

# 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(2023年上期) 「オフィス拡張移転DI」の動向

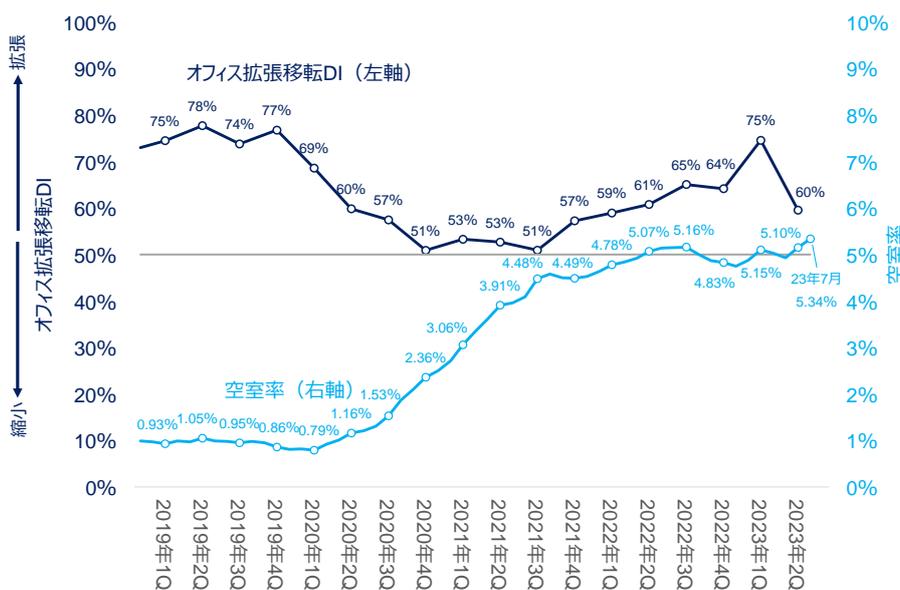
金融研究部 不動産投資チーム 主任研究員 [佐久間 誠](#)  
e-mail: [msakuma@nli-research.co.jp](mailto:msakuma@nli-research.co.jp)

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、2023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<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、2023年第1四半期は75%コロナ禍前の水準まで上昇したものの、第2四半期は60%に反落した。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 をビルクラス別・業種別に分析し、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。

<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—企業のオフィス移転動向は活況

三幸エステートの公表データ<sup>2</sup>によると、2023年上期の東京都心5区のオフィス成約面積は43.1万坪となり、2017年以降で最高を更新した（図表1）。これは前年同期を+7.5%上回り、またコロナ禍前の2019年同期を+9.9%上回る水準である。

成約面積を未竣工ビルと竣工済ビルに分けて見ると、2023年上期は新築オフィスの供給が増加したため、未竣工ビルの成約面積は8.5万坪と、過去平均の8.6万坪とほぼ同水準となった<sup>3</sup>。また、竣工済ビルは34.6万坪と、2017年以降で最高となった2022年上期の34.8万坪と同等の水準である。

2021年下期から既存ビルのリーシング活動が堅調に推移しており、2023年上期には新築ビルの供給増加に伴い未竣工ビルの成約も増加した。この結果、リーシング活動は総じて活況となった。

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

## 2—オフィス拡張意欲は急回復も一時的、回復ペースはビルクラス・業種間で二極化

2023年上期は、オフィス拡張移転DIが一時的にコロナ禍前の水準に戻ったものの、その回復は短期的だった。回復ペースはビルクラスや業種間でばらつきがあり、全体としてはまだ勢いに欠く状況である。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、ビルクラス別・業種別の順に分析する<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 はコロナ禍前水準を回復も一時的

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だった 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供給が増加したが、企業の旺盛なオフィス需要によって吸収された。結果として、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維持された。

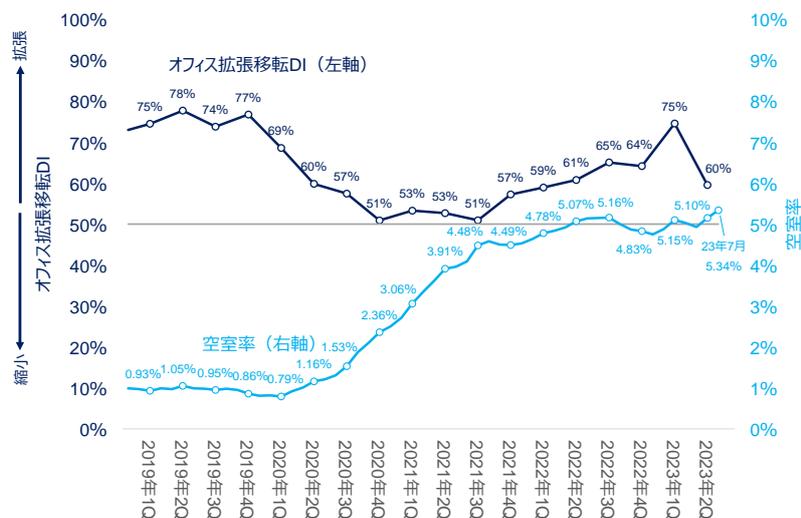
しかし、2020 年はコロナ禍の影響で、オフィス拡張移転 DI は 69%（2020 年第 1 四半期）から 51%（第 4 四半期）へと急低下した。その後、空室率は遅れて上昇に転じ、2020 年末には 2.36%となった。

2021 年に入ると、オフィス拡張移転 DI が 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。一方で、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%と大幅に上昇した。

2021 年第 4 四半期以降、オフィス拡張移転 DI は上昇し、2023 年第 1 四半期には 75%と、一時的にコロナ禍前の水準に達した。しかし、第 2 四半期には 60%に低下し、オフィス需要の回復が一服した。既存ビルでは拡張移転や館内増床等の前向きなオフィス需要により空室床の消化が進んだものの、新築ビルが空室を抱えて竣工したため、空室率は 2023 年 7 月に 5.34%（ボトム対比+4.55%）まで上昇した。

総じて、オフィス拡張移転 DI はコロナ禍の水準からは改善しているが、今後も予定されるオフィスビルの大量供給を考慮に入れると、オフィス需要は依然として力強さに欠けると言える。

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 | B・Cクラスビルはコロナ禍前水準を回復もAクラスビルは頭打ち

コロナ禍前後のビルクラス別のオフィス拡張移転 DI の動向を見ると、コロナ禍前である 2019 年下期のオフィス拡張移転 DI は、A クラスビルが 86%、B クラスビルが 79%、C クラスビルが 81%と、特に A クラスビルにおいて拡張意欲が強かった（図表 3）。IT 企業を中心に企業の拡張意欲が強くと、働き

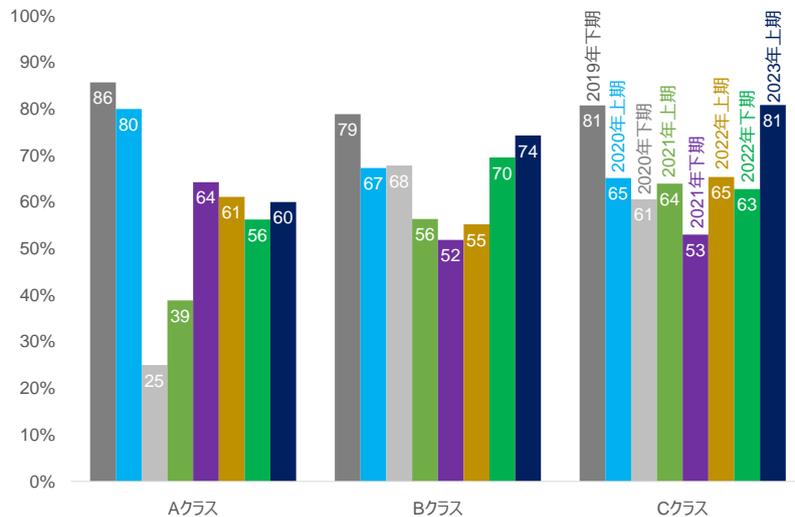
<sup>5</sup> 各クラスは、三幸エステートの定義を用いる。三幸エステートでは、エリア（都心 5 区主要オフィス地区とその他オフィス集積地域）から延床面積（1 万坪以上）、基準階床面積（300 坪以上）、築年数（15 年以内）および設備などのガイドラインを満たすビルから A クラスビルを選定している。また、基準階床面積が 200 坪以上で A クラスビル以外のビルなどからガイドラインに従い B クラスビルを、同 100 坪以上 200 坪未満のビルから C クラスビルを設定している（詳細は三幸エステート「オフィスレントデータ 2023 資料編 東京都心部 A・B・C クラスビル ガイドライン」を参照）。

方改革や人材確保の観点からもオフィス環境を改善する動きが多く見られたため、この時期はAクラスビルの大量供給があったものの順調に吸収された。

しかし、コロナ禍の影響により、Aクラスビルは2020年下期に25%と急低下し、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。BクラスビルとCクラスビルも低下したが、Aクラスビルに比べて緩やかな低下にとどまり、企業の拡張・縮小意欲が拮抗する水準である50%を割り込むことはなかった。

2021年下期からはAクラスビルが60%台を回復し、2022年上期以降はBクラスビルとCクラスビルも回復傾向に転じた。しかし、2023年上期は、Bクラスビルが74%、Cクラスビルが81%とコロナ禍前の勢いを取り戻しつつある一方、Aクラスビルが60%で頭打ちとなっている。

図表 3：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 | コロナ禍前水準を回復する業種がある一方、「製造業」と「情報通信業」が伸び悩み

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4）<sup>6</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業種と比較すると低下は小幅にとどまった。

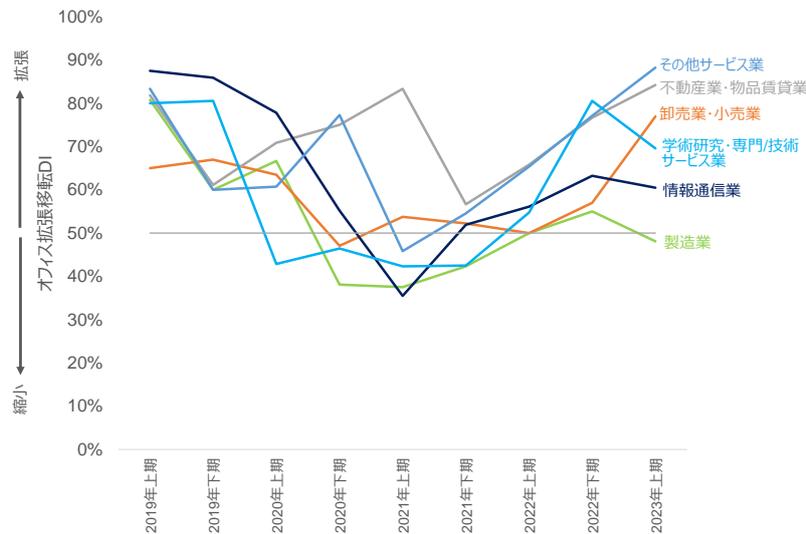
2021年下期以降、オフィス需要に底打ちの兆しが見られるようになり、まずデジタル化加速の恩恵を受けた「情報通信業」が52%に上昇した。2022年上期には「製造業」が50%、そして「学術研究・専門/技術サービス業」が55%に上昇し、全ての業種で50%以上となった。この改善傾向は2022年下期も続き、「学術研究・専門/技術サービス業」が81%、「その他サービス業」が77%、「不動産業・物品賃貸業」

<sup>6</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。

が77%と、コロナ禍前の水準に戻った。

しかし、2023年上期は二極化の動きが強まっている。内需中心の業種は引き続き好調で、「その他サービス業」が88%、「不動産業・物品賃貸業」が84%に上昇した。さらに、「卸売業・小売業」も77%と、コロナ禍前の水準を上回った。一方で、「学术研究・専門/技術サービス業」は70%に低下した。また、「情報通信業」は61%、「製造業」は48%と、オフィス需要が伸び悩んでいる。

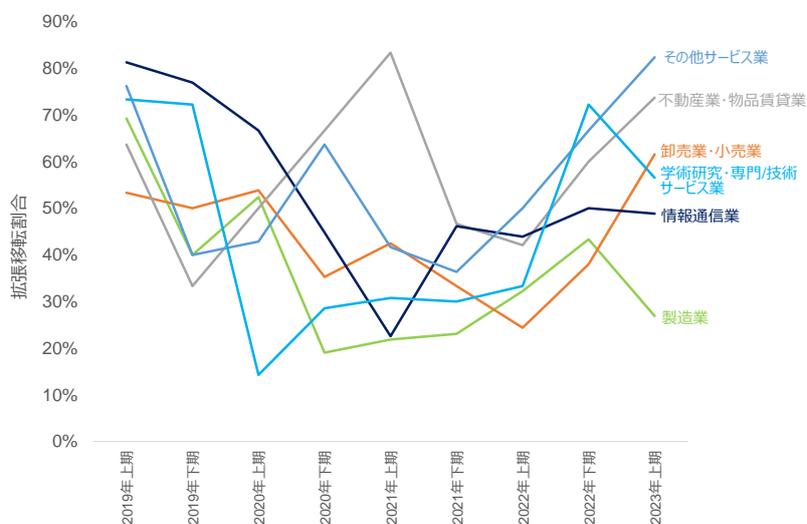
図表 4：主要業種のオフィス拡張移転DIの推移（東京圏）



(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は、業種間で温度差が大きくなっている。拡張比率が高い順にその推移（2022年下期→2023年上期）を見ると、「その他サービス業（67%→82%）」>「不動産業・物品賃貸業（60%→74%）」>「卸売業・小売業（38%→62%）」>「学术研究・専門/技術サービス業（72%→57%）」>「情報通信業（50%→49%）」>「製造業（43%→27%）」となった（図表 5）。

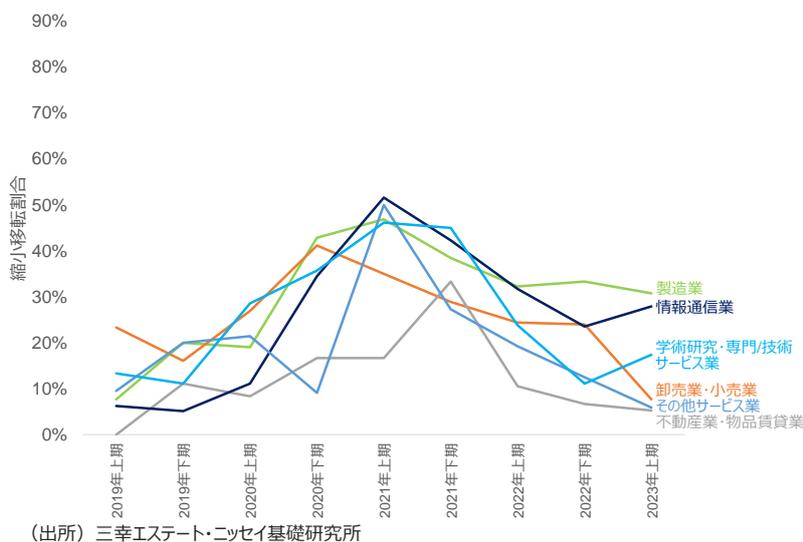
図表 5：オフィス移転件数における拡張移転の比率（東京圏）



(出所) 三幸エステート・ニッセイ基礎研究所

同様に、主要業種のオフィス移転件数における縮小比率も、二極化が進んでいる。縮小比率が低い順にその推移（2022 年下期→2023 年上期）を確認すると、「不動産業・物品賃貸業（7%→5%）」<「その他サービス業（13%→6%）」<「卸売業・小売業（24%→8%）」<「学術研究・専門/技術サービス業（11%→17%）」<「情報通信業（24%→28%）」<「製造業（33%→31%）」となった（図表 6）。

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）



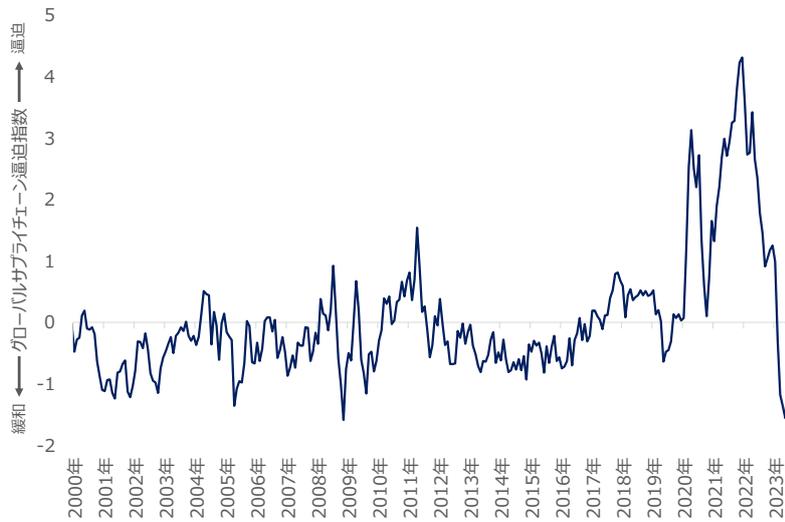
そこで、「製造業」と「情報通信業」のオフィス需要の改善が停滞している要因について考察したい。この背景としては、在宅勤務の影響が考えられるほか、2022 年以降はそれぞれ業種固有の要因がオフィス需要を抑制してきたと見られる。

「製造業」では、2023 年 6 月の日本の輸出数量は前年比▲4.8%と 8 ヶ月連続の減少を記録するなど、外需が低迷している<sup>7</sup>。この要因としては、コロナ禍による供給制約の長期化や、欧米中銀の急激な利上げによる景気減速が影響していると考えられる。しかし、米ニューヨーク連邦準備銀行が公表するグローバルサプライチェーン逼迫指数を見ると、供給制約はすでに解消したことが示唆される（図表 7）。また、主要 20 カ国の OECD 景気先行指数が 2023 年 2 月以降プラスに転じ、日本の輸出が増加する可能性が高まっている（図表 8）<sup>8</sup>。このように世界景気の回復により、「製造業」を取り巻く環境も好転することが期待される。

<sup>7</sup> 2023 年 6 月の輸出金額は前年比+1.5%と、海外のインフレを背景に 28 ヶ月連続の増加となっている。

<sup>8</sup> OECD 景気先行指数は、世界の景気動向を表し、日本の輸出に先行する傾向がある。

図表 7：グローバルサプライチェーン逼迫指数



(注) 平均からの標準偏差。輸送コストや購買担当者サーベイなどから作成された指数  
(出所) 米ニューヨーク連邦準備銀行

図表 8：主要 20 カ国の OECD 景気先行指数と日本の輸出数量

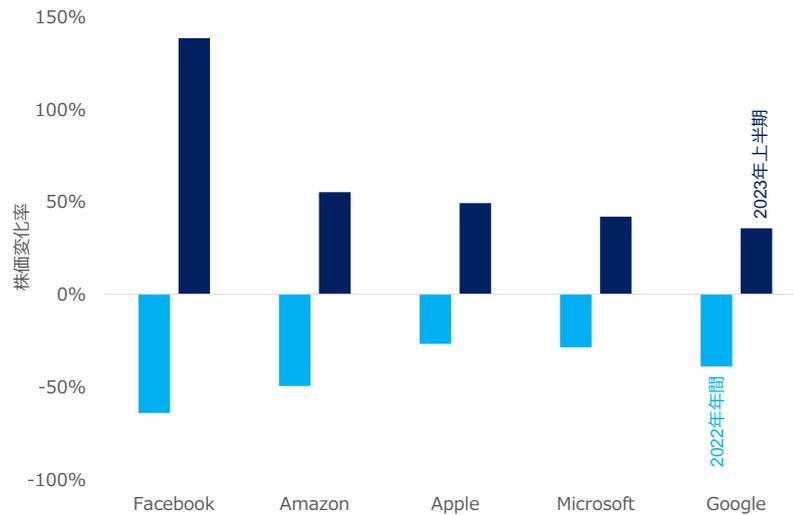


(注) OECD 景気先行指数は実体経済を 6~9 ヶ月先行するよう作成されているため、6 ヶ月前比で見ることが一般的である  
(出所) OECD、財務省

「情報通信業」では、コロナ禍における株価急騰の反動により 2022 年は米国を中心に株価が低迷した。さらに、主要な米 IT 企業での人員調整が進行した結果、オフィス需要が一時的に抑制される要因になったと考察される。しかし、2023 年は ChatGPT の台頭による AI ブームにより、GAFAM に代表される大手 IT 企業の株価は堅調に推移している<sup>9</sup>。2023 年上期の GAFAM の株価上昇率が高い順に、Facebook (+138%) > Amazon (+55%) > Apple (+49%) > Microsoft (+42%) > Google (+36%) となった (図表 9)。このような動向から、「情報通信業」の景況感も改善しつつあると考えられる。

<sup>9</sup> GAFAM は、Google、Amazon、Facebook、Apple、Microsoft の頭文字をとったもの。ただし、Google は親会社アルファベットが上場しており、Facebook はメタ・プラットフォームズに社名変更している。

図表 9：GAFAM の株価変化率（2022 年年間・2023 年上期）



(注) Google は親会社アルファベットが上場しており、Facebook はメタ・プラットフォームズに社名変更 (出所) Bloomberg

「製造業」や「情報通信業」におけるオフィス拡張移転 DI は伸び悩んでいるが、オフィス需要の抑制要因は次第に薄れつつある。そのため、在宅勤務の普及に伴う影響は未だ不透明要因として残るものの、今後は前向きなオフィス移転が増加するかに注目が集まる。

### 3—おわりに

本稿では、オフィス拡張移転 DI をビルクラス別・業種別に分析し、2023 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、2023 年第 1 四半期にコロナ禍前の水準を一時的に回復したものの、第 2 四半期は反落しており、オフィス需要は依然として力強さは欠ける
- (2) ビルクラス別では、B クラスビルと C クラスビルがコロナ禍前の水準を回復した一方、A クラスビルは頭打ちとなっている
- (3) 業種別では、コロナ禍前の水準を回復する業種がある一方、「製造業」と「情報通信業」が伸び悩んでおり、業種間の二極化が進行している。ただし、「製造業」と「情報通信業」のオフィス需要を抑制してきた一部要因は解消しつつある

ことを確認した。

2023 年はポストコロナへ移行するなか、オフィスビルの大量供給が予定される。オフィス需要は依然として力強さに欠け、在宅勤務の影響など不透明要因も多い。しかし、オフィス需要回復の兆しも随所に見られ、今後の動向が期待される。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>10</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 10 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 10 : 「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>10</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 11 の通り、一部集約したものである。

図表 11：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。