

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:2022年12月〕

## '22年は過去最低値を更新、'23年以降も供給抑制傾向 ～'24,'26年に加え、'27年も低水準～

### 📌 調査結果のポイント

#### 1. 供給量の推移

'22年の大規模オフィスビルの供給量は49万㎡に留まり、過去20年で最も少ない供給量を2年連続で更新する。'23年は130万㎡、'25年は141万㎡と一定規模の供給があるが、'24年は69万㎡、'26年は66万㎡、'27年は74万㎡となり供給は絞られる。

#### 2. 供給エリアの傾向

過去5年間で将来5年間の供給割合を区別に集計したところ、ともに都心3区の割合が7割を超えている。過去5年間では3割を占めた千代田区の割合が将来5年間では大幅に縮小し、港区の割合が倍増している。地区別に比較すると、過去5年間では供給量トップであった「大手町・丸の内・有楽町」が将来5年では圏外。将来5年間のランキングには「虎ノ門・新橋」「芝・三田」「赤坂・六本木」など、港区の6地区がランクインしている。

#### 3. 開発用地別の供給動向

都心3区では、'13-'17年には8割であった「建替え」の割合が、'23-'27年には半減して4割まで低下する。開発用地の主体が「低・未利用地(再開発等)」へとシフトしている。一方、都心3区以外では、'13年以降継続して「低・未利用地(再開発等)」が開発主体になる。

#### 4. 中規模ビルの供給動向

'22年の中規模オフィスビル供給量は10.9万㎡となり、3年連続で前年を下回ってきた供給量が増加に転じた。'23年は9.8万㎡、'24年は11.9万㎡の供給が予測され、将来2年間の1年当たりの平均供給量は10.9万㎡となり、過去10年間の平均供給量10.4万㎡を上回る。

### 🔄 総括

'22年の大規模オフィスビルの供給量は49万㎡と過去20年間で最低の供給量となり、2年連続で最低値を更新することとなった。需要面に目を向けると、新築大規模オフィスビルの稼働率および内定率は、'22年竣工ビルで8割、'23年は5割、'24年は3割となっており、底堅さをみせている。既存オフィスビルの需要は、'20年こそ落ち込みを見せたが、'21年には反転し、'22年には'19年とほぼ同水準まで回復している。足元では館内拡張を中心とした需要の高まりがみられるため、'23年からのさらなる復調が期待される。

しかしながら、オフィスマーケットの動きを詳細に追うと、エリアごとの格差が拡大していることがわかる。同一エリア内においてもオフィスビルごとの格差が散見されつつある。これらの格差の背景にはハイブリッドワークが暫定的な措置ではなく、新たな働き方の一部になり、センターオフィス設計における前提条件として定着したことがある。企業はワーカーをセンターオフィスに集めるための魅力的な機能や、希薄化が懸念される企業文化の発信など、ハイブリッドワーク下における新たな企業課題を抱えているが、これらを解決できるオフィスに需要が集中している。これからのディベロッパーは、ワーカー、企業、それぞれがオフィスに求めるハード面での快適性・先進性を備えながらも、さらにコミュニケーション活性化につながる仕掛けを取り入れるなど、新たな企業課題をソフト面からも捉えねばならない。

## 1. 供給量の推移

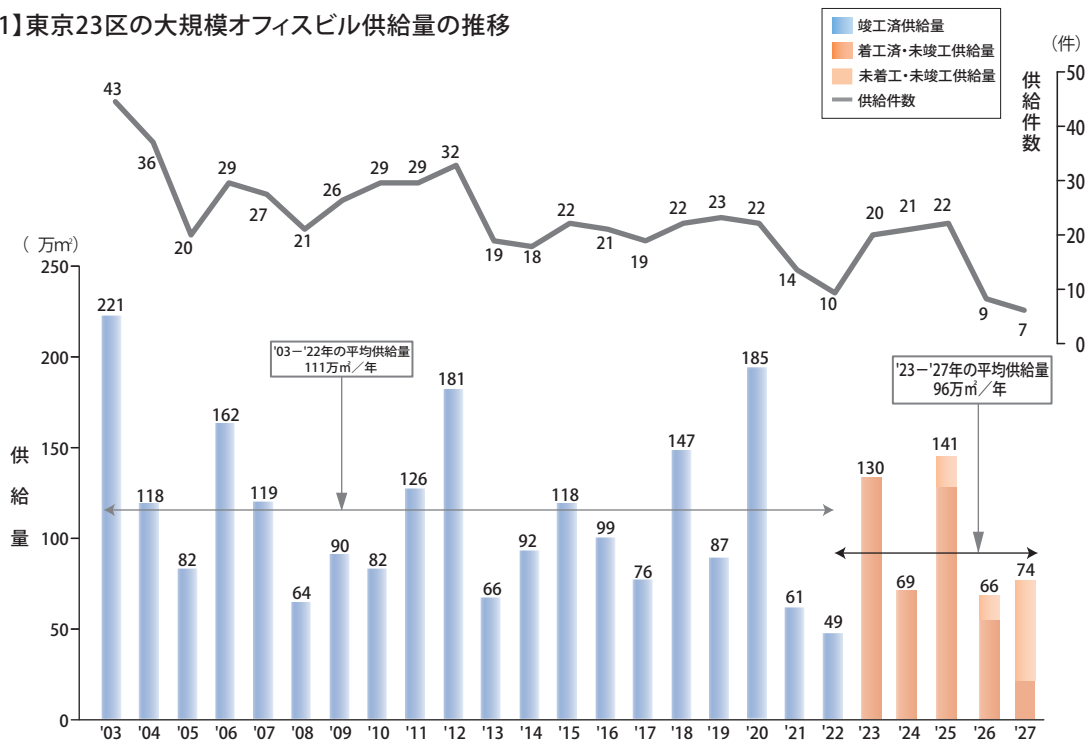
東京23区における'22年の大規模オフィスビルの供給量は49万㎡となり、61万㎡の供給量に留まった'21年について過去20年間での最低供給量を2年連続で更新することとなった。

'23年以降5年間の供給量に目を向けると、'23年と'25年ではそれぞれ130万㎡と141万㎡となりまとまった規模の供給がなされるものの、'24年は69万㎡、'26年は66万㎡、'27年は74万㎡と供給量が低水準に抑えられる見込みである。そのため、'23年以降5年間の1年当たりの平均供給量は、過去20年間の平均供給量111万㎡を下回る96万㎡に留まるだろう。将来5年間の平均供給量が過去20年間の平均供給量を下回るこの傾向は6期連続しており、大規模オフィスビルの供給量は抑制傾向が続いている。【図1-1】

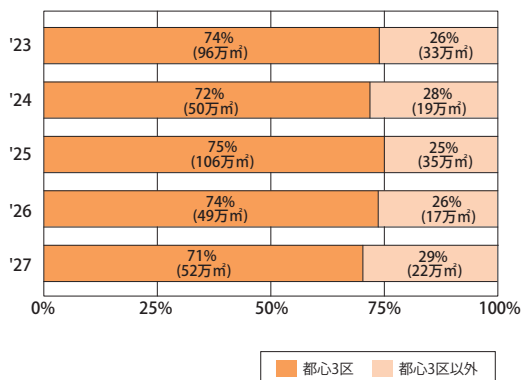
供給量を区別に集計し、都心3区とそれ以外に分け、供給割合を算出すると、将来5年間は都心3区での供給が一貫して70%を超える。供給の中心は引き続き都心3区である。【図1-2】

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、'03-'07年および'08-'12年では拮抗していた規模別供給量が、'13-'17年からは10万㎡以上のビルの割合が上昇に転じ、'18-'22年にはその割合が5割を超え、'23-'27年には6割を上回る。大規模オフィスビルの超大規模化傾向も継続している。【図1-3】

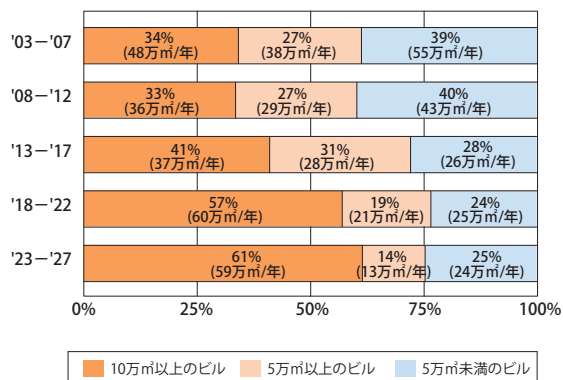
【図1-1】東京23区の大規模オフィスビル供給量の推移



【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



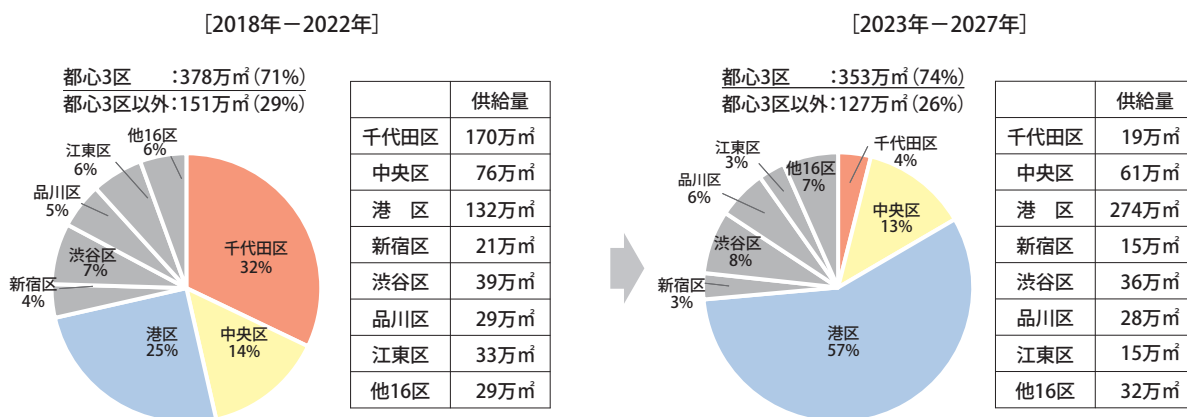
## 2. 供給エリアの傾向

大規模オフィスビルの供給傾向をエリア別に探る。

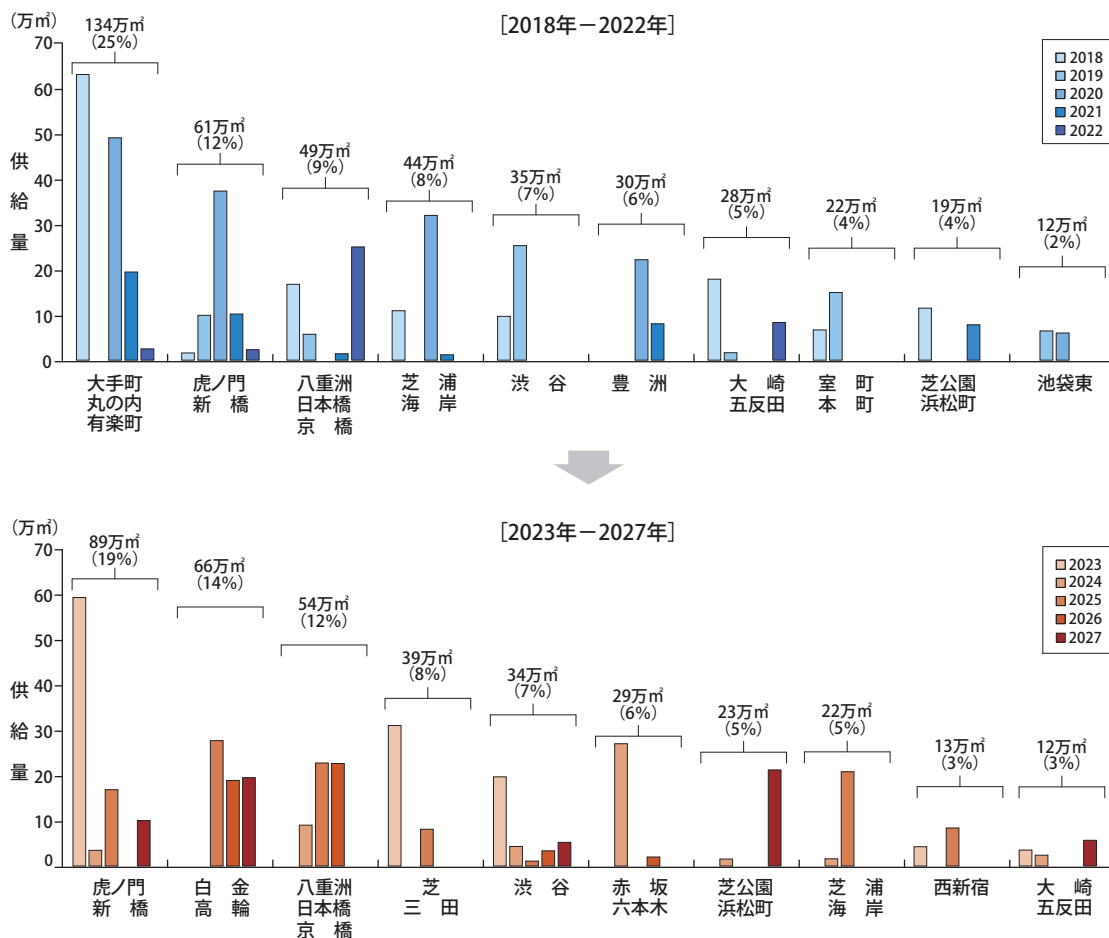
過去5年と将来5年間の供給割合を区別に集計したところ、両期間ともに都心3区の割合が7割を超えている。都心3区内の内訳を比較すると、過去5年間は3割を占めた千代田区の割合が将来5年間は大幅に縮小し、港区の割合が倍増していることがわかる。【図2-1】

地区別に供給量の推移を集計したうえで上位10地区を比較すると、過去5年間は供給量トップであった「大手町・丸の内・有楽町」が将来5年では圏外となった。また、将来5年間のランキングには「虎ノ門・新橋」「白金・高輪」「芝・三田」「赤坂・六本木」「芝公園・浜松町」「芝浦・海岸」と港区の6地区がランクインしている。港区における開発は広範囲にわたる。【図2-2】【次頁図2-3】

【図2-1】区別の大規模オフィス供給量

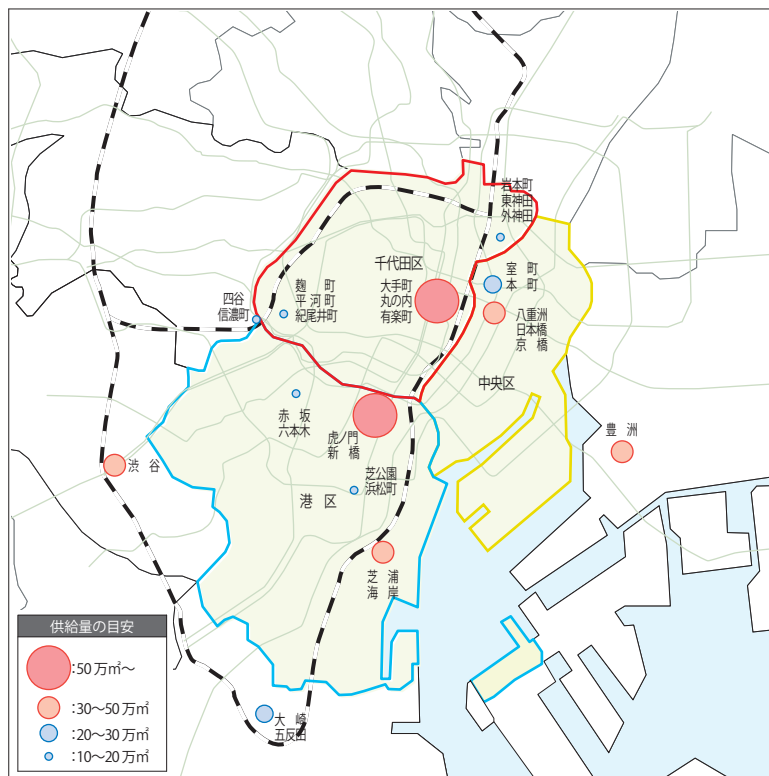


【図2-2】大規模オフィス供給量上位10地区

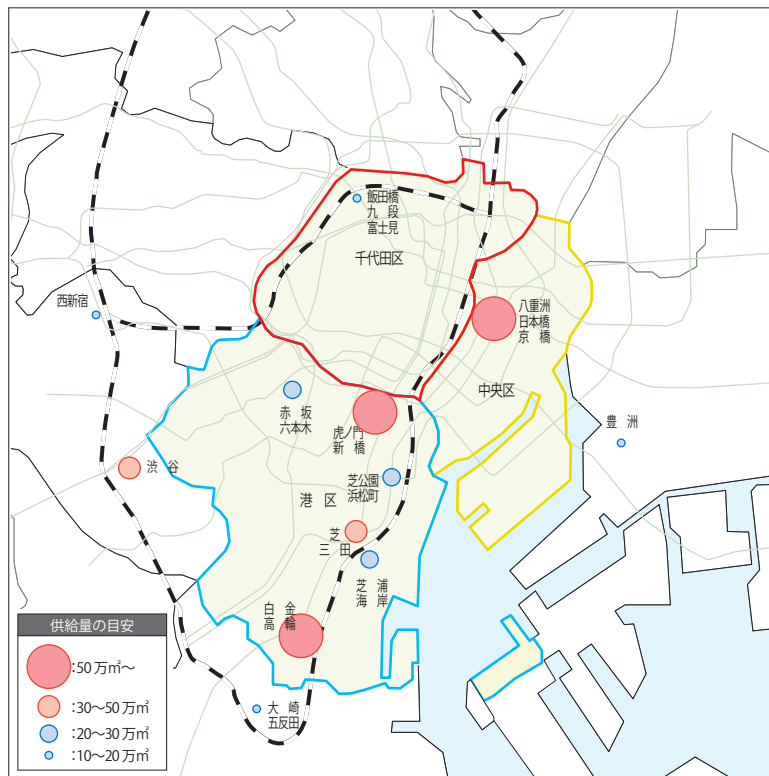


【図2-3】主要地区の大規模オフィス供給量

[2018年－2022年]



[2023年－2027年]



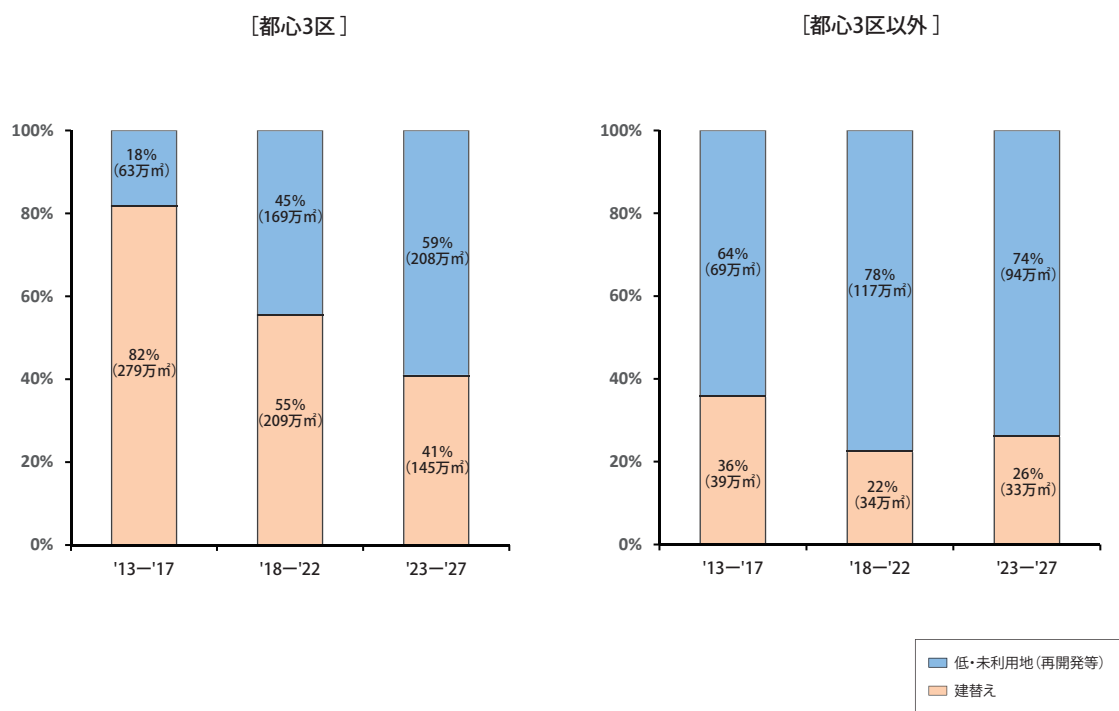
### 3. 開発用地別の供給動向

'13年以降の開発用地別の供給割合を5年単位で集計した。

都心3区では、'13-'17年には8割であった「建替え」の割合が、'23-'27年には半減して4割まで低下する。開発用地の主体が「低・未利用地(再開発等)」へとシフトしている。一方、都心3区以外では、'13年以降継続して「低・未利用地(再開発等)」が開発主体になっている。

大規模オフィスビルの供給は都心3区内外で「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。  
 '22年の中規模オフィスビル供給量は10.9万㎡となり、3年連続で前年を下回ってきた供給量が増加に転じた。  
 '23年は9.8万㎡、'24年は11.9万㎡の供給が予測され、将来2年間の1年当たりの平均供給量は10.9万㎡となり、  
 過去10年間の平均供給量10.4万㎡を上回ることとなる。近年減少傾向であった中規模オフィスビルの供給量は、  
 持ち直しをみせている。【図4-1】

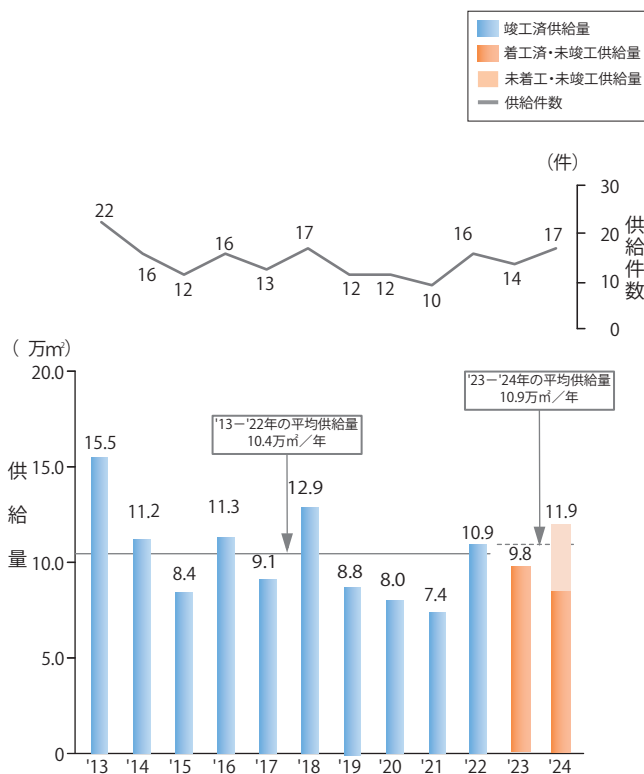
'23-'24年の区別の供給割合をみると、大規模オフィスビル同様に都心3区での供給割合が7割を超える。【図4-2】

'19年以降の区別の供給量を2年単位で集計したうえで、区別で供給量上位の変遷を追うと、都心3区における供給が一貫して7割程度を維持する。'23年以降は中央区が最大の供給地となる見込みであり、大規模オフィスビルの供給量ではトップであった港区を上回る。都心3区以外に目をむけると、渋谷区での供給が継続されているものの、その他の区の供給は断続的である。【次頁図4-3】

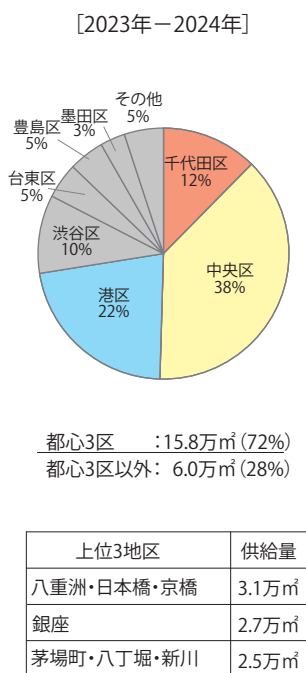
中規模オフィスビルにおける開発用地別の供給動向をみると、都心3区においては「建替え」が中心となっており、「低・未利用地」が主体となりつつある大規模オフィスビルとは異なる傾向を示している。都心3区以外における供給動向は拮抗している。【次頁図4-4】

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'23-'24年では減少する。【次頁図4-5】

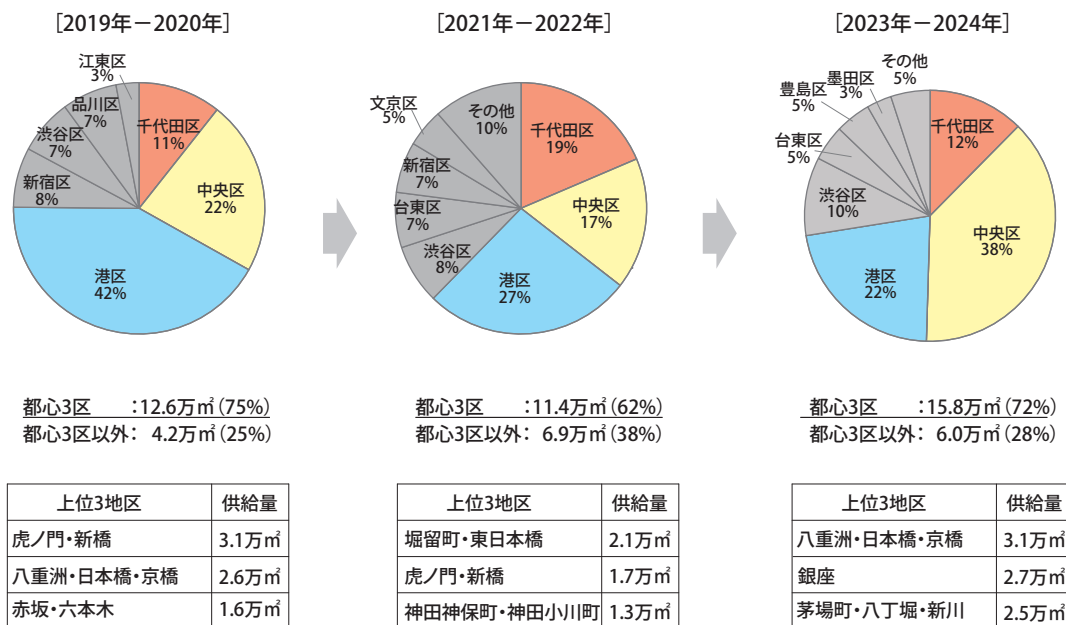
【図4-1】東京23区の中規模オフィスビル供給量の推移



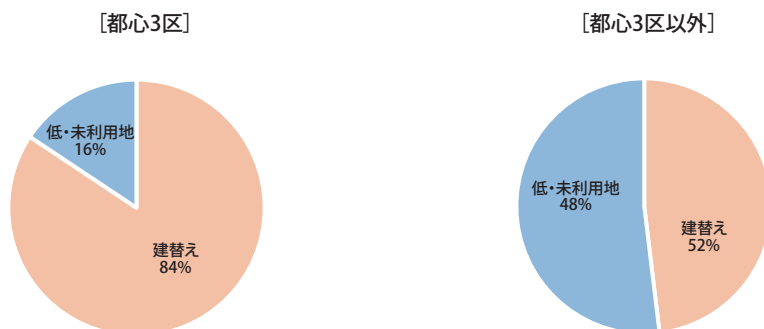
【図4-2】区別の供給割合・供給量上位3地区 (中規模ビル)



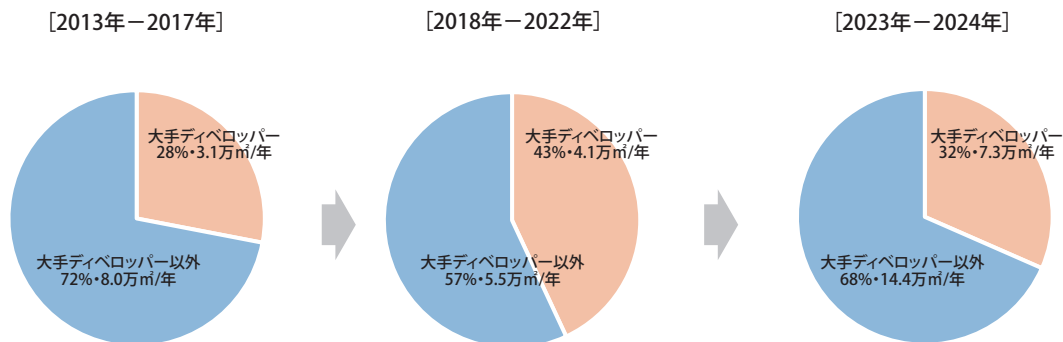
【図4-3】区別の供給割合・供給割合の推移（中規模ビル）



【図4-4】2023－2024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

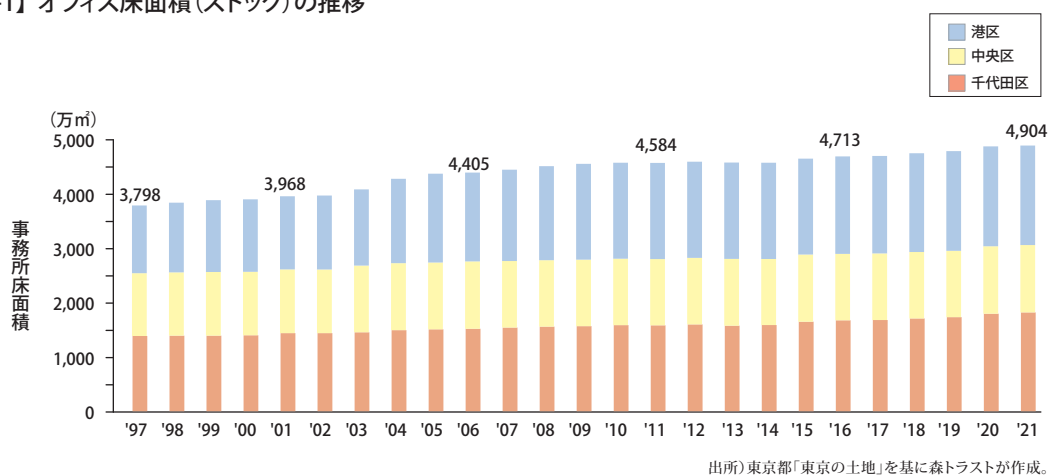
'22年の大規模オフィスビルの供給量は49万㎡と過去20年間で最低の供給量となり、2年連続で最低値を更新することとなった。'23年以降5年間の1年当たりの平均供給量も過去20年間の1年当たりの平均供給量を下回ることが予測もされ、大規模オフィスビルの新規供給は抑制傾向である。

需要面に目を向けると、新築大規模オフィスビルの稼働率および内定率は、当社調査によると'22年竣工ビルで8割、'23年は5割、'24年は3割となっている。昨年同時期の調査と同程度の稼働率および内定率を示しており、新築大規模オフィスの需要は変化なく、底堅さをみせている。既存オフィスビルの需要は、'20年こそ落ち込みを見せたが、'21年には反転し、'22年には'19年とほぼ同水準まで回復している。足元では館内拡張を中心とした既存オフィスビルの需要の高まりもみられ、'23年からのさらなる復調が期待される。

しかしながら、オフィスマーケットの動きを詳細に追うと、エリアごとの格差が拡大していることがわかる。一部エリアでは賃料上昇も見られる一方で、賃料下落が続くエリアも存在しており、また、同一エリア内においてもオフィスビルごとの格差が散見されつつある。

これらの格差の背景には、ハイブリッドワークが暫定的な措置ではなく、新たな働き方の一部になり、センターオフィス設計の前提として定着したことがある。企業はワーカーをセンターオフィスに集めるための魅力的な機能や、希薄化が懸念される企業文化の発信など、ハイブリッドワーク下における新たな企業課題を抱えているが、これらを解決できるオフィスに需要が集中している。これからのディベロッパーは、ワーカー、企業、それぞれがオフィスに求めるハード面での快適性・先進性を備えながらも、さらにコミュニケーション活性化につながる仕掛けを取り入れるなど、新たな企業課題をソフト面からも捉えねばならない。このような企業を成長させる空間をハード・ソフト両面から創出し、日本経済の一層の発展に寄与していくことが求められる。

【図5-1】 オフィス床面積(ストック)の推移





Appendix . 2023年以降竣工予定の主な大規模オフィスビル<sup>※</sup>

## 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	麻布台ヒルズ森JP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	678,000	205,200	港区虎ノ門
2	麻布台ヒルズレジデンス		64	5			
3	麻布台ヒルズガーデンプラザ		8	3			
4	虎ノ門ヒルズステーションタワー	虎ノ門一・二丁目地区再開発組合 (森ビル他)	49	4	238,400	72,100	港区虎ノ門
5	住友不動産東京三田ガーデンタワー	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
6	Shibuya Sakura Stage A街区	渋谷駅桜丘口地区再開発組合 (東急不動産他)	39	4	184,800	55,900	渋谷区桜丘町
7	Shibuya Sakura Stage B街区	渋谷駅桜丘口地区再開発組合 (東急不動産他)	30	1	69,200	20,900	渋谷区桜丘町
8	HANEDA INNOVATION CITY ZONE B	羽田みらい開発	6	1	132,000	39,900	大田区羽田空港
9	田町タワー	田町ビル、徳栄商事、三菱重工業	29	2	112,500	34,000	港区芝
10	住友不動産新宿ファーストタワー	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)	35	2	90,600	27,400	新宿区西新宿

## 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 赤坂トラストタワー	森トラスト、NTT都市開発	43	3	208,000	62,900	港区赤坂
2	TODA BUILDING	戸田建設	28	3	94,800	28,700	中央区京橋
3	赤坂グリーンクロス	積水ハウス、日本生命	28	3	74,000	22,400	港区赤坂

※ 延床面積50,000㎡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10,000㎡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	芝浦一丁目計画 S棟	野村不動産・東日本旅客鉄道	43	3	550,500	166,500	港区芝浦
2	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 (東京建物他)	51	4	225,000	68,100	中央区八重洲
3	高輪ゲートウェイ 複合棟 I North	東日本旅客鉄道	29	3	276,100	83,500	港区高輪
4	高輪ゲートウェイ 複合棟 I South	東日本旅客鉄道	30	3	184,100	55,700	港区高輪
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	38	2	180,700	54,600	港区虎ノ門
6	西新宿一丁目地区プロジェクト	明治安田生命	23	4	96,900	29,300	新宿区西新宿
7	囲町東地区再開発 業務棟	囲町東地区市街地再開発組合 (三井不動産他)	11	2	91,300	27,600	中野区中野
8	豊洲4-2街区開発計画 B棟	三菱地所・IHJ	15	1	89,000	26,900	江東区豊洲
9	内神田一丁目計画	三菱地所	26	3	85,300	25,800	千代田区内神田
10	コナミクリエイティブフロント東京ベイ	コナミアリアルエステート	8	1	56,500	17,100	江東区有明
11	春日ビル建替計画	中央日本土地建物	20	3	55,500	16,800	港区芝

※芝浦一丁目計画はN棟含む延床面積

## 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	高輪ゲートウェイシティ 複合棟 II	東日本旅客鉄道	31	5	208,200	63,000	港区高輪
3	大井町駅周辺広町地区開発 A-1地区	東日本旅客鉄道	26	3	250,000	75,600	品川区広町

## 2027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	品川駅西口地区A地区新築計画	京浜急行電鉄、豊田自動車	29	4	313,100	94,700	港区高輪
2	浜松町二丁目4地区A街区 A-1棟	世界貿易センタービルディング、東京モノレール、 鹿島建設	46	3	305,000	92,300	港区浜松町
3	虎ノ門一丁目東地区市街地再開発	中央日本土地建物、都市再生機構 住友不動産	29	4	119,900	36,300	港区虎ノ門
4	東池袋一丁目地区市街地再開発	住友不動産	33	3	155,000	46,900	豊島区池袋
5	道玄坂二丁目南地区第一種市街地再開発事業 オフィス棟	道玄坂二丁目南地区再開発組合 (三菱地所他)	30	3	87,100	26,300	渋谷区道玄坂
6	東五反田二丁目第3地区市街地再開発事業 業務棟	東五反田二丁目第3地区市街地再開発組合 (東急不動産他)	20	2	69,200	20,900	品川区東五反田

※ 延床面積50,000㎡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10,000㎡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)