

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

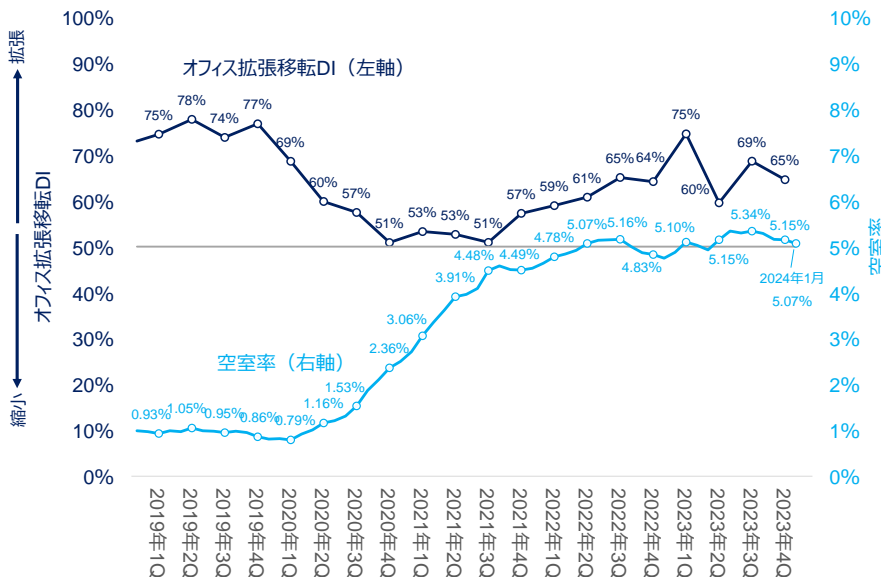
金融研究部 不動産投資チーム 主任研究員 [佐久間 誠](#)
e-mail: msakuma@nli-research.co.jp

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¹。

オフィス市況はコロナ禍で始まった調整に一服感が見られるが、オフィス需要はコロナ禍前の力強さを欠く状態が続いている。オフィス拡張移転DIは、2021年第4四半期から緩やかな上昇に転じ、2023年第1四半期には75%とコロナ禍前の水準を一時的に回復したものの、2023年第2四半期以降は60%台で一進一退を続けている。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、企業のオフィス需要の動向を確認する。

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

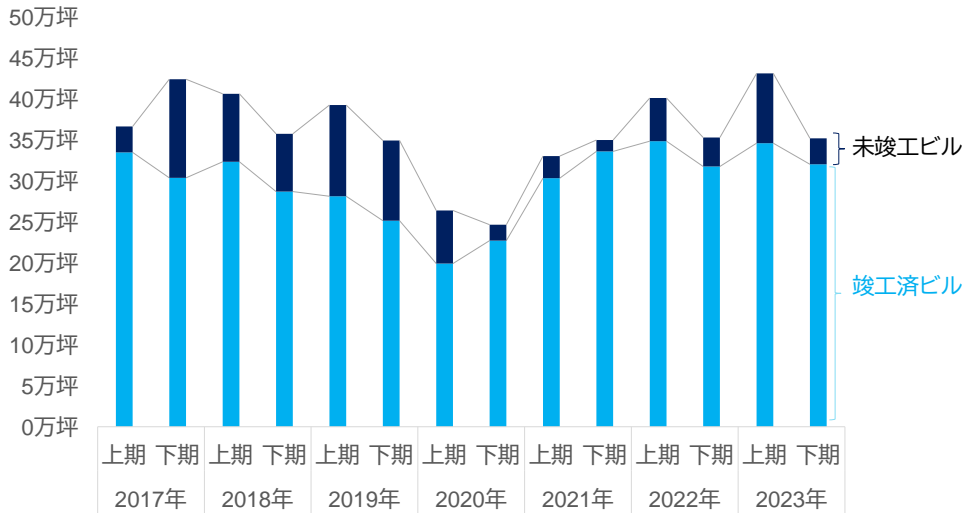
本稿は三幸エース「オフィス ユーザー レポート」を加筆・修正の上、転載したものである。

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—企業のオフィス移転動向はコロナ禍前の巡航速度に

三幸エステートの公表データ²によると、2023年下期の東京都心5区のオフィス成約面積は35.2万坪（前年同期比▲0.3%）と、前年と同水準になった（図表1）。そのうち未竣工ビルの成約面積が3.2万坪（前年同期比▲10.5%）、竣工済ビルが32.0万坪（同+0.8%）である。リーシング活動は2021年下期にコロナ禍前の水準を回復し、その後は上下動を繰り返している。

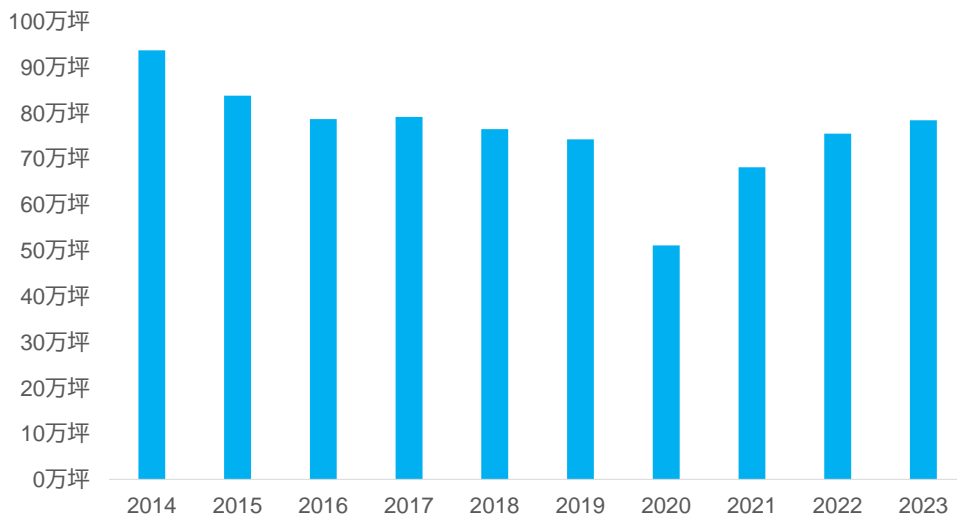
図表1：オフィス成約面積の推移（竣工済ビル/未竣工ビル別、東京都心5区、半期）



（出所）三幸エステート

2023年通年では、東京都心5区のオフィス成約面積が78.3万坪と、前年比+3.9%の増加となった（図表2）。これは2014年の93.6万坪や2015年の83.8万坪よりは低いものの、2016年から2019年に推移した70万坪台に戻ったことを示している。

図表2：オフィス成約面積の推移（東京都心5区、年次）



（出所）三幸エステート

² 三幸エステート「[オフィスマーケット調査月報](#)」を参照。

2—オフィス需要の回復は頭打ち、ビルクラス別・業種別では前期の反動が見られる

1 | オフィス拡張移転 DI は回復も勢いに欠く

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 3）³。このように企業のオフィス需要が旺盛だったため、2018 年以降、新築オフィスビルの供給増加により需給バランスの悪化が懸念されていたものの、空室率は 2019 年 1 月に初めて 1%を下回るなど、需給はタイトに推移した。

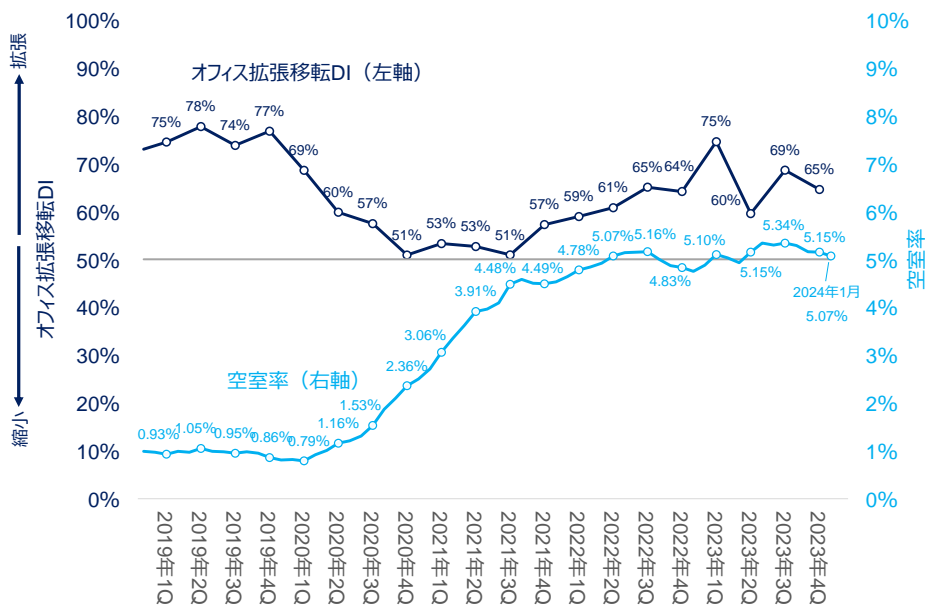
2020 年はコロナ禍の影響で、オフィス拡張移転 DI は第 1 四半期の 69%から第 4 四半期の 51%へと急低下した。その後、空室率は遅れて上昇に転じ、2020 年末には 2.36%となった。

2021 年第 1 四半期～第 3 四半期は、オフィス拡張移転 DI が 51%～53%で推移し、企業の拡張・縮小意欲が拮抗したが、オフィス床の解約も多く、空室率は 2021 年第 3 四半期には 4.48%まで上昇した。

2021 年第 4 四半期からはオフィス需要は回復し始め、2023 年第 1 四半期にオフィス拡張移転 DI は 75%に達し、一時的にコロナ禍前の水準に達した。しかし、2023 年第 2 四半期以降は 60%台で一進一退となり、2023 年第 4 四半期は 65%に落ち着いた。2023 年は新築ビルが空室を抱えたまま竣工したことに加え、オフィス戦略の見直しに伴う縮小移転などによる需給悪化圧力が見られた。一方で、割安感のあるビルを中心に拡張移転や増床などの需要も拡大した。その結果、空室率は 2023 年 1 月の 4.75%から 2023 年 9 月の 5.34%に上昇した後は低下に転じ、2024 年 1 月は 5.07%となった。

オフィス拡張移転 DI はコロナ禍の落ち込みからは回復したものの、オフィス需要は強弱入り混じる内容となり、コロナ禍前の力強さを取り戻していない。

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

³ 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 2024](#)」を参照。

2 | ビルクラス別では前期の揺り戻し

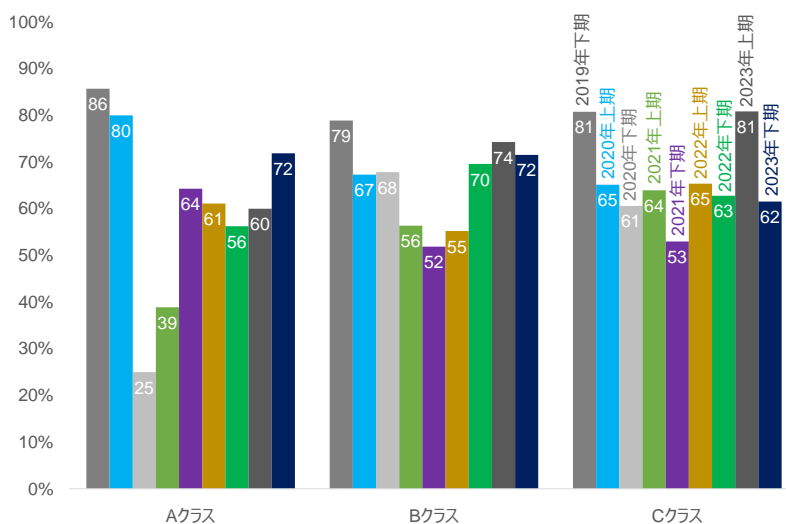
ビルクラス別⁴のオフィス拡張移転 DI を見ると、コロナ禍前である 2019 年下期は、A クラスビルが 86%、B クラスビルが 79%、C クラスビルが 81%と、特に A クラスビルにおいて拡張意欲が強かった（図表 4）。働き方改革や人材確保を目的にオフィス環境を改善する動きが多く見られ、また、IT 企業を中心に企業の拡張意欲が強かったため、A クラスビルの大量供給があったものの順調に吸収された。

しかし、コロナ禍の影響により、A クラスビルのオフィス拡張移転 DI は 2020 年下期に 25%と急低下し、2021 年上期も 39%と低迷した。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 クラスビルのオフィス拡張移転 DI 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。そして、2023 年上期には、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たが、A クラスビルは 60%で伸び悩んだ。このようにオフィス需要が回復する過程では、B・C クラスビルのオフィス需要が堅調に推移した反面、A クラスビルは停滞感が見られた。

2023 年下期は、A クラスビルのオフィス拡張移転 DI が 72%に上昇する一方、B クラスビルは 72%とほぼ横ばいとなり、C クラスビルは 62%に低下し、前期までの傾向とは逆の動きを示した。この変化が一時的なものか、それとも長期的なトレンドの兆しであるかは、まだ明確ではない。ただし、ビルクラスに関係なく、ハイブリッドワークの普及に伴うオフィス再構築の動きが見られるほか、好調な企業業績や人材確保を背景に拡張移転する企業が増えている。これらの要因がビルクラスごとに複雑に絡み合い、現在の多様な状況につながっている。

図表 4：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 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2024」を参照）。

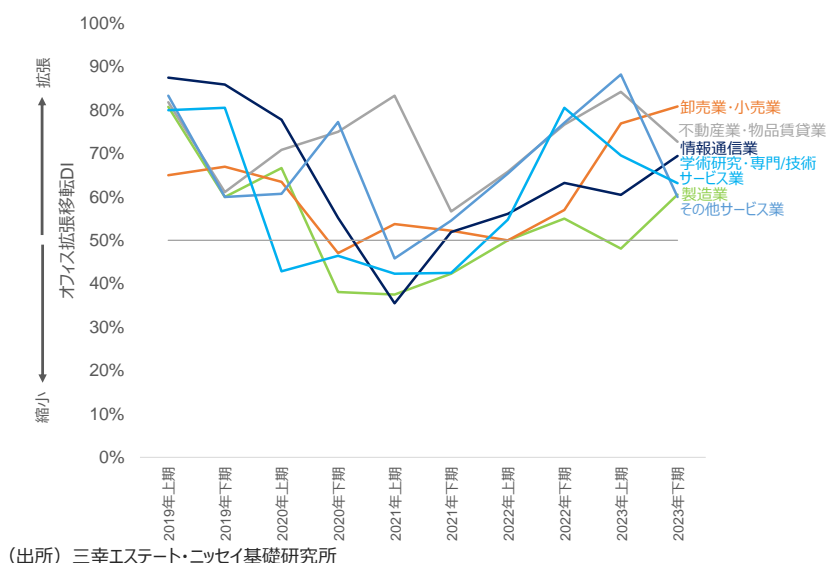
3 | 「製造業」と「情報通信業」が回復傾向も、堅調だった一部の内需系業種に反動減

主要業種のオフィス拡張移転 DI について、コロナ禍における推移を見ると、まず「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%）と大幅に低下した（図表 5）⁵。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、複数の企業が在宅勤務を積極的に活用することで、オフィスの縮小や解約などを進めるを発表した。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 業種と比較すると小幅な低下にとどまった。

2021 年下期以降、オフィス需要が底を打ち、「情報通信業」がデジタル化加速の恩恵を受けて 52% に回復した。2022 年上期には「製造業」が 50%、「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。そして、2022 年下期には、「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、一部の業種ではコロナ禍前の水準に戻った。

2023 年上期は内需中心の業種のオフィス需要が堅調だったが、「情報通信業(61%)」と「製造業(48%)」は伸び悩んだ。一方で、下期は「不動産業・物品賃貸業」が 73%、「その他サービス業」が 60% と、堅調だった一部の業種に反動が見られた。その反面、停滞感が見られた「情報通信業」が 69%、「製造業」が 61% と、改善に転じた⁶。

図表 5：主要業種のオフィス拡張移転 DI の推移（東京圏）



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（2023 年上期→下期）を見ると、「拡張 49%→61%」、「同規模 23%→17%」、「縮小 28%→22%」となった（図表 6）。縮小移転の比率は 2021 年上期にピークの 52% を記録した後、2022 年下期には 24% まで低下し、その後は横

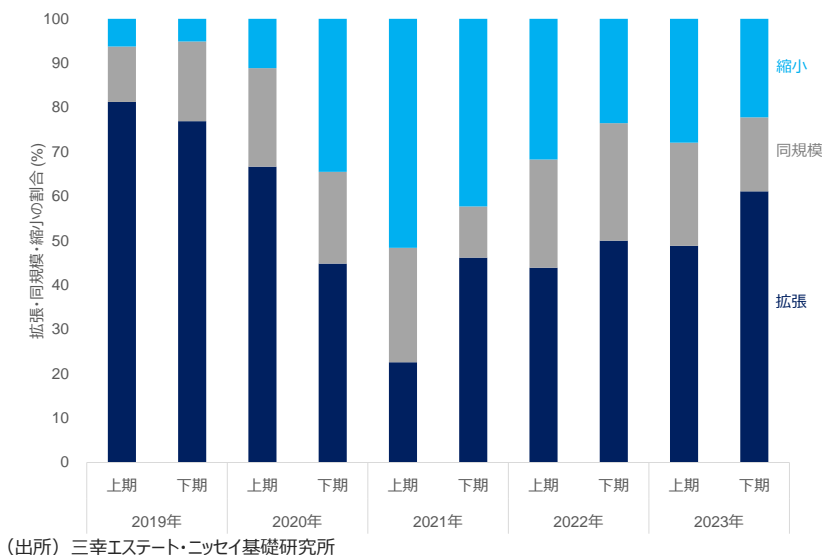
⁵ 業種別のオフィス拡張移転 DI は、十分なデータ数を確保するため、東京都心部ではなく東京圏（東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県）を対象とした。

⁶ 「情報通信業」と「製造業」のオフィス需要が伸び悩んだ要因の詳細は、以下を参照。

佐久間誠「[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](#)」(ニッセイ基礎研究所、不動産投資レポート、2023 年 8 月 25 日)

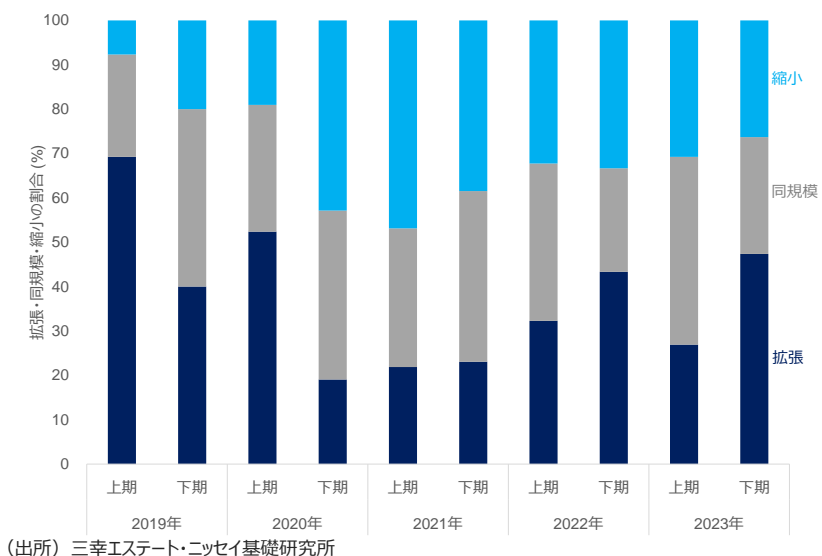
ばいとなった。このように縮小比率は一定程度、低下したものの、コロナ禍前の2019年より高い水準で下げ止まっている。一方、拡張比率は2021年上期の23%をボトムに上昇基調となっている。これらは情報通信業においては、ハイブリッドワークの普及に伴うオフィス床削減の動きが依然として続いているが、堅調な企業業績などを背景に、拡張移転が増えていることを示している。

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）



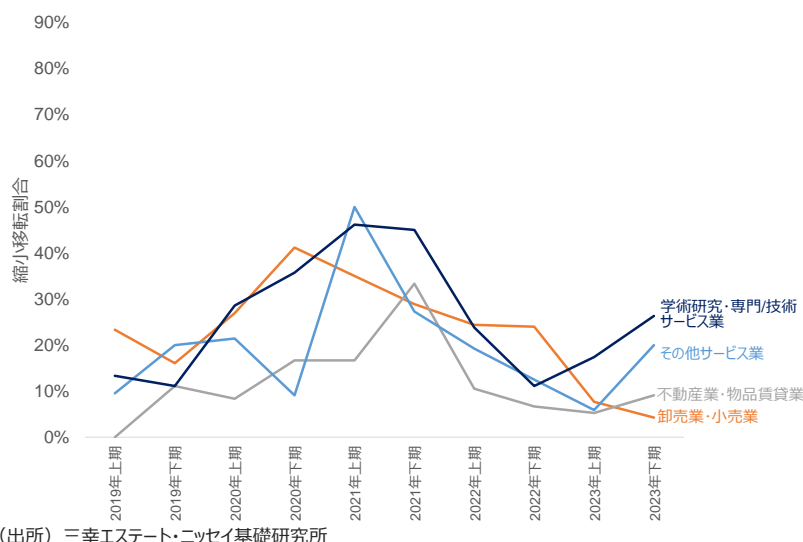
製造業におけるオフィス移転件数に占める拡張・同規模・縮小の比率(2023年上期→下期)を見ると、「拡張 27%→47%」、「同規模 42%→26%」、「縮小 31%→26%」となった(図表 7)。2023年上期に拡張比率が一時的に下振れたものの、それ以外は情報通信業と同様の傾向を辿っており、オフィス戦略の見直しによる縮小移転が一定数残るなか、拡張移転が増え、全体的にはポジティブな動きが広がっていることを示している。

図表 7：オフィス移転件数における「拡張」・「同規模」・「縮小」の比率（製造業）



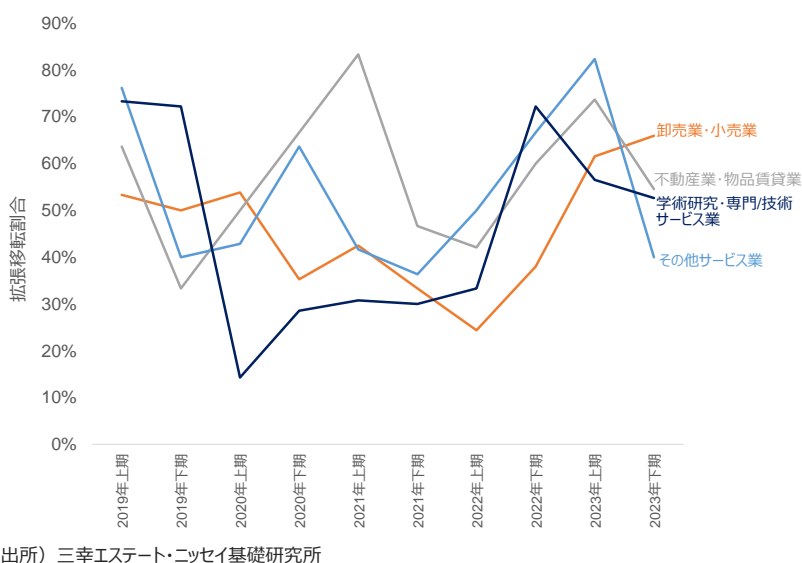
その他の主要業種のオフィス移転件数における縮小比率（2023年上期→下期）を見ると、業種ごとに異なる動きを示した。「卸売業・小売業（8%→4%）」と「不動産業・物品賃貸業（5%→9%）」は縮小比率が低水準で推移した。一方で、「その他サービス業（6%→20%）」と「学術研究・専門/技術サービス業（17%→26%）」は増加し、特に後者は在宅勤務との親和性が高いこともあり、縮小比率がコロナ禍前の2019年を上回る水準となっている。（図表 8）。

図表 8：オフィス移転件数における縮小移転の比率（東京圏）



オフィス移転件数における拡張比率（2023年上期→下期）を見ると、「卸売業・小売業（62%→66%）」が拡張傾向を小幅に強めた一方、「不動産業・物品賃貸業（74%→55%）」と「その他サービス業（82%→40%）」は前期までの高い拡張比率から反動減が見られた。また、「学術研究・専門/技術サービス業（57%→53%）」はわずかに低下した（図表 9）。

図表 9：オフィス移転件数における拡張移転の比率（東京圏）



このように「情報通信業」と「製造業」では縮小移転が大きく減っているわけではなく、在宅勤務を取り入れることで、オフィス床を削減する企業が依然として存在することがわかる。それと同時に、堅調な企業業績などを背景に、拡張移転を行う企業が増えており、全体としては前向きな動きが見られるようになってきた。またその他の多くの主要業種においては、縮小移転する企業が少数にとどまるものの、「不動産業・物品賃貸業」と「その他サービス業」では堅調だった前期までの反動で拡張移転が減少している。

3—おわりに

本稿では、オフィス拡張移転 DI をもとに 2023 年下期のオフィス移転動向を分析した。

そのなかで、

- (1) オフィス拡張移転 DI は、コロナ禍の落ち込みから回復したものの、コロナ禍前と比較すると、オフィス需要は力強さを欠く状態が続いている
- (2) ビルクラス別では、前期までの B・C クラスビルが堅調で A クラスビルが頭打ちといった傾向の反動が見られた
- (3) 「製造業」と「情報通信業」ではハイブリッドワークの普及に伴う縮小移転が一定数見られるものの、拡張移転する企業も増えており、全体としてはポジティブな動きを見せている
- (4) その他の主要業種のオフィス需要は相対的に強いものの、「不動産業・物品賃貸業」と「その他サービス業」では前期までの反動で拡張移転が減少している

ことを確認した。

このように 2023 年下期は、前期までの揺り戻しと見られる動きが一部で確認され、オフィス需要は強弱が入り混じる状況となっている。2024 年にオフィス需要がコロナ禍前の力強さを回復するかは依然不透明で、2025 年に新築ビルの供給が増加することが見込まれるなか、オフィス市況が底を打ったかを判断するのは難しい。これらのオフィス市場における変化を正確に捉えるには、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 DI⁷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%	⇒	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

⁷ 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 2024」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 2024」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 2024」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。