

森トラスト株式会社(本社:東京都港区)では、1986年より各種公表資料、現地確認およびヒアリングに基づいて、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)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:2010年12月〕

供給エリアの中心は周辺部から再び都心部へ

👁️ 調査結果のポイント

1. 供給量の推移

供給量は一時的に増加するも、'13年以降は再び抑制傾向に。

'10年の供給量は83万㎡となり、'08年以降3年連続で過去20年の平均(108万㎡/年)を下回った。続く'11-'12年の供給量はそれぞれ137万㎡、162万㎡と過去平均を上回るが、'13-'14年は再び供給抑制傾向に転じるとみられる。特に都心3区以外の供給量は、昨今の賃貸オフィス市況低迷の影響もあり、'13年以降、著しい減少を示す。

2. 供給エリアの傾向

'13年を境にエリア分散型から都心集中型へ転換。

'11-'12年は、都心3区以外の供給量が都心3区の供給量を上回り、区別でも「新宿区」「江東区」が「千代田区」に次ぐシェアを占める。また、地区別でも「大崎・五反田」「西新宿」「中野」など都心3区以外のエリアでの供給が多い。一方、'13-'14年は、都心3区の供給量が8割強となる見通しで、区別のシェアについても都心3区が上位を独占する。また、地区別の供給量を見ても、「大手町・丸の内・有楽町」「八重洲・日本橋・京橋」「虎ノ門」など都心3区の中でも特にオフィス集積度の高いエリアが上位を占める。

3. 開発用地別の供給動向

都心3区では建替え中心の供給が続く。

都心3区では'11-'14年も「建替え」による供給が約8割となる見通しで、東京駅周辺など従来から大規模ビルの集積するエリアに供給が集中する。建替え以外では、「再開発」による供給が増加するが、比較的短期間で開発可能な「国公有地」での供給は皆無となる。一方、都心3区以外については、'11-'14年も全体の約8割が「低・未利用地」での供給となる。

👉 総括

東日本大震災は企業のオフィスビル選定基準にも大きな影響を及ぼしており、震災後の賃貸オフィス市場では、安全性や信頼性に優れたビルを選好する傾向が強まっている。このような企業ニーズを受けて、今後のオフィスビル計画は、先進かつ高度な制震構造・免震構造の導入や非常用電源の増強、帰宅困難者対応を見据えた防災備蓄の充実など、災害リスク対策を一段と強化したものになる可能性が高い。その結果生じる新旧ビルの性能格差の拡大は、新築ビルの優位性を一層高め、防災性能に劣る老朽ビルの建替えを促すとみられる。

東京23区のオフィスストックの状況を見ると、3割が新耐震基準施行前の'70年代以前に竣工したビルとなっており、老朽ストックの更新が急務であることが分かる。また、今般の震災により、都市機能を支えるライフラインの脆弱性が顕在化し、広範な社会インフラの強化が必要であることも明らかとなった。日本経済の回復と発展に欠かせない海外からの人とカネを呼び戻すためにも、災害に強い安全な「防災都市」の実現を前提として、既存概念にとらわれない新たなグランドデザインのもと、官民一体となって都市の再構築を推し進める必要がある。

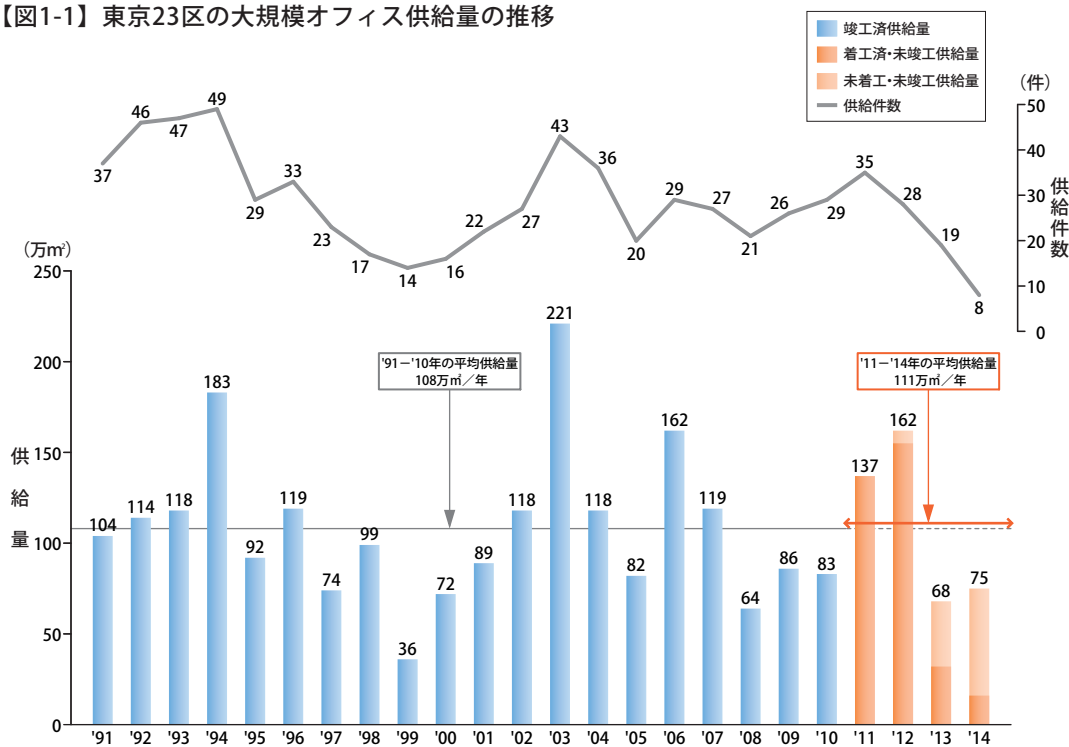
1. 供給量の推移

東京23区における'10年の大規模オフィス供給量は83万㎡となり、'08年以降3年連続で過去20年の平均(108万㎡/年)を下回った。'11-'12年は一転して過去平均を大幅に上回る供給が続くが、'13年以降、再び供給抑制傾向に向かうため、今後4年の平均供給量は111万㎡と過去の平均水準並みに留まる見通しである。なお、調査対象の大規模ビルについては、東日本大震災の影響による計画の中止や大幅な延期は見られなかった。【図1-1】

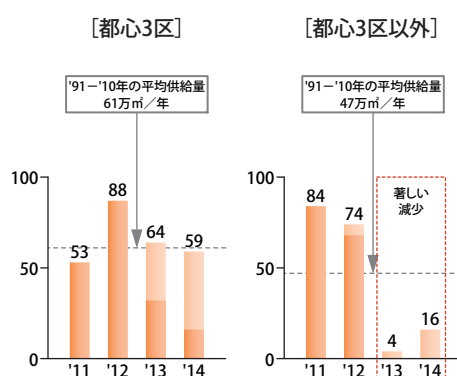
次に、今後4年の供給量を都心3区と都心3区以外に分けて見ると、都心3区の供給量は比較的安定した推移を示すが、都心3区以外での供給は'13年を境に著しく減少することが分かる。この供給量急減の一因は、'08年以降の賃貸オフィス市況の低迷と開発資金の調達環境の悪化にあると考えられ、市況回復に相応の時間を要するとみられる周辺部では、中長期的に供給調整が続くと予想される。【図1-2】

最後にビルの規模別の供給動向を見ると、'11-'14年は5万㎡以上の大規模ビルの供給量が大幅に増加する見通しで、供給量全体に占める割合も7割強と過去最高水準に達するとみられる。【図1-3】

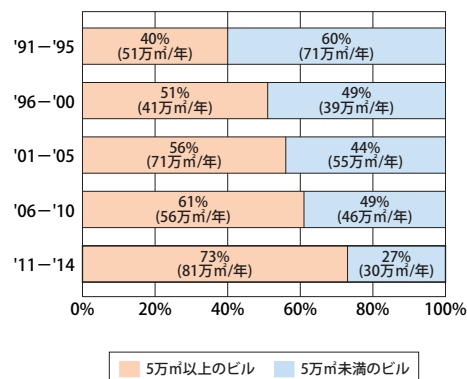
【図1-1】 東京23区の大規模オフィス供給量の推移



【図1-2】 都心3区と都心3区以外の供給量



【図1-3】 規模別の供給量と供給割合



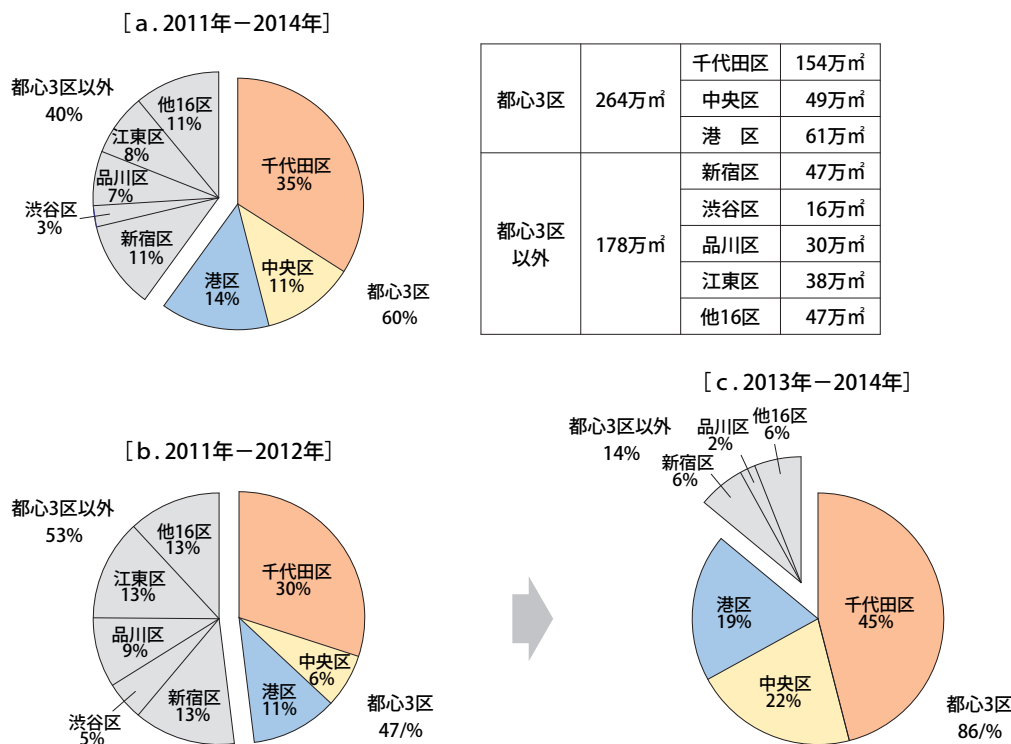
2. 供給エリアの傾向

供給エリアの傾向を見ると、'11-'14年は都心3区の供給量が全体の6割となる見通しで、区別のシェアについても都心3区が上位を独占する。【図2-1.a】

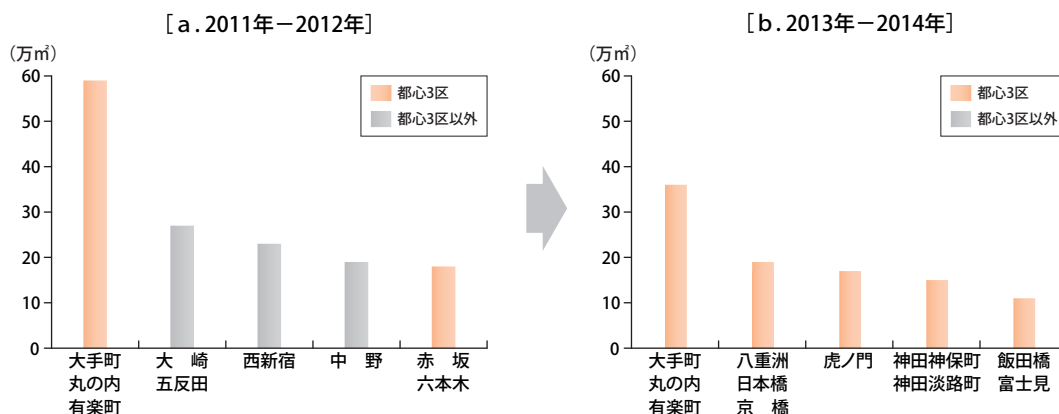
しかしながら、これを'11-'12年に限定すると、都心3区以外の供給量が都心3区の供給量を上回り、区別でも「新宿区」「江東区」が「千代田区」に次ぐシェアを占める。【図2-1.b】 また、地区別でも「大手町・丸の内・有楽町」の供給量は突出するものの、次いで供給が多いのは「大崎・五反田」「西新宿」「中野」など都心3区以外の地区となり、供給エリアの分散傾向が鮮明になっている。【図2-2.a】

一方、'13-'14年は都心3区の供給量が全体の8割強となる見通しで、「千代田区」「中央区」「港区」のシェアは総じて大幅に上昇する。【図2-1.c】 また、地区別の供給量を見ても、「大手町・丸の内・有楽町」「八重洲・日本橋・京橋」「虎ノ門」など都心3区の中でも特にオフィス集積度の高いエリアが上位を占めており、都心集中型の供給傾向が鮮明になっている。【図2-2.b】

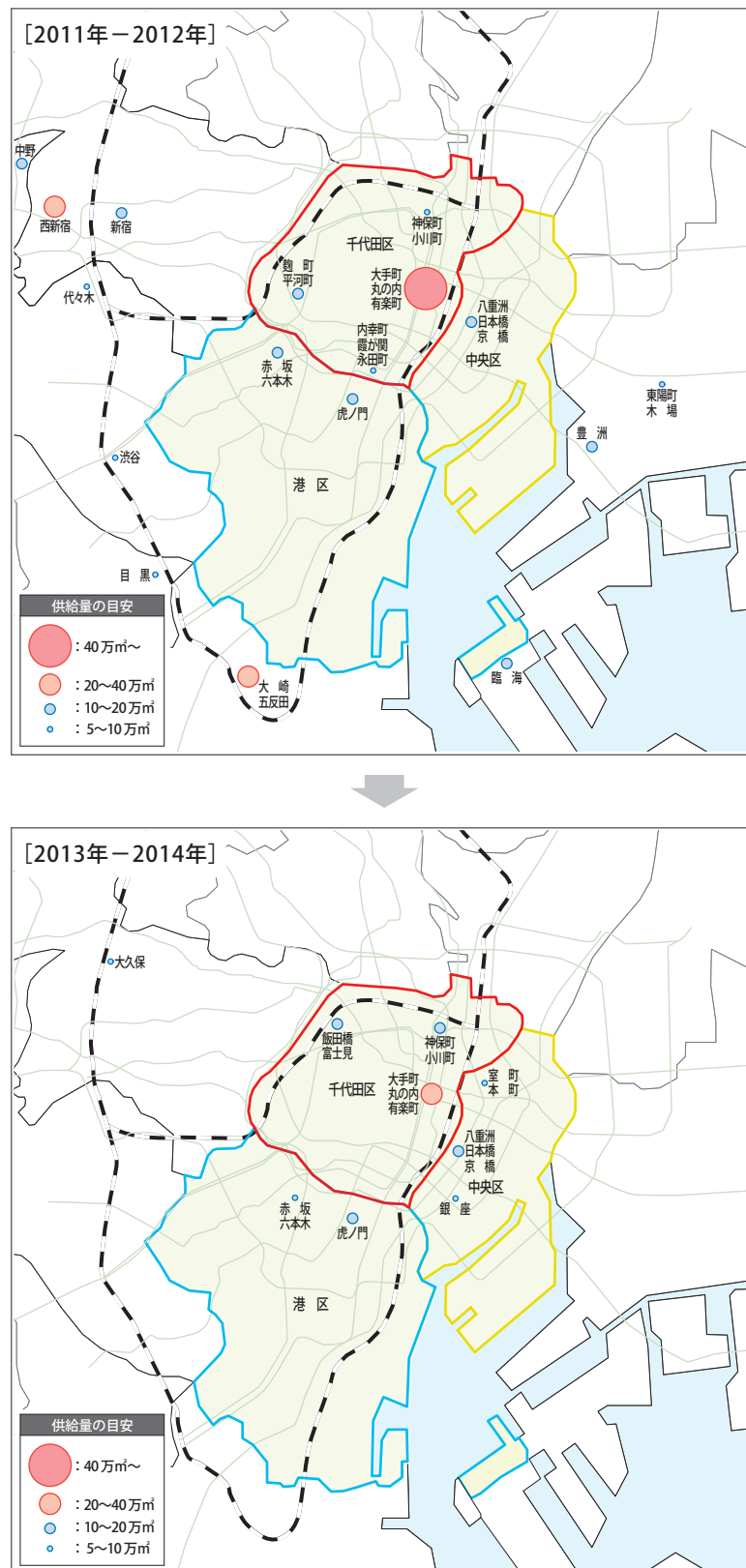
【図2-1】 区別の大規模オフィス供給割合



【図2-2】 地区別の大規模オフィス供給量（上位5地区）



【図2-3】主要ビジネス地区別の大規模オフィス供給量

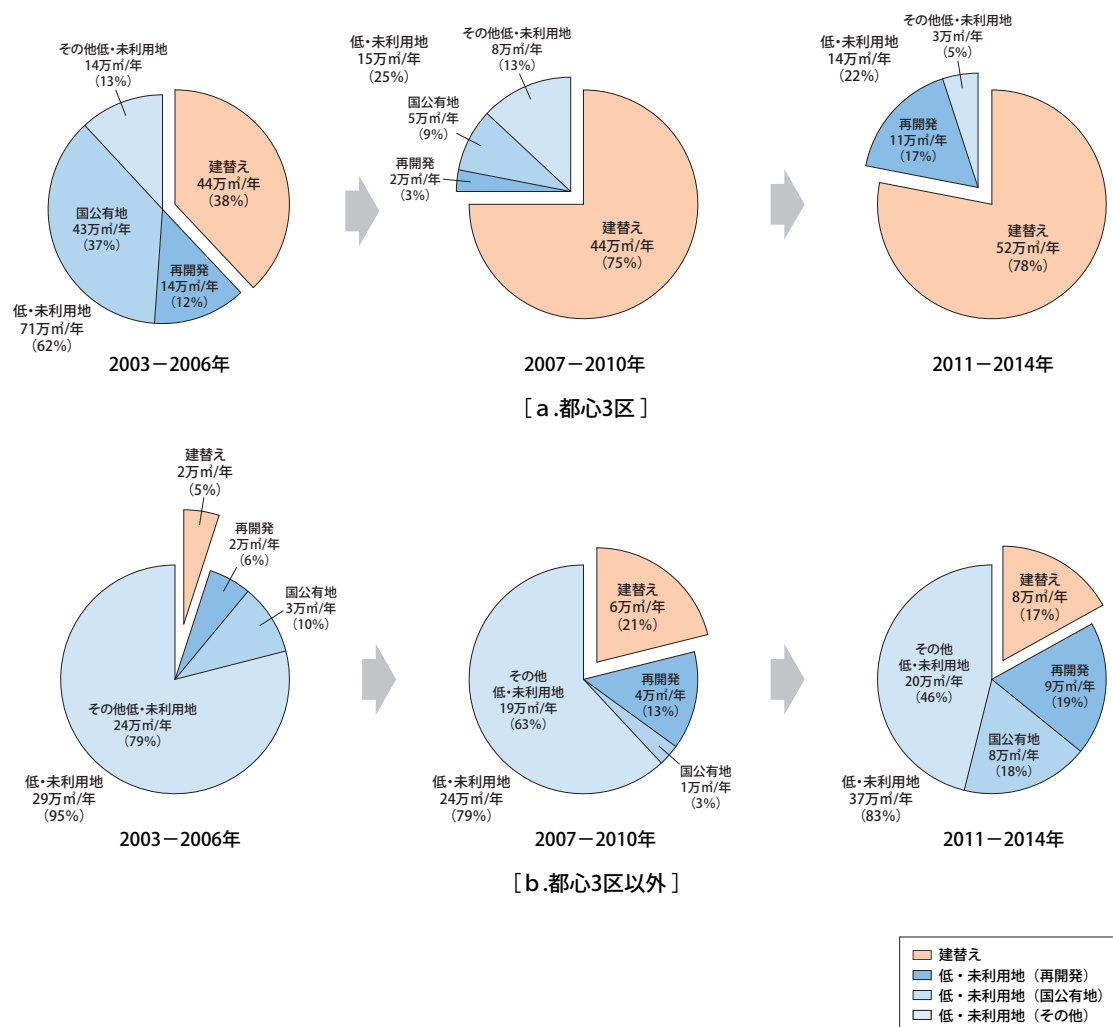


3. 開発用地別の供給動向

都心3区では'11-'14年も、「建替え」による供給が全体の約8割となる見通しで、前述したように大丸有地区など従来から大規模ビルの集積するエリアに供給が集中する。建替え以外では、「再開発」による供給が増加するが、比較的短期間で開発可能な「国公有地」での供給については、'03-'06年が43万㎡/年(約4割)、『07-'10年が5万㎡/年(約1割)と減少傾向が続き、『11-'14年は皆無となる。【図3-1.a】

一方、都心3区以外については、『11-'14年も全体の8割強が「低・未利用地」での供給となり、その供給量も'07-'10年の24万㎡/年から37万㎡/年へと大幅に増加する見通しである。【図3-1.b】背景には、『07年まで続いた賃貸オフィス市況の改善があるとみられるが、その後の市場環境の急変により、『13年以降は「低・未利用地」の開発が急減しており、供給量の増加は一過性のものとなる可能性が高い。

【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)。

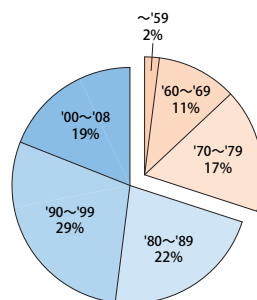
低・未利用地 : 駐車場や老朽建物が混在した虫食い状の土地、住宅密集地、工場跡地、鉄道敷地、遊休地など、有効利用されていなかった土地(での開発)。

4. 総括

東日本大震災は企業のオフィスビル選定基準にも大きな影響を及ぼしており、震災後の賃貸オフィス市場では、安全性や信頼性に優れたビルを選好する傾向が強まっている。このような企業ニーズを受けて、今後のオフィスビル計画は、先進かつ高度な制震構造・免震構造の導入や非常用電源の増強、帰宅困難者対応を見据えた防災備蓄の充実など、災害リスク対策を一段と強化したものになる可能性が高い。その結果生じる新旧ビルの性能格差の拡大は、新築ビルの優位性を一層高め、防災性能に劣る老朽ビルの建替えを促すとみられる。

東京23区のオフィスストックの状況を見ると、3割が新耐震基準施行前の'70年代以前に竣工したビルとなっており、老朽ストックの更新が急務であることが分かる。【図4-1】また、今般の震災により、都市機能を支えるライフラインの脆弱性が顕在化し、広範な社会インフラの強化が必要であることも明らかとなった。日本経済の回復と発展に欠かせない海外からの人とカネを呼び戻すためにも、災害に強い安全な「防災都市」の実現を前提として、既成概念にとらわれない新たなグランドデザインのもと、官民一体となって都市の再構築を推し進める必要がある。

【図4-1】 建築年代別事務所床面積の割合



出所) 東京都「東京の土地 2009」を基に森トラスト㈱が作成。

Appendix-1. 2011年以降竣工予定の主な大規模オフィスビル^{注)}

2011年

プロジェクト名：仮称略

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	東京スカイツリーイーストタワー	東武鉄道	31	3	229,237	69,344	墨田区押上
2	西新宿八丁目プロジェクト	西新宿八丁目成子地区市街地再開発組合 (住友不動産他)	40	3	180,043	54,463	新宿区西新宿
3	大崎駅西口C地区開発計画	ソニー	25	2	123,962	37,499	品川区大崎
4	飯野ビルディング	飯野海運	27	5	106,000	32,065	千代田区内幸町
5	豊洲キュービックガーデン	第一生命保険	14	1	98,823	29,894	江東区豊洲
6	新宿フロントタワー	三菱地所、平和不動産	35	2	96,000	29,040	新宿区北新宿
7	JA 共済ビル	全国共済農業協同組合連合会	21	2	87,620	26,505	千代田区平河町
8	東五反田地区 (B地区) 開発計画	東洋製罐	21	2	72,543	21,944	品川区東五反田
9	有明セントラルタワー	有明南A特定目的会社 (日本土地建物、大和ハウス工業)	22	1	71,285	21,564	江東区有明
10	ガーデンシティ品川御殿山	積水ハウス	9	1	63,000	19,058	品川区北品川
11	Akasaka K TOWER	鹿島建設	30	3	53,703	16,245	港区元赤坂
12	京橋二丁目16地区A棟	清水建設	22	3	51,500	15,579	中央区京橋
13	日本 HP 新本社ビル	日本ヒューレット・パカード	9		44,500	13,461	江東区大島
14	MOMENT SHIODOME	東洋海事工業	23	1	40,800	12,342	港区東新橋
15	浜離宮インターシティ	興和不動産	25	2	35,480	10,733	港区海岸
16	浜離宮三井ビルディング	三井造船、三井不動産	13	1	31,639	9,571	中央区築地
17	目白台ビル	講談社	11	1	31,321	9,475	文京区目白台

注) ・新聞記事、建築計画標識、ヒアリング等を基に作成しており、実際の計画と異なる場合あり。
 ・延床面積3万㎡以上の大規模オフィスビルを記載。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)

2012年

プロジェクト名：仮称略

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	JPタワー	郵便局	38	4	212,131	64,170	千代田区丸の内
2	青海Q街区計画	青海Q区画特定目的会社(三井不動産、大和ハウス工業、サンケイビル)	22	1	202,711	61,320	江東区青海
3	新宿イーストサイドスクエア	新宿六丁目特定目的会社(三菱地所、日本土地建物、大和ハウス工業、平和不動産)	20	2	170,300	51,516	新宿区新宿
4	NAKANO CENTRAL PARK SOUTH	中野駅前開発特定目的会社(東京建物)	21	1	151,577	45,852	中野区中野
5	渋谷ヒカリエ	渋谷新文化街区プロジェクト推進協議会(東京急行電鉄他)	34	4	144,177	43,614	渋谷区渋谷
6	虎ノ門・六本木地区プロジェクト	虎ノ門・六本木地区市街地再開発組合(森ビル他)	48	4	143,550	43,424	港区六本木他
7	パレスビル	パレスホテル	23	4	140,238	42,422	千代田区丸の内
8	丸の内1-4計画	三菱地所、住友信託銀行、三菱東京UFJ銀行	27	4	139,728	42,268	千代田区丸の内
9	大手町一丁目第2地区再開発B棟	三菱地所	35	4	132,500	40,081	千代田区大手町
10	大手町一丁目第2地区再開発A棟	NTT都市開発、三菱地所、東京建物、サンケイビル	31	4	110,000	33,275	千代田区大手町
11	明治安田生命新東陽町ビル	明治安田生命保険	12	1	96,334	29,141	江東区東陽
12	三井住友海上神田駿河台三丁目計画 新館	三井住友海上火災保険	22	3	65,475	19,806	千代田区神田駿河台
13	住友不動産渋谷ガーデンタワー	住友不動産	22	2	61,600	18,634	渋谷区南平台町
14	JR南新宿ビル	東日本旅客鉄道	18	4	58,024	17,552	渋谷区代々木
15	三田ベルジュビル	ベルジュ	33	4	56,500	17,091	港区芝
16	晴海二丁目第2-4街区計画	晴海二丁目開発特定目的会社(三菱地所、鹿島建設)	17		47,670	14,420	中央区晴海
17	新赤坂センタービル	関電不動産	20	3	39,787	12,036	港区元赤坂

2013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	御茶ノ水プロジェクト オフィス棟	淡路町二丁目西部地区市街地再開発組合(安田不動産、東急不動産、東京建物)	41	3	129,223	39,090	千代田区神田淡路町
2	京橋3-1プロジェクト	京橋開発特定目的会社(東京建物他)、第一生命保険、片倉工業他	24	4	117,381	35,508	中央区京橋
3	神田駿河台4-6計画	駿河台開発特定目的会社(大成建設、ヒューリック、安田不動産、昭栄、有楽土地)	23	2	102,179	30,909	千代田区神田駿河台
4	歌舞伎座ビル	歌舞伎座、KSビルキャピタル特定目的会社	29	4	94,097	28,464	中央区銀座
5	読売新聞東京本社ビル	読売新聞	33	3	89,800	27,165	千代田区大手町
6	日本橋室町東地区開発計画2-3街区	三井不動産、古河機械金属、にんべん他	23	5	63,000	19,058	中央区日本橋室町
7	大崎駅西口南地区再開発	大崎駅西口南地区市街地再開発組合(日本土地建物他)	25	2	58,457	17,683	品川区大崎
8	21・25森ビル建替計画	森ビル	20	4	55,052	16,653	港区六本木
9	京橋二丁目プロジェクト	森トラスト	21	3	52,000	15,730	中央区京橋
10	日本橋室町東地区開発計画1-5街区	三井不動産、千葉銀行他	17	4	30,000	9,075	中央区日本橋室町

2014年

プロジェクト名：仮称略

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	環状二号線Ⅲ街区プロジェクト	森ビル	52	5	244,305	73,902	港区虎ノ門
2	大手町1-6計画	東京プライムステージ (東京建物他)	38	6	198,000	59,895	千代田区大手町
3	飯田橋駅西口地区再開発	飯田橋駅西口地区市街地再開発組合 (三井不動産他)	30	2	123,500	37,359	千代田区富士見
4	三井住友銀行大手町本部ビル建替	三井住友銀行	29	4	90,000	27,225	千代田区丸の内