

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:2017年12月〕

## '18年-'20年は供給増加もその後は反動減 ~'21年-'22年は過去平均の半分以下~

### 👉 調査結果のポイント

#### 1. 供給量の推移

東京23区における'17年の大規模オフィスビル供給量は76万㎡と過去20年の平均(105万㎡/年)を下回った。'18年は147万㎡、'19年は100万㎡、'20年には過去20年で3番目に多い173万㎡の供給が予定されている。'21年以降の2年間は一転し、過去平均を大きく下回る供給量となる。

#### 2. 供給エリアの傾向

'18年から'22年も供給エリアの都心集中傾向は継続し、「都心3区」での供給が7割を維持する。地区別では、「大手町・丸の内・有楽町」が引き続き最も供給の多いエリアとなるが、港区では「虎ノ門・新橋」「芝浦・海岸」「芝公園・浜松町」の3エリアでの供給が進む。「渋谷」「大崎・五反田」「豊洲」「池袋」の都心3区以外にも供給範囲は広がる。

#### 3. 開発用地別の供給動向

都心3区では、「'18年-'22年も「建替え」による供給が過半数を占めるが、「低・未利用地(再開発等)」での供給が伸びており、過去5年と比較すると供給量は約3倍となる。都心3区以外では、「低・未利用地(再開発等)」での供給が約8割を占める

#### 4. 中規模ビルの供給動向

'17年の供給量は9.1万㎡と4年連続で過去10年の平均(13.3万㎡)を下回った。'18年は13.8万㎡と過去平均を上回るが、'19年は再び転落する。'18-'19年の区別の供給割合は「中央区」が最多になる。「港区」では過去4年に引続き一定の割合での供給が進む。

### 👉 総括

'17年は供給が過去平均を下回ったこともあり、新築オフィスビルの空室消化は順調に進んだ。既存ビルの空室率も下落を続けており、オフィス市場の足元は堅調である。

今後5年間のオフィス市場を展望すると、「18年からの3年間は、大量供給が見込まれているものの既にテナント誘致を終了させたビルも多く、さらに'21年以降の2年間は、供給量が過去平均の約半分にまで急落する見込みであることから、旺盛な需要に支えられ、引き続き好調に推移すると予想される。

強い需要の背景には、生産性向上に向けた働き方改革を進める企業を中心とした、多様な働き方や、クリエイティブな活動をサポートする環境を求める動きがあり、今後はより拡大していくとみられる。

こういったニーズに対応すべく、今後のオフィスには、快適性、先進性、多様性、交流機能などを最新のテクノロジーやオープンなコミュニティによって実現し、様々なシーンで新しい出会いやアイデアを創出する、「都市のクリエイティブ・プラットフォーム機能」が求められる。

これは、世界から企業や優秀な人材を呼び込むうえでも重要な都市機能であり、国際競争力の強化促進を図るうえでも、官民連携によってより積極的に取り組むべき課題といえよう。

## 1. 供給量の推移

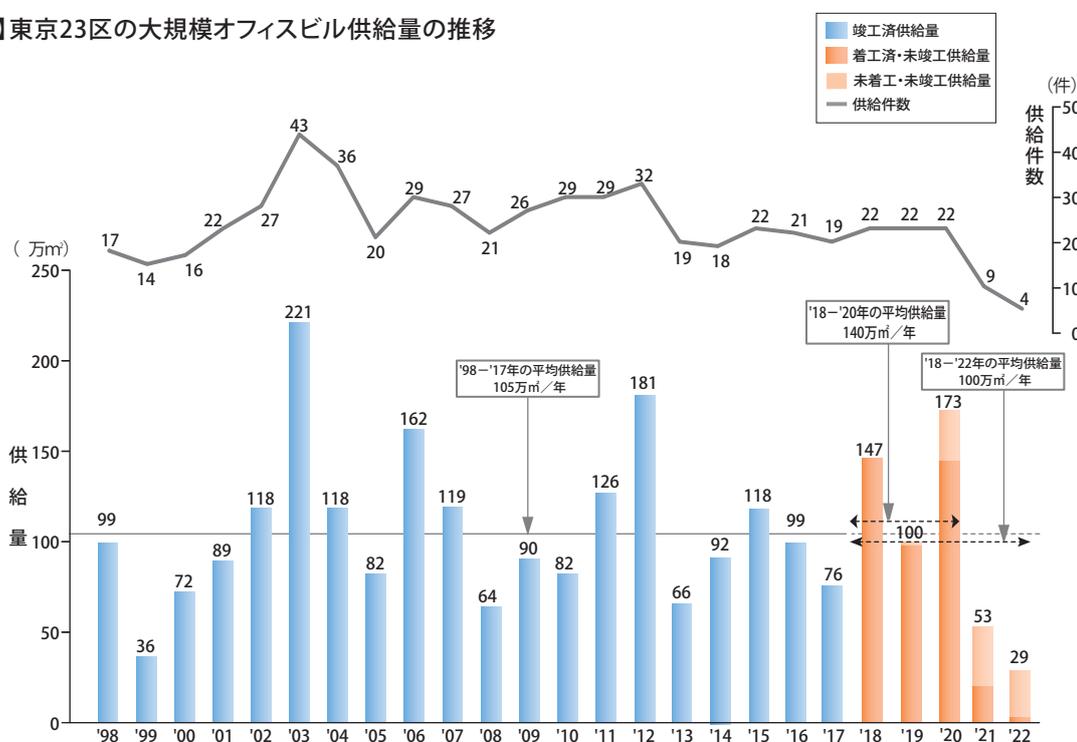
東京23区における'17年の大規模オフィス供給量は76万㎡と過去20年の平均(105万㎡/年)を下回った。一方、'18年は過去平均を上回る147万㎡が供給され、'19年には100万㎡と一服するものの、'20年には173万㎡と過去20年で3番目に高い水準での供給が見込まれる。

'18年以降の3年間では年平均140万㎡の供給が予想され、'02年-'04年の平均153万㎡に次ぐ供給となる。一転して、'21年-'22年の供給量は大幅減となり、特に'22年は29万㎡と過去20年で最も低い水準となる。これは'20年までの大量供給の反動とみられる。【図1-1】結果的に、'18年以降の5年間の平均供給量は100万㎡となり、過去20年平均105万㎡を下回る水準に落ち着く見通しである。

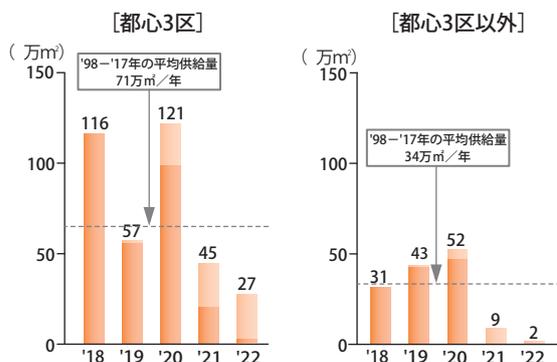
'18年以降の供給量の動向を都心3区と都心3区以外に分けて集計すると、都心3区が供給の中心ではあるが、都心3区以外においても'18年-'20年にかけて供給が増加していく。'20年は大量・広範囲の供給となる見込みである。【図1-2】

ビルの規模別の供給動向をみると、5万㎡以上の供給が全体の約8割にのぼり供給の中心となっているほか、そのうち10万㎡以上の供給が全体の約6割を占めており、超大規模化の進展がうかがえる。【図1-3】

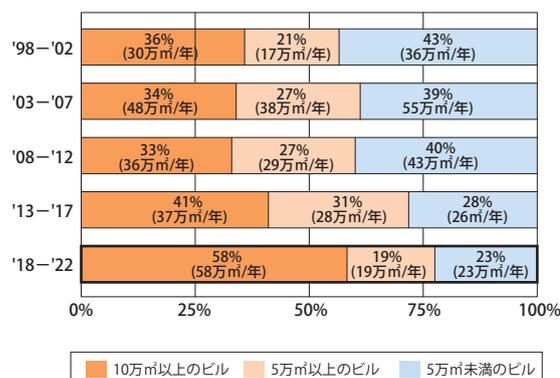
【図1-1】東京23区の大規模オフィスビル供給量の推移



【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

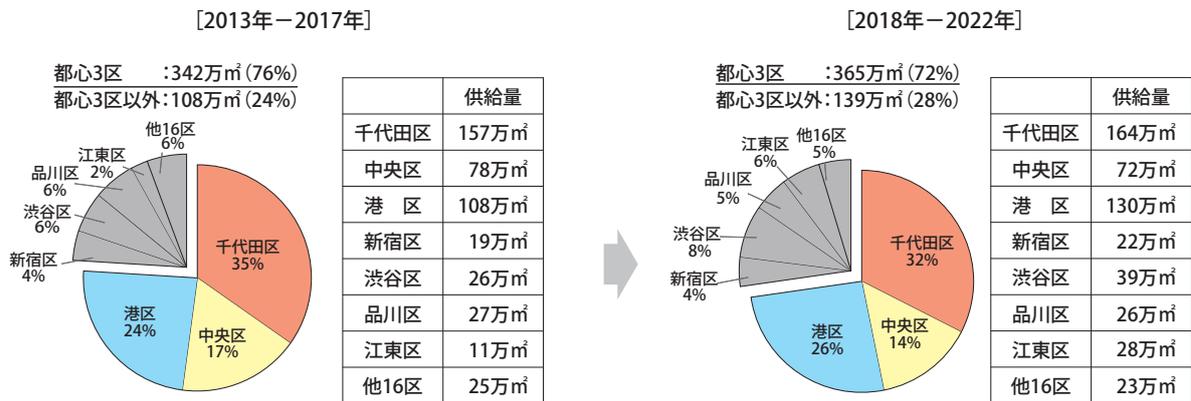


## 2. 供給エリアの傾向

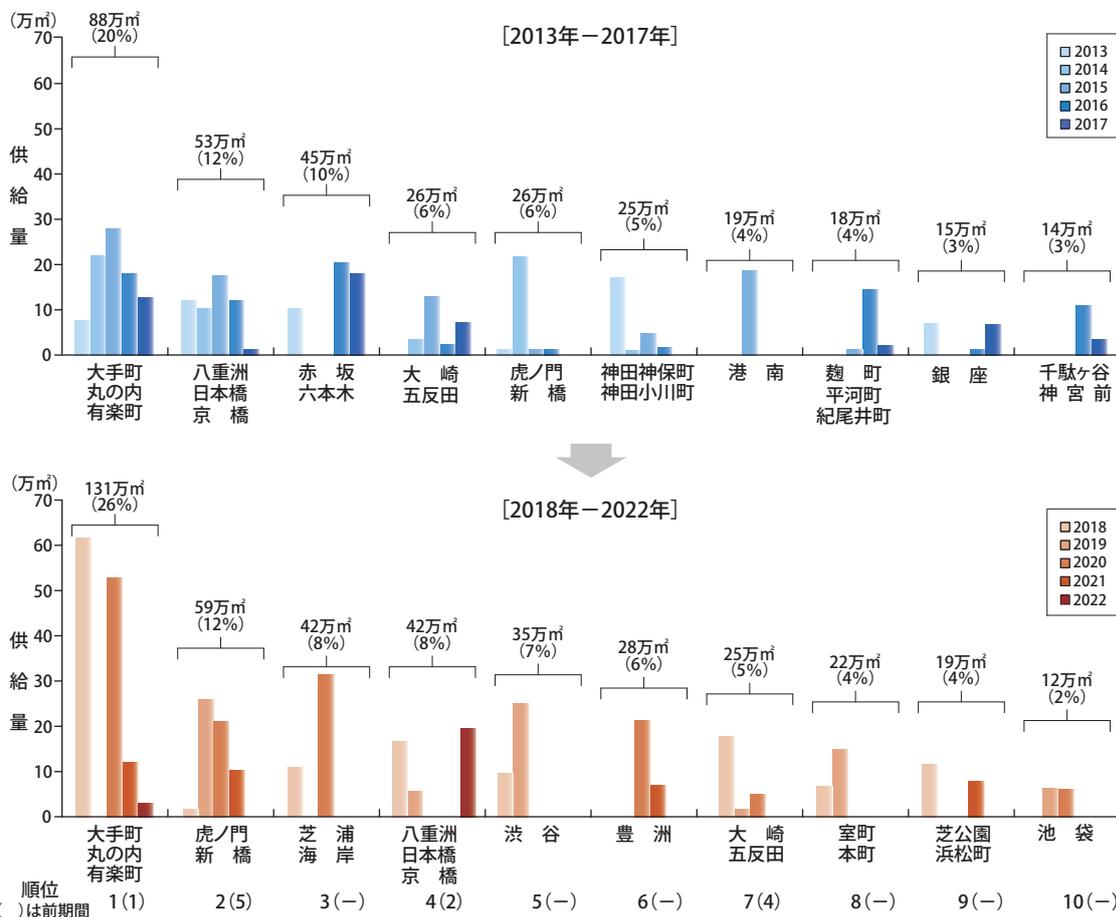
'18年-'22年も供給の都心集中は続き、「都心3区」での供給は7割を維持する。都心3区の内訳をみると、千代田区が約3割をキープしトップシェアだが、港区がシェアを伸ばしている。都心3区以外では、渋谷区存在感が高まっている。【図2-1】

地区別の供給量の推移をみると、引き続き「大手町・丸の内・有楽町」が最多である傾向に変化はないものの、区別でシェアを伸ばす港区からは「虎ノ門・新橋」「芝浦・海岸」「芝公園・浜松町」の3エリアが供給量上位10地区以内に入った。また、「渋谷」「大崎・五反田」「豊洲」「池袋」と都心3区以外のエリアもランクインしており、供給の範囲は広がりを見せている。

【図2-1】区別の大規模オフィス供給量

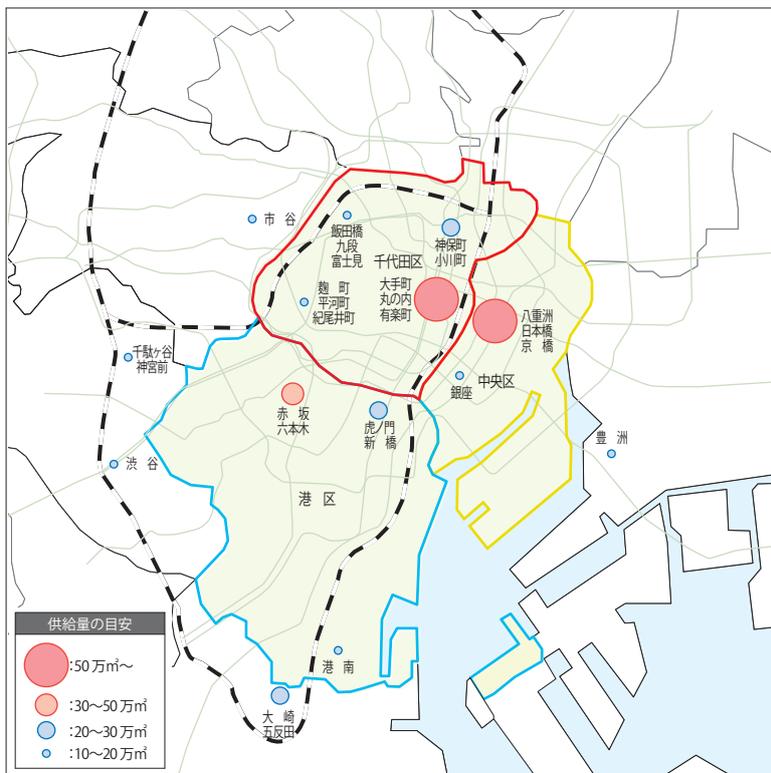


【図2-2】大規模オフィス供給量上位10地区

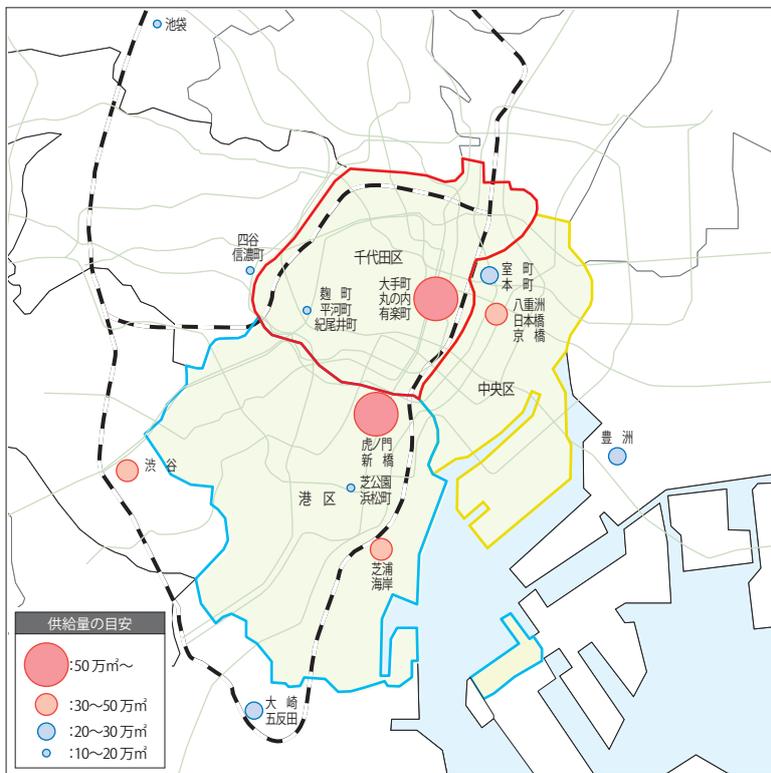


【図2-3】主要地区の大規模オフィス供給量

[2013年-2017年]



[2018年-2022年]



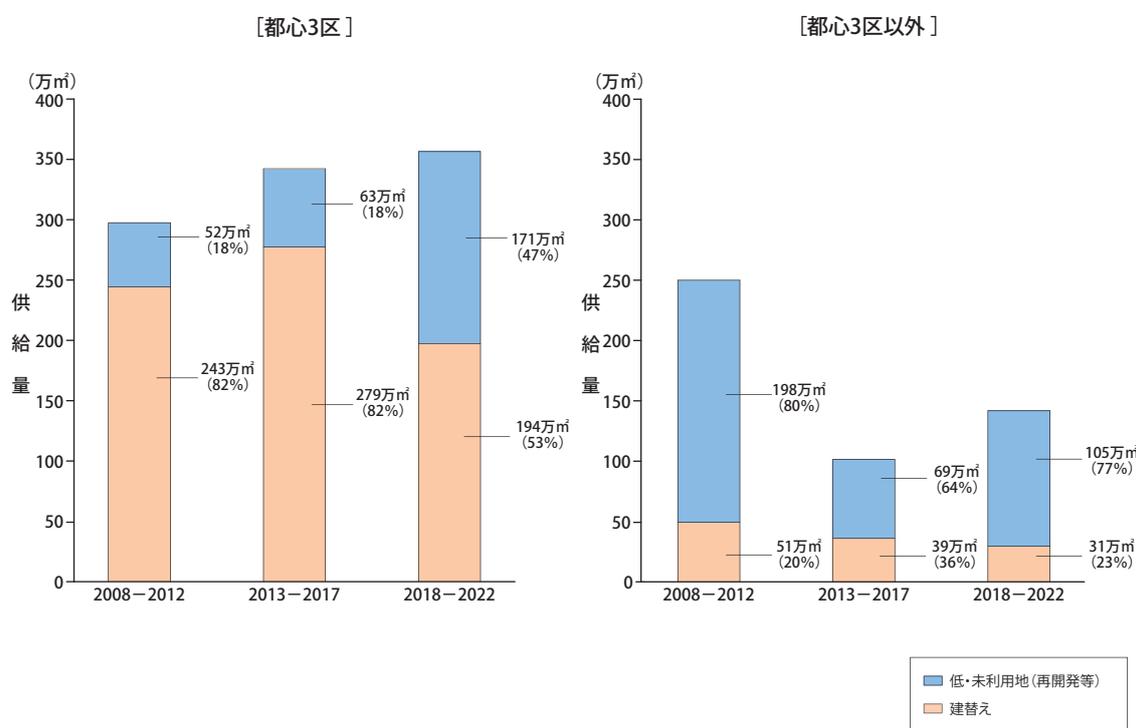
### 3. 開発用地別の供給動向

都心3区では「建替え」が供給の中心であったが、「低・未利用地(再開発等)」での供給が大幅に伸びる見込みであり、過去5年と比較すると供給量は約3倍となる。

都心3区以外では、「低・未利用地(再開発等)」での供給が約8割を占める。【図3-1】

全体で見ると、「低・未利用地(再開発等)」での供給が「建替え」を上回り、これまでオフィス供給の主体となっていた「建替え」も一段落しつつあるようだ。

【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 : 小規模ビル等をまとめて開発するなど、高度有効利用を目指した土地(での開発)、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。

'17年の中規模オフィスビル供給量は9.1万㎡と4年連続で過去10年の平均(13.3万㎡)を下回った。

'18年は平均を上回るが、'19年は下回る見通しであり、中規模オフィスビルの供給量は多くない。

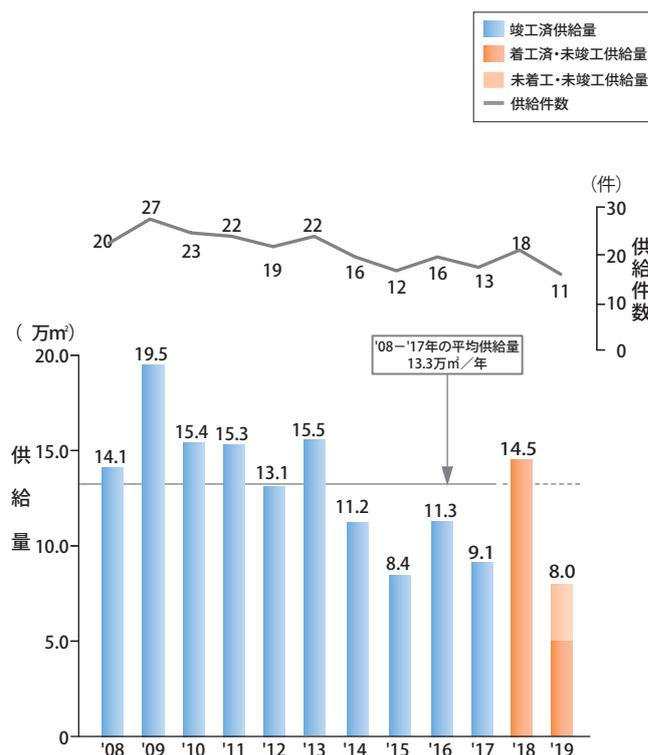
【図4-1】

供給エリアについては、'18年-'19年も「都心3区」での供給が約7割を占め、引き続き開発の中心となる。なかでも「中央区」での供給量が大きく増し、地区別の供給量上位3地区も全て「中央区」が占める。「港区」での供給は一定割合で推移している一方、「千代田区」は大きくシェアを減らしている。【次項図4-3】

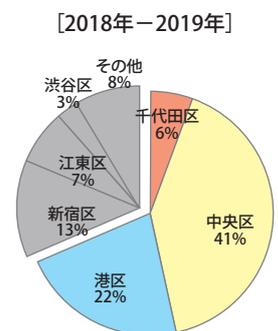
開発用地別でみると、'18年-'19年は都心3区、都心3区以外ともに「建替え」が過半を占める。【次項図4-4】

中規模オフィスビルの事業主体として、大手デベロッパーの存在感が増している傾向は変わらない。【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



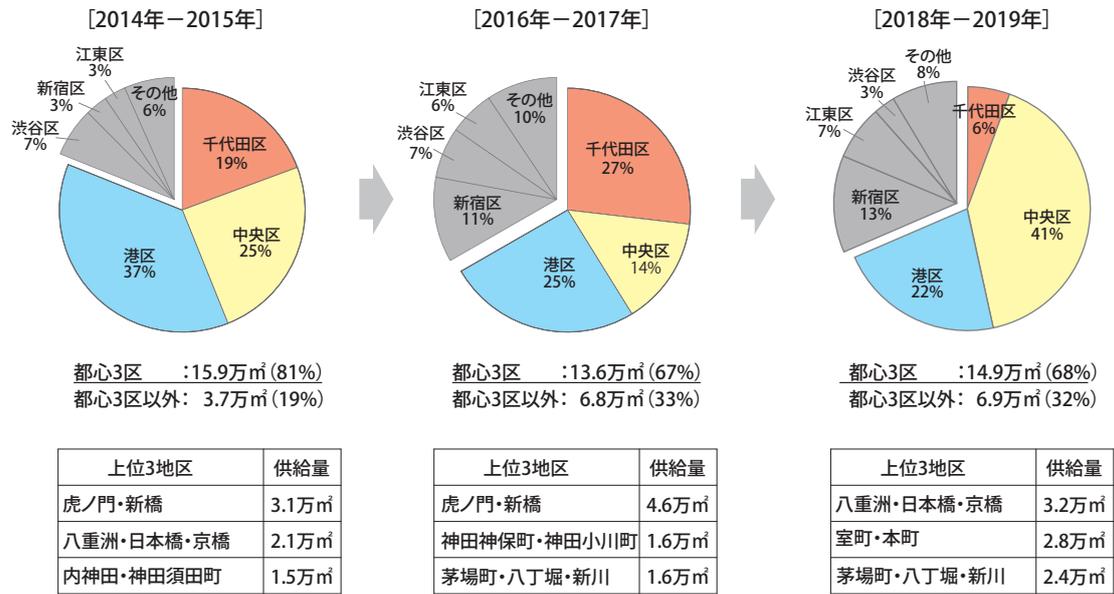
【図4-2】区別の供給割合・供給量上位3地区 (中規模ビル)



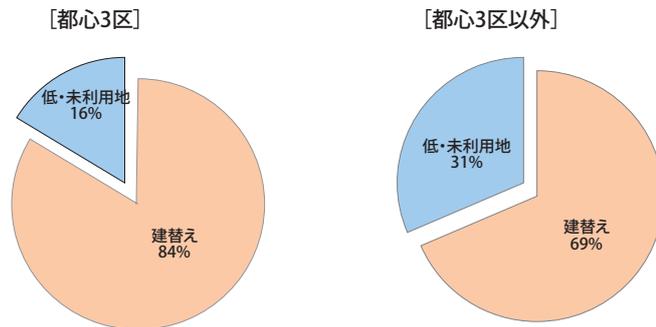
都心3区 : 14.9万㎡ (68%)  
都心3区以外 : 6.9万㎡ (32%)

上位3地区	供給量
八重洲・日本橋・京橋	3.2万㎡
室町・本町	2.8万㎡
茅場町・八丁堀・新川	2.4万㎡

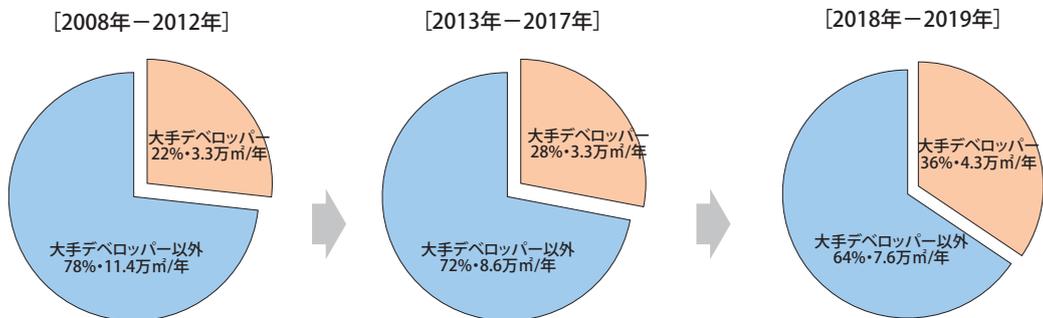
【図4-3】区別の供給割合・供給量上位3地区の推移 (中規模ビル)



【図4-4】2018-2019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)



## 5. 総括

'17年は供給が過去平均を下回ったこともあり、新築オフィスビルの空室消化は順調に進んだ。既存ビルの空室率も下落を続けており、オフィス市場の足元は堅調である。

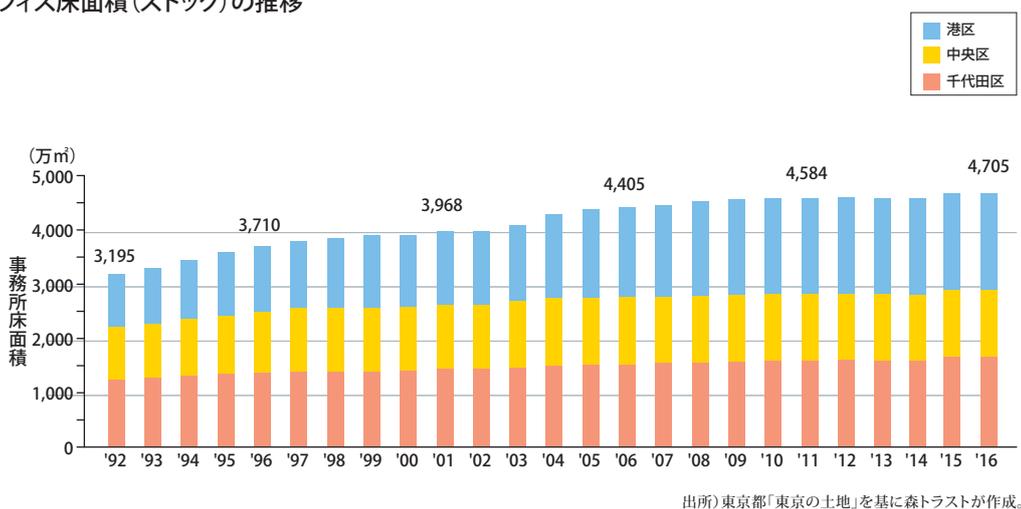
今後5年間のオフィス市場を展望すると、'18年からの3年間は、大量供給が見込まれているものの既にテナント誘致を終了させたビルも多く、さらに'21年以降の2年間は、供給量が過去平均の約半分にまで急落する見込みであることから、旺盛な需要に支えられ、引き続き好調に推移すると予想される。

現在の強い需要の背景には、生産性向上に向けた働き方改革を進める企業を中心とした、多様で柔軟な働き方や、クリエイティブな活動をサポートする環境を求める動きがあり、今後はより拡大していくとみられる。【P11 Appendix 参照】

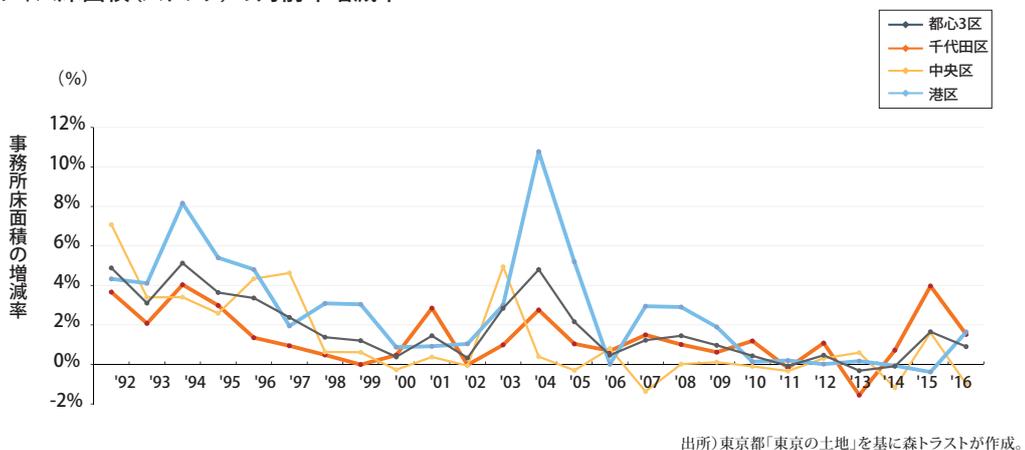
こういったニーズに対応すべく、今後のオフィスには、快適性、先進性、多様性、交流機能などを最新のテクノロジーやオープンなコミュニティによって実現し、様々なシーンで新しい出会いやアイデアを創出する、「都市のクリエイティブ・プラットフォーム機能」が求められる。

これは、世界から企業や優秀な人材を呼び込むうえでも重要な都市機能であり、国際競争力の強化促進を図るうえでも、官民連携によってより積極的に取り組むべき課題といえよう。

【図5-1】 オフィス床面積(ストック)の推移



【図5-2】 オフィス床面積(ストック)の対前年増減率



Appendix . 2018年以降竣工予定の主な大規模オフィスビル<sup>※</sup>

## 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	202,000	61,100	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	32	3	152,000	46,000	千代田区大手町
3	日比谷三井タワー	三井不動産	35	4	189,000	57,200	千代田区有楽町
4	住友不動産大崎ガーデンタワー	西品川一丁目地区市街地再開発組合 (住友不動産他)	24	2	178,141	53,889	品川区西品川
5	丸の内二重橋ビルディング	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	日本橋高島屋三井ビルディング	日本橋二丁目地区市街地再開発組合 (三井不動産他)	32	5	148,064	44,789	中央区日本橋
7	太陽生命日本橋ビル	日本橋二丁目地区市街地再開発組合 (三井不動産他)	27	5	60,138	18,192	中央区日本橋
8	田町ステーションタワーS	東京ガス、三井不動産、三菱地所	31	2	138,300	41,800	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	渋谷スクランブルスクエア	東京急行電鉄、東日本旅客鉄道 東京地下鉄	47	7	181,000	54,800	渋谷区渋谷
3	虎ノ門ヒルズビジネスタワー	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	19	3	63,830	19,300	渋谷区宇田川町
6	住友不動産西新宿六丁目プロジェクト	住友不動産	34	2	61,321	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	58,970	17,800	渋谷区道玄坂

## 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	38	3	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	丸の内1-3計画(タワー棟、アネックス棟)	三菱地所、みずほフィナンシャルグループ 全国銀行協会	29	4	180,988	54,748	千代田区丸の内
7	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	180,000	54,000	港区海岸
8	田町ステーションタワーN	東京ガス、三井不動産、三菱地所	36	2	150,000	45,000	港区芝浦
9	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
10	春日・後楽園駅前地区再開発	春日・後楽園駅前地区市街地再開発組合 (三井不動産他)	23	2	94,728	28,655	文京区小石川
11	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
12	大手町1-4-2計画	大手町1-4-2特定目的会社(丸紅)	22	2	80,602	24,382	千代田区大手町
13	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
14	竹芝ウォーターフロント開発	東日本旅客鉄道	26	2	65,700	19,900	港区海岸

※ 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)

## 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	大手町二丁目常盤橋地区再開発A棟	三菱地所	40	5	146,000	44,000	千代田区大手町
2	西新宿五丁目北地区	西新宿五丁目北地区防災街区整備事業組合 (住友不動産他)	43	2	144,600	43,700	新宿区西新宿
3	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
4	世界貿易センタービルディング南館	世界貿易センタービルディング他	39	3	95,239	28,809	港区浜松町
5	豊洲六丁目4-2街区開発計画	清水建設	11	-	84,000	25,400	江東区豊洲

## 2022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	八重洲二丁目北地区再開発	八重洲二丁目北地区市街地再開発組合 (三井不動産他)	44	4	277,500	83,900	中央区八重洲
2	九段会館建替	東急不動産	17	3	68,024	20,577	千代田区九段南

## Appendix . '17年テナントアンケート抜粋

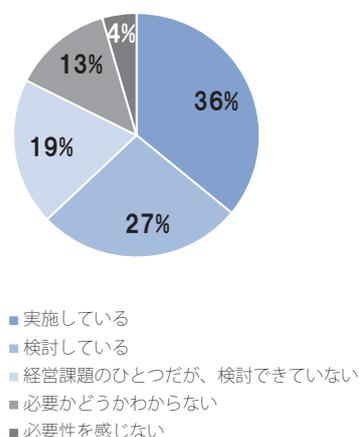
本項は、'17年8月から10月にかけてテナント企業に向けて実施したアンケート結果の抜粋である。

「多様で柔軟な働き方に対応する環境整備等の推進」について、36%の企業が「実施している」、27%の企業が「検討している」と回答しており、「必要性を感じない」企業は4%に留まった。昨今の世情に変わらず、「多様な働き方」に対する関心の高さが窺える結果となった。【図A】

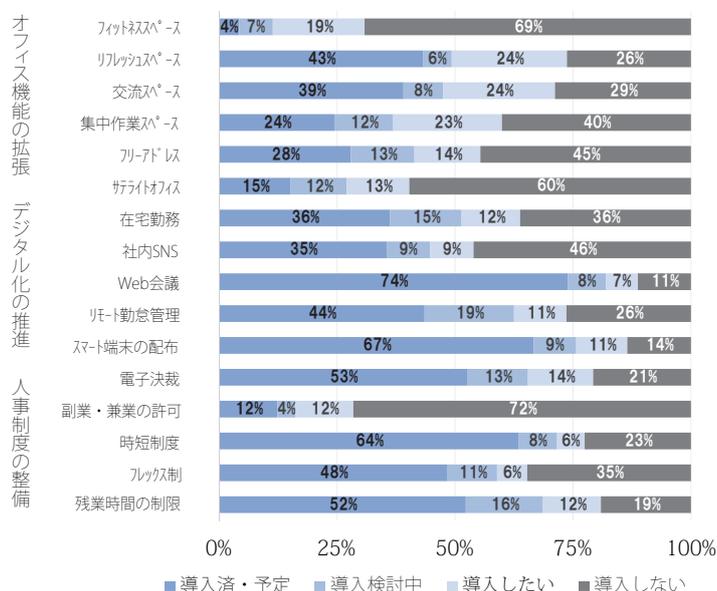
多様な働き方の推進のための機能について、導入状況は【図B】の通りとなり、機能を「オフィス機能の拡張」「デジタル化推進」「人事制度の整備」に再整理したうえで集計したところ「オフィス機能の拡張」と「デジタル化推進」、「人事制度の整備」では導入状況の差があることが明らかとなった。【図C】

しかし、「オフィス機能の拡張」の機能の一部の導入状況を'13年と比較する【図D】と、導入が進んでいない訳ではない。

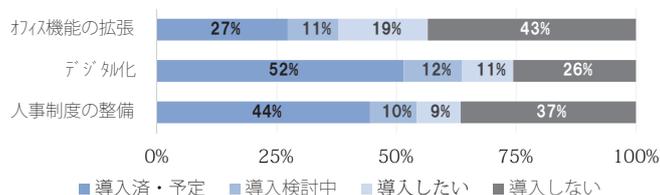
【図A】「多様な働き方の推進」に対する取り組みレベル (n=267)



【図B】項目別取り組みレベル (n=255)



【図C】



【図D】

