

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:2018年12月〕

'19年以降5年間、 虎ノ門を中心に港区の供給量が23区内で最多

👉 調査結果のポイント

1. 供給量の推移

東京23区における'18年の大規模オフィスビル供給量は147万㎡となり、過去20年間で4番目の高水準となった。'19年は102万㎡と落ち着くが、'20年は再び上昇に転じ179万㎡の供給が見込まれる。'21年(53万㎡)、'22年(55万㎡)は大量供給の反動で大幅減となるが、'23年は上昇に転じ99万㎡と過去平均(108万㎡)に近づく供給量となる。

2. 供給エリアの傾向

'19年以降の5年間をみると、都心3区での供給割合が引き続き高く、区別では港区の割合が急増する。地区別の推移をみると「大手町・丸の内・有楽町」にかわり、「虎ノ門・新橋」が最多となる。都心3区以外では「渋谷区」にて一定の供給が継続されており、昨今高まる「渋谷」の存在感が、供給量においてもうかがえる。

3. 開発用地別の供給動向

都心3区においては、これまで「建替え」が供給の大部分を占めてきたが、近年は「低・未利用地(再開発等)」における供給が伸びており、将来5年集計では、「低・未利用地(再開発等)」の割合が5割を超える。都心3区以外では、「低・未利用地(再開発等)」での供給が7割前後を維持する。

4. 中規模ビルの供給動向

'18年の中規模オフィスビル供給量は12.9万㎡となり前年を上回るも、過去10年の平均(13.2万㎡)は下回った。'19年、'20年も過去平均を下回ることが予想される。供給エリアについては、都心3区が7割を占め、中でも港区が4割にのぼり、トップシェアとなる。

👉 総括

'18年はほぼ全ての新築大規模オフィスビルが満室となった。'19年竣工のビルも既に大部分で募集を終了させており、'20年竣工のビルもテナント誘致が進んでいる。'21年-'22年にかけては新築オフィスビルの供給量が過去平均のおよそ半分にまで引き締まり、'21年竣工ビルの中には既にテナントが決定しているビルもみられることから、新築オフィスビル市場は堅調に推移するであろう。加えて、新築ビルへテナントが移転することにより生じる既存ビルの空室(二次空室)も、現在の力強い増床ニーズにより順調に消化されており、既存オフィスビル市場も引き続き好調を維持すると予測される。翻って、'23年は供給量が過去平均と同水準まで回復し、大量供給後の反動減も一服する。

オフィス床面積(ストック)に目をむけると、'17年は'12年以来5年ぶりに都心3区全てにおけるストックの増減率がプラスに転じている。大規模オフィスビル供給用地の主体は、「建替え」からストックが増加する要因となる「低・未利用地」へと変化しており、今後はこれまで緩やかであったストックの上昇に注目していく必要があるだろう。

大量供給による需給バランスの悪化懸念は、杞憂に終わったといえるが、'23年以降は供給量が回復し、ストックも上昇基調へと変化する可能性がある。賃貸オフィス事業者は、現在の移転・増床ニーズの背景にある動きを的確に捉え、新築ビルのみならず、既存ビルにおいてもこれらに応える施策を講じることが、重要となるであろう。

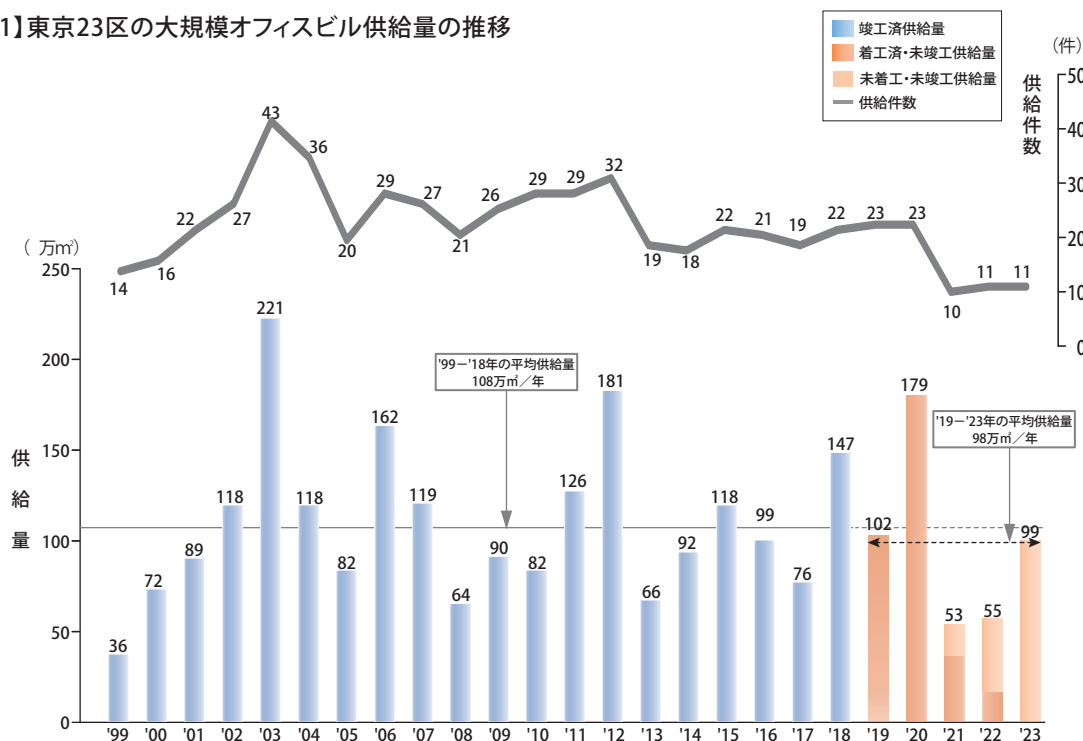
1. 供給量の推移

'18年の大規模オフィスビル供給量は147万㎡となり、過去20年間で4番目の高水準となった。
 '19年の供給は102万㎡と過去20年平均108万㎡並みに落ち着くが、'20年は再び上昇に転じ、過去20年で2番目の大量供給であった'12年に匹敵する179万㎡の供給が見込まれる。
 '21年(53万㎡)、'22年(55万㎡)の大量供給の反動で大幅減となるが、'23年は上昇に転じ、99万㎡と過去平均に近い供給となる見通しである。【図1-1】

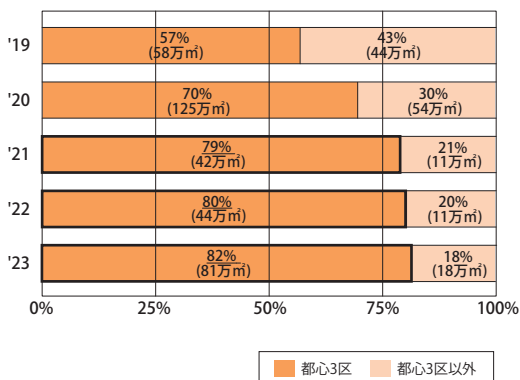
供給動向を都心3区とそれ以外に分け、23区における供給割合を算出すると、'19年から'23年にかけて都心3区割合は続伸しており、特に、'21年以降は約8割に達する。【図1-2】

規模別の供給動向をみると、近年は10万㎡以上のビルの供給割合が大きく伸びており、'19年-'23年はその割合が6割を超えた。また、1件当たりの平均オフィス延床面積も、'99年-'18年では平均4.3万㎡/件であったが、'19年-'23年では平均6.3万㎡/件まで増加している。ビルの超大型化傾向がうかがえる。【図1-3】

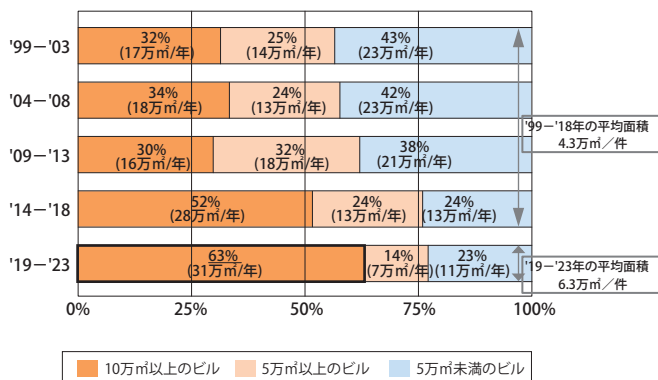
【図1-1】東京23区の大規模オフィスビル供給量の推移



【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



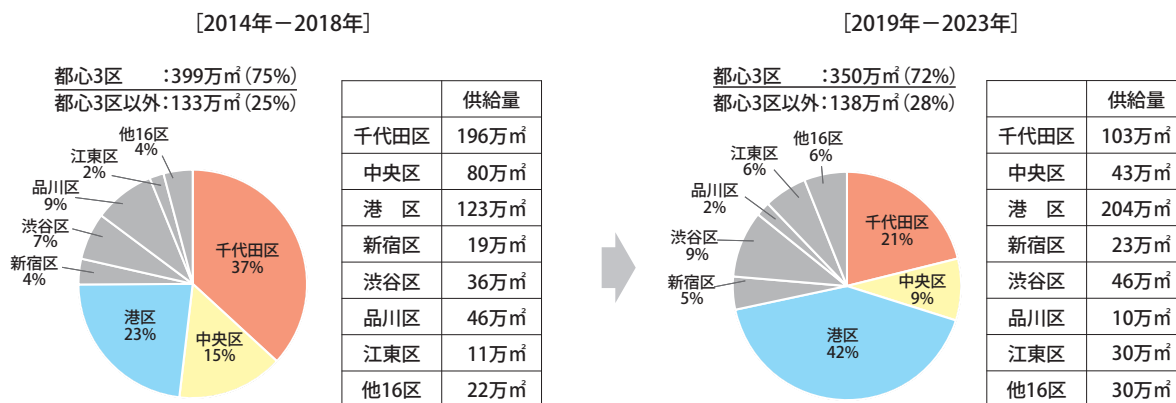
2. 供給エリアの傾向

供給エリアの傾向をみると、都心3区の割合が引き続き7割を維持する見通しである。'19年-'23年での都心3区における供給量の内訳をみると、港区の割合が急増する。【図2-1】

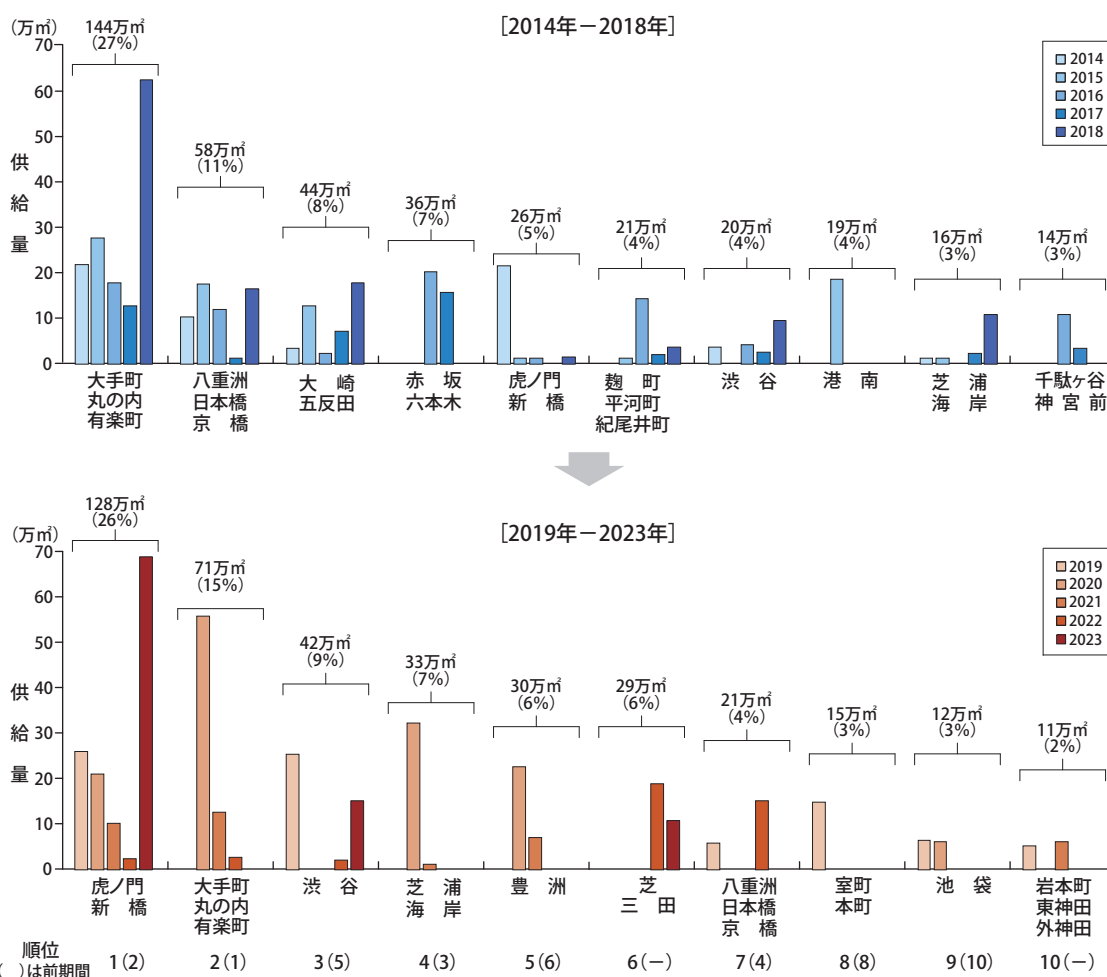
地区別の供給量の推移をみると、「大手町・丸の内・有楽町」にかわり「虎ノ門・新橋」が最多になり、港区の割合が急増する一因となっている。【図2-2】

都心3区以外では「渋谷区」にて一定の供給が継続されており、昨今高まる「渋谷」の存在感が供給量においてもうかがえる。

【図2-1】区別の大規模オフィス供給量

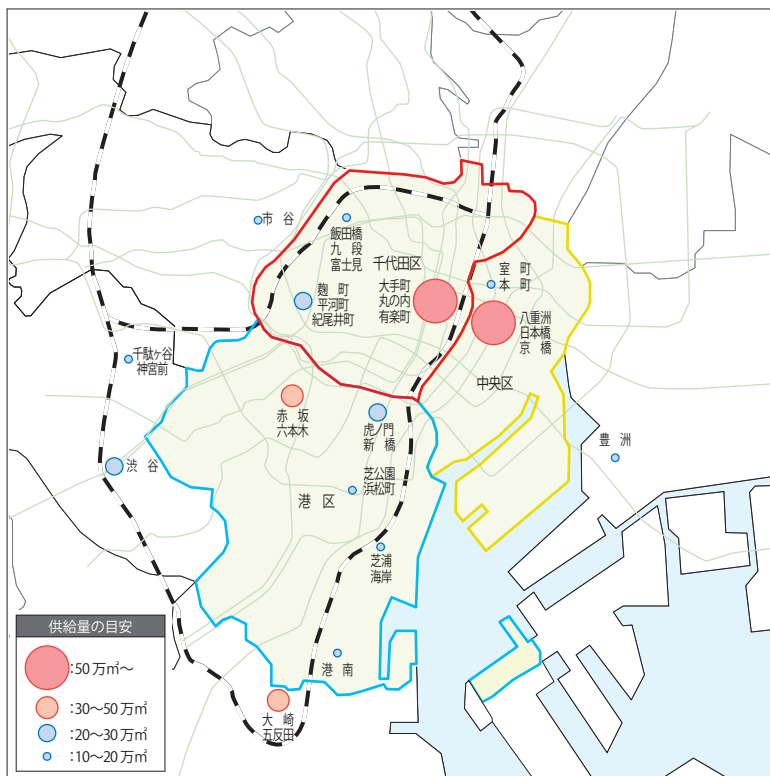


【図2-2】大規模オフィス供給量上位10地区

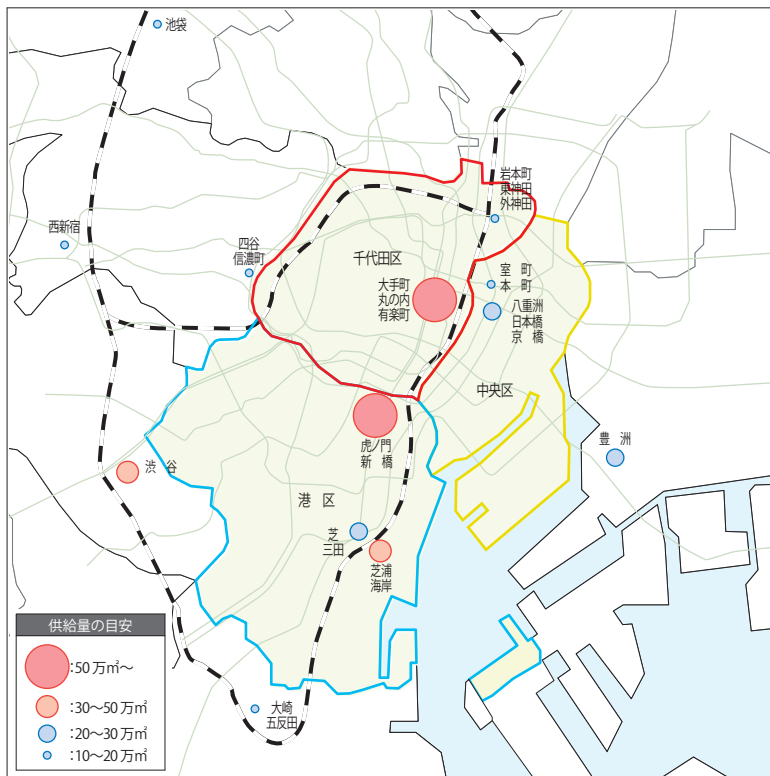


【図2-3】主要地区の大規模オフィス供給量

[2014年－2018年]



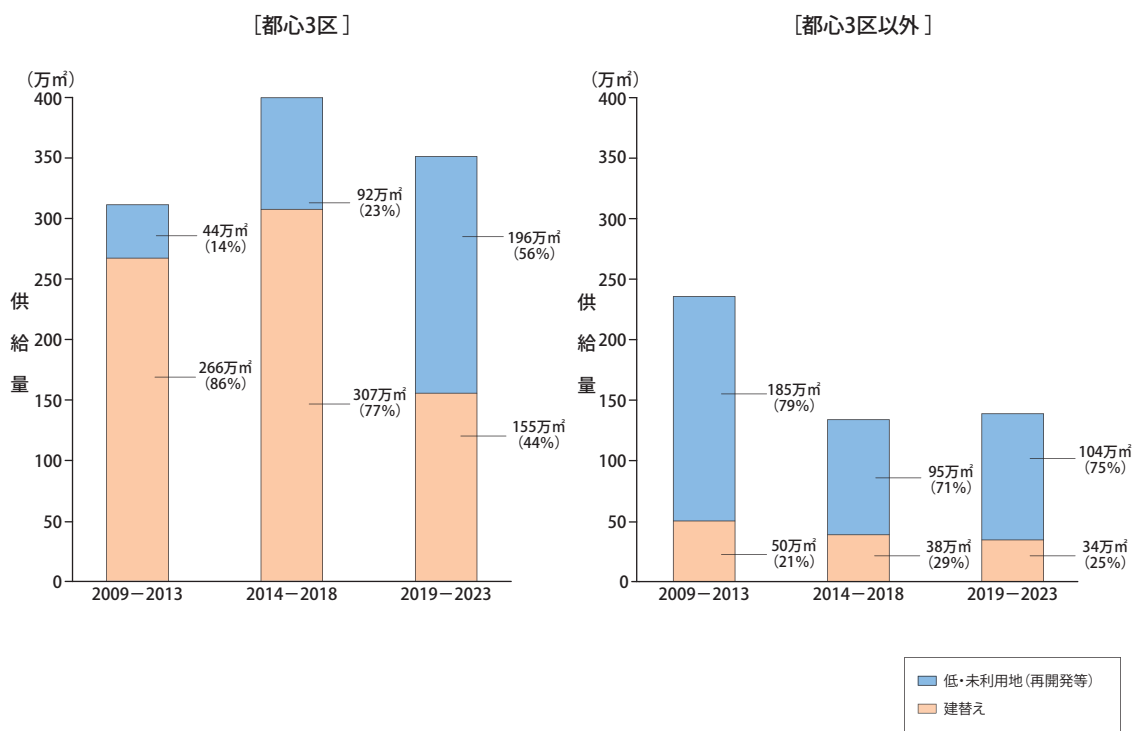
[2019年－2023年]



3. 開発用地別の供給動向

都心3区においては、これまで「建替え」が供給の大部分を占めてきたが、近年は「低・未利用地(再開発等)」における供給が伸びており、特に'19年-'23年の5年間の集計では、「低・未利用地(再開発等)」の割合が5割を超える見込みである。都心3区以外では、「低・未利用地(再開発等)」での供給が7割超を維持する。【図3-1】
23区全体において、「低・未利用地(再開発等)」がオフィス供給用地の主体となりつつある。

【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㎡未満の中規模オフィスビルの供給動向について述べる。

'18年の中規模オフィスビル供給量は12.9万㎡となり、前年の供給量を上回ったが、過去10年の平均(13.2万㎡)を下回る結果となった。'19年、'20年も過去平均を下回ることが予想され、中規模オフィスビルの供給量は下落傾向となる。【図4-1】

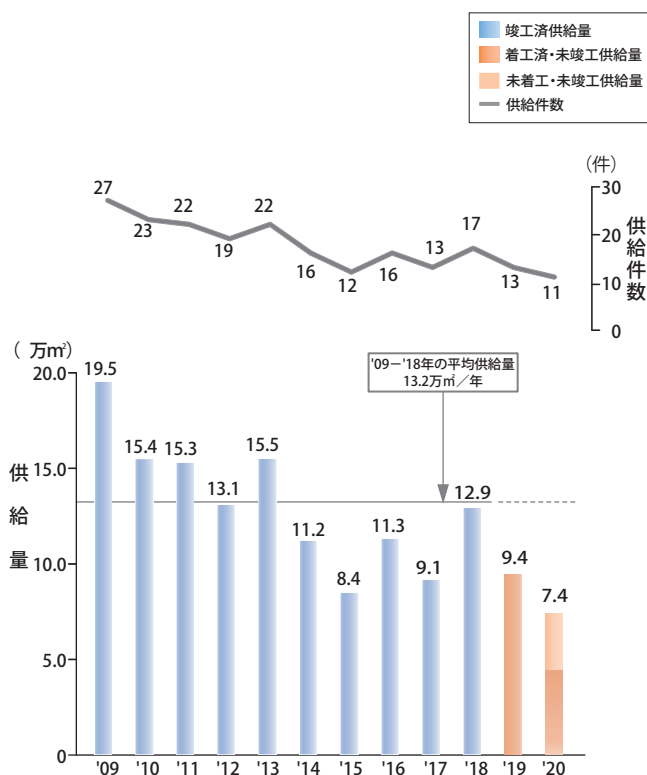
'19年-'20年の区別の供給割合をみると、港区が4割を占めて最多となる。また、供給量が最も多い地区は「虎ノ門・新橋」となる。大規模オフィスビルの供給量と同様に、区別では「港区」が、地区別では「虎ノ門・新橋」が最多となる。【図4-2】

区別の供給割合の推移をみると、都心3区での供給が'15年以降一貫して7割を超える。中規模オフィスビルにおいても都心3区中心の供給傾向が続くことが予測される。【次項図4-3】

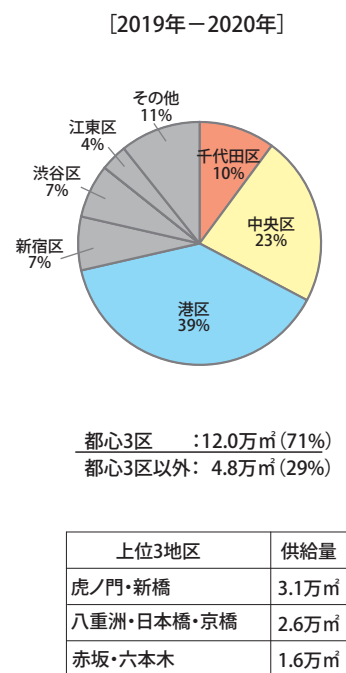
中規模オフィスビルにおいては、23区全体において「建替え」が開発用地の中心であり、「低・未利用地」が主体となりつつある大規模オフィスビルとは異なる傾向を示す。【次項図4-4】

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。【次項図4-5】

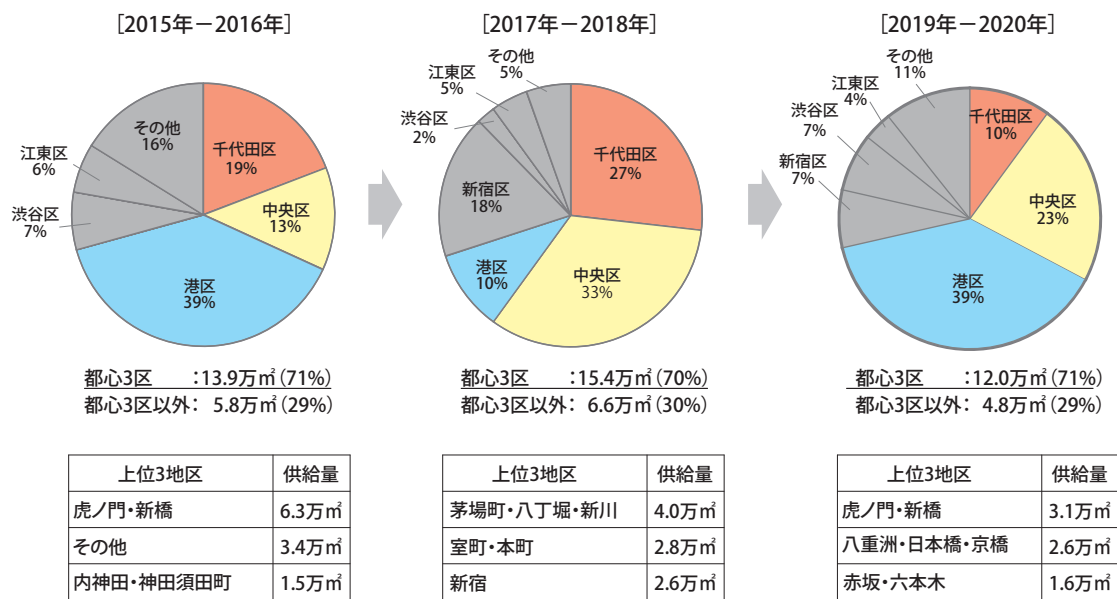
【図4-1】東京23区の中規模オフィスビル供給量の推移



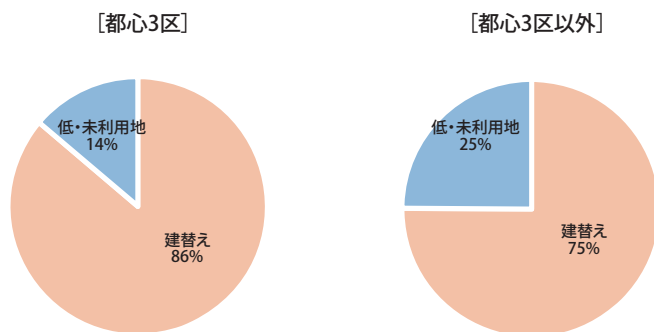
【図4-2】区別の供給割合・供給量上位3地区 (中規模ビル)



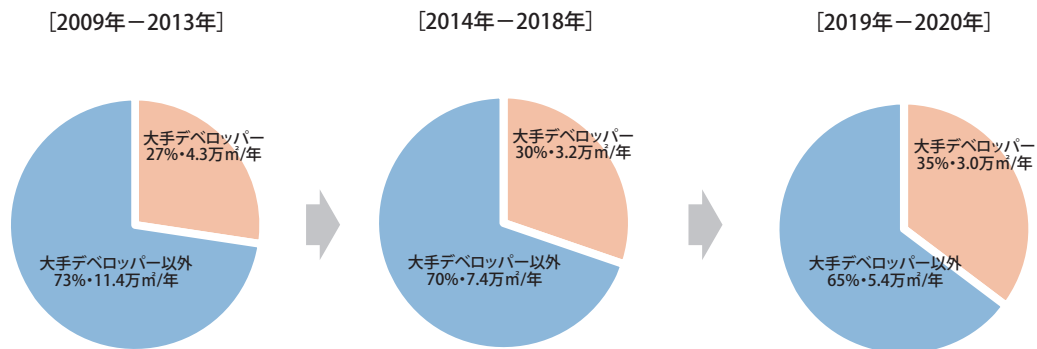
【図4-3】区別の供給割合・供給量上位3地区の推移 (中規模ビル)



【図4-4】2019-2020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

'18年は過去平均を4割程度上回る供給がなされたが、ほぼ全ての新築大規模オフィスビルが満室となった。旺盛なオフィスニーズのもと、'19年竣工のビルも既に大部分で募集を終了させており、過去3番目に高い水準の供給が見込まれる'20年竣工ビルもテナント誘致が進んでいる。

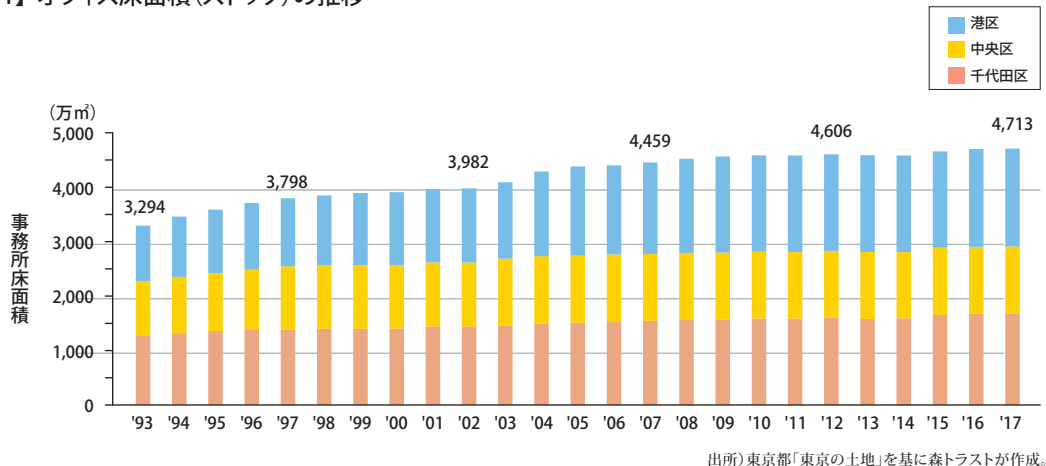
'21年-'22年にかけては新築オフィスビルの供給量が過去平均のおよそ半分にまで引き締まる。'21年竣工ビルの中には既にテナントが決定しているビルもみられることから、新築オフィスビル市場は引き続き堅調に推移するであろう。加えて、新築ビルへテナントが移転することにより生じる既存ビルの空室(二次空室)も、現在の力強い増床ニーズにより順調に消化されている。既存オフィスビル市場も引き続き好調を維持することが予測される。

翻って、'23年は供給量が過去平均と同水準まで回復し、大量供給後の反動減も一服すると見込まれる。

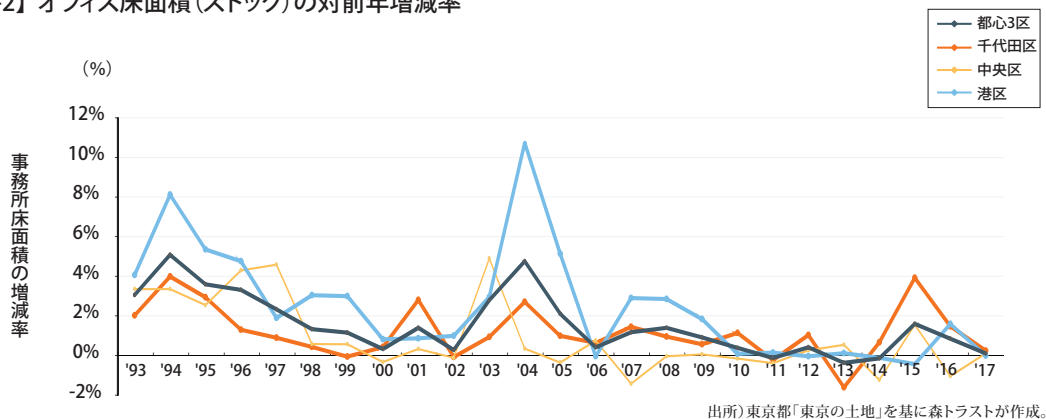
今後のオフィス市場を考察するうえで、オフィス床面積(ストック)に目をむけると、'17年は'12年以来5年ぶりに都心3区全てでストックの増減率がプラスに転じている。前述した開発用地別の供給動向が示す通り、大規模オフィスビル供給用地の主体は、「建替え」からストックが増加する要因となる「低・未利用地」へと変化しており、今後はこれまで緩やかであったストックの上昇に一層注目していく必要があるだろう。

'18年以降3年間の大量供給による需給バランスの悪化懸念は、杞憂に終わったといえる。しかし、'23年以降は供給量が回復し、ストックも上昇基調へと変化する可能性がある。賃貸オフィス事業者は、現在の移転・増床ニーズの背景にある「優秀な人材の確保を狙ったオフィス改善の動き」「働き方改革に後押しされる働く場所を多様化させる動き」「生産性や創造性の向上につながるオフィスを求める動き」を的確に捉え、新築オフィスビルのみならず、既存オフィスビルにおいてもこれらに応える施策を講じることが、更なる需要を喚起し、マーケットの力強さを維持していくうえで、重要となるであろう。

【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 . 2019年以降竣工予定の主な大規模オフィスビル[※]

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	渋谷スクランブルスクエア 東棟	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
2	オークラプレステージタワー	ホテルオークラ	41	4	180,100	54,500	港区虎ノ門
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 (森ビル他)	36	3	173,000	52,300	港区虎ノ門
4	日本橋室町三井タワー	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	3	166,600	50,400	中央区日本橋室町
5	住友不動産西新宿六丁目計画	住友不動産	34	2	61,300	18,600	新宿区西新宿
6	渋谷フクラス	道玄坂一丁目駅前地区市街地再開発組合 (東急不動産他)	19	5	58,700	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	OH-1計画 A棟	三井物産、三井不動産	30	5	357,700	108,200	千代田区大手町
2	OH-1計画 B棟		40	5			
3	東京ワールドゲート 神谷町トラストタワー	森トラスト	38	3	195,200	59,000	港区虎ノ門
4	豊洲二丁目駅前地区 2-1街区 AC棟	三井不動産	36	2	184,000	55,700	江東区豊洲
5	竹芝地区開発	アルペログランデ(東急不動産他)	39	2	181,700	55,000	港区海岸
6	丸の内1-3計画 (タワー棟、アネックス棟)	みずほフィナンシャルグループ、 全国銀協協会、三菱地所	29	4	181,000	54,800	千代田区丸の内
7	田町ステーションタワーN	東京ガス	36	2	152,800	46,200	港区芝浦
8	YOTSUYA TOWER	都市再生機構	31	3	139,700	42,300	新宿区四谷
9	文京ガーデン ゲートタワー	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	95,000	28,700	文京区小石川
10	神田錦町二丁目計画	住友商事	21	1	85,400	25,800	千代田区神田錦町
11	大手町1-4-2計画	大手町142(丸紅他)	22	2	80,600	24,400	千代田区大手町
12	豊洲二丁目駅前地区 2-1街区 B棟	三井不動産	23	3	75,000	22,700	江東区豊洲
13	ハレザ池袋	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	大手町二丁目常盤橋地区再開発 A棟	三菱地所	40	5	146,400	44,300	千代田区大手町
2	新橋田村町地区再開発	新橋田村町地区市街地再開発組合 (三井物産都市開発他)	27	2	106,000	32,100	港区西新橋
3	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、 東京モレール、東日本旅客鉄道	39	3	95,200	28,800	港区浜松町
4	豊洲6丁目4-2街区プロジェクト	清水建設	11	0	88,000	26,600	江東区豊洲

※ 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)

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 A-1街区	八重洲二丁目北地区市街地再開発組合 (三井不動産他)	45	4	283,900	85,900	中央区八重洲
2	九段南一丁目プロジェクト	ノーヴェグランデ(東急不動産他)	17	3	68,500	20,700	千代田区九段

2023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・麻布台地区再開発 A棟	虎ノ門・麻布台地区市街地再開発組合 (森ビル他)	65	5	696,600	210,700	港区虎ノ門
2	虎ノ門・麻布台地区再開発 B-1棟		64	6			
3	虎ノ門・麻布台地区再開発 C-2棟		8	3			
4	虎ノ門ヒルズステーションタワー A-1街区	虎ノ門一・二丁目地区市街地再開発組合 (森ビル他)	49	4	253,100	76,600	港区虎ノ門
5	虎ノ門二丁目地区再開発事業 業務棟	都市再生機構(日鉄興和不動産他)	38	2	185,000	56,000	港区虎ノ門