

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、'86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)、昨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:2014年12月)

今後の大規模オフィスビル供給は中期的にはやや抑制傾向に ～'17年の供給量はこの20年で2番目の低水準～

📌 調査結果のポイント

1. 供給量の推移

'14年の供給量は92万㎡となり、過去20年の平均(105万㎡/年)を下回った。'15-'18年は過去平均を上回る年も見られるものの、'17年は大型プロジェクトの工期変更もあり、供給は急減し、直近20年で2番目に低い水準に留まる見通し。'15-'18年平均も、過去平均をやや下回る見込み。

2. 供給エリアの傾向

'15-'18年は「都心3区」での供給が7割を超える見通しで、都心集中が一層進む。「千代田区」での供給が全体の3割超とトップシェアを保つほか、「港区」のシェアが大幅に上昇し2割を超える。地区別では、「大手町・丸の内・有楽町」の供給が一段と増加し、「八重洲・日本橋・京橋」、「赤坂・六本木」を含めた上位3地区で供給全体のほぼ5割を占めるに至る。

3. 開発用地別の供給動向

都心3区では、'15-'18年も「建替え」による供給が約8割と高水準が続く。また、「低・未利用地」の「再開発」による供給は進む見込み。一方、都心3区以外では、「低・未利用地」での供給が約7割を占め、「建替え」は約3割に留まる。

4. 中規模ビルの供給動向

'14年の供給量は11.2万㎡と過去10年の平均(12.8万㎡/年)を下回った。'15-'16年も過去平均を大幅に下回る見通し。大規模ビル同様、都心集中傾向が続いており、「都心3区」での供給が7割強となる見込み。「港区」が約4割を占め最も多く、超大型開発、インフラ整備が進む「虎ノ門・新橋」地区における供給増加が顕著となっている。また、近年では大手総合デベロッパーによる開発が増加している。

🔄 総括

'15年以降の供給は過去平均を上回る年も見られるものの、都心3区での建替えが中心となることから、ストック量の増加は引き続き緩やかに推移するとみられる。今後、供給が急減する'17年は、需給バランスが極めてタイトになり、更なる市況の改善が進むとみられる。'17年の供給量は、前回調査時点では過去平均を上回る117万㎡と予測していたが、今回調査でほぼ半分の57万㎡に留まることが判明した。ここ数年の建設コストの上昇や、行政協議・手続き等に時間のかかる大型開発の集中などを背景として、着工時期や工期に影響が出ているとみられる。

このような事象は、供給抑制要因として一時的には賃貸オフィスビル市場の好調維持に寄与するが、その反面、中・長期的な市場の発展、ひいては国際都市東京の魅力向上にも影を落としかねない。アベノミクスが奏功し市況が堅調な今こそ、建設コストの高止まり解消や、大型開発における行政協議・手続きの短期化を実行する好機と捉え、官民一体となって早急に対策を講じ、都市機能の更新を進めるべきであろう。

1. 供給量の推移

東京23区における'14年の大規模オフィス供給量は92万㎡と過去20年の平均(105万㎡/年)を下回り、66万㎡の低水準に留まった'13年に続き、2年連続で過去平均以下の供給となった。【図1-1】

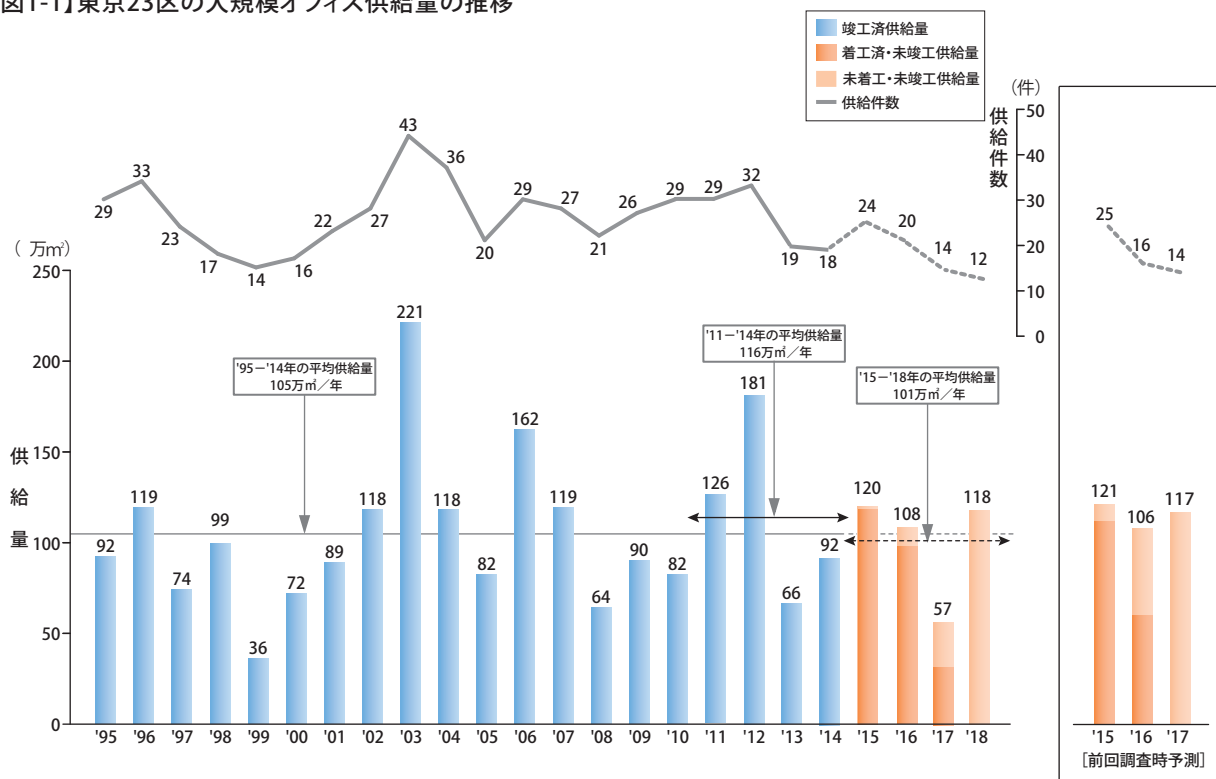
'15年の供給量は120万㎡と過去平均を10%程度上回る水準まで増加し、'16年と'18年も過去平均を上回る供給が見込まれる。一方で'17年は57万㎡と直近20年で2番目に低い水準に留まる見通しである。前回調査時点では過去平均を超過すると予測していたが、大型プロジェクトの工期変更等により、半減している。【図1-1】

また、'15年以降の供給は、都心3区においては'17年を除き過去平均を2割から3割上回る一方、都心3区以外では過去平均を下回る水準に留まる見通しで、都心集中傾向が鮮明になっている。【図1-2】

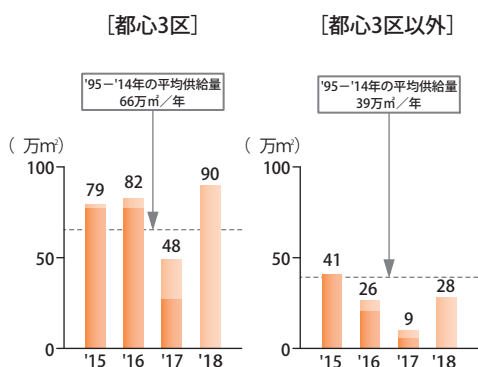
さらに、ビルの規模別の供給動向については、'15-'18年は5万㎡以上の大規模ビル供給が大幅に増加する見通しで、供給量全体に占める割合は約8割と過去最高に達するとみられる。【図1-3】

このように、今後の供給は、ニーズの高い“都心3区の超大規模ビル”が中心となり、'15-'18年の平均供給量が約100万㎡と過去平均を下回る見通しであることから、現在の良好な需給バランスが当面維持されるとみられる。

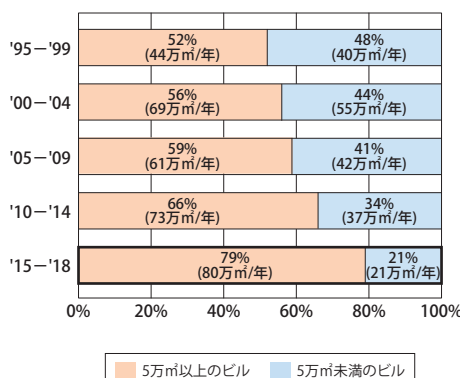
【図1-1】東京23区の大規模オフィス供給量の推移



【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

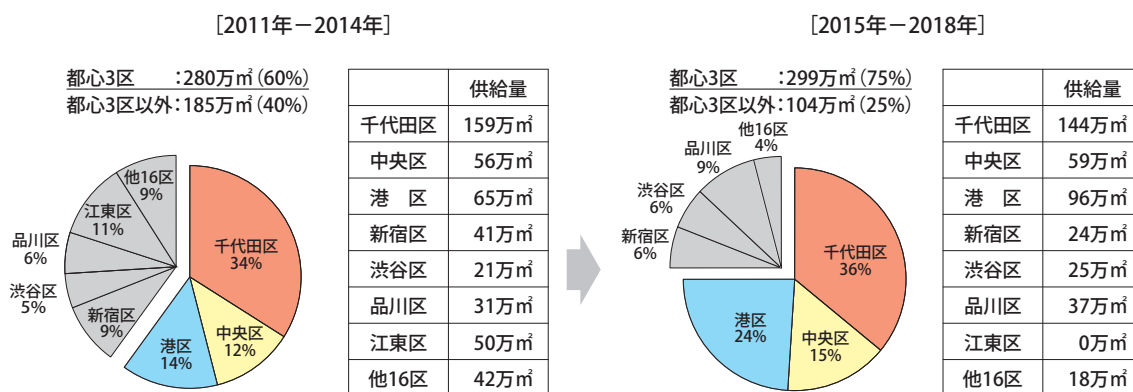


2. 供給エリアの傾向

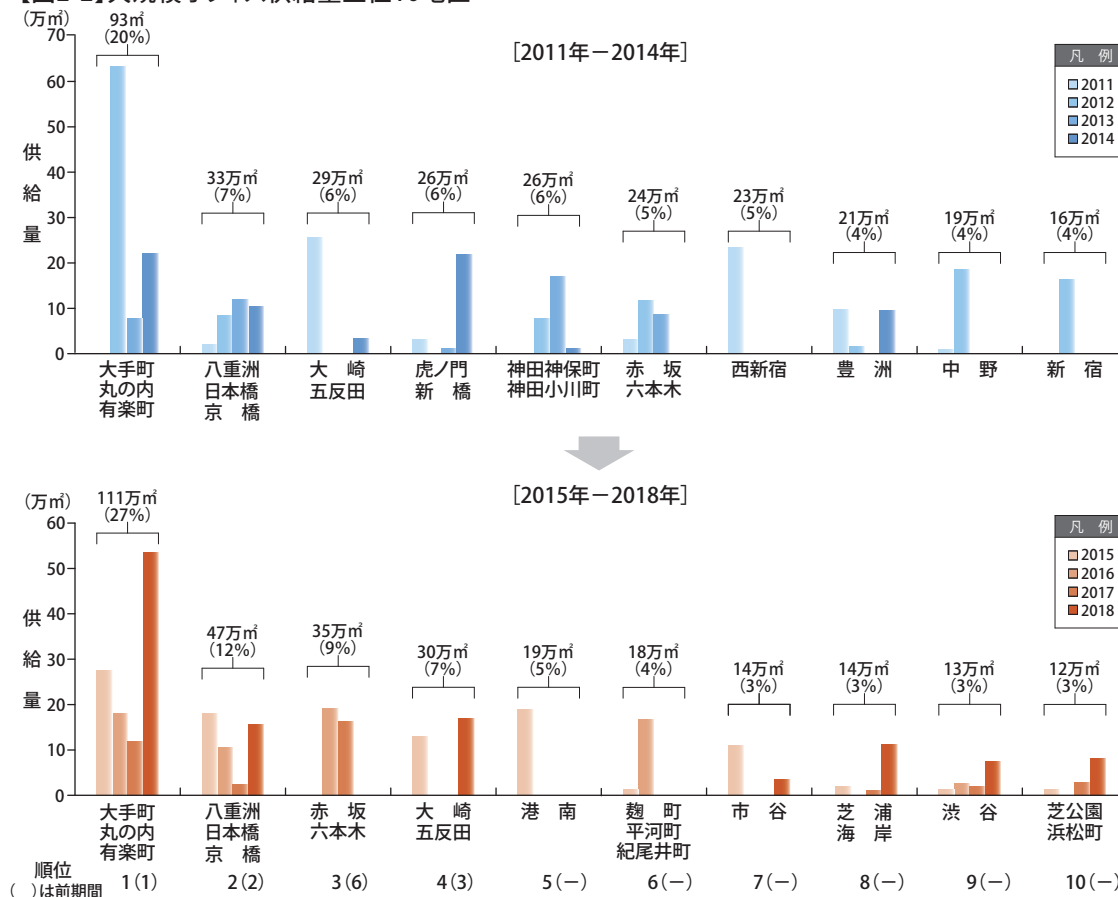
’15-’18年は供給エリアの都心シフトが一層進み、「都心3区」での供給が7割を超える見通し。「千代田区」での供給が全体の3割超とトップシェアを保つほか、「港区」のシェアが大幅に上昇し2割を超えた結果、「新宿区」・「渋谷区」・「品川区」・「江東区」のシェアは総じて1割を下回る水準に留まる。【図2-1】

また、地区別の供給量を見ても、「大手町・丸の内・有楽町」での供給が一段と増加し、「八重洲・日本橋・京橋」・「赤坂・六本木」もシェアを伸ばすことから、都心3区内の上位3地区で供給全体のほぼ5割を占めることとなる。また、供給量上位10地区の変化をみると、’15-’18年は都心3区内の地区が7地区を占め、都心3区以外の地区で’11-’14年から残るのは「大崎・五反田」のみとなる。【図2-2】

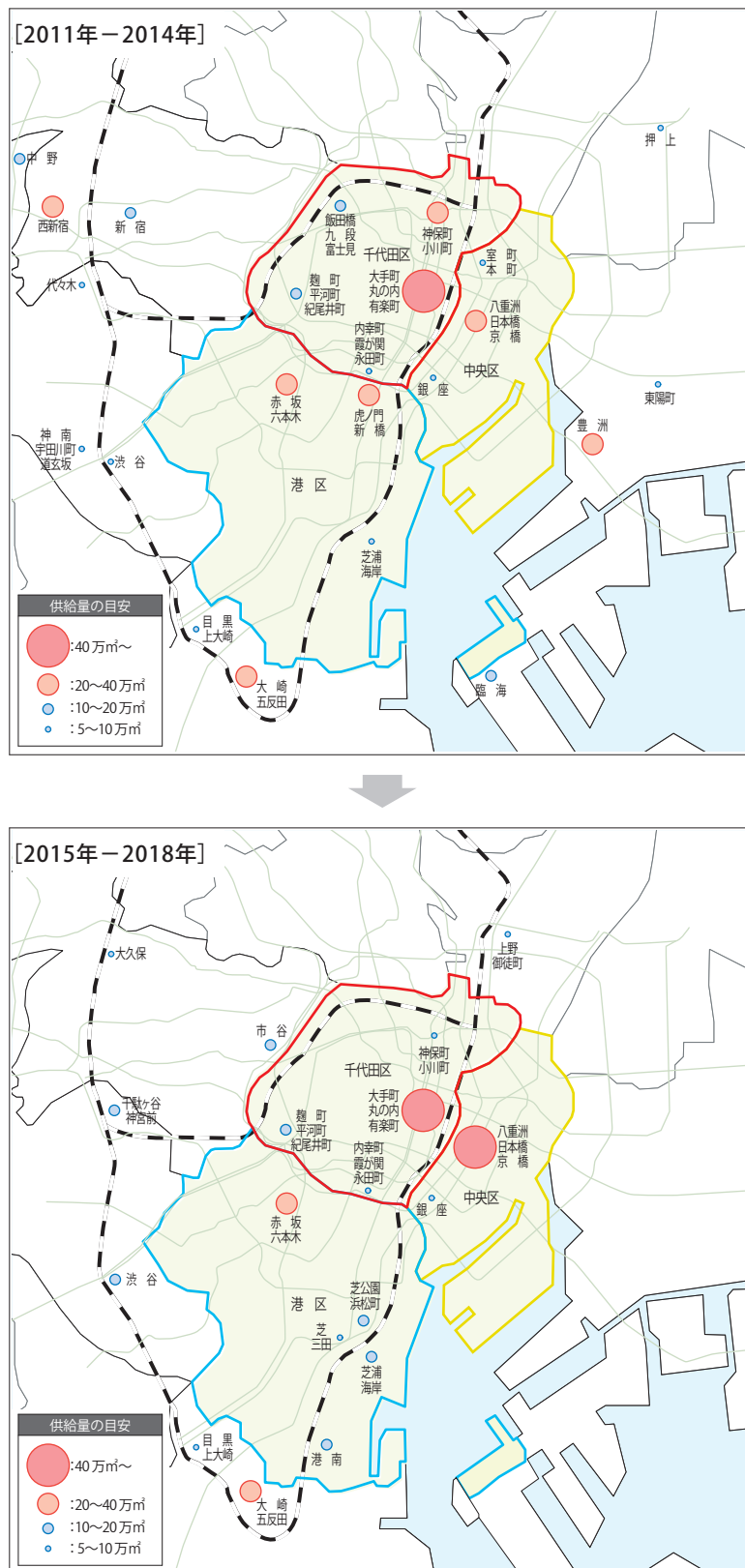
【図2-1】 区別の大規模オフィス供給量



【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

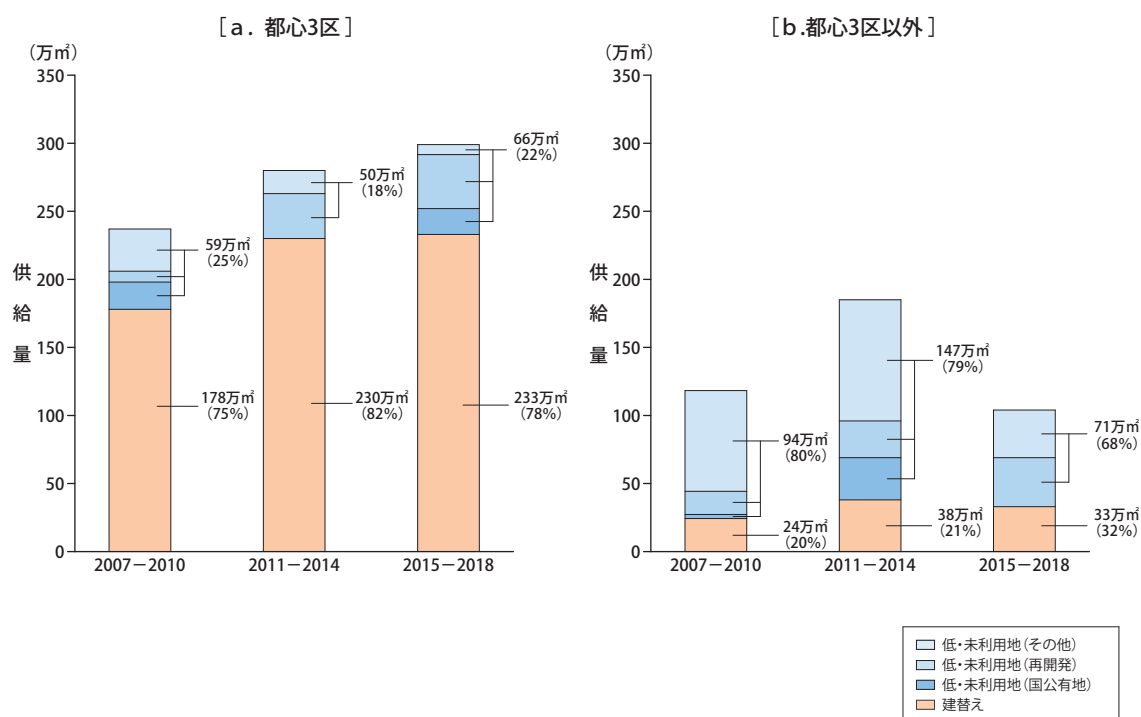


3. 開発用地別の供給動向

都心3区では、'15-'18年も「建替え」による供給が全体の約8割と高水準が続く。大手町・丸の内に加えて八重洲・日本橋・京橋でもストックの更新が本格化しており、今後も「建替え」中心の供給が続く見通しである。「建替え」以外では、「国公有地」での供給が復活し、「再開発」による供給が増加する一方、遊休地など「その他低・未利用地」を利用した供給は減少するとみられる。【図3-1.a】

都心3区以外では、'15-'18年も「低・未利用地」での供給が約7割を占め、「建替え」は約3割と低水準に留まる。これまでは遊休地など「その他低・未利用地」での供給が最も多かったが、今後は「再開発」による供給が「その他低・未利用地」や「建替え」を上回る。一方で、'11-'14年に多く見られていた「国公有地」の開発は皆無となる見込み。【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。

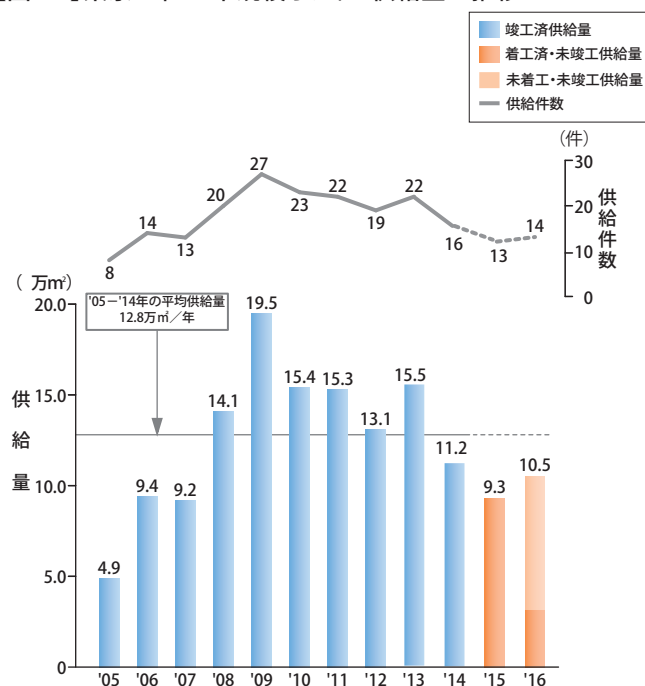
'14年の中規模オフィスビル供給量は11.2万㎡と過去10年の平均を下回り、'15-'16年も過去平均を大幅に下回る見通し。【図4-1】

供給エリアについては、大規模ビル同様、都心集中傾向が続いており、'15-'16年も都心3区での供給が7割強となる見込み。区別の供給割合は、「港区」が約4割を占め最も多く、逆に3割以上を占めていた「中央区」が1割まで減少するが、これは、港区の中でも「虎ノ門・新橋」地区における顕著な供給増加によるところが大きい。同地区では、環状2号線の整備がなされ、超大型開発が複数同時進行し、地下鉄新駅も計画されるなど、国際ビジネス拠点の形成に向けて機能更新が加速しており、中規模オフィスビルの開発を後押ししているとみられる。【図4-2、次ページ図4-3】

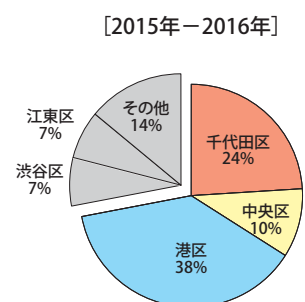
開発用地別で見ると、'15-'16年は都心3区で約7割が「建替え」による供給となるが、都心3区以外では「低・未利用地」による供給が7割強となる見通し。【次ページ図4-4】

また、近年では大手総合デベロッパーによる中規模オフィスビルの供給割合が増加しており、従来多かった事業会社の本社用途等のビルだけでなく、賃貸用オフィスビル、ファンド向けビルの開発が増加しているとみられる。【次ページ図4-5】

【図4-1】東京23区の中規模オフィス供給量の推移



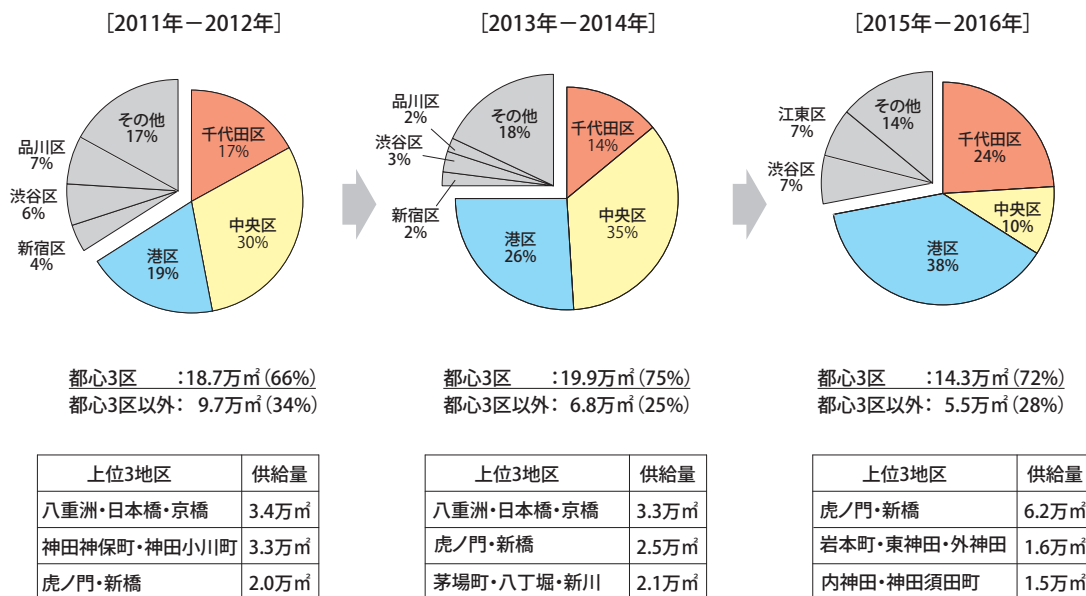
【図4-2】区別の供給割合・供給量上位3地区



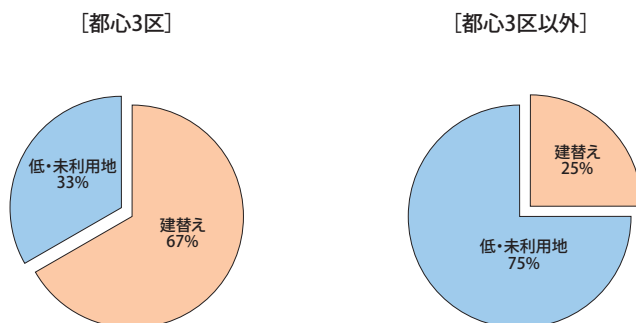
都心3区 : 14.3万㎡ (72%)
都心3区以外 : 5.5万㎡ (28%)

上位3地区	供給量
虎ノ門・新橋	6.2万㎡
岩本町・東神田・外神田	1.6万㎡
内神田・神田須田町	1.5万㎡

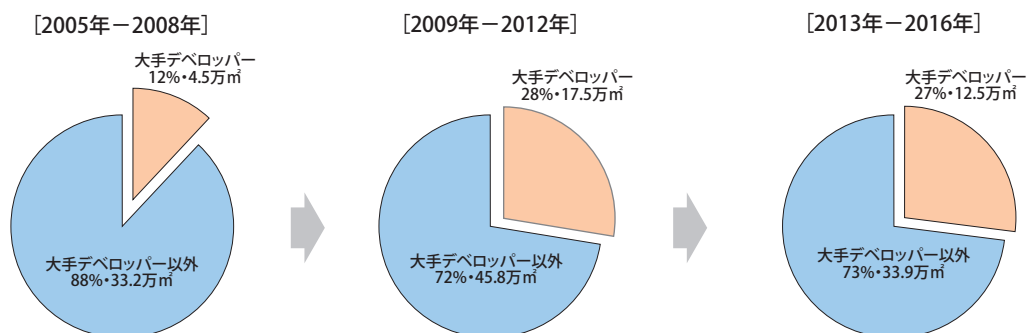
【図4-3】区別の供給割合・供給量上位3地区の推移 (中規模ビル)



【図4-4】2015-2016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需要の回復とオフィスビル供給の減少から市況の改善が一段と進んだ。それを受けて、すでに反転を始めていた賃料の上昇が底堅いものとなっている。

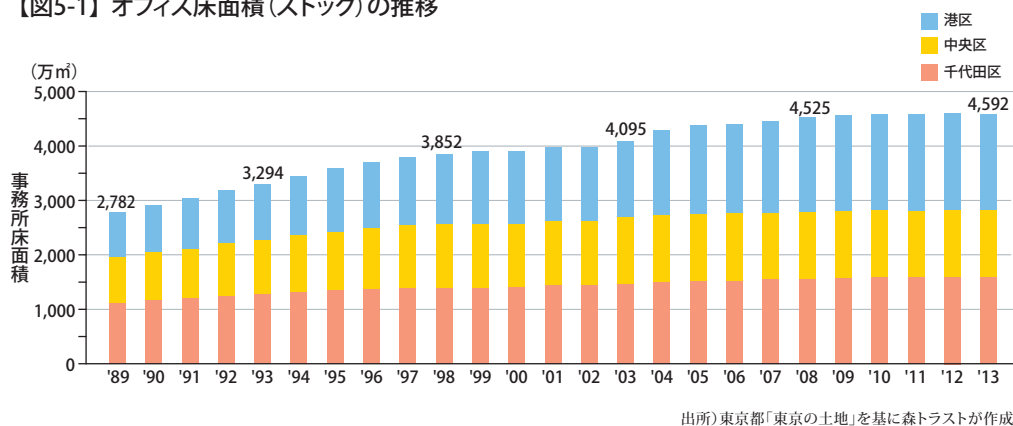
'15年以降の供給量は過去平均を超える年も見られるものの、都心3区での建替えが中心となることから、ストック量の増加は引き続き緩やかに推移するとみられる。直近では、'12年のオフィスビル供給が非常に高い水準であったにもかかわらず、'13年のストック量は、千代田区の減少率が2%に近づくとともに都心3区トータルでも減少に転じている。【図5-1・2】建替え中心の供給構造となったいま、年間100万㎡内外の供給が需給関係に及ぼす影響は軽微と言える。今後、供給が急減する'17年は、需給バランスが極めてタイトになり、更なる市況の改善が進むとみられる。

'17年の供給量は、前回調査時点では過去平均を上回る117万㎡と予測していたが、今回調査でほぼ半分の57万㎡に留まることが判明した。ここ数年の建設コストの上昇や、行政協議・手続き等に時間のかかる大型開発の集中などを背景として、着工時期や工期に影響が出ているとみられる。なお、建設コストの上昇は足元では一旦落ち着いたとも言われるが、依然高止まりしている状況にあり、当面は供給抑制圧力として作用すると考えられる。【次ページ図5-3】

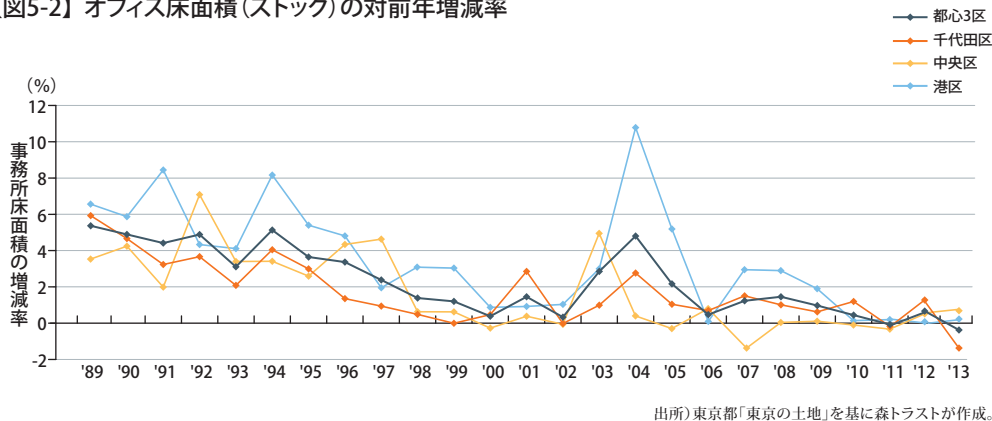
一方、需要サイドを見ると、有効求人倍率は昨年からピーク水準が続いており、企業の旺盛なオフィス拡張ニーズを反映し、空室率の低下傾向が鮮明になっている。【次ページ図5-4】

このような市場環境の中、建設コストの上昇などにより供給抑制の圧力がかかることは、一時的に賃貸オフィスビル市場の好調維持に寄与するが、その反面、中・長期的な市場の発展、ひいては国際都市東京の魅力向上にも影を落としかねない。アベノミクスが奏功し市況が堅調な今こそ、建設コストの高止まり解消や、大型開発における行政協議・手続きの短期化を実行する好機と捉え、官民一体となって早急に対策を講じ、都市機能の更新を進めるべきであろう。

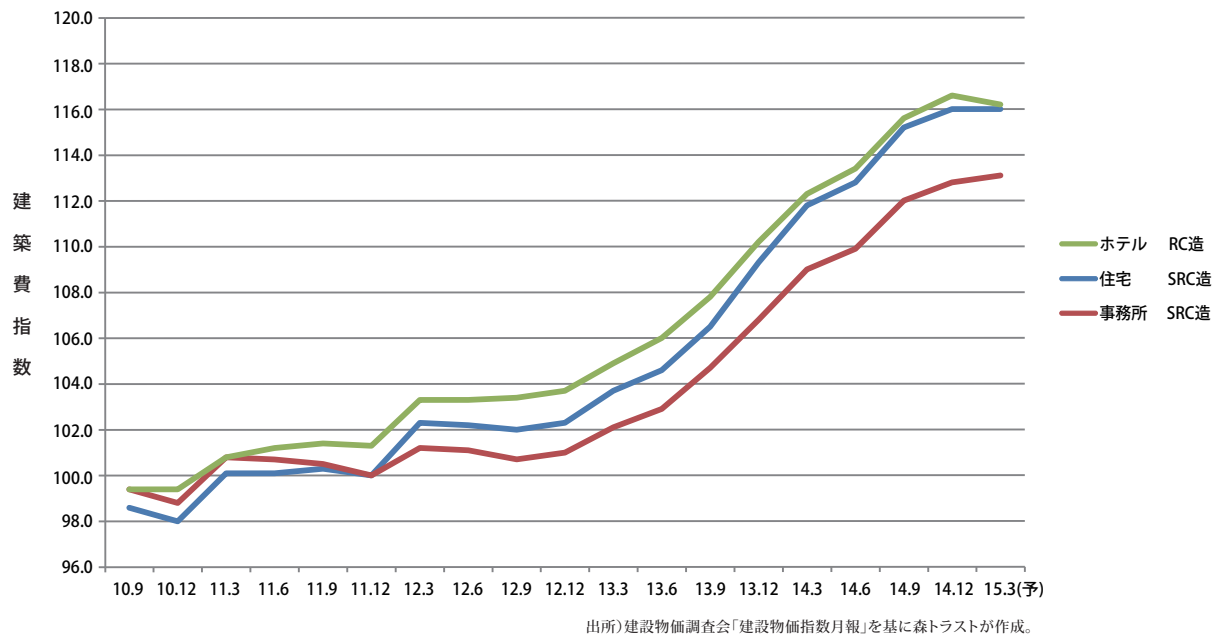
【図5-1】 オフィス床面積(ストック)の推移



【図5-2】 オフィス床面積(ストック)の対前年増減率

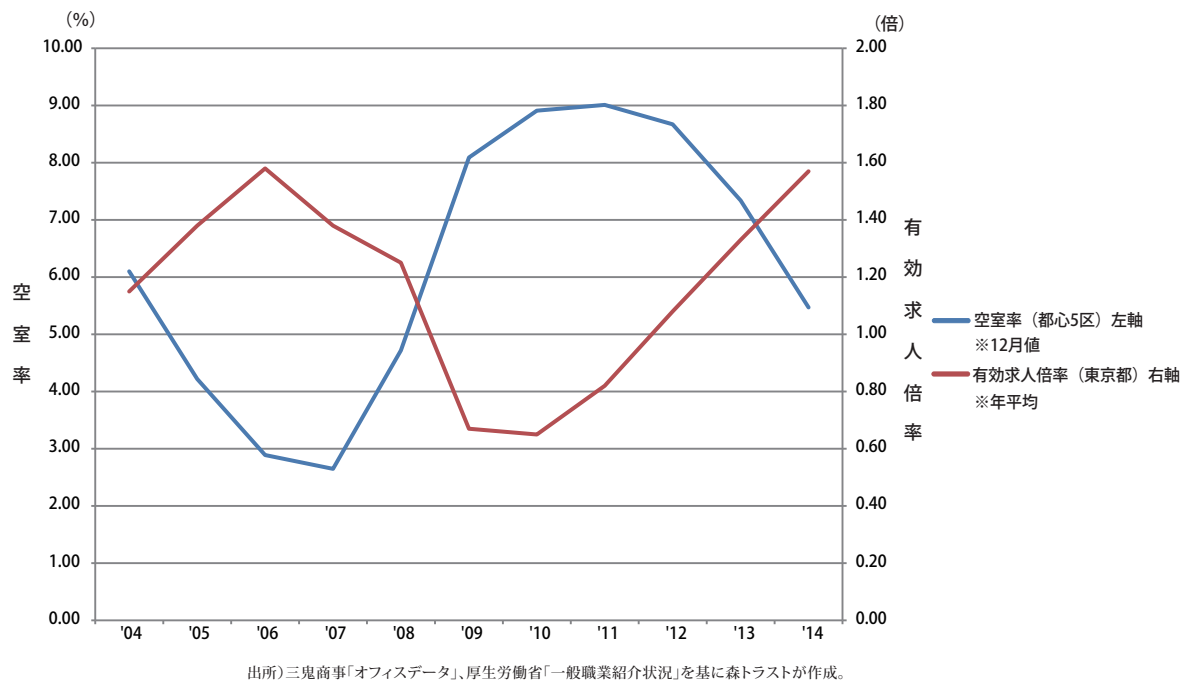


【図5-3】建築費指数(東京)※の推移 2005年平均=100



※工事原価を各種材料、施工単価等の各細目に分解した上で価格変動を計測したものであり、建設会社の利益等は含まない

【図5-4】空室率(都心5区)と有効求人倍率(季節調整値・東京都)の推移



Appendix. 2015年以降竣工予定の主な大規模オフィスビル*

2015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	品川シーズンテラス	NTT都市開発、大成建設、ヒューリック、東京都市開発	32	1	205,786	62,250	港区港南
2	二子玉川ライズ・タワーオフィス	二子玉川東第二地区市街地再開発組合 (東京急行電鉄、東急不動産)	30	2	157,016	47,497	世田谷区玉川
3	東京日本橋タワー	住友不動産、大同生命保険他	35	4	133,335	40,335	中央区日本橋
4	新鉄鋼ビル	鉄鋼ビルディング	26	3	117,000	35,000	千代田区丸の内
5	大手町1-1計画A棟	三菱地所、JXホールディングス他	22	5	107,770	32,600	千代田区大手町
6	大崎プライトタワー	北品川五丁目第1地区市街地再開発組合 (日本土地建物、三井不動産他)	31	2	91,957	27,817	品川区北品川
7	三井住友銀行本店東館計画	三井住友銀行	29	4	89,074	26,945	千代田区丸の内
8	テラススクエア	住友商事、安田不動産他	17	2	52,850	15,987	千代田区神田錦町

2016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	東京ガーデンテラス	西武プロパティーズ	36	2	227,200	68,700	千代田区紀尾井町
2	六本木三丁目東地区再開発	六本木三丁目東地区市街地再開発組合 (住友不動産他)	40	5	202,501	61,258	港区六本木
3	大手町フィナンシャルシティグランキューブ	三菱地所	31	4	193,800	58,600	千代田区大手町
4	銀座六丁目10地区再開発	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
5	新宿スカイフォレストプロジェクト	住友不動産	37	2	142,700	43,200	新宿区大久保
6	京橋二丁目西地区再開発	京橋二丁目西地区市街地再開発組合 (日本土地建物、東京建物、清水建設他)	32	3	113,563	34,353	中央区京橋
7	新宿駅新南口ビル	東日本旅客鉄道	33	2	111,000	34,000	渋谷区千駄ヶ谷

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	赤坂一丁目地区再開発	赤坂一丁目地区市街地再開発準備組合 (新日鉄興和不動産他)	37	3	175,297	53,027	港区赤坂
2	大手町1-1計画B棟	三菱地所	29	5	149,676	45,277	千代田区大手町
3	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 (東京建物他)	40	2	126,671	38,318	品川区上大崎

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	178,375	53,958	品川区西品川
5	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
6	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
7	渋谷駅南街区プロジェクトB-1棟	東京急行電鉄	36	4	108,779	32,906	渋谷区渋谷

※ 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)