

成約事例で見る 「オフィス拡張移転DI」の動向（2025年下期）

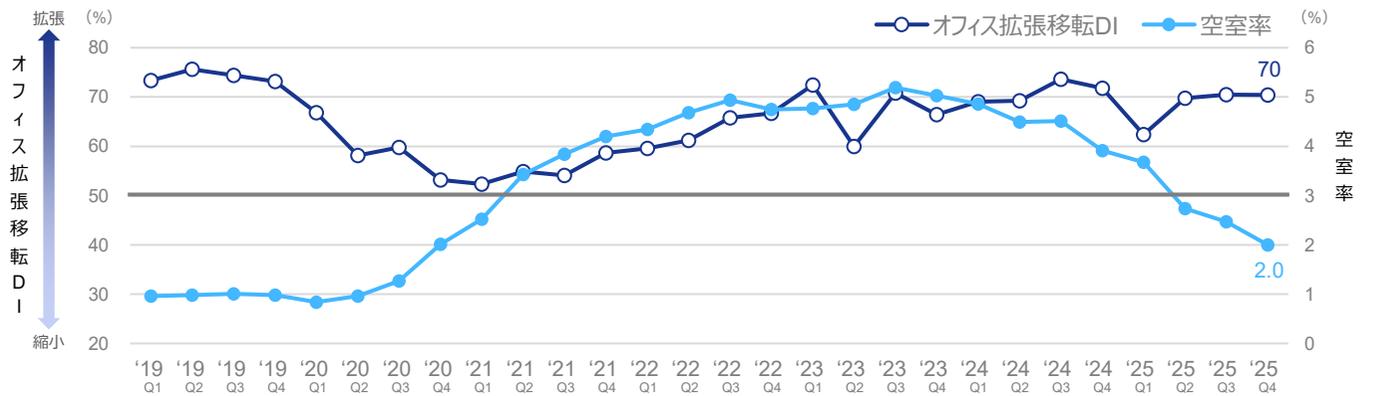
東京23区のオフィス拡張移転DI

2期連続で70%の高い水準

図表1

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。2025年第3・第4四半期における東京23区のオフィス拡張移転DIは70%となった。2期連続で70%となり、高い水準を維持している。

図表1 東京23区のオフィス拡張移転DIと空室率の推移



※ 空室率は東京23区の中型ビル以上（1フロア面積50坪以上）が集計対象。

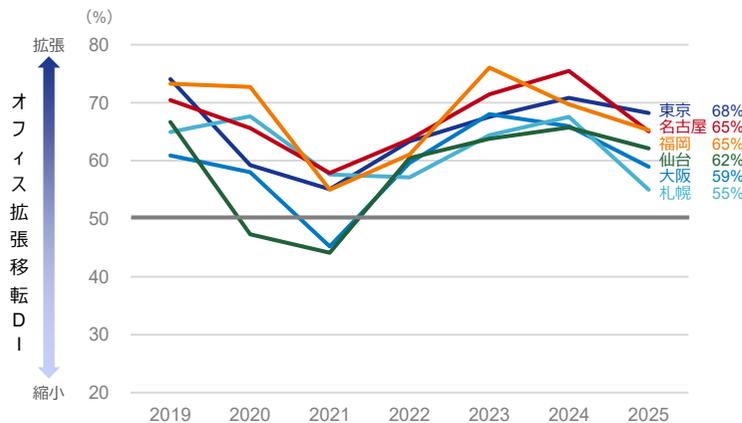
都市別のオフィス拡張移転DI

前年から低下したものの、拡張意欲は堅調

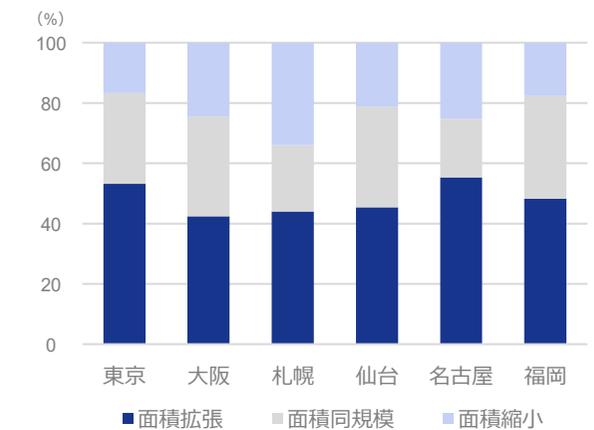
図表2

都市別のオフィス拡張移転DIは全ての都市で前年から低下したものの、55~68%に止まっている。オフィス環境に投資する企業は全国の各主要都市で増加傾向にあり、テナント側の拡張意欲は堅調に推移している。一方、東京・大阪・名古屋では募集床の品薄感が強まっていることに加え、賃料水準・移転に伴う工事費の上昇を背景に、移転計画を見直すケースが増えている。

図表2 都市別のオフィス拡張移転DI



図表3 拡張・同規模・縮小の件数割合（2025年）



拡張移転の割合 4割以上を占める

面積縮小も前向きな移転が散見される

図表3

2025年における拡張・縮小移転の件数割合は、いずれの都市も拡張移転が4割以上を占めている。縮小移転も一定程度あるものの、新築・築浅ビルへの移転に際して、面積を縮小させながら、総コストを抑える前向きな移転が散見される。テナントの移転に向けた動きは、全般的に活発な状況が続いている。

成約事例で見る「オフィス拡張移転DI」の動向（2025年下期）

業種別のオフィス拡張移転DI

図表4

金融・保険業、不動産・物品賃貸業、建設業で強い拡張意欲

業種別のオフィス拡張移転DIは前期からの増減が業種によって二分される結果となった。特に金融・保険業、不動産・物品賃貸業、建設業の3業種は70%を超える高水準にある。好調な企業業績を背景として、人員増加等を理由にコスト増を伴う拡張移転や立地改善の動きが多く見られた。

一方で、その他サービス業や卸売業・小売業、製造業、学術研究・専門／技術サービス業は前期から低下した。ただし、いずれの業種もオフィス拡張移転DIは50%を超えており、テナントの拡張意欲は底堅い傾向にある。

アナリストの視点

テナントのオフィス拡張意欲は強いものの、コロナ禍前ほどの勢いは見られない。ハイブリッドワークの経験を踏まえ、オフィスに求める面積の捉え方が多様化したことが主な要因だろう。ただし、面積の拡大・縮小を問わず、オフィス移転は前向きな需要が中心で、人材獲得や従業員の満足度向上を目的としてオフィス環境の改善に投資する動きが続いている。賃料単価は上昇傾向にあるため、賃借面積を縮小させることで総額を抑える企業も散見される。

移転コストが高騰する中、館内増床やレイアウト変更等を選択する企業も増えつつある。今後は上昇する移転コストに対応できるテナントと、コストを重視するテナントで大きく動向が分かれる可能性がある。テナントの業種や規模等によって拡張意欲が二極化することも考えられ、動向を注視する必要がある。

参考資料

オフィス拡張移転DIの計算方法

図表5

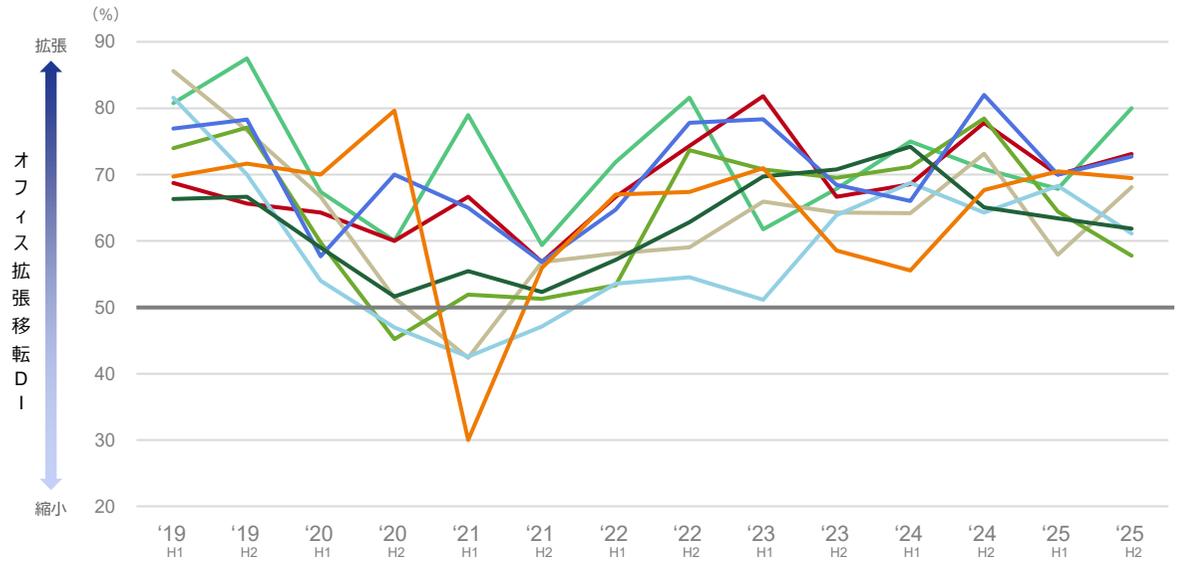
オフィス拡張移転DIは、オフィス移転後の賃貸面積が移転前と比較して(1)拡張、(2)同規模、(3)縮小、した件数を集計し、次式により計算している。

$$\text{オフィス拡張移転DI} = 1.0 \times \frac{\text{拡張移転件数}}{\text{件数構成比}} + 0.5 \times \frac{\text{同規模移転件数}}{\text{件数構成比}} + 0.0 \times \frac{\text{縮小移転件数}}{\text{件数構成比}}$$

なお、移転前後の賃貸面積の比較ができない「新規開設」はオフィス拡張移転DIの計算対象外である。

図表4

オフィス拡張移転DI（業種別）



金融・保険業	80%	▲	情報通信業	68%	▲
不動産・物品賃貸業	73%	▲	卸売・小売業	62%	▼
建設業	73%	▲	製造業	61%	▼
その他サービス業	69%	▼	学術研究・専門／技術サービス業	58%	▼

図表5

オフィス拡張移転DIの計算例

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%		