（拡張・同規模・縮小の比率、2022 年上期→下期）の推移を見ると、「拡張 53%→29%」、「同規模 41%→50%」、「縮小 6%→21%」となった（図表 10）。同規模移転が半数を占めるなか、拡張移転と縮小移転が拮抗している。コロナ禍を受けてワークプレイス再構築の検討を進めてきた大企業を中心に、オフィス縮小や集約統合が顕在化するなか、大規模ビルが集積する同エリアの順位が低下した。

<sup>6</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 2023」記載エリアの対応表」を参照。

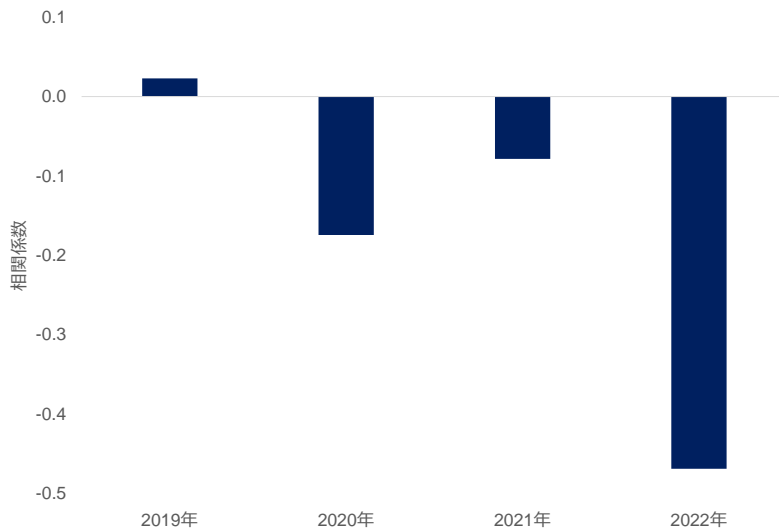
図表 10：オフィス移転件数における拡張・同規模・縮小の比率（丸の内・大手町）



(出所) 三幸エステート・ニッセイ基礎研究所

企業規模とオフィス拡張意欲の関係性を確認すると、平均従業員数とオフィス拡張移転 DI は、2019年～2021年（▲0.2～0.0）は無相関、あるいは弱い逆相関だったが、2022年は▲0.5の逆相関となった（図表 11）<sup>7</sup>。経済活動が徐々に正常化に向かうなか、中小企業は拡張意欲を強めた一方、大企業は集約統合やオフィス床削減など縮小移転の姿勢を継続した可能性が考えられる。

図表 11：平均従業員数とオフィス拡張移転 DI の相関の推移（東京都心部 16 エリア）



(注意) 東京都心部 16 エリアのエリア毎の平均従業員数とオフィス拡張移転 DI の相関係数

(出所) 三幸エステート・ニッセイ基礎研究所、経済産業省

一方、今回は「新宿・四谷」と「西新宿」が上位にランクインした。同エリアでは、拡張意欲が弱い「製造業」や「卸売業・小売業」の比率が低い傾向にあり、拡張意欲の高い「その他サービス業」の比率が高い。また、「新宿・四谷」については中小企業が多いことも、オフィス拡張移転 DI の上昇につながったと考えられる。

<sup>7</sup> 平均従業員数は、経済センサスのデータをもとにエリア毎の従業員数を事業所数で割った値である。



#### 4 | ビルクラス別拡張移転 DI では、A クラスビルが低下する一方、B クラスビルが上昇

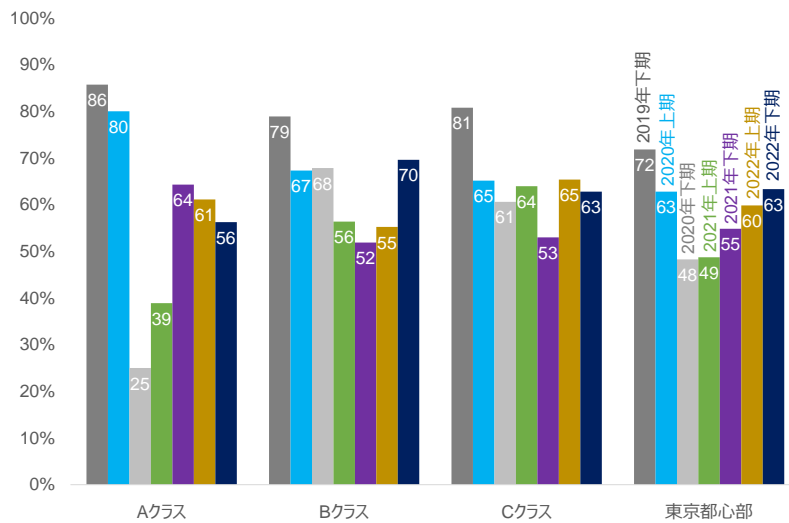
オフィス拡張移転 DI をビルクラス別<sup>8</sup>に確認すると、2021 年上期までは A クラスビルの低下が目立った。しかし、2021 年下期に A クラスビルが 60% 台を回復し、2022 年上期には B クラスビルと C クラスビルも底打ちし上昇に転じた。2022 年下期は、B クラスビルは上昇が加速した一方、A クラスビルは低下し、C クラスビルは概ね横ばいとなった（図表 12）。

2019 年下期の A クラスビルのオフィス拡張移転 DI は 86% 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% と頭打ちとなり、下期は 56% に低下した。2022 年に入り、世界的なインフレや欧米中銀の金融引き締め、景気悪化懸念の高まりなど、外部環境の悪化が逆風となり、賃料負担力の高い大手企業や外資系企業のオフィス拡張意欲が低下している。

図表 12：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

### 3—おわりに

本稿では、オフィス拡張移転 DI を業種別・エリア別・ビルクラス別に分析し、2022 年下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 年下期も改善基調を維持し

<sup>8</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 2023 資料編 東京都心部 A・B・C クラスビル ガイドライン」を参照）。

たが、依然としてコロナ禍前の水準に及ばず、第4四半期は改善ペースが鈍化したこと

- (2) 業種別では、「学術研究・専門/技術サービス業」や「その他サービス業」などがコロナ禍前の水準を回復する一方、「製造業」や「卸売業・小売業」などは回復の動きが鈍く、業種間で濃淡がみられること
- (3) 「情報通信業」は事業拡大ペースに見合ったオフィス需要が顕在化せず、テレワークの積極的な活用などによりオフィス床面積の拡大を抑制している可能性があること
- (4) エリア別では、「新宿・四谷」や「西新宿」の順位が上昇した一方、大規模ビルが集積する「丸の内・大手町」の順位が低下したこと
- (5) 中小企業がオフィス拡張意欲を強めた一方、大企業は集約統合やオフィス床削減など縮小移転の姿勢を継続した可能性があること

を確認した。

2022年は企業のオフィス拡張意欲の改善が続き、空室率の上昇にも一服感がみられたが、コロナ禍前と比較して、オフィス需要は力強さを欠いている。2023年はオフィスビルの大量供給が予定されるなか、Aクラスビルでは賃料負担力の高い大手企業や外資系企業を中心にオフィス拡張意欲がやや低下している点も危惧される。世界的な金融引き締めやインフレ、景気後退懸念など、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 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 13 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 13 : 「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 2023」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 2023」における東京都心部の 29 エリアを、図表 14 の通り、一部集約したものである。

図表 14：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 2023」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2023」 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) 本誌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、本誌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。