

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:2021年12月〕

'22年以降5年間の供給量は過去平均を3割下回る ～'21年に続き、'22、'24、'26年も過去最低水準～

📌 調査結果のポイント

1. 供給量の推移

'21年の大規模オフィスビルの供給量は61万㎡に留まり、過去20年で最も少ない供給量となった。'22年、'24年、'26年の供給量は絞られる一方、'23年、'25年は過去20年の平均供給量115万㎡を上回り、起伏の激しい供給環境となる。

2. 供給エリアの傾向

'22-'23年は都心3区における供給が7割超を維持する。将来5年では、千代田区における供給割合が低下し、中央区と港区の割合が増加する。特に港区は全体の5割を占めることとなり、今後は港区を中心に供給が進む。過去5年では突出した供給量となっていた「大手町・丸の内・有楽町」が、将来5年では上位10地区から外れ、「虎ノ門・新橋」「白金・高輪」「芝・三田」「赤坂・六本木」「芝浦・海岸」といった、港区における開発が進む。

3. 開発用地別の供給動向

'12年以降の開発用地別の供給動向の割合を追うと、都心3区における「低・未利用地(再開発等)」の開発が拡大していることがうかがえる。「建替え」が供給の中心であった大規模オフィスビルの開発用地が、「低・未利用地(再開発等)」へとシフトしている。

4. 中規模ビルの供給動向

'21年の中規模オフィスビル供給量は7.4万㎡となり3年連続で前年を下回ることとなったが、'22年は一転して12.1万㎡まで上昇する。将来2年の平均供給量は10.2万㎡となり、過去10年の平均供給量10.6万㎡と同水準の供給となることが予測される。

🔄 総括

'21年の新築大規模オフィスビルは供給床の約9割でテナントが内定している。'22年は約5割、'23年は約3割が内定しており、新築ビルの需要は底堅い。既存ビルに目を向けると、都心5区の空室率上昇トレンドは'21年下期で落ち着いた。'20年に落ち込んだ成約総面積も'21年に反転し、'22年には一定水準まで上昇する見込みである。賃料も一部エリアでは'19年と同水準まで浮上するなど、堅調に推移している。

このような賃貸オフィスマーケットの動向は、企業がワークプレイス戦略の再構築を保留する「様子見」姿勢から脱却したことを示唆している。テレワークの普及が、対面コミュニケーションの重要性を認識する機会となり、オフィス回帰傾向が強まっている。ワーカーエンゲージメントの低下や企業文化の希薄化を危惧する企業は、自社ブランディングや自社文化の伝播、ワーカーのウェルビーイング向上等の広範な観点からセンターオフィスの役割を再定義し、メッセージとして空間に落とし込むことで、対面コミュニケーションの質の向上を図り始めている。このような底堅い需要に加え、今後5年間の大規模オフィスビルの平均供給は過去20年間を約3割下回る低水準となっており、需給バランスは締まっていくと見込まれる。

社会やライフスタイル、働き方の変化が目まぐるしい時代だが、成長やイノベーションという企業の変わらない需要に対し、ディベロッパーは時代を捉えた空間サービスを提供し、日本経済の持続的な成長に貢献することが求められる。

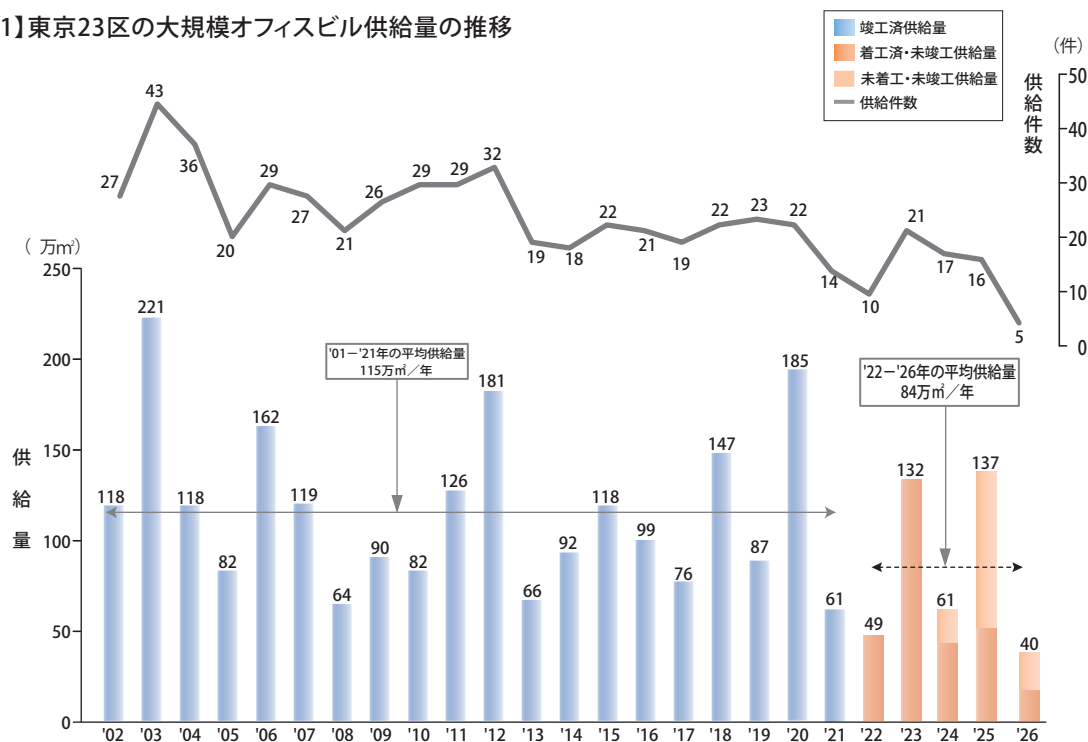
1. 供給量の推移

東京23区における'21年の大規模オフィスビルの供給量は61万㎡に留まり、過去20年で最も少ない供給量となった。今後の5年間に目を向けると、'22年、'24年、'26年の供給量は絞られる一方、'23年、'25年は過去20年の平均供給量115万㎡を上回ることが予測され、起伏の激しい供給環境となるだろう。また、将来5年の平均供給量が84万㎡まで抑えられることで、将来5年供給量が過去20年平均供給量を下回る傾向が5期連続する。大規模オフィスビルの供給量は暫くの間は低水準で推移する。【図1-1】

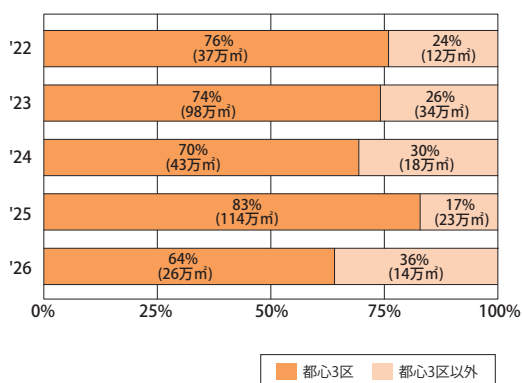
供給傾向を追うために、供給量を区別に集計し、都心3区とそれ以外に分け、供給割合を算出すると、'22年以降では都心3区の割合が6割を超えている。大規模オフィスビルの供給は引き続き、都心3区が中心となる。【図1-2】

大規模ビルの規模別供給量を5年単位で集計し推移を追うと、'02-'06年では3割であったオフィス延床面積10万㎡以上の大規模ビルの割合が、'22-'26年には倍増し、6割に達する。大規模オフィスビルの超大規模化傾向は変わらない。【図1-3】

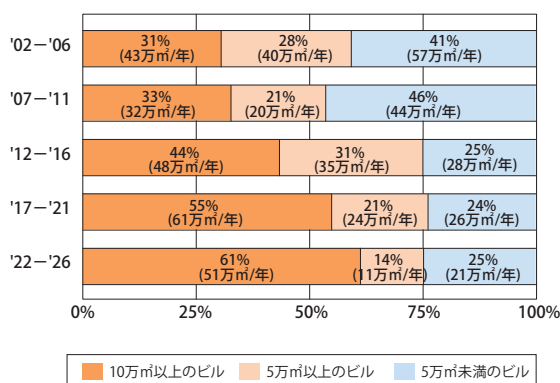
【図1-1】東京23区の大規模オフィスビル供給量の推移



【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



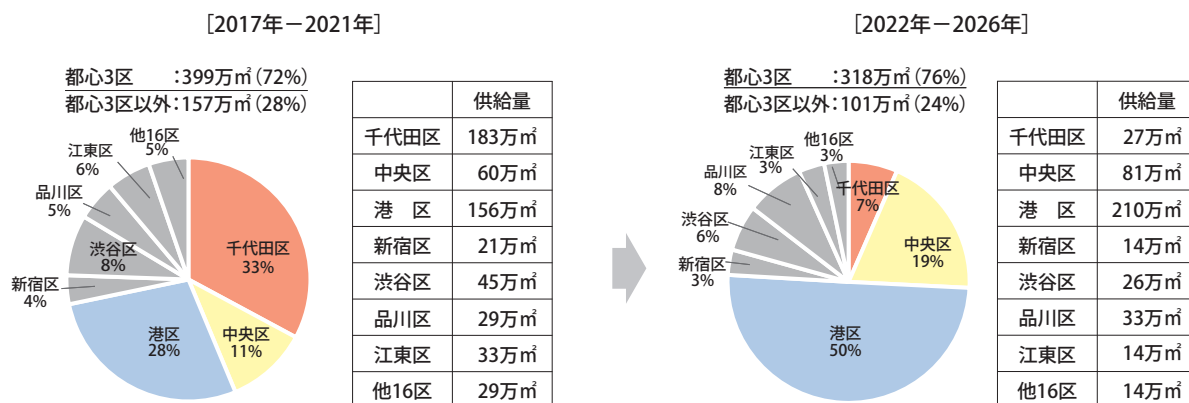
2. 供給エリアの傾向

大規模オフィスビルの供給傾向をエリア別を探っていく。

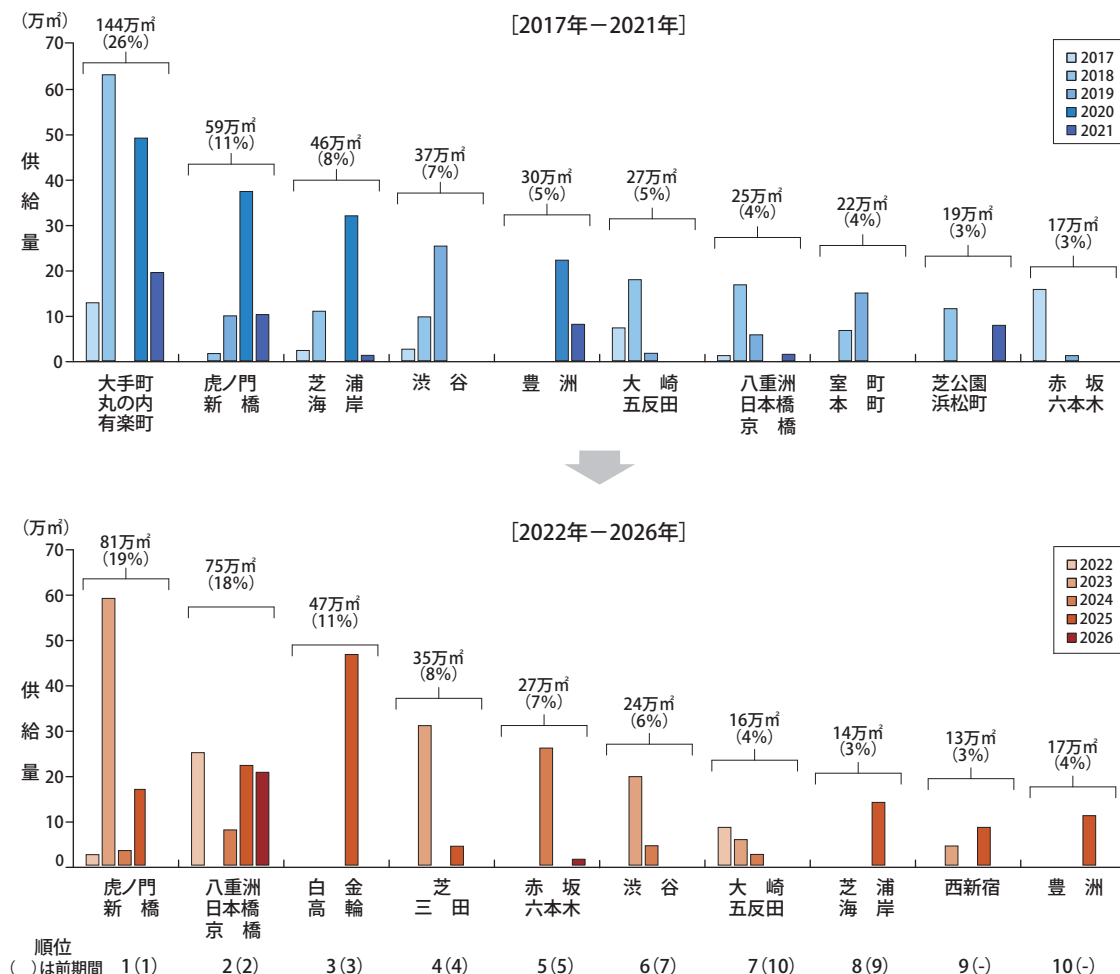
過去5年と将来5年の供給割合を区別に集計したところ、過去5年、将来5年ともに都心3区の割合が7割を超える。両期間の都心3区内訳を比較すると、千代田区における供給割合が低下し、中央区と港区の割合が増加することが見込まれる。特に港区は全体の5割を占めることとなり、今後は港区を中心に供給が進む。【図2-1】

次に、地区別に供給量の推移を集計したうえで、上位10地区を比較したところ、過去5年では突出した供給量となっていた「大手町・丸の内・有楽町」が、将来5年では上位10地区から外れることとなった。将来5年は「虎ノ門・新橋」「白金・高輪」「芝・三田」「赤坂・六本木」「芝浦・海岸」といった、港区における開発が進むことが、地区別推移集計からも確認できる。【図2-2】

【図2-1】区別の大規模オフィス供給量

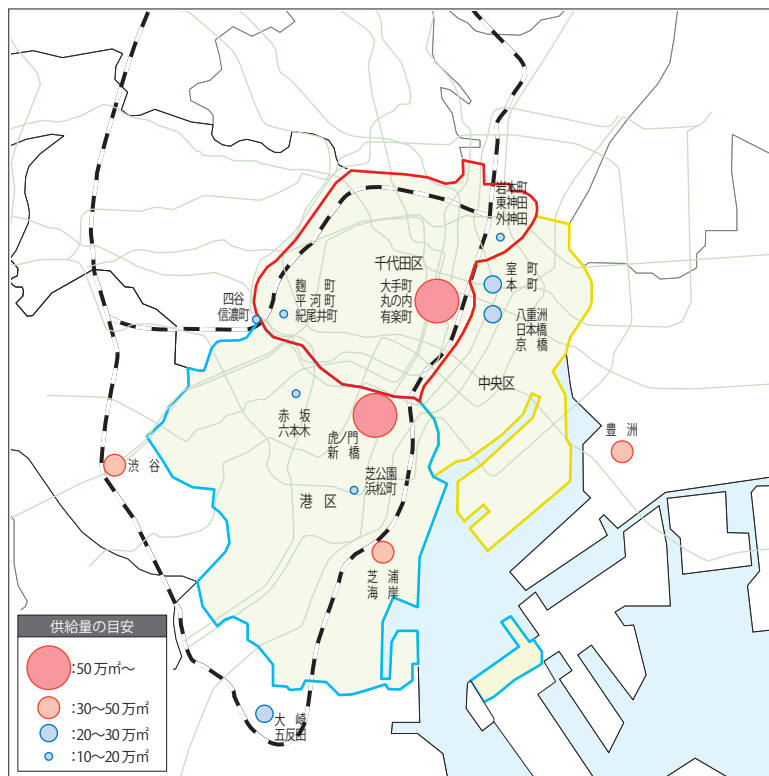


【図2-2】大規模オフィス供給量上位10地区

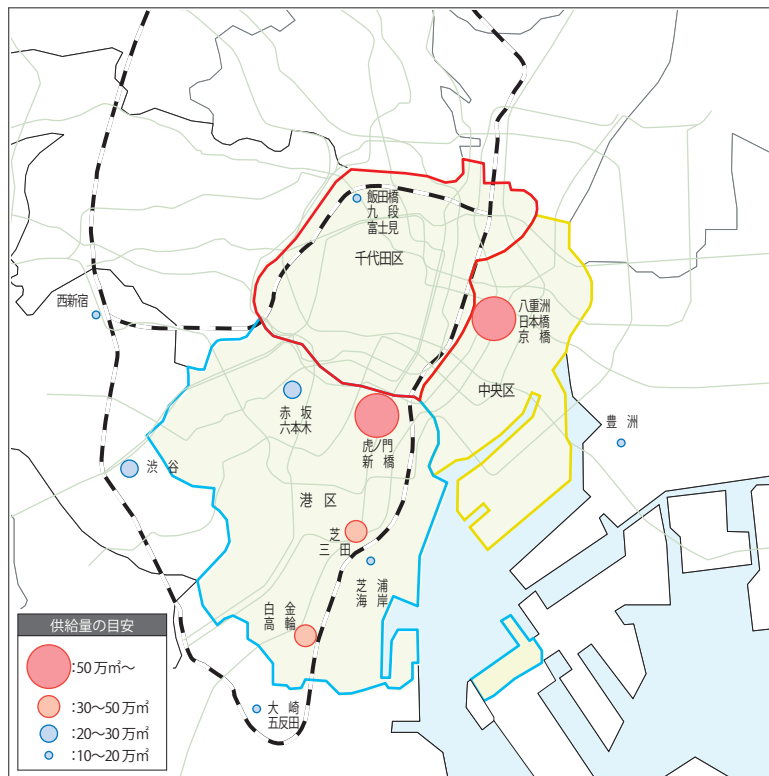


【図2-3】主要地区の大規模オフィス供給量

[2017年－2021年]



[2022年－2026年]

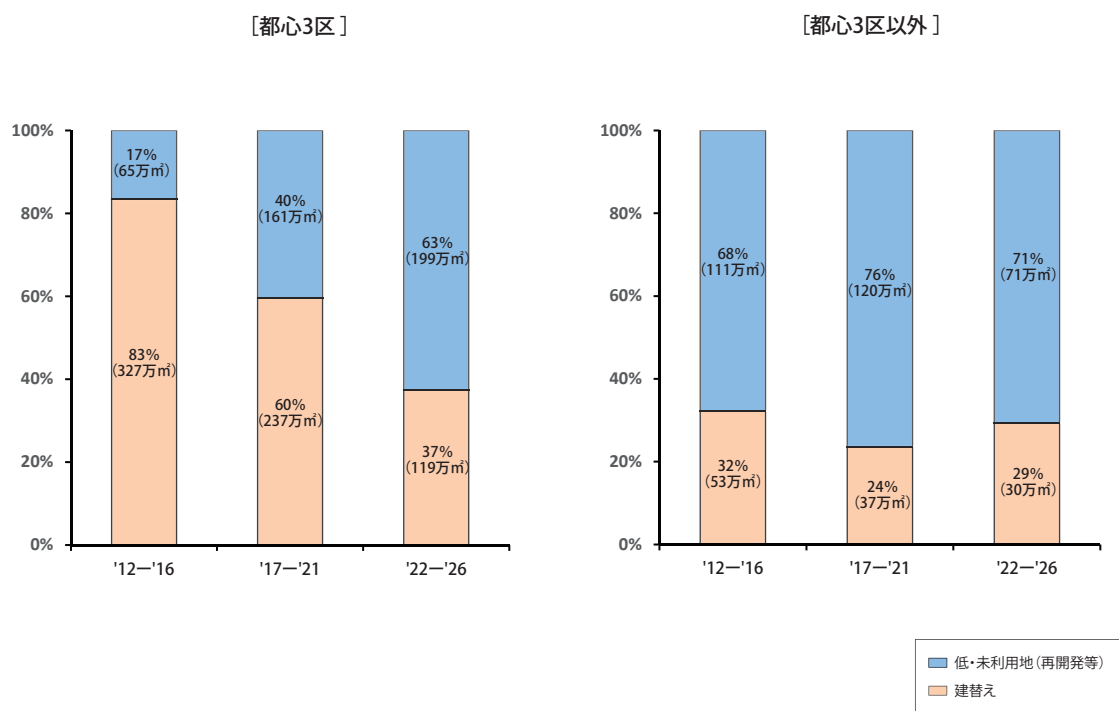


3. 開発用地別の供給動向

'12年以降の開発用地別の供給動向の割合を追うと、都心3区における「低・未利用地(再開発等)」の開発が拡大していることがうかがえる。「建替え」が供給の中心であった大規模オフィスビルの開発用地が、「低・未利用地(再開発等)」へとシフトしている。

都心3区以外では、継続して「低・未利用地(再開発等)」の開発が主体となっており、'22-'26年は東京23区全体で、オフィス供給の開発用地は「低・未利用地(再開発等)」が中心になっている。【図3-1】

【図3-1】開発用地別の供給割合と供給量



【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。

'21年の中規模オフィスビル供給量は7.4万㎡となり3年連続で前年を下回る結果となったが、'22年は一転して12.1万㎡まで上昇する。将来2年の平均供給量は10.2万㎡となり、過去10年の平均供給量10.6万㎡と同水準の供給となることが予測される。近年減少傾向であった中規模オフィスビルの供給が今後上向くか、注目される。

【図4-1】

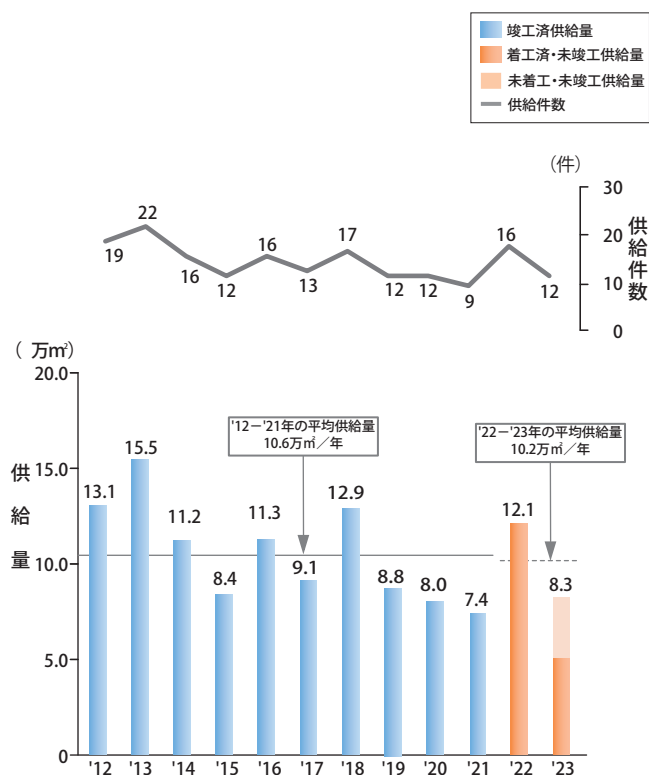
'22-'23年の区別の供給割合をみると、都心3区以外での供給割合が5割に迫る。【図4-2】

都心3区以外での供給割合は、'18-'19年では約3割、'20-'21年では約2割に留まっていたことから、中規模オフィスビルの供給用地に変化の兆しがうかがえる。【次頁図4-3】

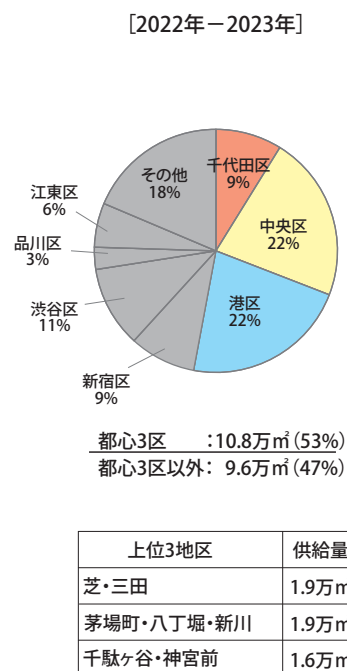
中規模オフィスビルにおける開発用地別の供給動向をみると、23区全体において「建替え」が開発用地の中心であり、「低・未利用地」が主体となりつつある大規模オフィスビルとは異なる傾向を示している。【次頁図4-4】

中規模オフィスビルの事業主体をみると、近年増加傾向であった大手ディベロッパーの割合が、'22-'23年では減少に転じる。【次頁図4-5】

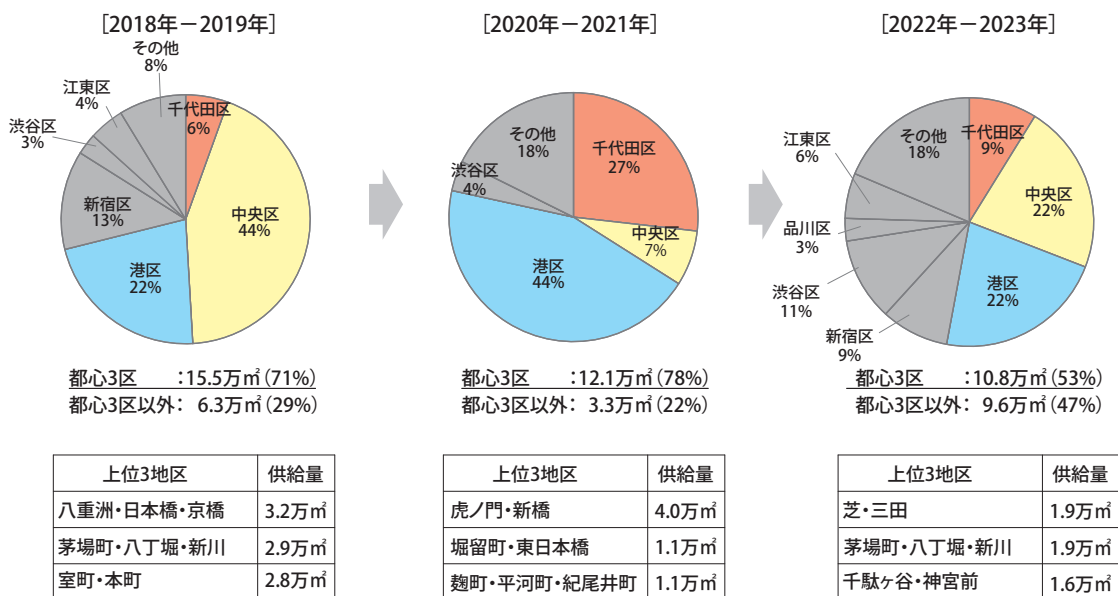
【図4-1】東京23区の中規模オフィスビル供給量の推移



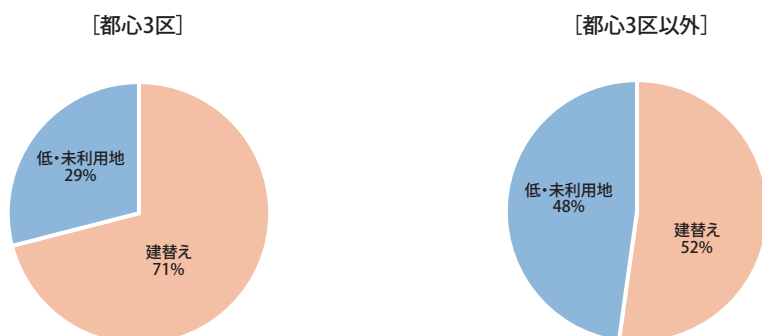
【図4-2】区別の供給割合・供給量上位3地区 (中規模ビル)



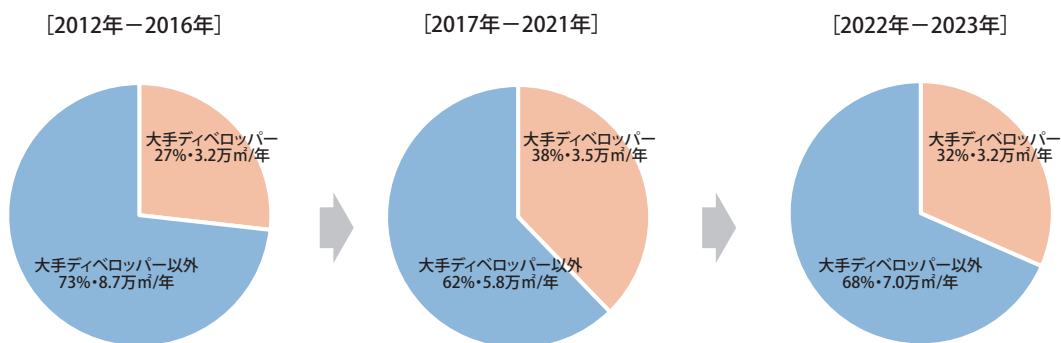
【図4-3】区別の供給割合・供給割合の推移（中規模ビル）



【図4-4】2022－2023年の開発用地別供給割合（中規模ビル）



【図4-5】大手ディベロッパー※の供給割合（中規模ビル）



※大手ディベロッパー：資本金100億円以上の総合ディベロッパー

5. 総括

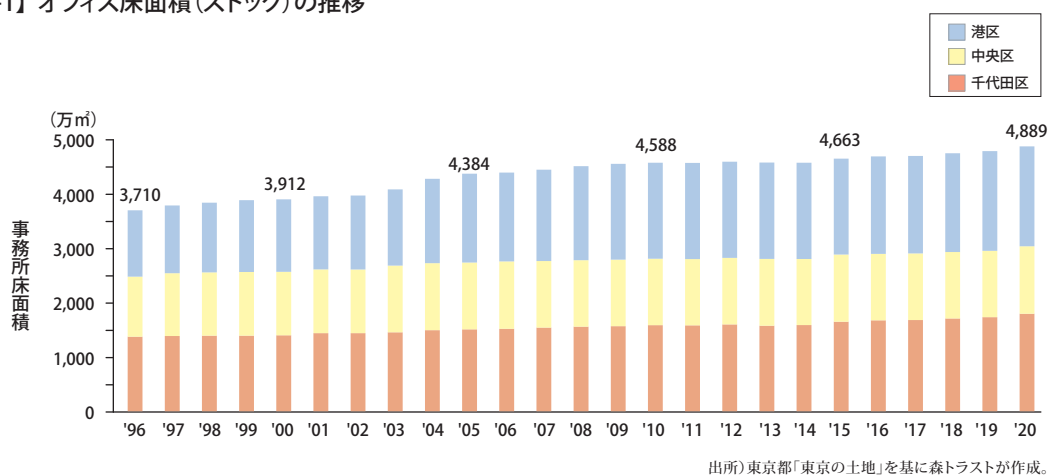
当社調査では、'21年の新築大規模オフィスビルは供給される床の約9割でテナントが内定している。'22年は約5割、'23年は約3割が内定しており、新築ビルの需要は底堅い。

既存ビルの需要に目を向けると、都心5区における空室率上昇トレンドは'21年下期にて落ち着いた。'20年に落ち込んだ成約総面積も'21年に反転し、'22年には一定水準まで上昇する見込みである。賃料についても、一部エリアでは'19年と同水準まで浮上するなど、堅調に推移している。

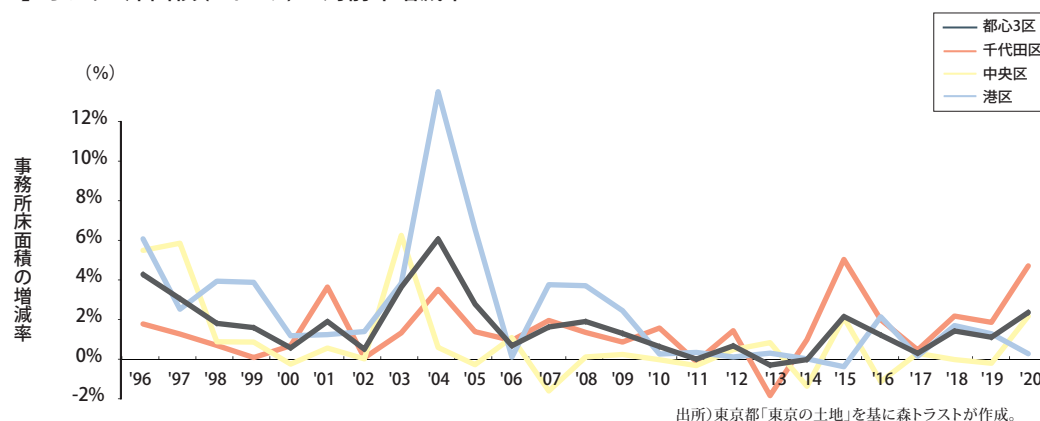
このような賃貸オフィスマーケットの動向は、企業がワークプレイス戦略の再構築を保留する「様子見」姿勢から脱却したことを示唆している。テレワークの普及が、結果的に対面コミュニケーションの重要性を認識する機会となり、オフィス回帰傾向が強まっている。ワーカーエンゲージメントの低下や企業文化の希薄化を危惧する企業は、自社ブランディングや自社文化の伝播、ワーカーのウェルビーイング向上等の広範な観点からセンターオフィスの役割を再定義し、メッセージとして空間に落とし込むことで、対面コミュニケーションの質の向上を図り始めている。以上の背景などによる底堅い需要に加えて、今後5年間の大規模オフィスビル平均供給量は過去20年間を約3割下回る低水準となっており、需給バランスは着実に締まっていくと見込まれる。

社会やライフスタイル、働き方の変化が目まぐるしい時代だが、成長やイノベーションという企業の変わらない需要に対し、ディベロッパーは時代を捉えた空間サービスを提供し、日本経済の持続的な成長に貢献することが求められる。

【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 . 2022年以降竣工予定の主な大規模オフィスビル[※]

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	東京ミッドタウン八重洲 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	九段会館テラス	ノーヴェグランデ (東急不動産他)	17	3	68,000	20,600	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 メインタワー	虎ノ門・麻布台地区市街地再開発組合 (森ビル他)	64	5	678,600	205,300	港区虎ノ門
2	虎ノ門・麻布台地区再開発 西棟		64	6			
3	虎ノ門・麻布台地区再開発 低層棟		8	3			
4	渋谷駅桜丘口地区 A街区 A1棟、A2棟	渋谷駅桜丘口地区再開発組合 (東急不動産)	39	4	254,000	76,800	渋谷区桜丘町
5	渋谷駅桜丘口地区 B街区 B棟		29	2			
6	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	238,400	72,100	港区虎ノ門
7	東京三田再開発プロジェクト オフィスタワー	三田三・四丁目地区再開発組合 (住友不動産他)	42	4	199,700	60,400	港区三田
8	田町タワー	田町ビル、徳栄商事、三菱重工業	29	2	113,000	34,200	港区芝
9	西新宿五丁目北地区 A棟	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)	33	2	90,000	27,200	新宿区西新宿
10	五反田計画	日本郵政不動産	20	3	68,000	20,570	品川区五反田

2024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	東京ワールドゲート赤坂	森トラスト、NTT都市開発	43	3	208,400	63,000	港区赤坂
2	新TODAビル計画	戸田建設	28	3	95,500	28,900	中央区京橋
3	赤坂二丁目計画	積水ハウス、日本生命	28	3	74,200	22,400	港区赤坂

※ 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)

2025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	東京駅前八重洲一丁目東B地区再開発	八重洲一丁目東B地区市街地再開発組合 (東京建物)	51	2	225,100	68,100	中央区八重洲
2	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	180,700	54,700	港区虎ノ門
3	西新宿一丁目地区プロジェクト	明治安田生命	23	4	97,000	29,300	新宿区西新宿
4	豊洲4-2街区開発計画 B棟	三菱地所・IHI	15	1	89,200	27,000	江東区豊洲
5	内神田一丁目計画	三菱地所	26	3	85,000	25,700	千代田区内神田

2026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	日本橋一丁目中地区 C街区	三井不動産・野村不動産	52	5	368,700	111,500	中央区日本橋
2	飯田橋駅東地区第一種市街地再開発事業	飯田橋駅東地区市街地再開発組合	24	2	45,700	13,800	千代田区飯田橋