

2018年の東京23区のオフィスビルの平均成約賃料（本稿では「成約賃料」という。）は18,233円/坪となり、1999年以降の最高値となった2007時点の83%の水準まで戻った。

平均空室率（本稿では「空室率」という。）が最低水準を更新する中、築10～20年のビルの成約賃料が大幅に上昇した。

東京23区のオフィス空室率は史上最低水準

東京23区の賃貸オフィスビルは、好調な企業業績等を背景に増床や集約移転等の需要が顕在化していることから、空室率は2012年8月以降低下傾向で推移している。2019年1月1日時点の大規模ビルの空室率は、東京23区が0.94%、都心3区が0.78%でいずれも2018年11月以降3か月続けて1%を下回った。全体平均も東京23区が1.27%、都心3区が1.07%となり、いずれも2000年1月以降最も低い水準となった〔図表1〕。

都心3区の成約賃料は2007年時点の86%の水準まで戻した

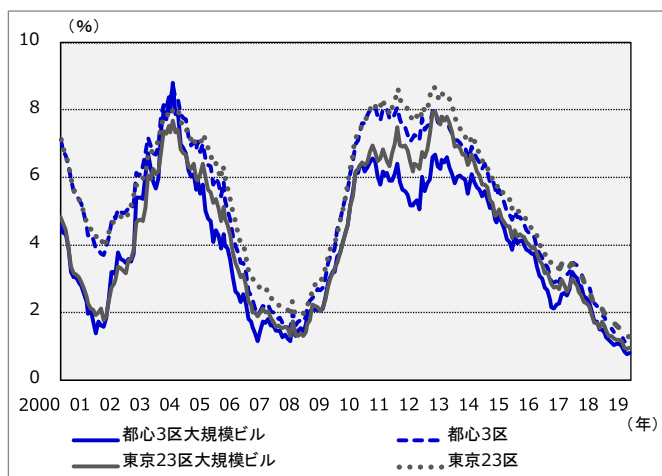
オフィス床の需給がひっ迫する中、オフィス成約賃料は2012年を底に上昇傾向で推移している。2018年^{※1}の東京23区の成約賃料は18,233円/坪となり、1999年以降の最高値である2007年の83%の水準まで戻した〔図表2-2〕。

エリア別では、都心3区^{※2}の成約賃料が2018年は20,812円/坪となり、最高値（2007年）の86%の水準まで戻した。一方、都心隣接3区は2008年の77%の水準、その他17区は2000年の73%の水準にとどまった〔図表2〕。

規模別では、大規模ビル^{※3}の成約賃料が2017年に続いて2018年も前年比で上昇が続いたのに対し、大型ビルと中小型ビルは2018年下落に転じた〔図表3〕。

- ※1: 成約賃料は四半期データを年別に統合して集計。ただし、1999年は2～4期、2018年は1～3期のデータを集計。なお、成約賃料に共益費は含まない。
- ※2: 都心3区: 千代田区、中央区、港区 都心隣接3区: 新宿区、渋谷区、品川区 その他17区: 東京23区から都心3区と都心隣接3区を除いた17区
- ※3: 大規模ビル: 基準階面積200坪以上、大型ビル: 同100坪以上200坪未満、中小型ビル: 同100坪未満

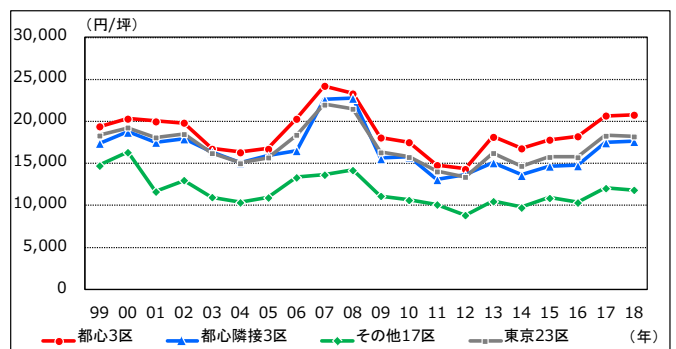
〔図表1〕 平均空室率の推移



- 注1) 毎月1日時点（最新データは2019年1月1日）
- 注2) 都心3区: 千代田区、中央区、港区
- 注3) 大規模ビル: 1フロア面積200坪以上

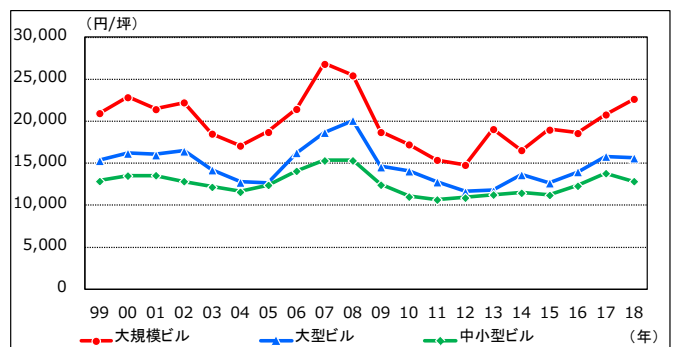
データ出所: 三幸エステート「オフィスマーケット調査月報」

〔図表2〕 エリア別平均成約賃料の推移



データ出所: 都市未来総合研究所「OFFICE MARKET RESEARCH」

〔図表3〕 規模別平均成約賃料の推移（東京23区）



データ出所: 都市未来総合研究所「OFFICE MARKET RESEARCH」

築10～20年のビルの成約賃料が2013年頃から上昇

成約賃料を築年数^{*4}別に集計すると、築10年未満のビルの成約賃料は築10年以上のビルに比べ高い水準で推移している〔図表4〕。築10年以上の各区分のビルの成約賃料は、2012年まではいずれも大きな差はなく同様の動きをしていた。しかし、2013年以降、築10年以上20年未満（以下、グラフも含め「築10～20年」と記載。他の区分についても同様）のビルの成約賃料は築20年以上のビルに比べて大きく上昇し、2018年は27,000円/坪を上回った〔図表4〕。

空室率が最低水準を更新する中、築10年未満のビルの空室が少ないことから、比較的築年数の浅いビルの需要が高まったことに加え、1990年代後半から大規模ビル（一般的に賃料が高水準となる）が多数供給されるようになったことも影響していると考えられる。2013年には2002年に竣工した丸の内ビルディングなど、2014年には2003年に竣工した六本木ヒルズ森タワーなどが築10年を迎えそれぞれ築10～20年の区分に属するようになったことが、築10～20年のビルの成約賃料の上昇に寄与している可能性がある。

なお、築10年未満のビルの成約賃料が2018年に下落した背景としては、築10年未満のビルの成約事例が比較的少ない中、比較的賃料水準の低い周辺17区で成約面積が大きい事例が多くみられたことなどが影響したと考えられる。

※4：築年数：成約時点の築年数（成約年－竣工年－1）

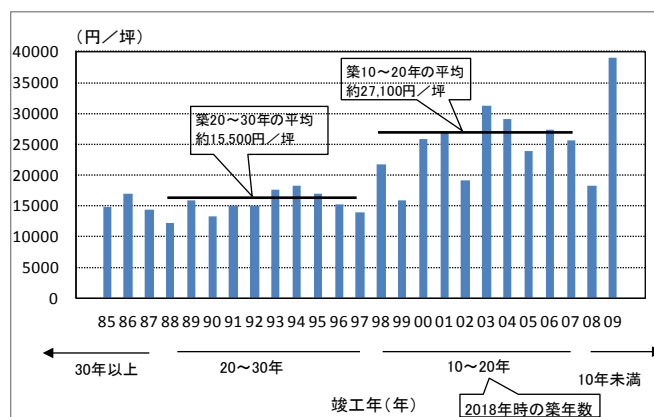
築10～20年のビルの成約賃料は築20～30年のビルに対して75%高い水準

2018年時点で築10～20年に相当する、竣工年が1998年～2007年のビルの成約賃料の平均は約27,100円/坪で、築20～30年のビルの平均（約15,300円/坪）に比べて75%以上も高い水準となった〔図表5〕。

現在、オフィスビルの空室率は史上最低水準で推移しており、築10年未満の築浅ビルの空室がほとんどないことから、築10～20年のビルの賃料も上昇が続いている。しかし、東京23区では、今後も都心3区を中心に大型オフィスビルの新規供給が予定されている〔図表6〕。

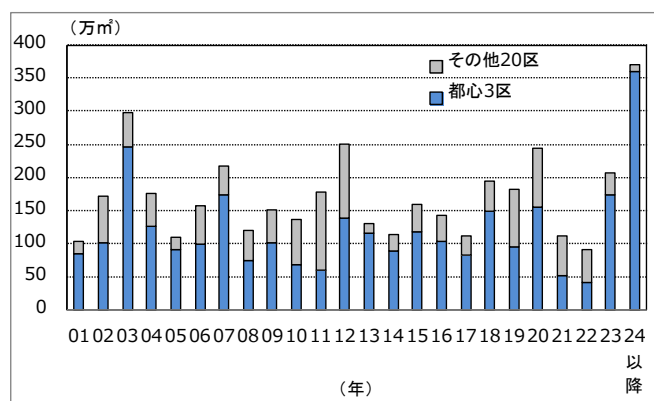
築10～20年のビルが、今後もオフィスとしての競争力を保ち、高水準の賃料を維持していくためには、適切な管理やリノベーション等に取り組んでいくことが必要と考えられる。

〔図表5〕 竣工年別平均成約賃料（2018年、東京23区）



データ出所：都市未来総合研究所「OFFICE MARKET RESEARCH」

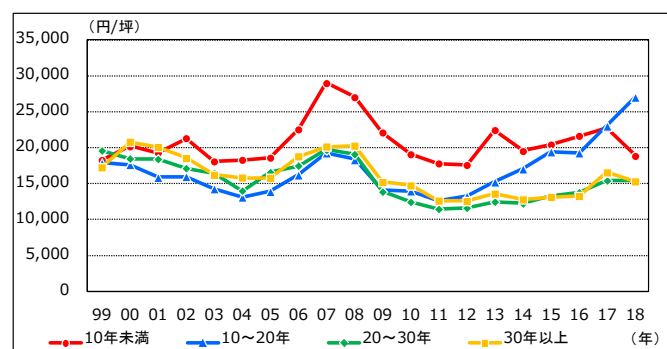
〔図表6〕 東京23区の大型オフィスビル新規供給面積（予定含む）



注）各種公表データを基に計画予定の延床面積が概ね5,000㎡以上の開発物件の延床面積を推計したものの、複合ビルの場合、他用途の延床面積も含まれる。自社ビルの延床面積も含む。

データ出所：各社リリースや新聞記事等の公表資料

〔図表4〕 築年数別平均成約賃料の推移（東京23区）



データ出所：都市未来総合研究所「OFFICE MARKET RESEARCH」