

# TOYO PROPERTY NEWS

Vol.55

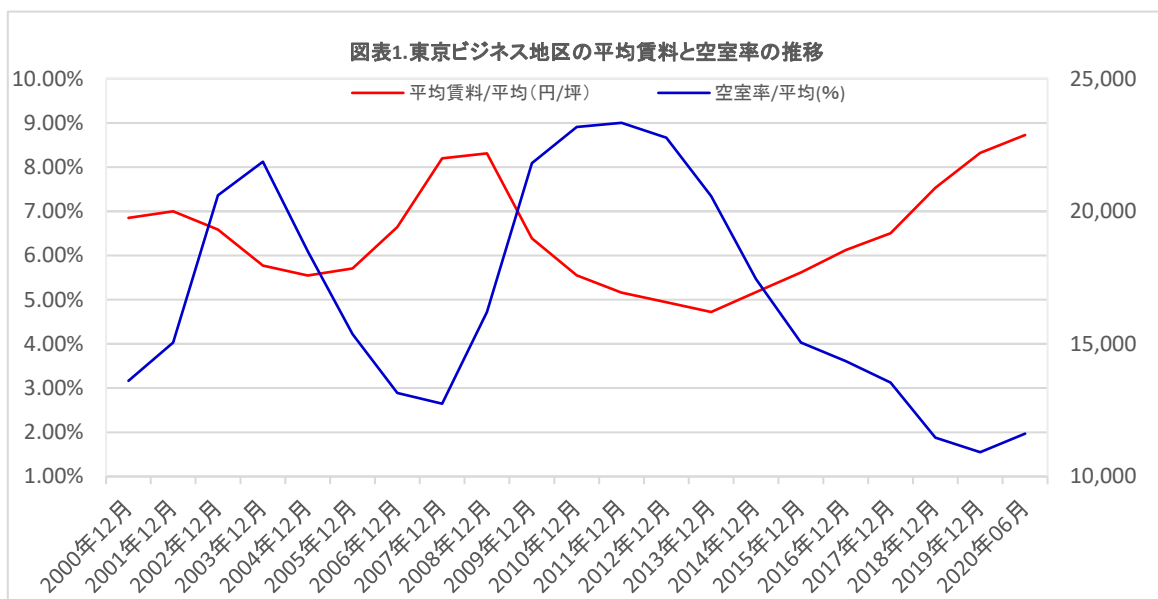
## 東京のオフィスマーケット

July\_2020

東京都心5区の空室率は、2011年12月以降改善傾向にありましたが、足元、2020年2月を底に上昇に転じています。今回は、新型コロナウイルス感染拡大の影響で今後の動向が注目される東京オフィスマーケットについて足元の動向を中心にをご紹介します。

### 1. 東京ビジネス地区の平均賃料と空室率の推移

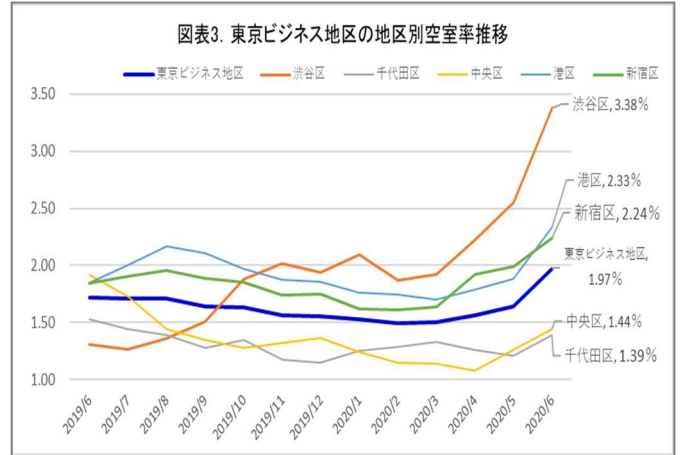
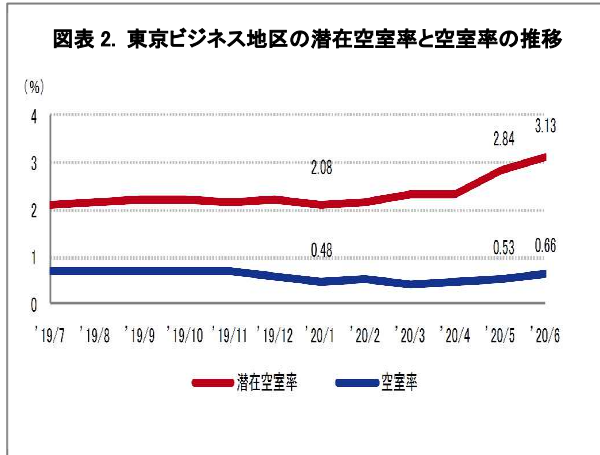
図表1は、東京ビジネス地区（千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区）のオフィスビル（基準階面積100坪以上）の空室率と平均賃料の推移です。空室率は、2018年11月に1991年以来初めて2%を割り込み、2020年2月には1.49%まで下落しましたが、その後、足元では4ヶ月連続で上昇しており、6月は前月比+0.33%の1.97%となっています。一方、平均賃料（募集賃料）は、上昇傾向が続いており、2020年6月は22.8千円強とファンドバブル期を上回る水準となっています。



(円)	2008/12	2009/12	2010/12	2011/12	2012/12	2013/12	2014/12	2015/12	2016/12	2017/12	2018/12	2019/12	2020/6
空室率	4.72%	8.09%	8.91%	9.01%	8.67%	7.34%	5.47%	4.03%	3.61%	3.12%	1.88%	1.55%	1.97%
平均賃料	22,186	18,978	17,585	16,932	16,572	16,207	16,953	17,692	18,540	19,173	20,887	22,206	22,880
前年比	0.85%	-14.46%	-7.34%	-3.71%	-2.13%	-2.20%	4.60%	4.36%	4.79%	3.41%	8.94%	6.31%	3.04%

出典：三鬼商事株式会社 / オフィスマーケットデータ(2020年6月時点)を基に当社作成

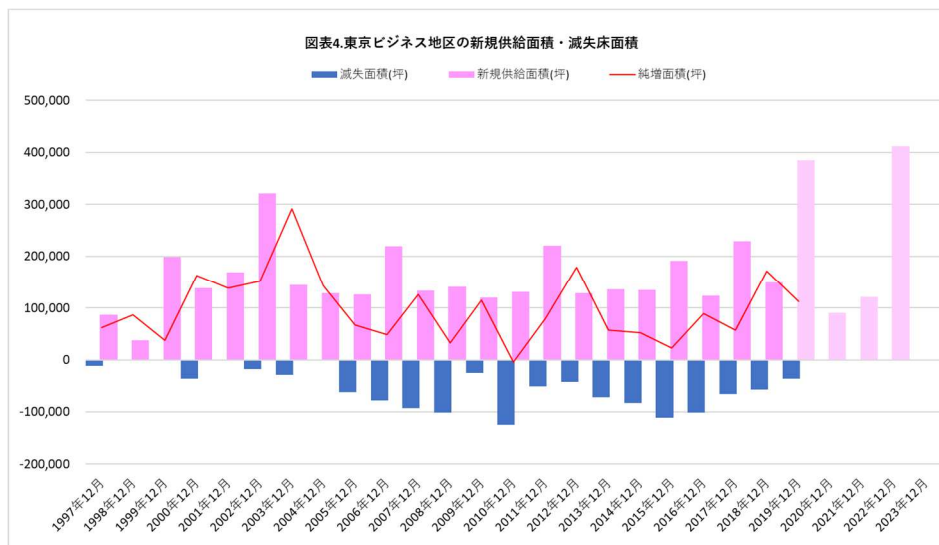
図表2は、東京ビジネス地区の基準階面積 200 坪以上のオフィスビルの潜在空室率と空室率の推移です。「潜在空室率」とは、テナント退去前であっても募集が公開されていれば集計対象としている指標で、空室が増加する局面では、空室率（即入居可能な空室の集計）の先行指数となる傾向にあります。足元の空室率は0.66%で2019年頃と同水準で推移している一方で、潜在空室率は2020年4月以降上昇幅が拡大しており、足元3%を超えています。また、図表3は、東京ビジネス地区の基準階面積 100 坪以上のオフィスビルの地区別空室率の推移です。IT企業やベンチャー企業が集積するテナントの動きが速い渋谷区では、足元の空室率の上昇幅が他のエリアより大きく、空室率も1%以上高くなっています。



出典：図表2 三幸エステート株式会社 オフィスマーケットレポート 2020年7月号 東京ビジネス地区 基準階面積 200坪以上  
 図表3 三鬼商事株式会社 /オフィスマーケットデータ 基準階面積 100坪以上 (2020年6月時点)を基に当社作成

## 2. 新規供給の動向と新築オフィスビルの稼働状況

図表4は、東京ビジネスの新規供給面積・減失面積とこの二つを相殺した貸室純増面積の推移です。2020年の供給面積は過去最大規模の大量供給が計画されています。その反動で2021、2022年は過去20年間で最低水準となる見込みですが、2023年は、日本一の高層ビルとなる「虎ノ門・麻布台再開発A街区メインタワー」(約325m)が竣工予定など2020年を上回る新規供給が計画されています。2021~2023年の3年間の供給面積は、「2020年問題」と言われた時期に次ぐ大量供給となる見込みです。



(千坪)	2000~2019 平均	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020(見)	2021(見)	2018~2020 平均	2021~2023 平均
新規供給面積	164.1	220.5	128.8	136.2	134.3	191.3	123.1	229.5	148.9	384.5	90.8	254.3	208.0
2000~2019平均 新規供給面積比	-	134%	78%	83%	82%	117%	75%	140%	91%	234%	55%	155%	127%

出典：三鬼商事株式会社 オフィスマーケットデータを基に当社作成  
 1997~2019年の新規供給面積は三鬼商事の2020年6月までの実績データを基に当社作成  
 2020年以降の供給面積は、シービーアールイー株式会社発刊「BZ空間」2019年冬季号東京オフィスビル竣工MAP2020年版を基に当社推定

日経不動産マーケット情報によると、2020年2～3月時点での新築大規模オフィスビル（東京23区における延床面積1万㎡以上）のテナント契約・内定は堅調な模様です（図表5）。2020年竣工済みの4棟では1棟が100%稼働で他3棟も90%以上の稼働率です。2021年4月までに竣工が予想される15棟においても、半分超の8棟が既に内定率100%で全体では91%の内定率となっています。

図表5 大規模新築ビルの稼働率(内定率)

完成年		供給棟数	0%～70%未満	70～90%未満	90～100%未満	100%
2019		19棟	0	0	1(ほぼ100%)	18
2020	竣工	4棟	0	0	3(90%、94%、95%)	1
	未竣工	10棟	0	2(75%、80%)	1(90%)	7
2021/1-4月		5棟	2(20%)	2(75%、77%)	0	1

出典：日経不動産マーケット情報 2020年4月号]を基に当社作成

内定率は2020.2～3月上旬の情報に基づく。2020年竣工は3月中旬まで、2020年未竣工は3月下旬以降竣工予定物件が該当

### 3. 新型コロナウイルス感染拡大を契機とした需要面の動向

新型コロナウイルス感染拡大の影響により、需要面で変化が生じています。オフィスビルのテナントからは賃料支払猶予や減額要請に加え、解約も出始めている模様です。入居を検討していた企業の内覧の延期や意思決定が遅延するなどの動きも生じています（図表6）。また、テレワークの浸透を背景に、各社のオフィスに対する考え方に変化が生じ始めています。都心のオフィス面積を縮小したり、主要な事業地域や従業員の居住エリアにサテライトオフィスを新設するなどの動きが見られます（図表7）。

図表6. 投資法人所有オフィスビルのテナントの動向

投資法人名	新型コロナウイルス感染症の影響
インベスコ・オフィス・ジェイリート投資法人	・解約通知：賃料ベースで1.4%のテナントからコロナ禍に起因する通知受領 ・賃料支払猶予・減額要請：532テナントのうち49テナント 2020年5月賃料回収率 99.2% (2020年6月1日時点)
いちごオフィスリート投資法人	・解約通知：15件、面積割合1.3%、賃料減額要請：52件、面積割合7.0% ・リーシング活動の一部に遅れ発生 (2020年5月25日時点)
ケネディクス・オフィス投資法人	・賃料減免・支払猶予要請：全1142テナントのうち131テナント、賃料割合11.9% ・リーシングへの影響として、内覧自粛や移転・増床計画一旦中止する動きの顕在化と埋戻しの鈍化を想定 (2020年5月31日時点)
グローバル・ワン投資法人	・リーシングへの影響として、空室予定区画について内覧の延期や意思決定が遅延する等進捗に一部影響あり (2020年4月30日時点)

出典：各投資法人の決算説明資料より当社作成

図表7. 各社の動向

企業名	実施内容
あいおいニッセイ同和損害保険	最終的に本社オフィスを半減(1万㎡削減)。まず2020年4月1日までに恵比寿にある本社本館に本社機能を集約、空いた別館に近隣ビルに分散するグループ拠点を集約し、6.6千㎡を削減。
富士通	2023年3月末までにグループ会社含めオフィス面積を半減する(約1.2百万㎡減)。一方、全国の事業地域毎に商談ができる中核オフィスを設置する。
三菱自動車	年内めどに本社近くに賃借しているオフィスを本社へ集約する。
メタウォーター	サテライトオフィスを社員が多く居住する横浜や福岡に設置し、現在の10カ所から倍増させる。

出典：新聞記事、各社HP等より当社作成

### 4. まとめ

新規オフィスの大量供給が続くなか、堅調に推移してきた東京オフィス需要に、新型コロナウイルス感染拡大の影響が出始めています。足元の新築ビルのテナント契約・内定状況は堅調ですが、空室率は既に上昇に転じており、増床計画の一旦中止や意思決定の遅れ等も散見されます。一般的にオフィスの解約は6ヶ月前予告が多いことから、新型コロナウイルス感染拡大の影響が顕在化するのには2020年末以降とみられます。テレワークの浸透により各社のオフィスに対する考え方も多様化しており、今後のオフィス需要動向や賃料動向がどう推移していくか注目されます。

## PRIME TERRACE KAMIYACHO のご紹介

三菱UFJ銀行の緊密会社である三信株式会社と弊社が共同で開発いたしました「PRIME TERRACE KAMIYACHO」が2020年11月竣工を迎えます。多種多様な人々を呼び込む街をコンセプトに街づくりが進む虎ノ門・神谷町エリアに位置し、「新しい働き方」をイメージした最新のオフィス仕様となっています。



### 主な特徴

- ①東京メトロ日比谷線「神谷町」駅徒歩2分
- ②地下1階、地上10階の1フロア約200坪の開放感溢れる無柱空間  
各階専用のテラスや屋上に共用のルーフトップガーデンを設置
- ③仕事効率と安全性を高める空間設計および設備仕様  
グリッド式システム天井によりレイアウト自由度向上、新耐震基準の1.25倍相当の耐震性能・非常用発電機72時間対応等によるBCP支援機能

【お問い合わせ先】 弊社本社リーシング営業部または不動産投資部

東洋プロパティはオフィスビルや収益用不動産、店舗、倉庫などを総合的に扱う事業用不動産会社として50年以上の経験と実績を積み重ねてきました。多様化するニーズに対応したさまざまな情報サービスを提供し、お客様の経営課題解決に向け最大限のサポートをお約束します。



#### 仲介事業

事業用不動産業界で最大規模。信頼の仲介コンサルティングを行います。



#### 不動産鑑定

豊富な実績と専門知識、ネットワークを駆使した適正な不動産鑑定。



#### デューデリジェンス

お客様が保有する不動産の資産価値を正しく評価します。



#### 不動産ファンド/有効活用

不動産戦略を進めるお客様に、具体的な実践・運用をアドバイス。



#### 不動産投資

不動産・不動産ファンドへの投資による、ポートフォリオ積み上げを行っています。建物はもちろん、管理・運営面についてもお任せいただけます。



東洋プロパティ株式会社

#### ■本社

〒105-0001 東京都港区虎ノ門 1-1-28  
東洋プロパティ虎ノ門ビル  
TEL 03-504-2246

#### ■大阪本社

〒541-0044 大阪府大阪市中央区伏見町 4-4-9  
淀屋橋東洋ビル  
TEL 06-6228-6685

#### ■名古屋営業部

〒460-0003 愛知県名古屋市中区錦 3-20-27  
御幸ビル  
TEL 052-232-2371

#### ■京都営業部

〒600-8008 京都府京都市下京区四条通烏丸東入  
長刀鉾町 10 京都ダイヤビル  
TEL 075-222-2471

#### ■神戸営業部

〒650-0037 兵庫県神戸市中央区明石町 48  
神戸ダイヤモンドビル  
TEL 078-393-8530

#### ■九州営業部

〒810-0001 福岡県福岡市中央区天神 1-12-7  
福岡ダイヤモンドビル  
TEL 092-735-1040

<http://toyopro.co.jp/>