

森トラスト株式会社(本社:東京都港区)では、各種公表資料、現地確認およびヒアリングに基づいて、1986年より東京23区の大規模オフィスビル(オフィス延床面積\*10,000㎡以上)、2013年より中規模オフィスビル(オフィス延床面積5,000㎡以上10,000㎡未満)の供給動向を調査しており、以下に最新の調査結果を取りまとめました。

※オフィス延床面積:対象が店舗や住宅、ホテル等と一体の複合用途ビルである場合には、オフィス以外の用途を除いた延床面積。  
〔調査時点:2016年12月〕

## オリンピックに向けて'18年以降供給量は増加 ～'20年は過去3番目の供給量～

### 👉 調査結果のポイント

#### 1.供給量の推移

東京23区における'16年の大規模オフィスビル供給量は99万㎡と過去20年の平均(105万㎡/年)を下回った。'17年の供給量も79万㎡と過去平均を下回る見込みである一方、'18年には139万㎡、'20年は過去3番目に高い177万㎡と供給は大幅に増加する。しかし、オリンピックの反動もあり'21年には51万㎡と急減する見込みである。

#### 2.供給エリアの傾向

'17-'21年は供給エリアの都心集中が続き、「都心3区」での供給が7割となる見通し。中でも、「港区」の供給シェアが全体の約3割に急増し、トップシェアである「千代田区」の供給に近づく。地区別に見ても、「虎ノ門・新橋」を筆頭とする港区内の地区が供給上位に位置し、都心3区以外では駅周辺の開発が見込まれる「渋谷」において供給量が急増する。

#### 3.開発用地別の供給動向

都心3区では、'17-'21年の「建替え」による供給が全体の約6割と、これまでの傾向に変わりはない。「建替え」以外では、「再開発」による供給が大幅に増加する見込み。都心3区以外では、「再開発」などを含む「低・未利用地」での供給が約8割を占める。

#### 4.中規模ビルの供給動向

'16年の供給量は11.6万㎡と3年連続で過去10年の平均(13.3万㎡/年)を下回った。'17年も過去平均を下回るが、18年は5年ぶりに上回る見通しである。区別の供給割合は、「中央区」が最も多くなる。

### 👉 総括

'17年以降の供給量は、建築スケジュールの後ろ倒しの影響等もあり、年によって大きく差が出る形となった。'17年は供給が絞られ、引き続き堅調なマーケットが予想されるが、'18年からは供給量が大幅に増加し'20年にはピークを迎えることで競争激化が予想される。

昨今、様々な企業がワークスタイル変革を行う中、リモートワーク等の導入によりオフィスに求められる役割も、これまで通りの執務スペースだけではなく、コミュニケーションを誘発するクリエイティブスペースに変わりつつある。供給量の増加も見込まれる中、企業のニーズ変化に対し、ハード・ソフト両面に対応したオフィスビルを開発していくことで、潜在的な移転需要を刺激し、それぞれのエリアの魅力を高めていくことが求められる。また、オリンピック開催を契機としてインフラ整備も推進されているが、国際ビジネス拠点形成に向けて東京の都市機能を引き続き強化し、国内外の需要を喚起していく必要がある。

## 1. 供給量の推移

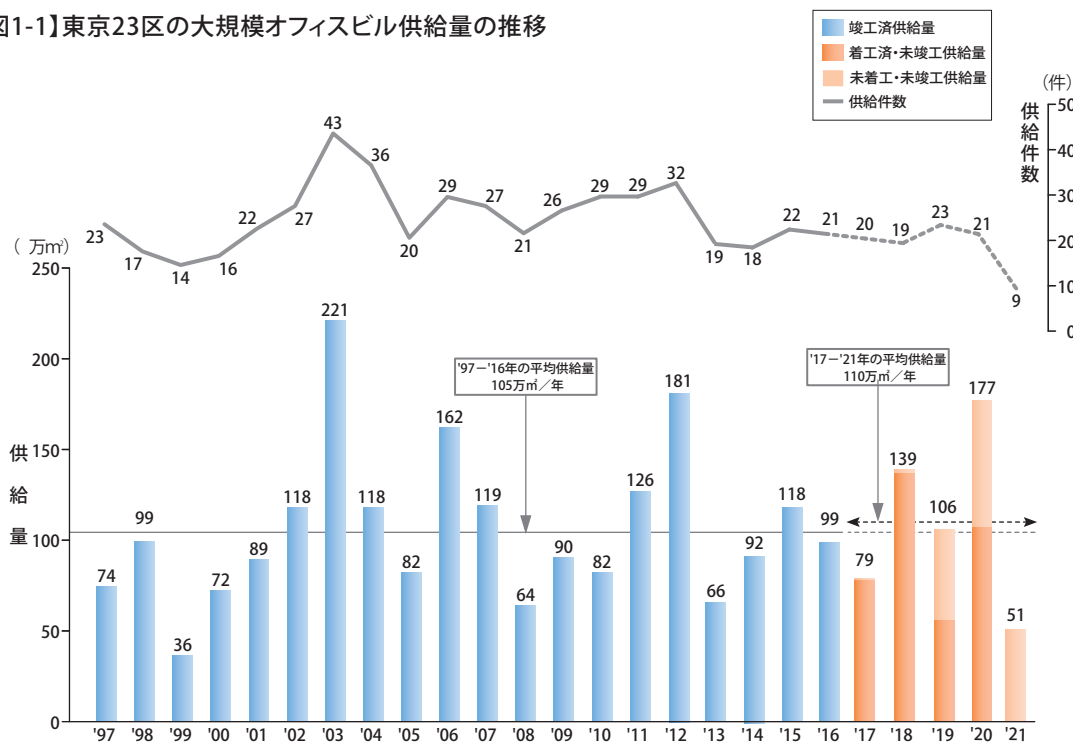
東京23区における'16年の大規模オフィスビル供給量は99万㎡と過去20年の平均(105万㎡/年)を下回った。

'17年の供給量も79万㎡と過去平均を下回る見込みである一方、'18年には139万㎡と過去平均を上回る見込みである。その後、'19年は過去平均と同水準の106万㎡となり、'20年は過去3番目に高い177万㎡と供給は大幅に増加する。しかし、オリンピック後の反動もあり'21年には51万㎡と急減する見込みである。【図1-1】

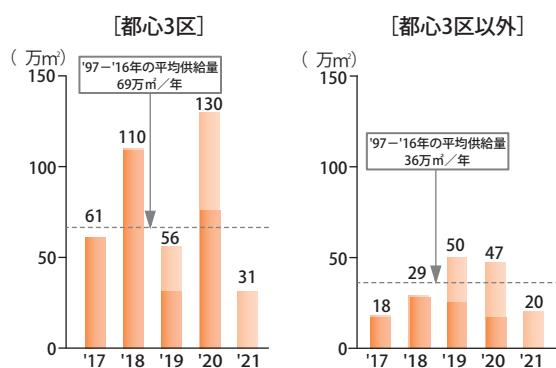
また、'17年以降の供給動向を都心3区とそれ以外に分けてみると、都心3区においては'18年と'20年の供給が過去平均を大きく上回ること、都心3区以外では、渋谷駅周辺開発の竣工が集中する'19年の供給が最多となることが特徴である。【図1-2】

さらに、ビルの規模別の供給動向については、'17-'21年は引き続き5万㎡以上の大規模ビルが中心となる見通しで、このうち10万㎡以上の超大規模ビルが約6割と過去最高に達するとみられる。【図1-3】

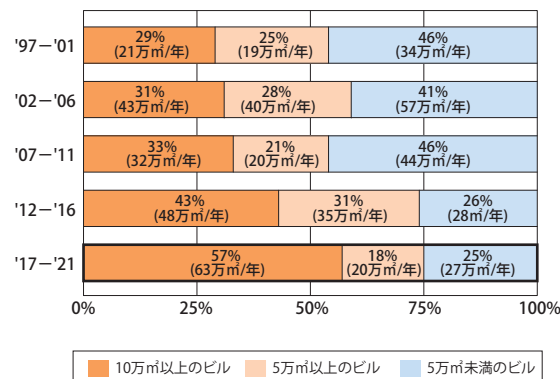
【図1-1】東京23区の大規模オフィスビル供給量の推移



【図1-2】都心3区と都心3区以外の供給量



【図1-3】大規模ビルの規模別供給量と供給割合

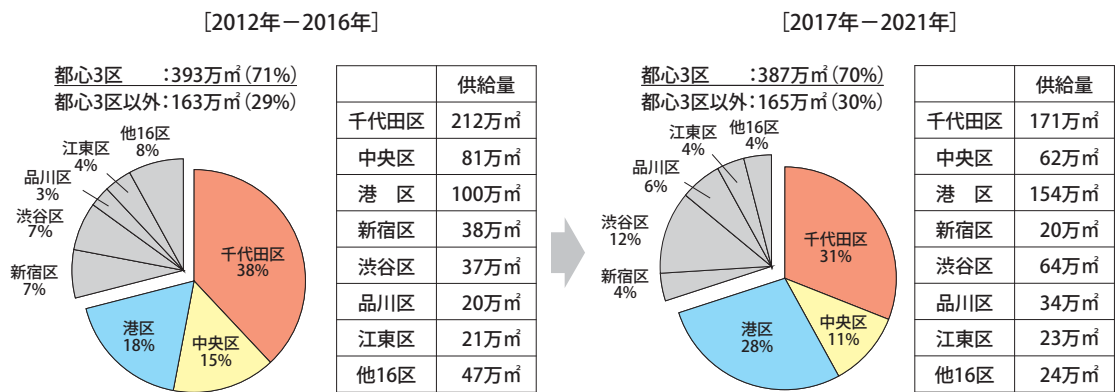


## 2. 供給エリアの傾向

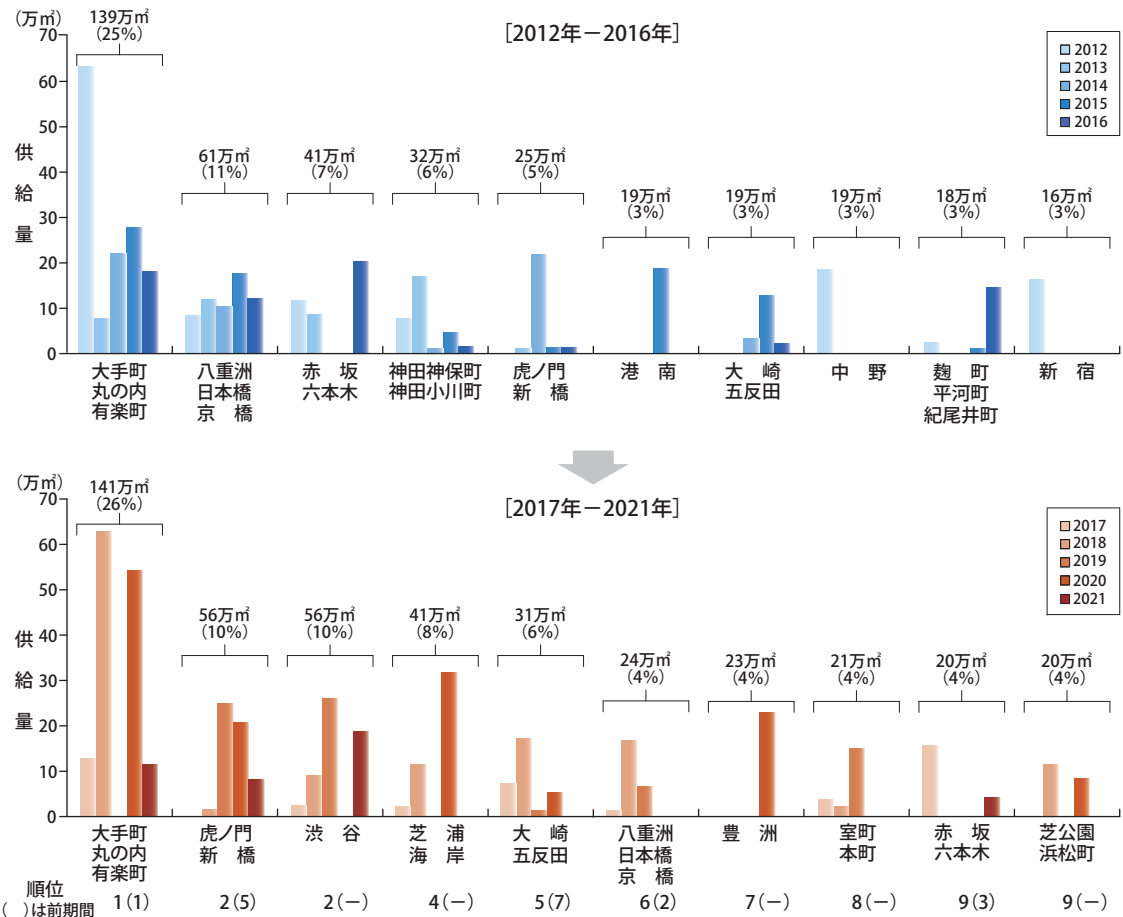
'17-'21年は供給エリアの都心集中が続き、「都心3区」での供給が7割となる見通し。中でも「港区」の供給シェアが全体の約3割と急増し、トップシェアである「千代田区」の水準に近づく。都心3区以外では、「渋谷区」のシェアが1割を超え、「中央区」の供給量を上回る一方、「新宿区」・「品川区」・「江東区」のシェアは総じて1割を下回る水準に留まる。【図2-1】

また、地区別の供給量を見ると、「大手町・丸の内・有楽町」での供給は突出して高い水準にある一方、港区内の地区について「虎ノ門・新橋」を筆頭に、浜松町駅、田町駅周辺の開発も進むことから4地区がランクインしている。都心3区以外の地区では駅周辺の開発が見込まれる「渋谷」において供給量が急増する。【図2-2】

【図2-1】区別の大規模オフィス供給量

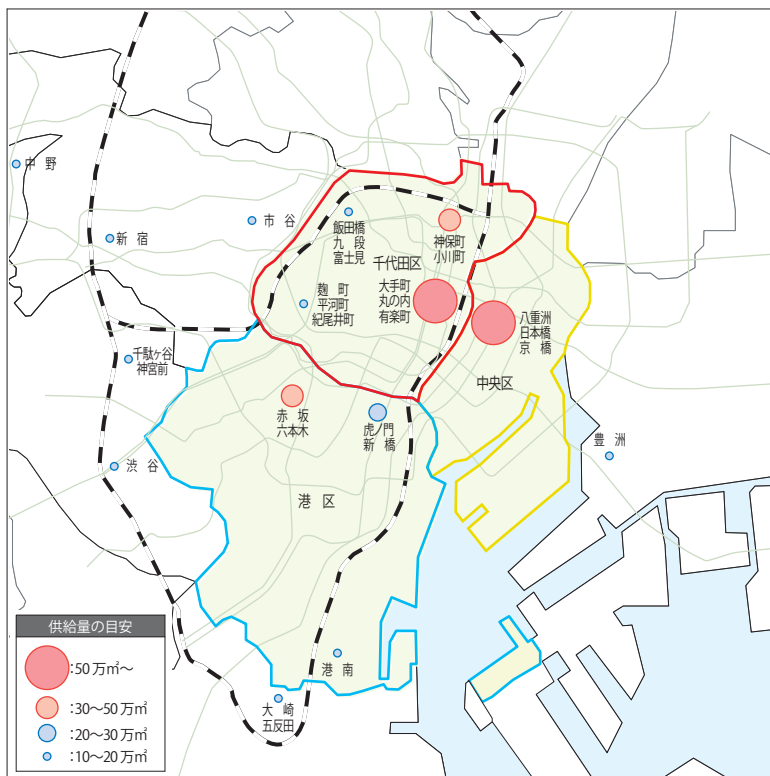


【図2-2】大規模オフィス供給量上位10地区

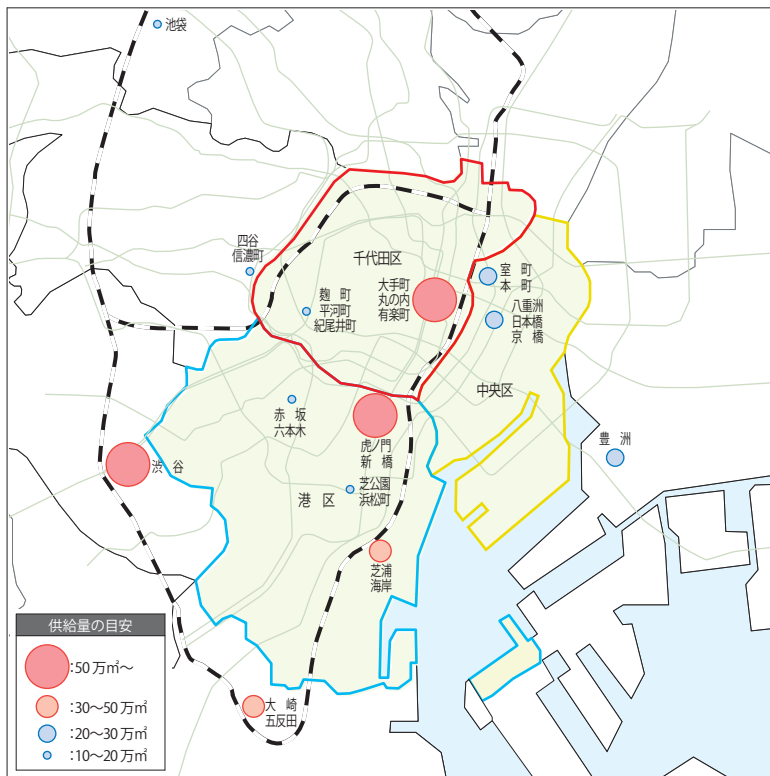


【図2-3】主要地区の大規模オフィス供給量

[2012年-2016年]



[2017年-2021年]

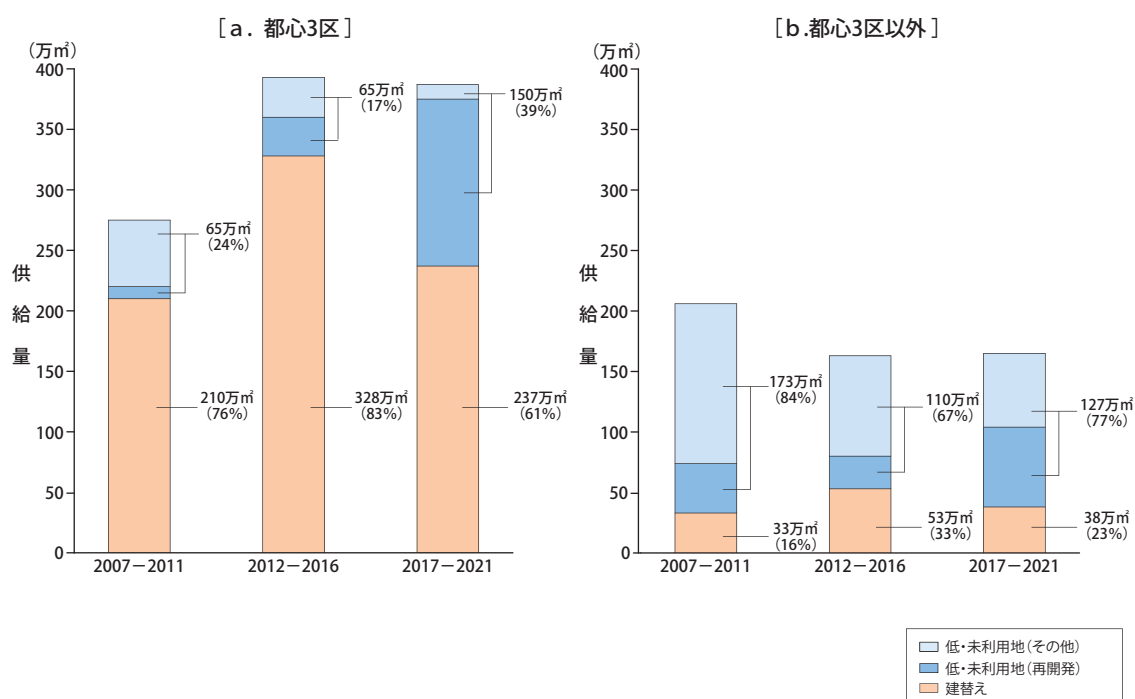


### 3. 開発用地別の供給動向

都心3区では、'17-'21年の「建替え」による供給が全体の約6割と引き続き過半を占めるが、「建替え」以外では、「再開発」による供給が大幅に増加する。【図3-1.a】

都心3区以外では、'17-'21年も「低・未利用地」での供給が約8割を占め、「建替え」は約2割と低水準に留まる。これまで通り、遊休地など「低・未利用地(その他)」での供給が最も多い。【図3-1.b】

【図3-1】開発用地別の供給量と供給割合



【用語の定義】

建替え：従前、オフィスやホテル、住宅等の用途で敷地を一体利用していた建物があり、それを取り壊した跡地(での開発)。

低・未利用地：駐車場や老朽建物が混在した虫食い状の土地、住宅密集地、工場跡地、鉄道敷地、遊休地など、有効利用されていなかった土地(での開発)。

#### 4. 東京23区における中規模オフィスビルの供給動向

本項では、オフィス延床面積5,000㎡以上10,000㎡未満の中規模ビルの供給動向について述べる。

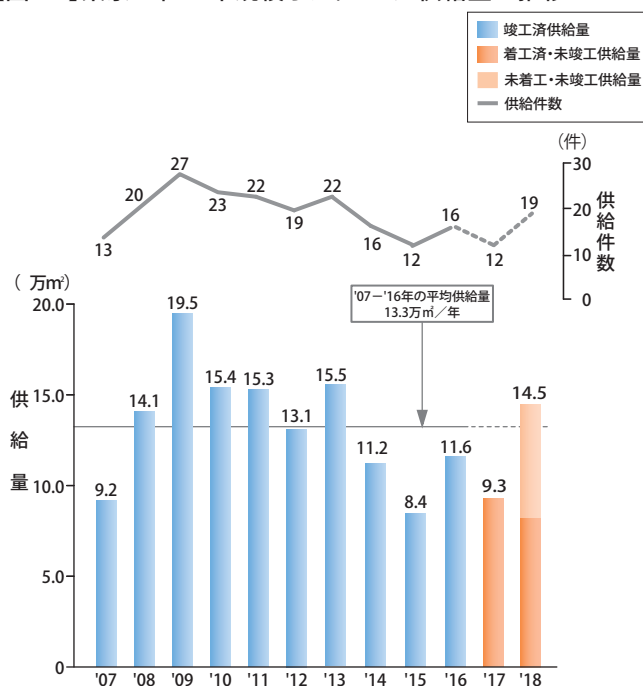
'16年の中規模オフィスビル供給量は11.6万㎡と3年連続で過去10年の平均(13.3万㎡)を下回った。'17年も過去平均を下回るが、'18年は5年ぶりに上回る見通し。【図4-1】

供給エリアについては、'17-'18年も都心3区での供給が約7割となり、引き続き都心中心の開発が進む。区別の供給割合は、「中央区」が最も多くなる一方で、'15-'16年に4割と最大シェアだった「港区」が急減する。地区別では中央区の「茅場町・八丁堀・新川」「室町・本町」における供給が増加する見込みである。【図4-2、次ページ図4-3】

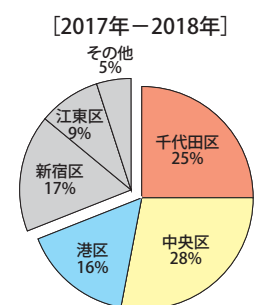
開発用地別で見ると、'17-'18年は都心3区で8割が「建替え」による供給となり、都心3区以外でも「建替え」と「低・未利用地」による供給がほぼ半々となる見通しで、大規模ビルより「建替え」による供給割合が多くなるという結果となった。【次ページ図4-4】

また近年、大手デベロッパーによる中規模ビル開発が増加しており、'17-'18年の供給割合は4割弱を占めるに至る。【次ページ図4-5】

【図4-1】東京23区の中規模オフィスビル供給量の推移



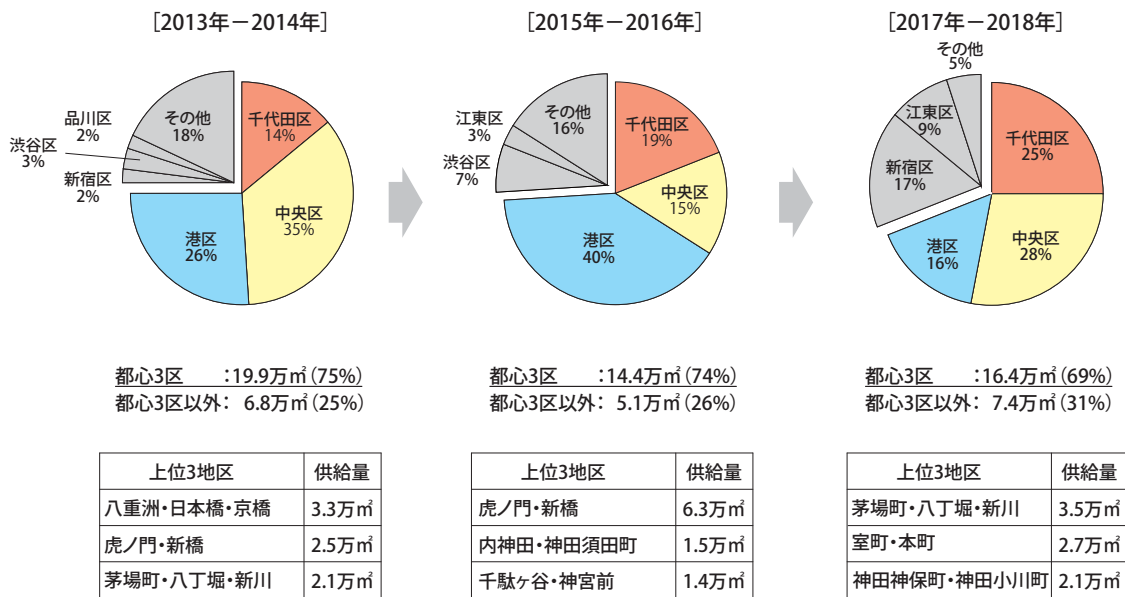
【図4-2】区別の供給割合・供給量上位3地区 (中規模ビル)



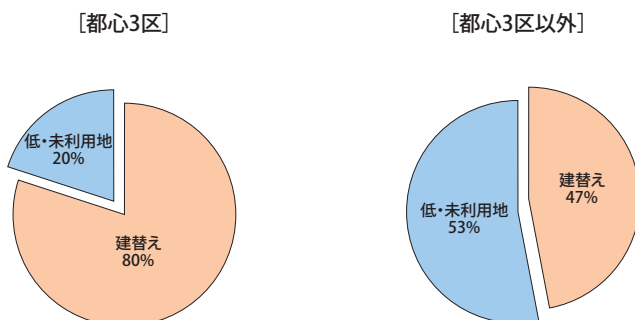
都心3区 : 16.4万㎡ (69%)  
都心3区以外 : 7.4万㎡ (31%)

上位3地区	供給量
茅場町・八丁堀・新川	3.5万㎡
室町・本町	2.7万㎡
神田神保町・神田小川町	2.1万㎡

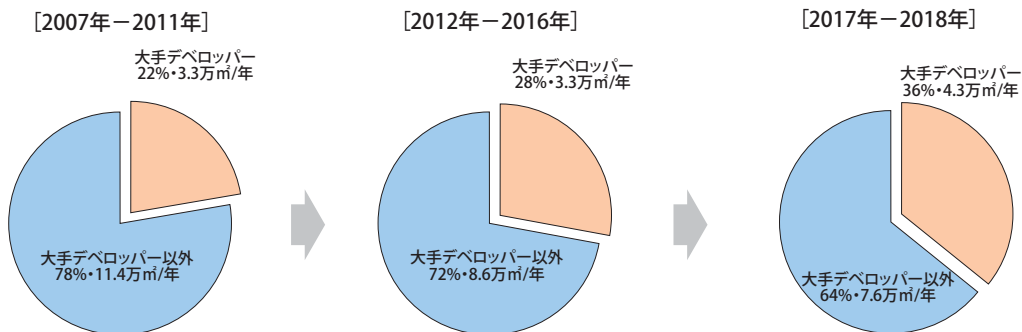
【図4-3】区別の供給割合・供給量上位3地区の推移（中規模ビル）



【図4-4】2017－2018年の開発用地別供給割合（中規模ビル）



【図4-5】大手デベロッパー※の供給割合（中規模ビル）



※大手デベロッパー：資本金100億円以上の総合デベロッパー



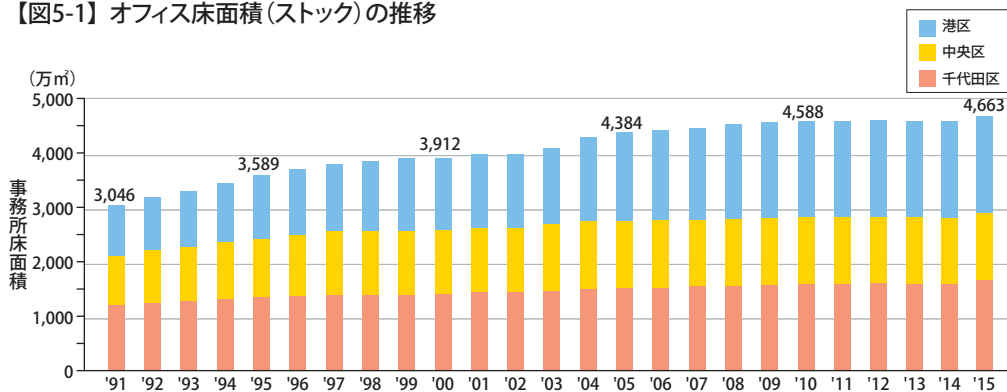
## 5. 総括

東京の賃貸オフィスビル市場は、企業の業績拡大による増床ニーズが依然強く、空室率が低い状況が続いている。'16年竣工の新築オフィスビルも順調に空室を消化してきた。

'17年以降の供給量は、建築スケジュールの後ろ倒しの影響等もあり、年によって大きく差が出る形となった。'17年は供給が絞られ、引き続き堅調なマーケットが予想されるが、'18年からは供給量が大幅に増加し'20年にはピークを迎えることで競争激化が予想される。一方で、都心3区では建替えが中心であり、ここ数年のストック量の増加は過去と比べて低い状態となってきたが、今後はストック量の増加も予想される。【図5-1・2】

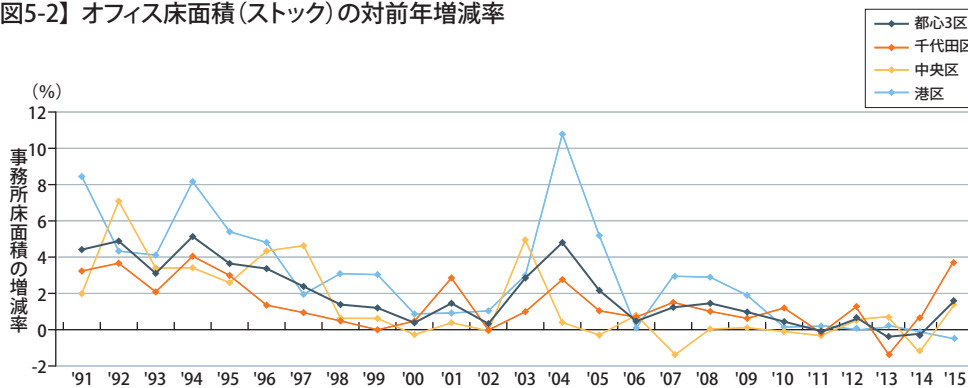
昨今、様々な企業がワークスタイル変革を行う中、リモートワーク等の導入によりオフィスに求められる役割も、これまで通りの執務スペースだけではなく、コミュニケーションを誘発するクリエイティブスペースに変わりつつある。供給量の増加も見込まれる中、企業のニーズ変化に対し、ハード・ソフト両面に対応したオフィスビルを開発していくことで、潜在的な移転需要を刺激し、それぞれのエリアの魅力を高めていくことが求められる。また、オリンピック開催を契機としてインフラ整備も推進されているが、国際ビジネス拠点形成に向けて東京の都市機能を引き続き強化し、国内外の需要を喚起していく必要がある。

【図5-1】 オフィス床面積(ストック)の推移



出所)東京都「東京の土地」を基に森トラストが作成。

【図5-2】 オフィス床面積(ストック)の対前年増減率



出所)東京都「東京の土地」を基に森トラストが作成。



Appendix . 2017年以降竣工予定の主な大規模オフィスビル<sup>※</sup>

## 2017年

No.	プロジェクト名 (ビル名)	事業主体	階数		延床面積		所在地
			地上	地下	(㎡)	(坪)	
1	赤坂インターシティAIR	赤坂一丁目地区市街地再開発組合 (新日鉄興和不動産他)	38	3	178,328	53,944	港区赤坂
2	大手町パークビルディング	三菱地所	29	5	151,700	45,890	千代田区大手町
3	GINZA SIX	銀座六丁目地区市街地再開発組合 (J・フロントリテイリング、森ビル他)	13	6	147,900	44,700	中央区銀座
4	目黒駅前地区再開発オフィス棟	目黒駅前地区市街地再開発組合	40	2	126,671	38,318	品川区上大崎
5	日比谷パークフロント	グリーンアセットインベストメント (ケネディクス、東急不動産他)	21	4	67,051	20,283	千代田区内幸町

## 2018年

No.	プロジェクト名 (ビル名)	事業主体	階数		延床面積		所在地
			地上	地下	(㎡)	(坪)	
1	大手町二丁目地区再開発A棟	都市再生機構、NTT都市開発	35	3	199,000	60,200	千代田区大手町
2	大手町二丁目地区再開発B棟	都市再生機構、NTT都市開発	33	3	150,000	45,000	千代田区大手町
3	新日比谷プロジェクト	三井不動産	35	4	189,000	57,200	千代田区有楽町
4	西品川一丁目地区再開発A棟	西品川一丁目地区市街地再開発組合 (住友不動産他)	24	2	177,990	53,840	品川区西品川
5	丸の内3-2計画	三菱地所、東京商工会議所、東京會館	30	4	173,000	52,300	千代田区丸の内
6	日本橋二丁目地区再開発C街区	日本橋二丁目地区市街地再開発組合 (三井不動産他)	31	5	143,372	43,370	中央区日本橋
7	日本橋二丁目地区再開発A街区	日本橋二丁目地区市街地再開発組合 (三井不動産他)	26	5	58,084	17,570	中央区日本橋
8	T GMM芝浦プロジェクトA棟	東京ガス、三井不動産、三菱地所	31	2	132,600	40,100	港区芝浦
9	渋谷ストリーム	東京急行電鉄	35	4	116,700	35,300	渋谷区渋谷
10	ニッセイ浜松町クレアタワー	日本生命保険、大林組	29	3	99,277	30,031	港区浜松町

## 2019年

No.	プロジェクト名 (ビル名)	事業主体	階数		延床面積		所在地
			地上	地下	(㎡)	(坪)	
1	虎ノ門2-10計画	ホテルオークラ、新日鉄興和不動産 大成建設	41	1	182,900	55,300	港区虎ノ門
2	渋谷駅街区東棟	東京急行電鉄、東日本旅客鉄道 東京地下鉄	46	7	174,000	52,600	渋谷区渋谷
3	虎ノ門一丁目地区再開発	虎ノ門一丁目地区市街地再開発組合 (森ビル、西松建設他)	36	3	173,020	52,300	港区虎ノ門
4	日本橋室町三丁目地区再開発A地区	日本橋室町三丁目地区市街地再開発組合 (三井不動産他)	26	5	168,000	50,800	中央区日本橋室町
5	宇田川町15地区開発	パルコ	20	3	65,000	19,700	渋谷区宇田川町
6	西新宿6丁目計画	住友不動産	33	2	62,019	18,761	新宿区西新宿
7	道玄坂一丁目駅前地区再開発	道玄坂一丁目駅前地区市街地再開発組合 (東急不動産他)	18	4	58,900	17,800	渋谷区道玄坂

※ 延床面積5万㎡以上の大規模オフィスビルを一部抜粋して記載。  
尚、本調査ではオフィス延床面積1万㎡以上の大規模オフィスビルを対象に集計。  
(オフィス延床面積:対象が店舗や住宅、ホテル等と一体の複合用途ビルである場合には、オフィス以外の用途を除いた延床面積)

## 2020年

No.	プロジェクト名 (ビル名)	事業主体	階数		延床面積		所在地
			地上	地下	(㎡)	(坪)	
1	大手町一丁目2地区A棟	三井物産、三井不動産	30	5	357,706	108,206	千代田区大手町
2	大手町一丁目2地区B棟	三井物産、三井不動産	39	5			千代田区大手町
3	東京ワールドゲート 虎ノ門トラストタワー	森トラスト	36	4	195,191	59,045	港区虎ノ門
4	豊洲2-1街区AC棟	三井不動産	36	2	184,000	55,700	江東区豊洲
5	豊洲2-1街区B棟	三井不動産	24	1	75,000	22,700	江東区豊洲
6	竹芝地区開発	アルペログランデ (東急不動産、鹿島建設)	39	2	182,000	55,000	港区海岸
7	TGM芝浦プロジェクトB棟	東京ガス、三井不動産、三菱地所	36	2	150,000	45,000	港区芝浦
8	四谷駅前地区再開発	都市再生機構	31	3	139,700	42,200	新宿区四谷
9	竹芝ウォーターフロント開発	東日本旅客鉄道	26	2	103,000	31,100	港区海岸
10	神田錦町二丁目計画	住友商事	21	1	85,352	25,819	千代田区神田錦町
11	Hareza池袋 オフィス棟	東京建物、サンケイビル	33	2	68,600	20,800	豊島区東池袋

## 2021年

No.	プロジェクト名 (ビル名)	事業主体	階数		延床面積		所在地
			地上	地下	(㎡)	(坪)	
1	渋谷駅桜丘口地区A1棟	渋谷駅桜丘口地区再開発準備組合 (東急不動産他)	36	5	174,800	52,900	渋谷区桜丘町
2	渋谷駅桜丘口地区A2棟	渋谷駅桜丘口地区再開発準備組合 (東急不動産他)	15	4			渋谷区桜丘町
3	渋谷駅桜丘口地区B棟	渋谷駅桜丘口地区再開発準備組合 (東急不動産他)	32	2	65,900	19,900	渋谷区桜丘町
4	常盤橋街区再開発A棟	三菱地所	37	5	140,000	42,000	千代田区大手町
5	新橋田村町地区再開発	新橋田村町地区市街地再開発準備組合 (三井物産都市開発他)	27	2	106,000	32,000	港区西新橋