

## 都心5区のオフィス平均成約賃料は オフィスの大量供給を控えて弱含みに

都心5区のオフィス平均成約賃料は、新型コロナウイルス感染症の拡大後下落が続いたが、2021年Ⅱ期以降はわずかながら上昇傾向で推移している。しかし、平均稼働率の低下が続く中で、オフィスの大量供給が見込まれる2023年を控え、今後は弱含みで推移するとみられる。

### 都心5区のオフィス平均成約賃料は2021年Ⅱ期以降わずかながら上昇傾向で推移

新型コロナウイルス感染症の拡大後、都心5区<sup>※1</sup>のオフィス平均稼働率<sup>※2</sup>(後方12ヶ月移動平均<sup>※3</sup>、以下同じ。)は、2020年第1四半期(以下、Ⅰ期と記載。Ⅱ～Ⅳ期も同様の意味。)をピークに以降は低下が続いている。平均成約賃料<sup>※4</sup>(後方4四半期移動平均<sup>※5</sup>、以下同じ。)も平均稼働率と同時期にピークを迎えて下落に転じた。2021年Ⅰ期には4期前のピークから15.8%pt下落したが、その後はわずかながら上昇傾向で推移している[図表1]。

### 大規模ビルの平均成約賃料は下落が続く一方、その他の規模では上昇に転じた

ビルの規模別<sup>※6</sup>平均稼働率は、大型ビルが2019年Ⅳ期、中型ビルと小型ビルが2020年Ⅱ期から低下が続いている。各規模の平均稼働率の直近のピークと2021年Ⅳ期との差は、中型ビルが最も大きく4.21%で、小型ビルが3.42%、大型ビルは2.98%であった。大規模ビルの平均稼働率が低下に転じたのは他の規模よりも遅い2020年Ⅳ期で、ピークとの差も2.51%ptにとどまっている[図表2左]。平均成約賃料は、中型ビルが2019年Ⅳ期、大型ビルと小型ビルが2020年Ⅰ期にピークを迎えて下落に転じたが、その後、大型ビルは2021年Ⅲ期に、中型ビルと小型ビルは2021年Ⅳ期に上昇に転じた。一方、大規模ビルは2020年Ⅲ期以降6期連続して下落が続いており、2021年Ⅳ期の平均成約賃料はピークに比べて16.7%pt下落した[図表2右]。

### 千代田区の平均成約賃料は2021年Ⅱ期以降3期連続して上昇

コロナショック後、渋谷区の平均稼働率は、他の4区よりも低下が早い時期に進んだ。区内に多く立地する中小のIT系企業がテレワークを導入し、オフィスの解約や縮小が進んだことが要因の一つと考えられる。しかし、根強いオフィス需要を反映して、2021年Ⅱ期以降平均稼働率の低下幅は縮小し、平均成約賃料も横ばい傾向で推移している。平均稼働率の低下が都心5区の中では比較的緩やかだった千代田区は、直近のピークであった2019年Ⅱ期からの下げ幅が5区で最も小さい1.92%ptにとどまり、平均成約賃料は2021年Ⅱ期以降3期連続で上昇している[図表3左・右]。一方、複数の大規模プロジェクトが進んでいる港区では、平均稼働率の低下が続く、2021年Ⅳ期は95.5%で都心5区の中で最も低い水準となった。平均成約賃料も他の4区が横ばいや上昇に転じる中、2020年Ⅰ期以降8期連続で下落が続いている[図表3左・右]。

### オフィスの大量供給を控え、平均成約賃料は弱含みに

テレワークの普及などによってオフィス需要は弱含みとみられているが、2021年と2022年はオフィスの新規供給が少ないことなどから、平均成約賃料の下落に歯止めがかかったと考えられる。しかし、2023年から2025年には、東京23区でオフィスの大量供給が見込まれている[図表4]。特に、2023年には都心5区だけで東京23区の新規供給面積の約9割が供給される見込みであり、テナント誘致競争が激化していると考えられる。また、アフターコロナ(あるいはウィズコロナ)を見据えた企業がオフィス見直しの取り組みを本格化するとみられる。新型コロナウイルス感染症が拡大を始めた当初は、オフィスビルの解約や面積縮小の動きは、比較的柔軟な対応が容易な中小のIT系企業など一部にとどまっていた。しかし、大手企業でもオフィスの位置づけや利用方法の見直し、さらにオフィス費用の縮小などを目的に、オフィス移転の動きも出てきた。その動きの一つとして、自社ビルを売却する事例が増加している。セール&リースバックによって賃借して利用を続けるケースや、売却後賃貸ビルに移転するケースもみられる。いずれの場合もオフィス面積は従来よりも縮小するケースが多いようである。一方、売却後オフィスの賃貸化は、賃貸オフィス面積の増加要因となる。このように、オフィス需給バランスは今後悪化すると見込まれることから、現在横ばい傾向で推移している平均成約賃料は、弱含みで推移すると考えられる。

※1 : 千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区

※2 : 100(%) - 平均空室率(%)

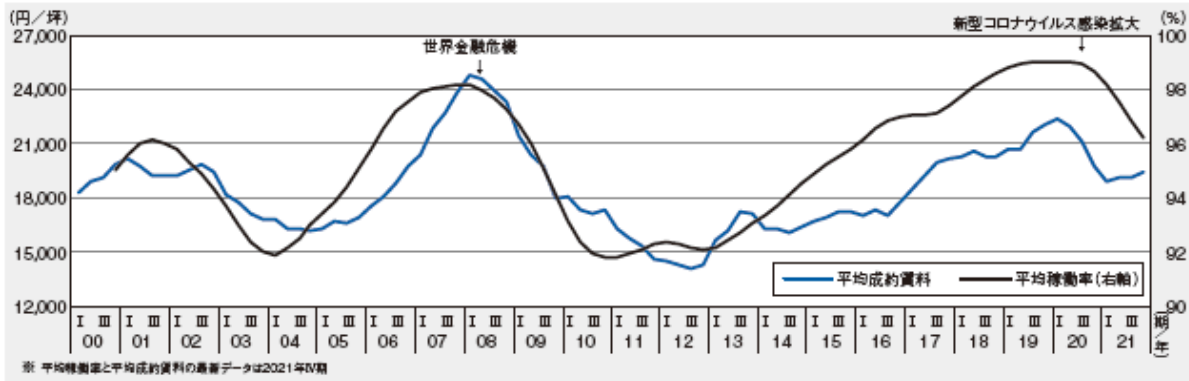
※3 : 当月を含む直前12ヶ月の平均値(平均成約賃料と合わせるため後方12ヶ月とした。)

※4 : テナント募集のために市場に向けて公開される募集賃料に対し、成約賃料は実際に成約する賃料

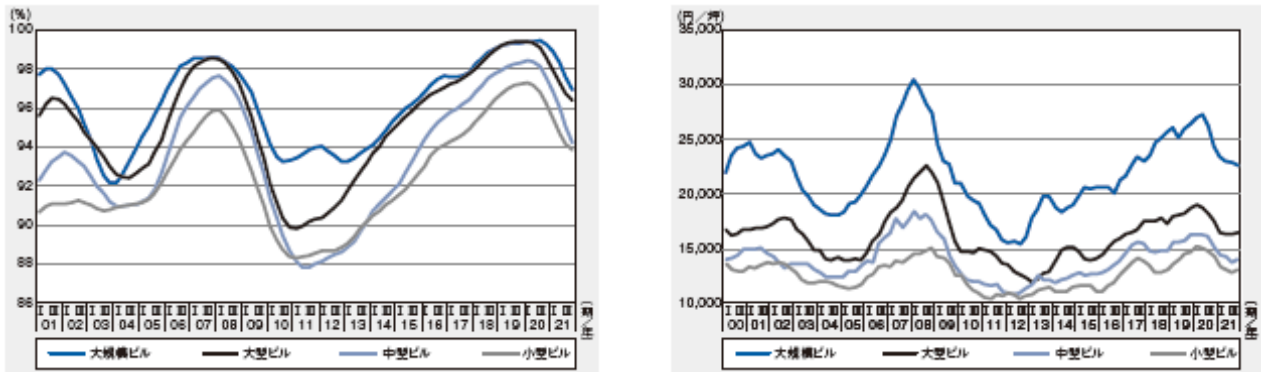
※5 : 当期を含む直前4四半期の平均値

※6 : 大規模ビル: 基準階床面積200坪以上、大型ビル: 同100坪以上200坪未満、中型ビル: 同50坪以上100坪未満、小型ビル: 同50坪未満

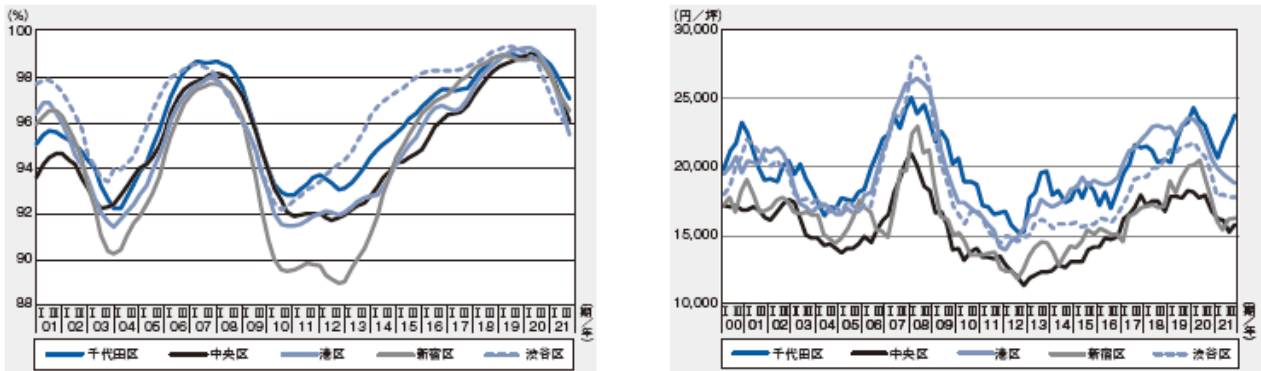
[図表1] 都心5区のオフィス平均稼働率(後方12ヶ月移動平均)と平均成約賃料(後方4四半期移動平均)



[図表2] 都心5区のオフィス規模別平均稼働率(後方12ヶ月移動平均)と平均成約賃料(後方4四半期移動平均)

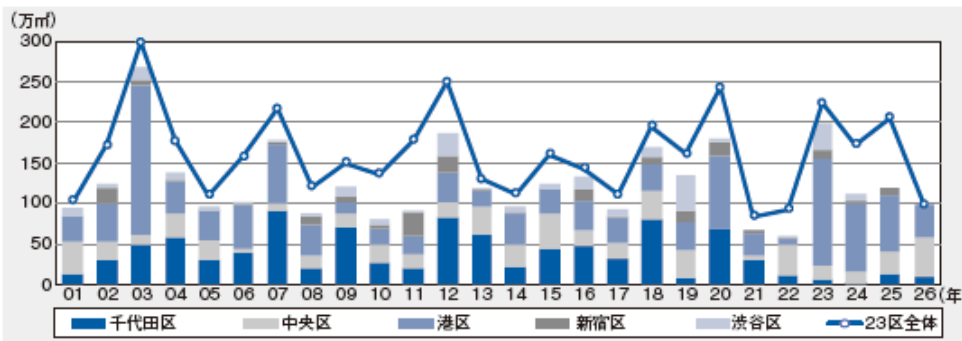


[図表3] 都心5区のオフィス区別平均稼働率(後方12ヶ月移動平均)と平均成約賃料(後方4四半期移動平均)



図表1~3のデータ出所: 平均稼働率は三幸エステート「オフィスマーケット調査月報」に基づき算出。平均成約賃料は都市未来総合研究所「Office Market Research」(平均稼働率、平均成約賃料の最新データは2021年IV期)

[図表4] 東京23区のオフィス新規供給面積(都心5区は区別供給面積)



※調査時点で建設予定または建設中(竣工不明も含む)の建物のうち、延べ床面積が概ね5,000㎡以上で、オフィス用途部分が存在する建物に関するプロジェクトについて集計したものです。各種公表データをもとに計画予定の大規模開発物件の延べ床面積を推計したもので、複合ビルの場合、他用途の延べ床面積も含まれる。自社ビルの延べ床面積も含む。

データ出所: 都市未来総合研究所「Office Market Research」(2021年11月30日現在)

公益社団法人 東京ビルメンテナンス協会会員 国土交通大臣免許(4)第6808号

(発行: 2022年5月)

みずほ信託銀行グループ 〒103-0027 東京都中央区日本橋1丁目1番7号

FAX03-3271-8940

平成ビルディング株式会社 ☎ 03-3271-9715

〈土日・祭日休〉

本資料は参考情報の提供を目的とするものです。本資料は信頼できるとされる情報に基づいて作成していますが、その正確性と完全性、客観性については当社は責任を負いません。本レポートの無断転載を禁じます。 Copyright 2022 HEISEI BUILDING CO.,LTD.