

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:2015年12月〕

東京オリンピックを控え、'18年、'19年に供給量は増加 ～'16-'20年平均は過去とほぼ同水準～

📌 調査結果のポイント

1.供給量の推移

'15年の供給量は118万㎡と、過去20年の平均(106万㎡/年)を上回った。'16年以降は'17年に供給が急減するが、'18年から'19年にかけて供給量が大幅に増える。一方で'20年に急減するため、'16-'20年の平均は過去とほぼ同水準の109万㎡/年となる。また直近5年の平均(117万㎡/年)と比較しても低い水準に留まる。

2.供給エリアの傾向

'16-'20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。「港区」での供給シェアが3割と「千代田区」での供給を上回りトップシェアとなる。都心3区以外では「渋谷区」のシェアが1割を超える。地区別では、「虎ノ門・新橋」を筆頭とする港区内の地区が供給上位に位置し、都心3区以外では駅周辺の開発が見込まれる「渋谷」において供給量が急増する。

3.開発用地別の供給動向

都心3区では、'16-'20年の「建替え」による供給が全体の約7割と高水準が続く。「建替え」以外では、「再開発」による供給が大幅に増加する見込み。都心3区以外では、「再開発」などを含む「低・未利用地」での供給が約7割を占める。

4.中規模ビルの供給動向

'15年の供給量は8.4万㎡と過去10年の平均を大きく下回り、'16-'17年も過去平均を下回る見通し。区別の供給割合は、「港区」が4分の1を占め最も多く、逆にこれまで大きいシェアを保っていた「中央区」が減少する。

👉 総括

'16年以降の供給量は、東京オリンピックを背景とした開発機運の高まりと建設費高騰とが干渉し合い、過去平均ラインを上下する格好となっているが、5年トータルでは過去平均並みの水準に落ち着く見通しである。また、引き続き都心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緩やかである。

今後、供給量が大幅に低下する'17年にかけては、需給がタイトニングしていくことが予想されるとともに、オリンピック関連のオフィス需要も高まっていくとみられ、'18-'19年の供給増を前に、需要は増大傾向にある。さらに、'20年には供給も減少することから、'16-'20年の5年間で見れば賃貸オフィス市場は安定的に推移すると見られる。

近年、本レポートでも言及してきたとおり、建築費の高騰が供給に対して抑制要因となっているが、そういった逆風の中でも、国際ビジネス拠点形成の中核を担う都心のオフィスビル開発が着実に推進されていくことが確認された。今後も'20年のオリンピックに向けて都市機能の更新が停滞することなく、「グローバルビジネス都市東京」の実現へと着実に近づいていくとみられる。

1. 供給量の推移

東京23区における'15年の大規模オフィス供給量は118万㎡と過去20年の平均(106万㎡/年)を上回り、3年ぶりに過去平均を超える供給となった。【図1-1】

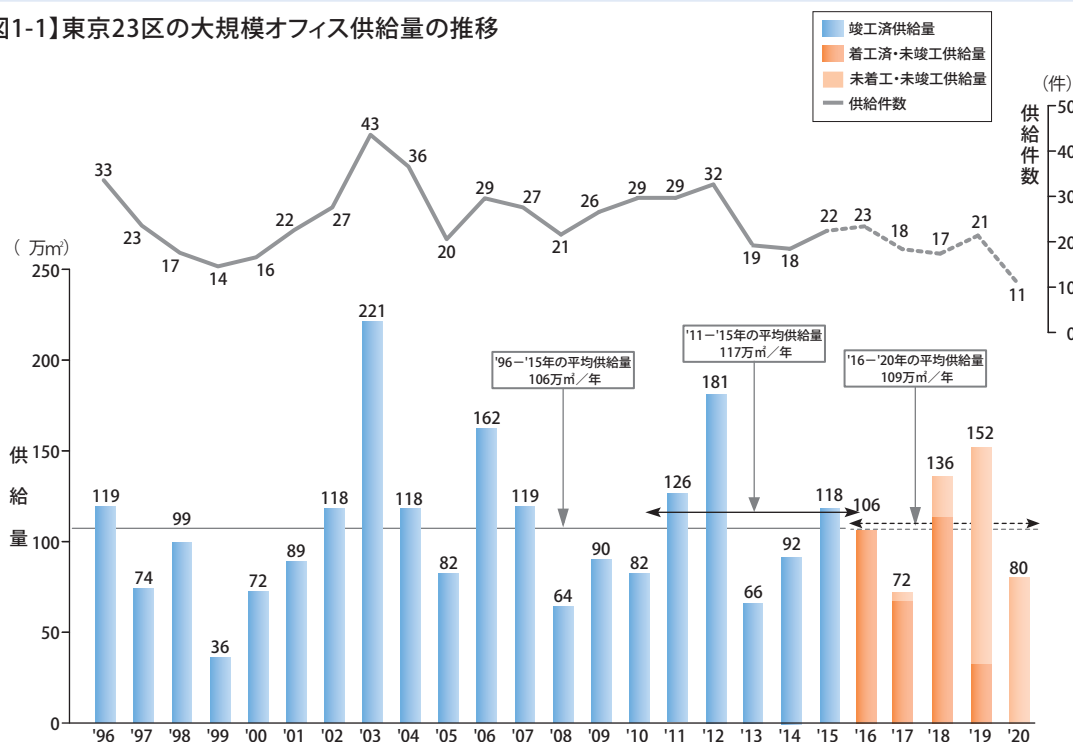
'16年の供給量は106万㎡と過去平均と同水準まで低下し、'17年には72万㎡と過去平均を大きく下回る見込みとなり、今後2年は供給が抑制される。その後、前年の反動や、東京オリンピック前の開発機運の高まりから'18年、'19年にはそれぞれ136万㎡、152万㎡と供給は大幅に増加する。一方、'20年には前年から急減する見込みのため、'16-'20年の平均供給量は109万㎡と、過去20年の平均を若干上回る水準に留まり、直近5年の平均供給量となる117万㎡を下回ることとなる。【図1-1】

また、'16年以降の供給動向を都心3区とそれ以外に分けてみると、都心3区においては'18年の供給が'19年を上回り最大となること、都心3区以外では、渋谷駅周辺開発の竣工が集中する'19年の供給が突出することが特徴である。【図1-2】

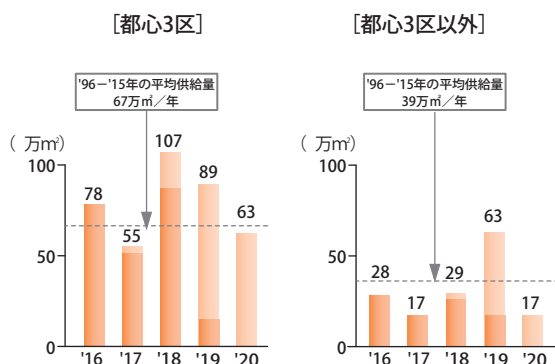
さらに、ビルの規模別の供給動向については、'16-'20年は引き続き5万㎡以上の大規模ビルが中心となる見通しで、このうち10万㎡以上の超大規模ビルが約6割と過去最高に達するとみられる。【図1-3】

このように、今後の5年間は、東京オリンピックを控えて一時的に供給が増える年があるものの、概ね過去平均に近い供給量となり、ニーズの高い“都心3区の超大規模ビル”が供給の中心となることから、安定したマーケット環境が続くものと見られる。

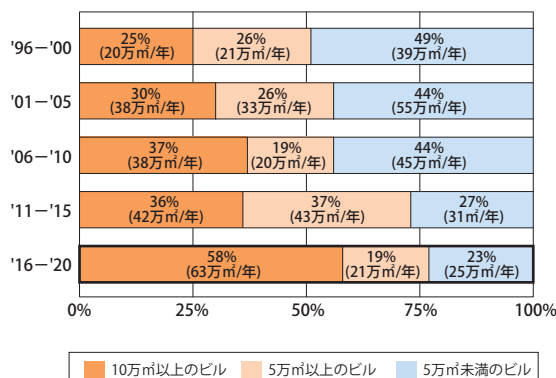
【図1-1】東京23区の大規模オフィス供給量の推移



【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

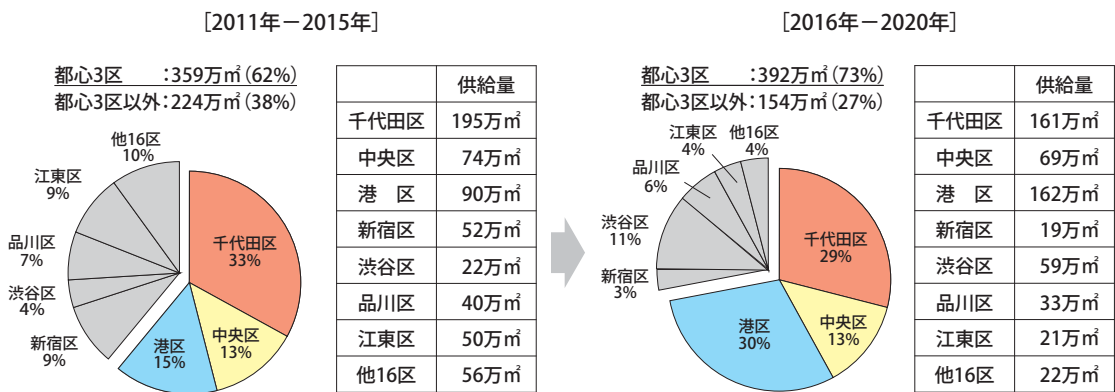


2. 供給エリアの傾向

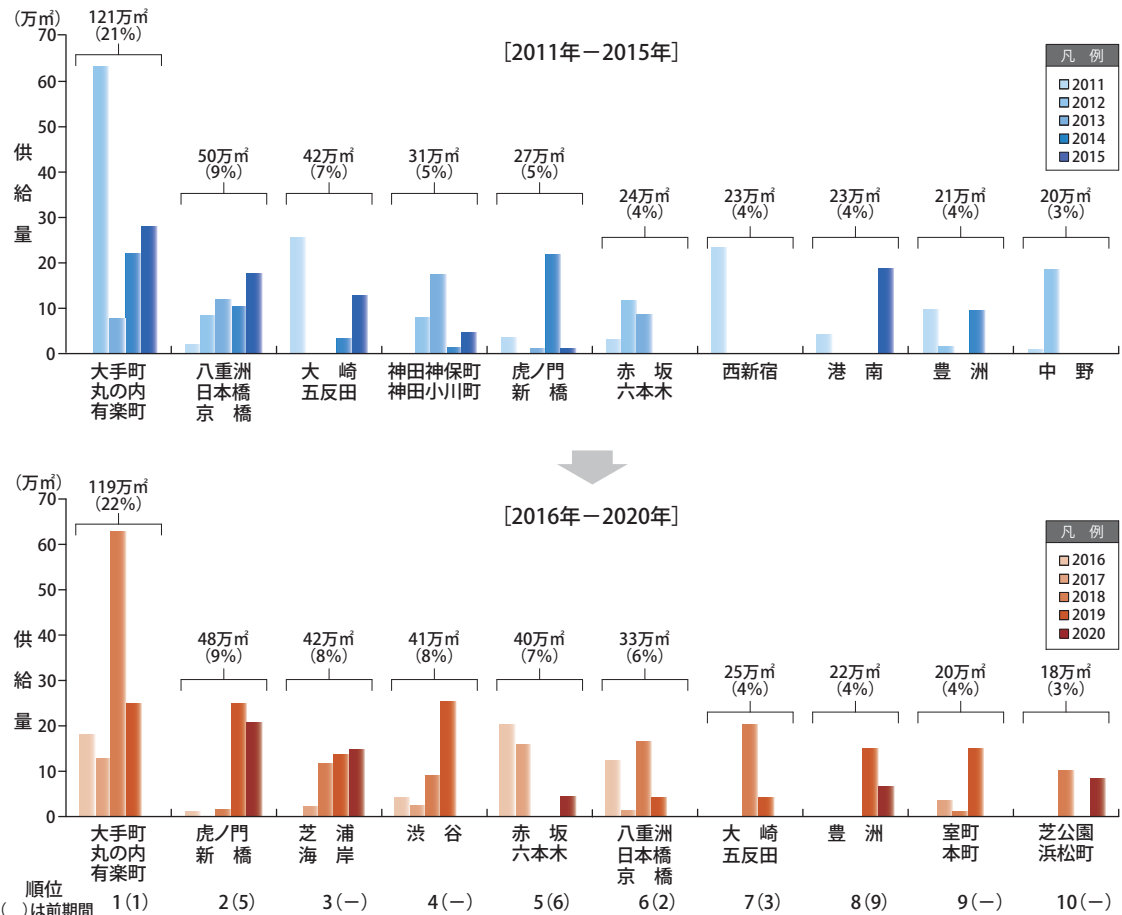
'16-'20年は供給エリアの都心シフトが一層進み、「都心3区」での供給が7割を超える見通し。「港区」での供給シェアが倍増し3割となった結果、「千代田区」での供給を上回りトップシェアとなる。都心3区以外では、「渋谷区」のシェアが1割を超え、「中央区」に迫る一方、「新宿区」・「品川区」・「江東区」のシェアは総じて1割を大きく下回る水準に留まる。【図2-1】

また、地区別の供給量を見ると、「大手町・丸の内・有楽町」での供給は引き続き高い水準にある一方、港区内の地区が「虎ノ門・新橋」を筆頭に4地区ランクインしている。都心3区以外の地区では駅周辺の開発が見込まれる「渋谷」において供給量が急増する。【図2-2】

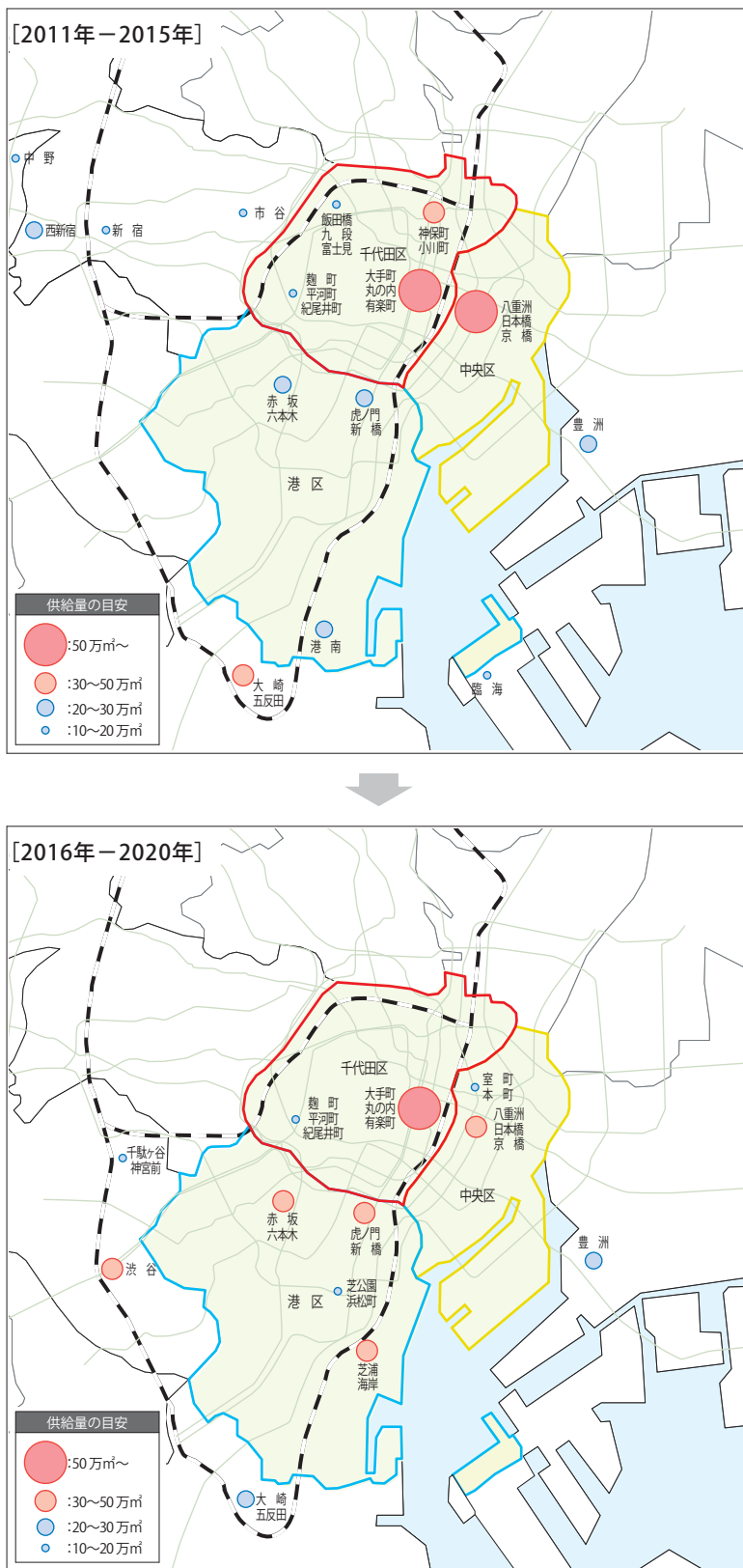
【図2-1】区別の大規模オフィス供給量



【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

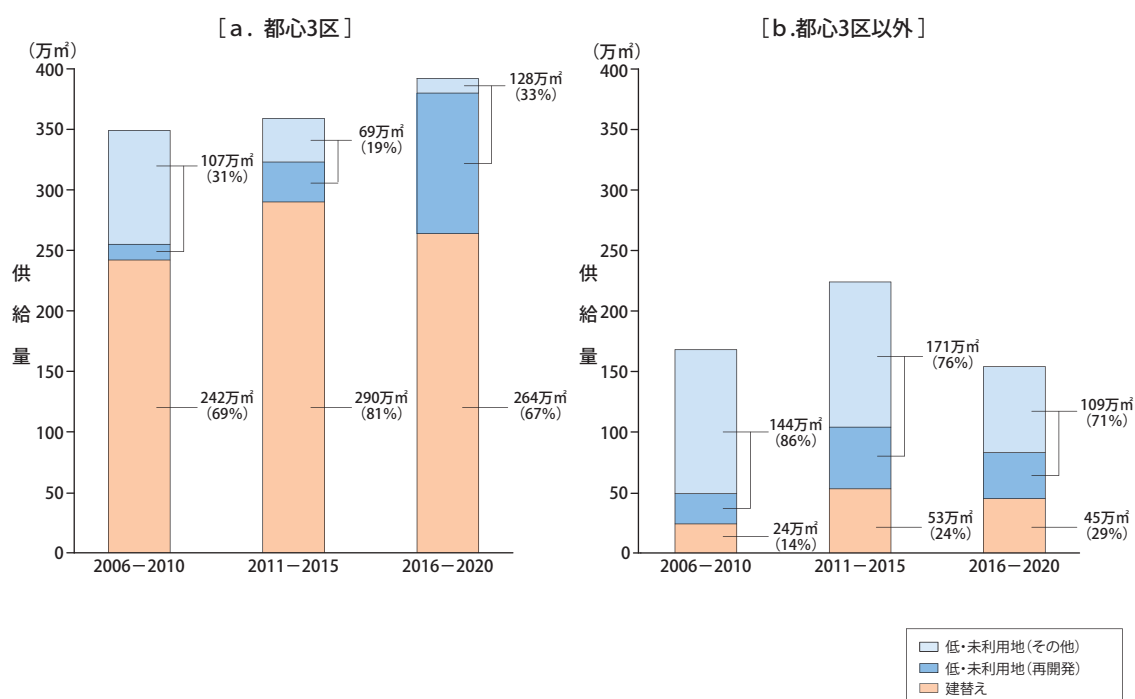


3. 開発用地別の供給動向

都心3区では、'16-'20年の「建替え」による供給が全体の約7割と高水準が続く。大手町・丸の内を中心にストックの更新が進んでおり、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、「再開発」による供給が大幅に増加する。【図3-1.a】

都心3区以外では、'16-'20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。これまで通り、遊休地など「その他低・未利用地」での供給が最も多い。【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い土地(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。

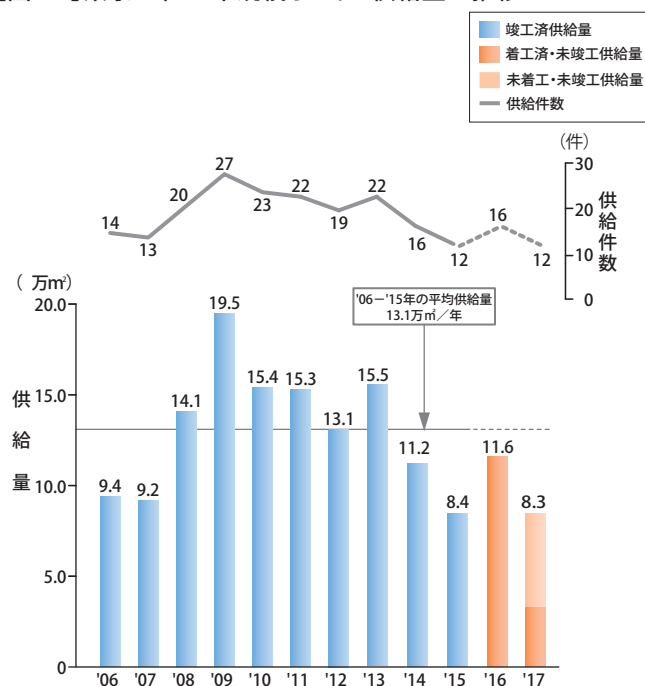
'15年の中規模オフィスビル供給量は8.4万㎡と過去10年の平均を大きく下回り、16-'17年も過去平均を下回る見通し。【図4-1】

供給エリアについては、'16-'17年は都心集中傾向が一部和らぐものの、それでも都心3区での供給が約6割となり、都心での開発は進む。区別の供給割合は、「港区」が4分の1を占め最も多く、逆にこれまで大きいシェアを保っていた「中央区」が約1割まで減少する。地区別では「虎ノ門・新橋」における供給増加が著しく、建築費高騰のあおりを受け、中規模ビルの開発が少なくなる中であっても、機能更新が加速している。同地区では、国際ビジネス拠点、環状2号線の整備完了、地下鉄新駅やBRTの計画などを背景として開発機運が高まっているとみられる。【図4-2、次ページ図4-3】

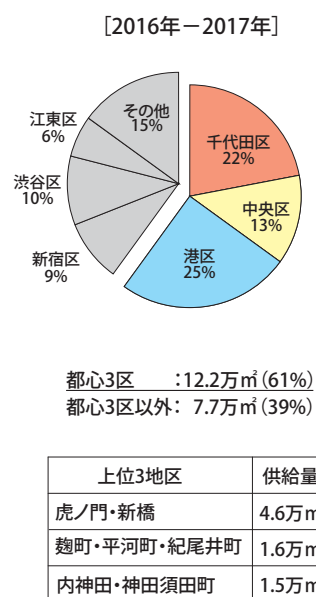
開発用地別で見ると、'16-'17年は都心3区で約8割が「建替え」による供給となるが、都心3区以外では「低・未利用地」による供給が6割となる見通しで、大規模ビル同様の結果となった。【次ページ図4-4】

また近年、大手総合デベロッパーによる中規模オフィスビル開発が堅調で、その供給割合は3割を占めるに至っている。【次ページ図4-5】

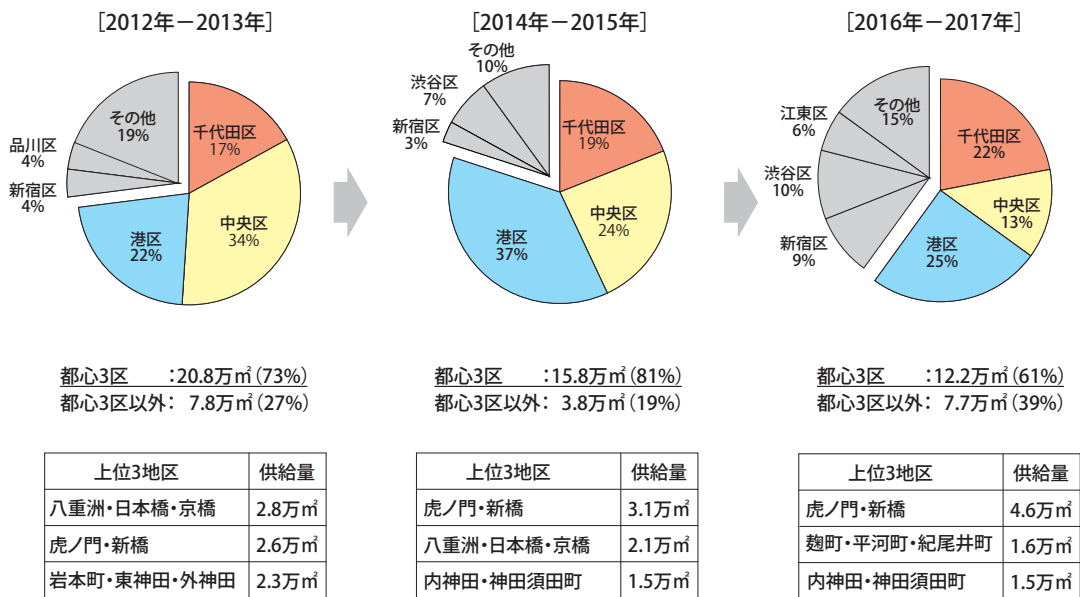
【図4-1】東京23区の中規模オフィス供給量の推移



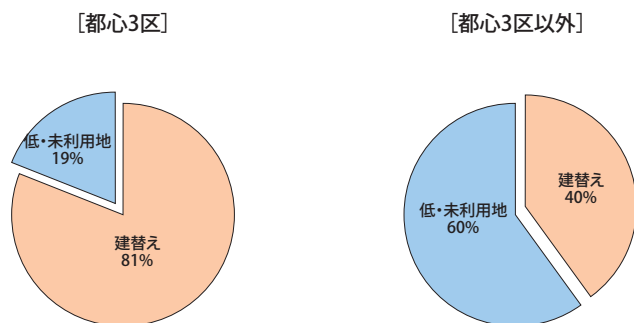
【図4-2】区別の供給割合・供給量上位3地区



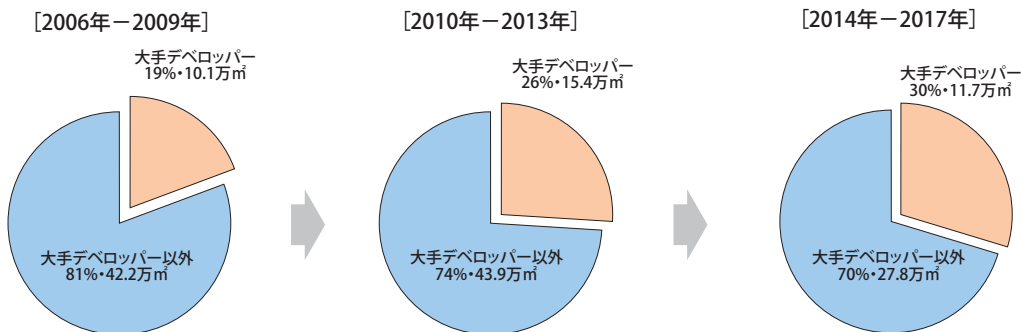
【図4-3】区別の供給割合・供給量上位3地区の推移（中規模ビル）



【図4-4】2016-2017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

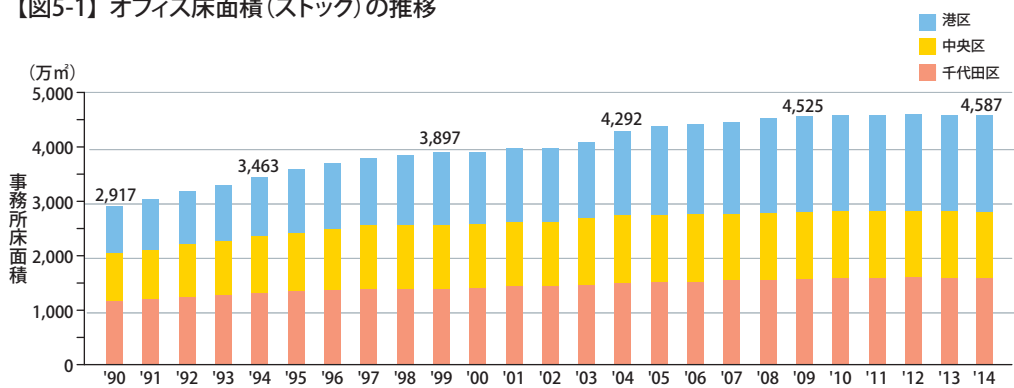
東京の賃貸オフィスビル市場は、企業の業績拡大による需要の回復とここ数年の低調なオフィスビル供給が相俟って市況の改善が一段と進んだ。空室率の低下により、主要ビジネス地区ではまとまった空室のないビルが増えており、'15年竣工の新築オフィスビルも順調に空室を消化している。

'16年以降の供給量は、東京オリンピックを背景とした開発機運の高まりと建設費高騰とが干涉し合い、過去平均ラインを上下する格好となっているが、5年トータルでは過去平均並みの水準に落ち着く見通しである。また、引き続き都心3区での建替えが中心となることから、ストック量増加に対する寄与度も薄まり、実際に'14年の都心3区のストック量は前年に続いてマイナスとなっている。特に、供給が少ない中央区における減少率が高い。【図5-1・2】

今後、供給量が大幅に低下する'17年にかけては、需給がタイトニングしていくことが予想されるとともに、オリンピック関連のオフィス需要も高まっていくとみられ、'18-'19年の供給増を前に、需要は増大傾向にある。さらに、'20年には供給も減少することから、'16-'20年の5年間で見れば賃貸オフィス市場は安定的に推移すると見られる。

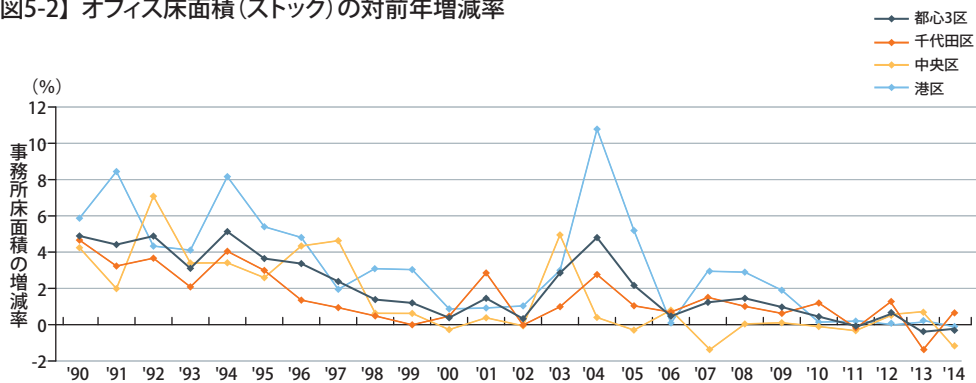
近年、本レポートでも言及してきたとおり、建築費の高騰が供給に対して抑制要因となっているが、オリンピック開催を契機としたインフラ需要の高まりにより、高騰は常態化している。そういった逆風の中でも、国際ビジネス拠点形成の中核を担う都心のオフィスビル開発が、着実に推進されていくことが確認された。今後も'20年のオリンピックに向けて都市機能の更新が停滞することなく、“グローバルビジネス都市東京”の実現へと着実に近づいていくとみられる。

【図5-1】 オフィス床面積(ストック)の推移



出所)東京都「東京の土地」を基に森トラストが作成。

【図5-2】 オフィス床面積(ストック)の対前年増減率



出所)東京都「東京の土地」を基に森トラストが作成。

Appendix 1. 1986年から30年間の大規模オフィスビル供給量

大規模オフィス供給量調査を1986年に開始して以来30年が経過した。本項では30年間の供給動向について述べる。

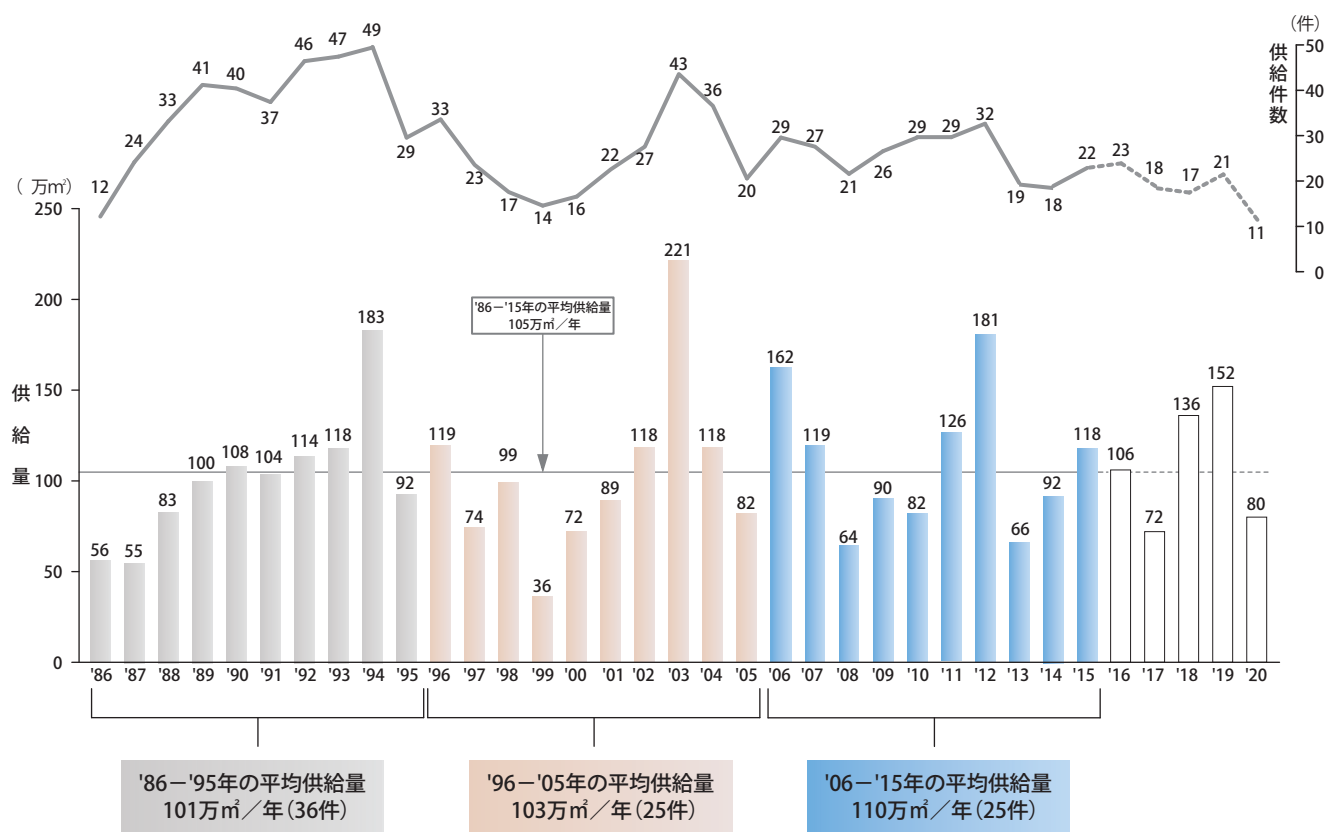
'86-'95年はバブル経済による景気拡大に伴うオフィス不足から年々供給量が増加した。バブル経済崩壊後も、バブル絶頂期に計画された開発計画等が一気に供給され'94年に過去2番目となる183万㎡を記録した。続いて'96-'05年は、景気低迷の影響からオフィスビル開発は急速に沈静化した。バブル期になされなかった国鉄清算事業団による国鉄用地の売却が行われ、ITブームによる高スペックオフィスビル需要と相俟って、'03年にこれまでの最大となる221万㎡が供給された。'06-'15年はミニバブルからリーマンショックを経た供給減の反動から'12年に過去3番目となる181万㎡の供給がなされた。この期の後半より東日本大震災による影響から、BCP対応のビルが多く供給され、オフィスビルニーズが顕在化した結果、現在のマーケットが形成されている。

【図A-1】

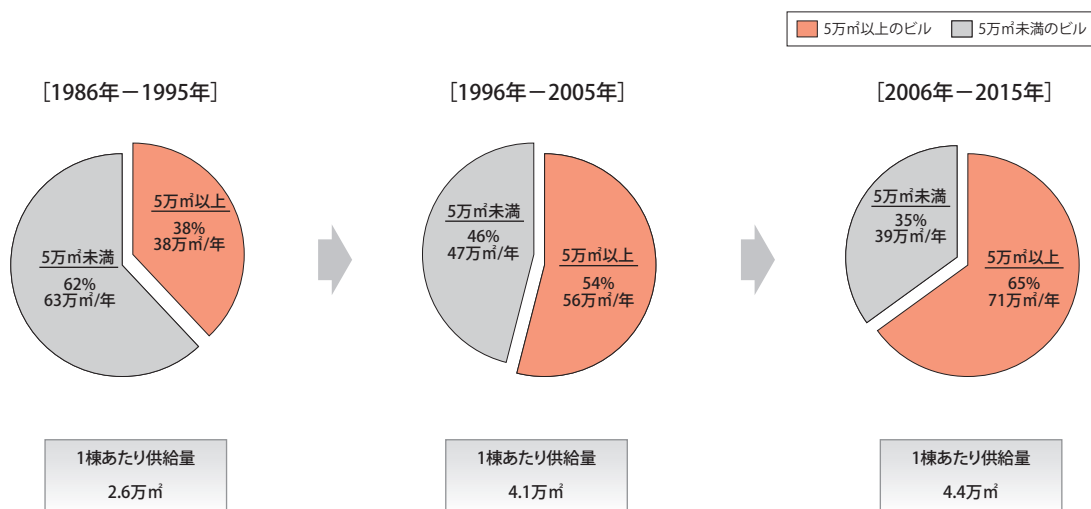
また、ビルの規模別に見てみると、50,000㎡以上の大規模開発は増加しており、供給量全体に対する割合は6割を超えるに至っている。それに伴って1棟あたりの供給面積も増加していった。これは、'00年に都市計画法や建築基準法の改正に伴い、特例容積率適用区域制度が創設されるなど、商業地域の容積率上限が引き上げられたこと、'02年に都市再生特別措置法が交付され、都市再生緊急整備地域が指定されていたことが主な要因である。【図A-2】

区毎の供給量においては、期間最初は都心3区以外の供給が都心3区を上回っていたものの、その後都心3区が6割強と、都心集中が続いてきた。都心3区で見ると、港区における供給割合が期間を通して2割から3割と安定的に多いなか、千代田区はこの30年間で供給量、割合ともに著しく増加した。特に'02年以降丸の内・大手町地区において建替えが続き、供給が集中的になされてきたことによる。一方で中央区は期間を通して1割前後の供給に留まり、オフィスビルの機能更新が遅れているが、今後は東京駅東側のエリアで供給が大幅に増加していくことが予想される。【図A-3】

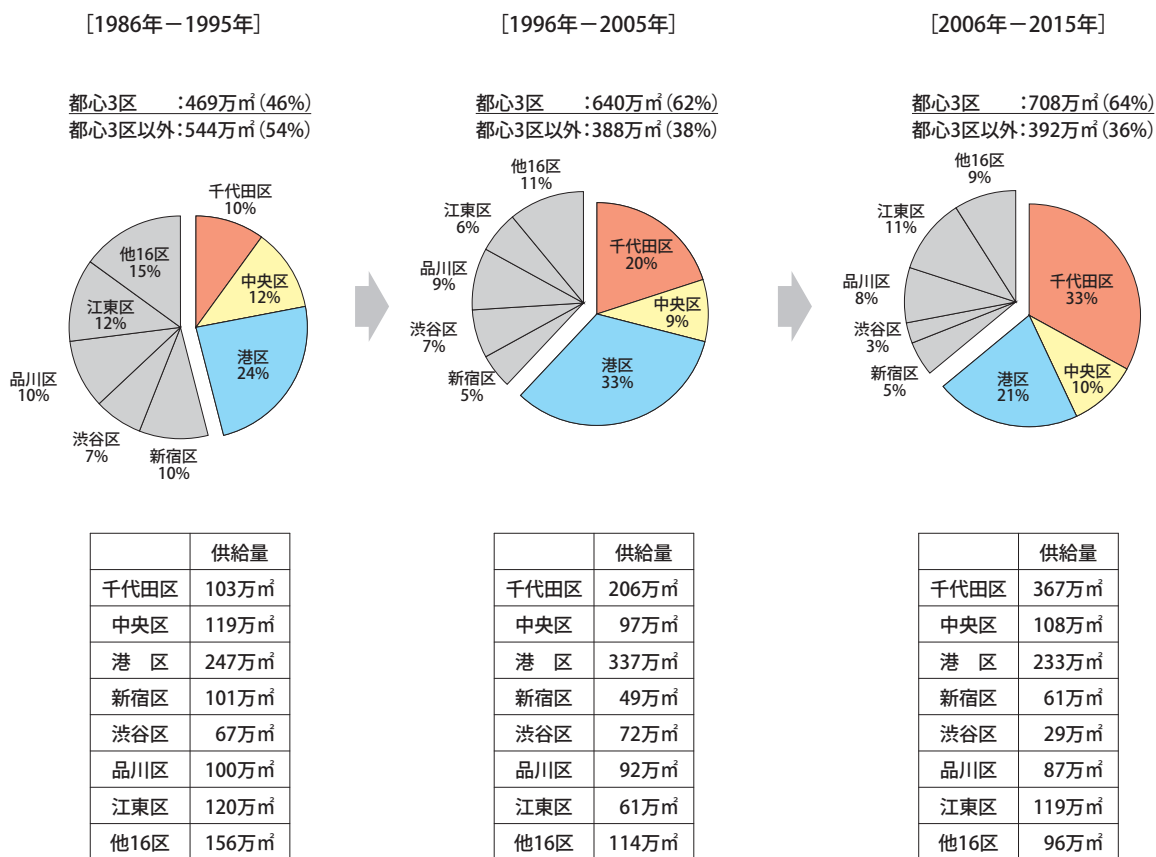
【図A-1】東京23区の大規模オフィス供給量の推移



【図A-2】規模別の供給量と供給割合



【図A-3】区別の大規模オフィス供給量



Appendix 2. 2016年以降竣工予定の主な大規模オフィスビル*

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紀尾井町	西武プロパティーズ	36	2	227,200	68,700	千代田区紀尾井町
2	住友不動産六本木グランドタワー	六本木三丁目東地区市街地再開発組合 (住友不動産他)	43	2	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	住友不動産新宿ガーデンタワー	住友不動産	37	2	142,700	43,200	新宿区大久保
5	京橋エドグラン	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	113,553	34,350	中央区京橋
6	JR新宿ミライナタワー	東日本旅客鉄道	32	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	赤坂インターシティAIR	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)	38	3	178,328	53,944	港区赤坂
2	大手町パークビルディング	三菱地所	29	5	149,676	45,277	千代田区大手町
3	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
4	目黒駅前地区再開発A敷地	目黒駅前地区市街地再開発組合	40	2	126,671	38,318	品川区上大崎
5	内幸町二丁目プロジェクト	グリーンアセットインベストメント (ケネディクス、東急不動産他)	21	4	67,051	20,283	千代田区内幸町

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	177,990	53,840	品川区西品川
5	丸の内3-2計画	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
7	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
8	T G M M芝浦プロジェクトA棟	東京ガス、三井不動産、三菱地所	31	2	132,600	40,100	港区芝浦
9	渋谷駅南街区プロジェクトB-1棟	東京急行電鉄	35	4	116,300	35,200	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

※ 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)

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	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	虎ノ門2-10計画	ホテルオークラ	41	1	182,900	55,300	港区虎ノ門
4	渋谷駅街区東棟	東京急行電鉄、東日本旅客鉄道 東京地下鉄	46	7	174,000	52,600	渋谷区渋谷
5	虎ノ門一丁目地区再開発	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
6	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
7	TGM芝浦プロジェクトB棟	東京ガス、三井不動産、三菱地所	36	2	150,000	45,000	港区芝浦
8	四谷駅前地区再開発	都市再生機構	31	3	139,400	42,200	新宿区本塩町
9	宇田川町15地区開発	バルコ	20	3	65,000	19,700	渋谷区宇田川町
10	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	58,900	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	虎ノ門トラストシティワールドゲート	森トラスト	36	4	210,000	63,500	港区虎ノ門
2	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	182,000	55,000	港区海岸
3	豊島区旧庁舎跡地活用事業	東京建物、サンケイビル	30	2	64,000	19,400	豊島区東池袋