

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:2019年12月〕

## '21年-'22年は大幅減少 ~'23年に増加も、'24年は再び低下~

### 👉 調査結果のポイント

#### 1. 供給量の推移

'19年の大規模オフィスビル供給量は87万㎡と、過去20年平均(111万㎡)を下回る結果となった。'20年は反発して193万㎡と過去20年で'03年の221万㎡に次ぐ高水準となる。'21年、'22年は一転し、過去20年で最少の供給量であった64万㎡を2年連続で下回る。'23年には再び上昇し、過去平均を上回る132万㎡の供給となるが、'24年には再び急落する。

#### 2. 供給エリアの傾向

都心3区の割合が8割となる。なかでも港区が割合を伸ばしており、'20年-'24年における供給量の割合では全体の5割に迫る。地区別の供給量の推移をみると、'20年-'24年は前年に引き続き「虎ノ門・新橋」が最多になる。「芝浦・海岸」「芝・三田」も上位5地区にランクインしており、港区にての供給が盛んな状況を表している。

#### 3. 開発用地別の供給動向

'10年以降の開発用地別の供給動向の割合をみると、都心3区においては「建替え」から「低・未利用地(再開発等)」へと、開発用地が変化している。都心3区以外においては「低・未利用地(再開発等)」での供給が主体となっている。

#### 4. 中規模ビルの供給動向

'19年の中規模オフィスビル供給量は8.8万㎡となり、前年の供給量を下回った。今後も過去10年の平均(12.1万㎡)を下回ることが予想され、中規模オフィスビルの供給量は下落している。一方、'20年-'21年の区別の供給割合をみると、割合では港区が4割を占め、供給量は「虎ノ門・新橋」が最多となり、大規模オフィスビルと同様、当エリアでの今後の発展が期待される。

### 👉 総括

23区のオフィスマーケットは好調を維持し、'18年に続き'19年もほぼ全ての新築大規模オフィスビルが満室となった。'20年竣工ビルは9割以上が内定し、'21年竣工ビルも既に過半が消化されており、オフィスを求める動きは依然として力強い。'22年以降、供給が集中する'23年を除いては過去平均を大きく下回り、平均で約62万㎡にとどまることから新築大規模オフィスマーケットは堅調に推移するとみられる。

既存ビルに目を向けると、高い稼働率を背景に賃料も上昇を続けており、こちらも好調である。一方、新築ビルへテナントが移転することにより生じる既存ビルの空室(二次空室)に目を向けると、特に大型テナントが退去した二次空室が散見されるようになってきた。これまで旺盛な内部テナントの増床意欲に支えられてきた既存ビルではあるが、借り手の主役が外部テナントに変化しつつある。引き続き高稼働を維持する既存ビルではあるが、大型テナントの二次空室の動向には注視していくことが必要だ。

新型コロナウイルスの影響をみると、現時点では既存テナントの解約が大きく広がる状況にはないが、入退去ともに動きが少なく、様子見の傾向をみせる。一方、一部の大手ゼネコンに見られたような工事中断の動きは短期的なものであり、大きな影響はない。今後は、新型コロナウイルス対策やデジタルトランスフォーメーションによる働き方の変化にあわせ、リアルな空間の価値をより高めていく必要がある。

## 1. 供給量の推移

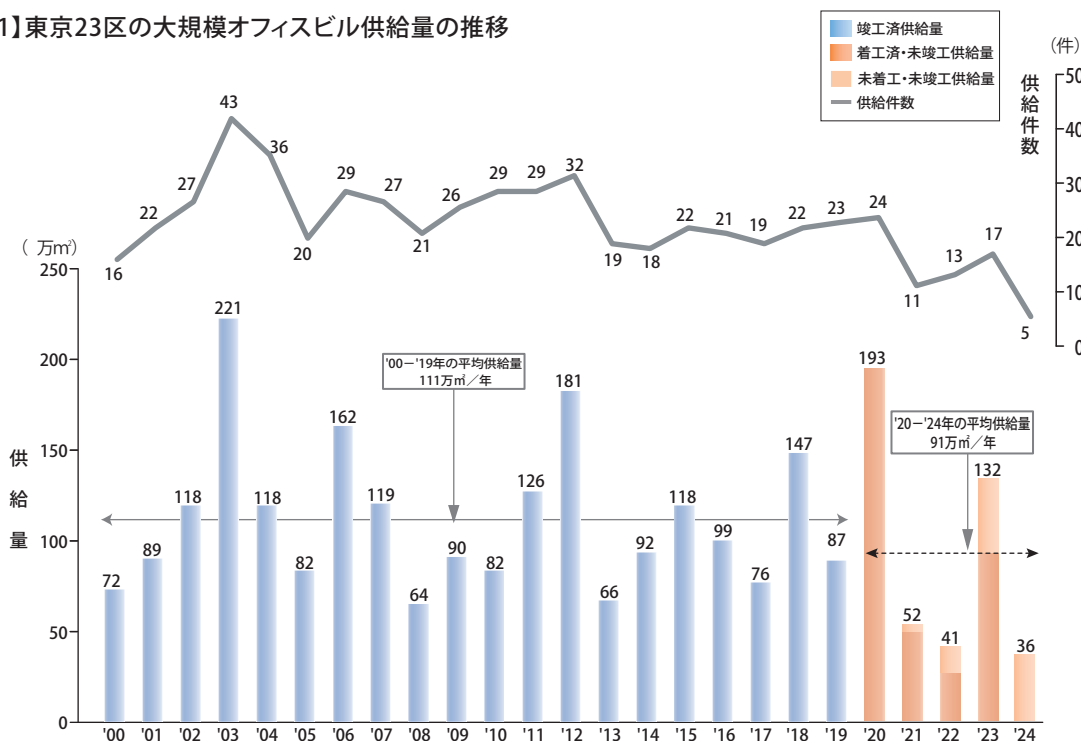
'19年の大規模オフィスビル供給量は87万㎡となり、過去20年の平均(111万㎡)を下回る結果となった。一方、'20年は反発して193万㎡の供給となることが見込まれる。これは過去20年で'03年の221万㎡に次ぐ高水準である。'21年、'22年は一転し、過去20年で最少の供給量であった64万㎡を2年連続で下回る。'23年には再び上昇し、過去平均を上回る132万㎡の供給となるが、'24年には再び急落する。

将来5年の供給量は乱高下の様相を呈し、平均供給量も過去20年平均から2割弱の減となる91万㎡/年まで絞られるだろう。【図1-1】

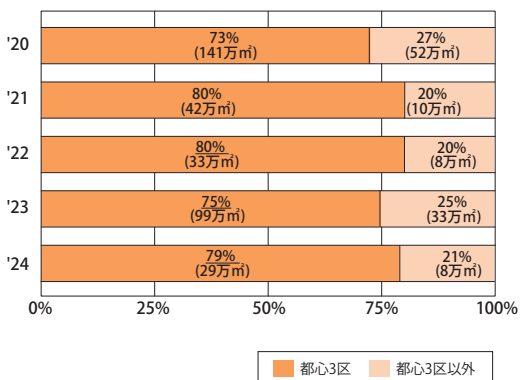
供給動向を都心3区とそれ以外に分け23区における供給割合を算出すると、3区割合が一貫して7割を超えている。【図1-2】

規模別の供給動向をみると、10万㎡以上のビルの供給割合が'20年-'24年では64%にのぼる。1件当たりの平均オフィス延床面積も、'00年-'19年では平均4.4万㎡/件であったが、'00年-'24年では平均6.2万㎡/件となっており、ビルの大型化が数値面からもうかがえる。【図1-3】

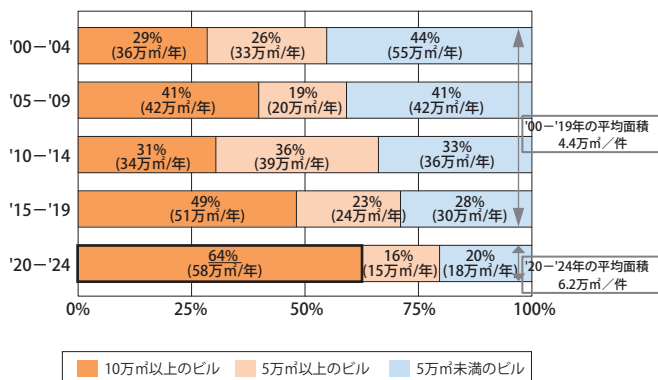
【図1-1】東京23区の大規模オフィスビル供給量の推移



【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

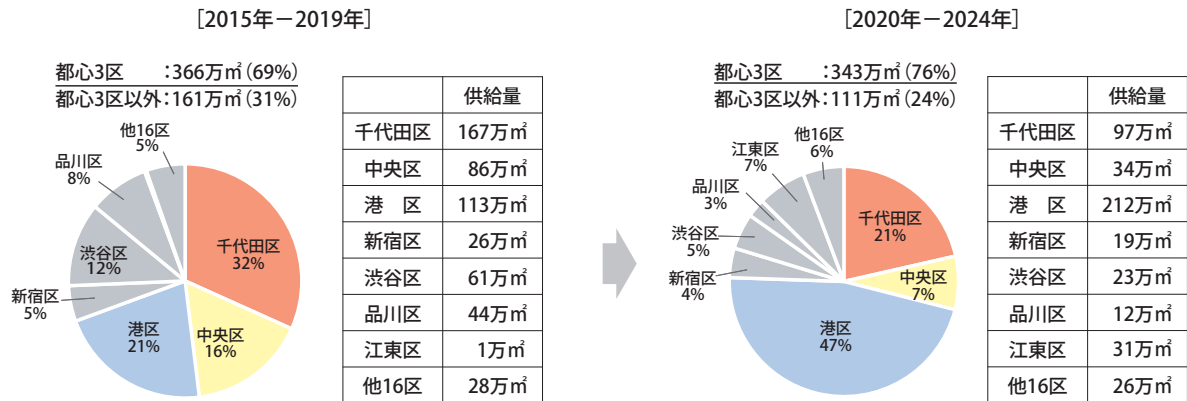


## 2. 供給エリアの傾向

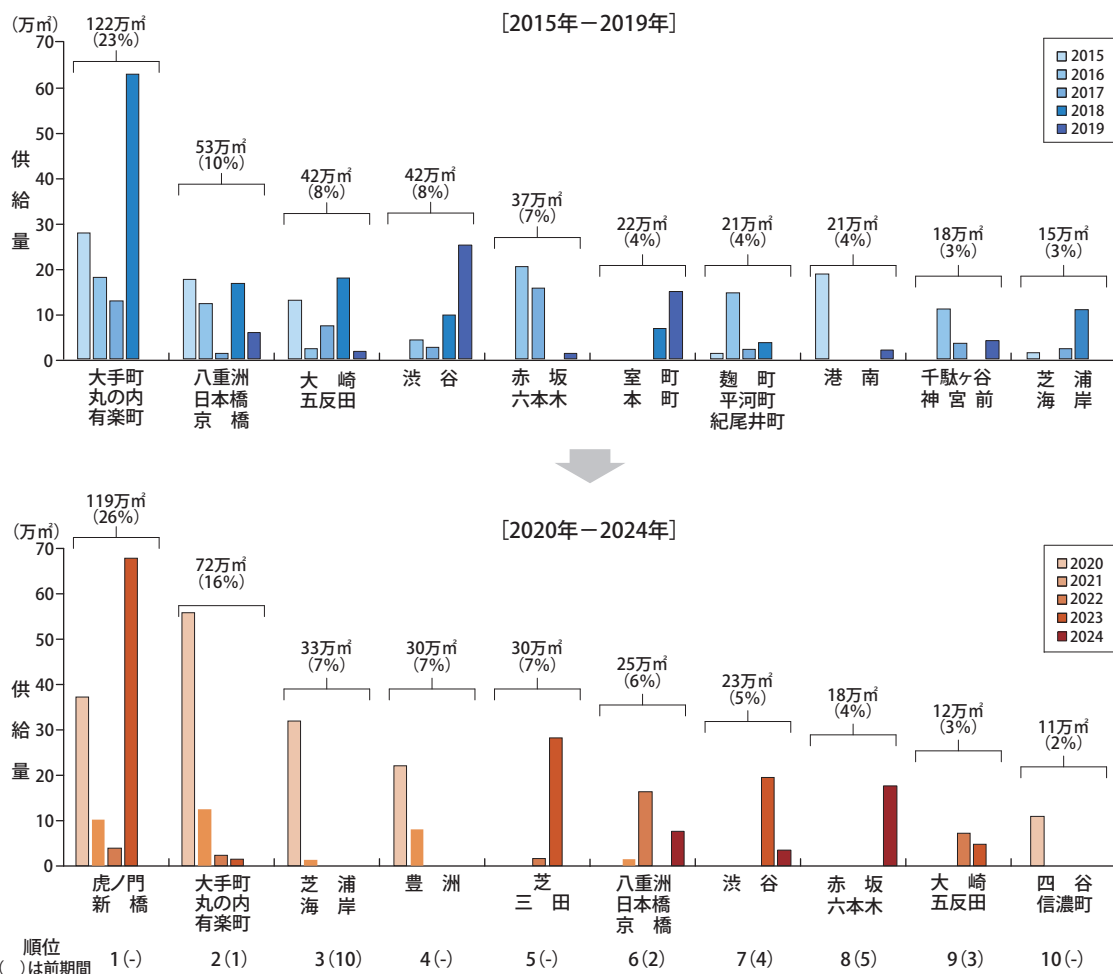
供給エリアの傾向をみると、都心3区の割合が約8割となる。なかでも港区が割合を伸ばしており、'20年-'24年における供給量の割合では全体の5割に迫る。【図2-1】

地区別の供給量の推移をみると、'20年-'24年は前年に引き続き「虎ノ門・新橋」が最多になる。「芝浦・海岸」「芝・三田」も上位5地区にランクインしており、港区にての供給が盛んな状況をここでも表している。一方、「大手町・丸の内・有楽町」や「八重洲・日本橋・京橋」など東京駅周辺の供給は'24年に向けては縮小する傾向がうかがえる。また、昨今存在感を高めていた渋谷の開発が一段落する。【図2-2】

【図2-1】区別の大規模オフィス供給量

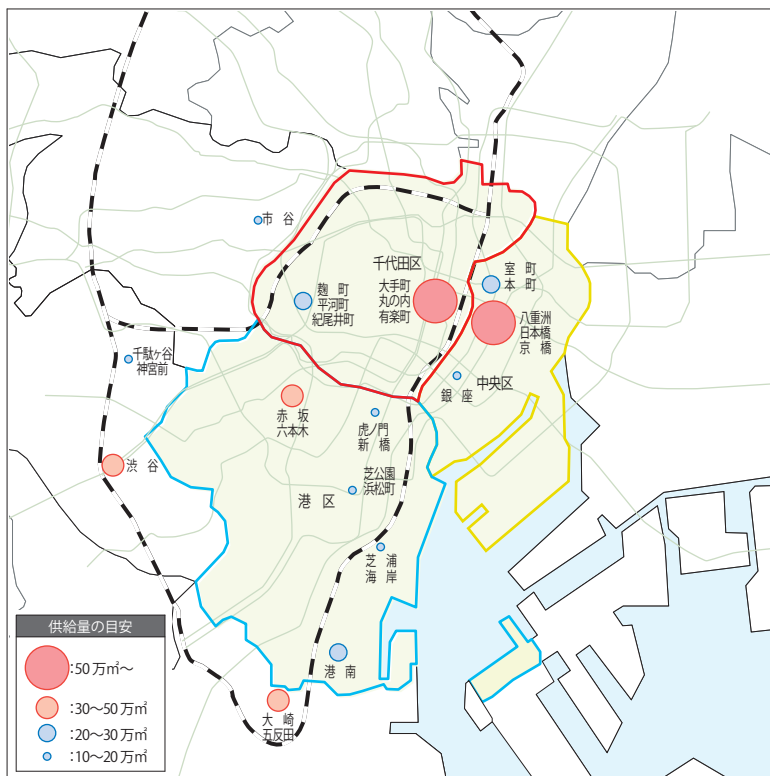


【図2-2】大規模オフィス供給量上位10地区

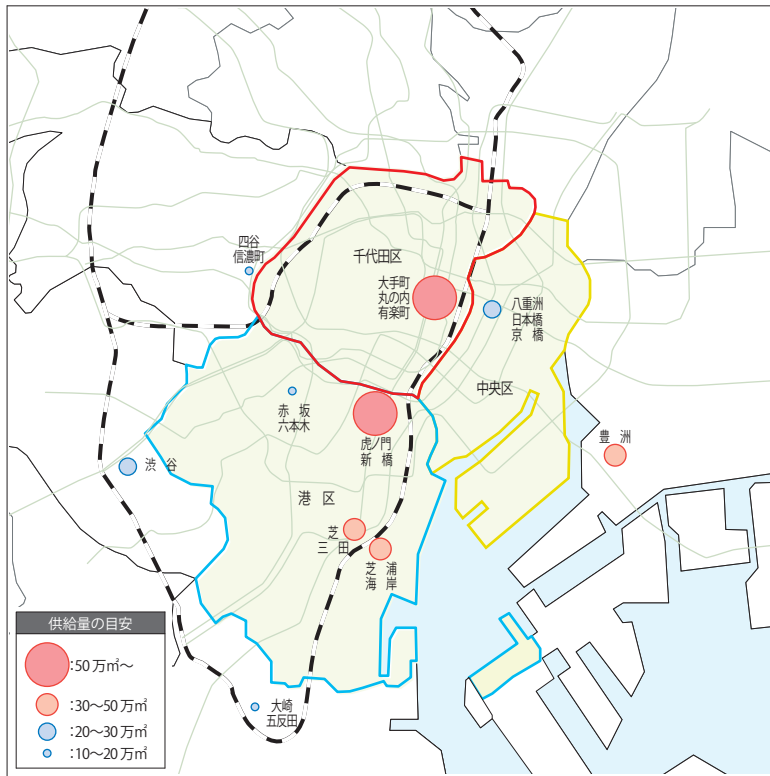


【図2-3】主要地区の大規模オフィス供給量

[2015年－2019年]



[2020年－2024年]



### 3. 開発用地別の供給動向

'10年以降の開発用地別の供給動向の割合をみると、都心3区においては「建替え」から「低・未利用地(再開発等)」へと、開発用地が変化していることがうかがえる。

都心3区以外においては引き続き「低・未利用地(再開発等)」での供給が主体となっている。近年は23区全体で「低・未利用地(再開発等)」がオフィス供給用地の中心になっている。【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。

'19年の中規模オフィスビル供給量は8.8万㎡となり、前年の供給量を下回った。今後も過去10年の平均(12.1万㎡)を下回ることが予想され、中規模オフィスビルの供給量は下落している。特に、'21年は大規模・中規模ともに供給量は低水準に抑えられると見込まれる。【図4-1】

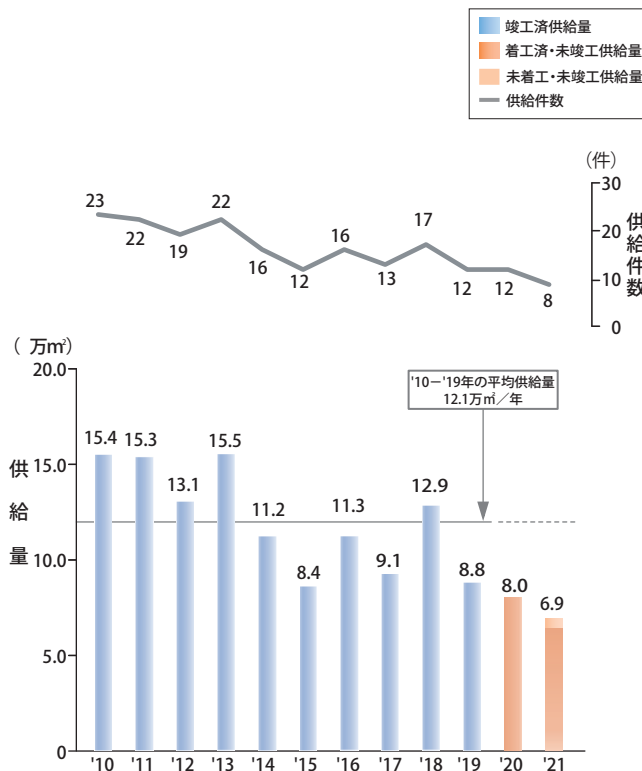
'20年-'21年の区別の供給割合をみると、割合では港区が4割を占め、供給量は「虎ノ門・新橋」が最多となる。区別で「港区」が、地区別で「虎ノ門・新橋」が最多となるこの傾向は大規模オフィスビルにもみられており、当エリアでは今後の発展が期待される。【図4-2】

区別の供給割合の推移をみると、都心3区での供給が中心となっている。'20年-'21年は、'18年-'19年で最多であった中央区での供給が一服し、千代田区と港区での供給割合が増える。【次頁図4-3】

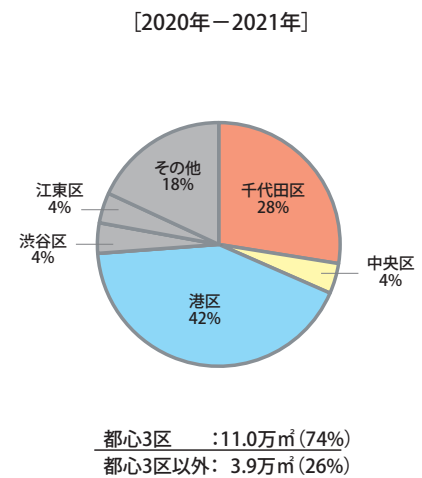
中規模オフィスビルにおいては、23区全体において「建替え」が開発用地の中心となる。「低・未利用地」が主体となりつつある大規模オフィスビルとは異なる傾向を示す。【次頁図4-4】

中規模オフィスビルの事業主体をみると、大手デベロッパーの割合拡大傾向が続く。【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

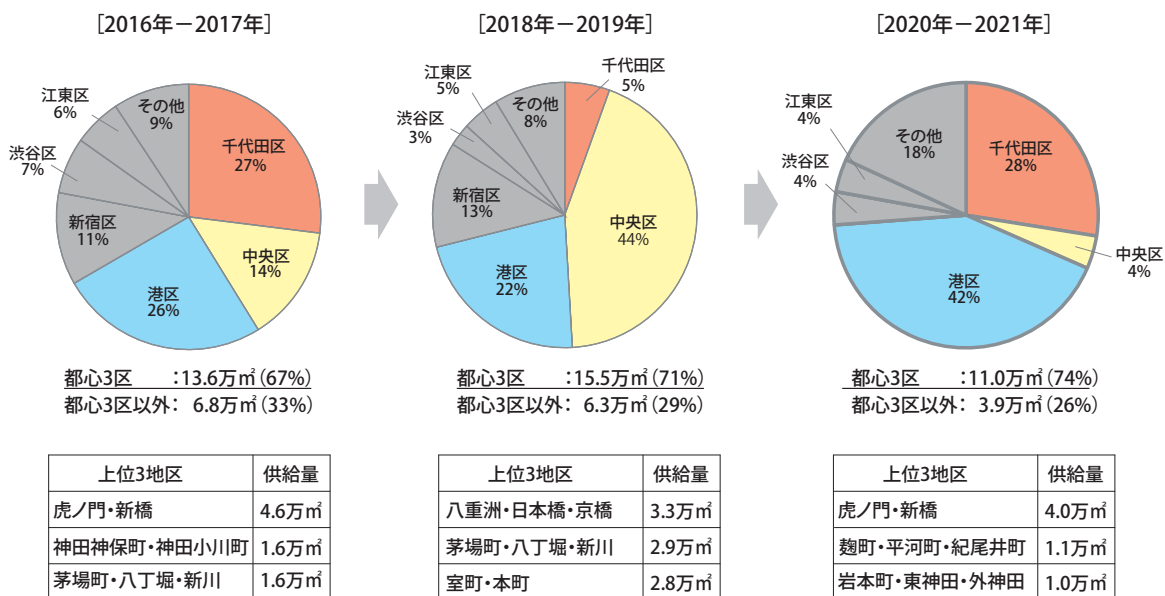


【図4-2】区別の供給割合・供給量上位3地区 (中規模ビル)

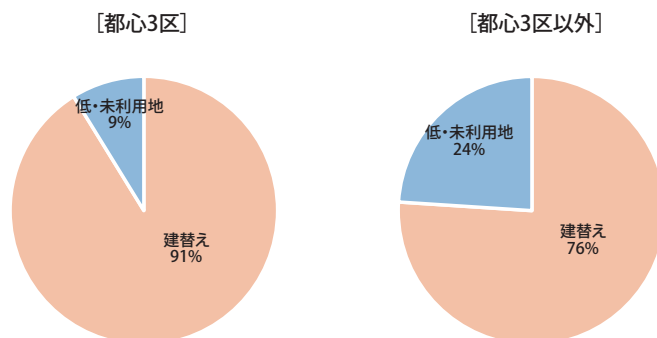


上位3地区	供給量
虎ノ門・新橋	4.0万㎡
麴町・平河町・紀尾井町	1.1万㎡
岩本町・東神田・外神田	1.0万㎡

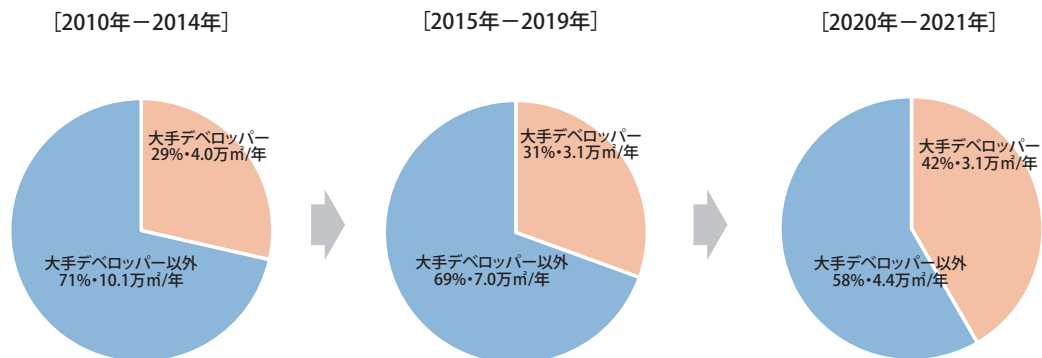
【図4-3】区別の供給割合・供給割合の推移（中規模ビル）



【図4-4】2020－2021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

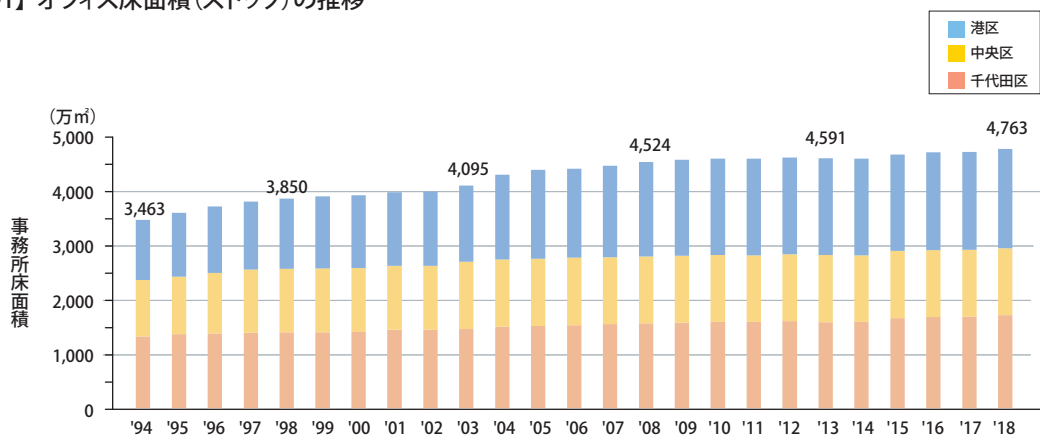
23区のオフィスマーケットは好調を維持し、'18年に続き'19年もほぼ全ての新築大規模オフィスビルが満室となった。'20年竣工ビルは9割以上が内定し、'21年竣工ビルも既に過半が消化されており、オフィスを求める動きは依然として力強い。'22年以降、供給が集中する'23年を除いては過去平均を大きく下回り、平均で約62万㎡にとどまることから新築大規模オフィスマーケットは堅調に推移するとみられる。

既存ビルに目を向けると、高い稼働率を背景に賃料も上昇を続けており、こちらも好調である。一方、新築ビルへテナントが移転することにより生じる既存ビルの空室(二次空室)に目を向けると、特に大型テナントが退去した二次空室が散見されるようになってきた。また、都心3区では、近年は緩やかであったストックの増加率が上昇の兆しをみせている。供給用地の主体が「低・未利用地」にシフトしてきていることから、今後のストック量の増加が予想される。【図5-1・2】

これまで旺盛な内部テナントの増床意欲に支えられてきた既存ビルではあるが、借り手の主役が外部テナントに変化しつつある。引き続き高稼働を維持する既存ビルではあるが、大型テナントの二次空室の動向には注視していくことが必要だ。

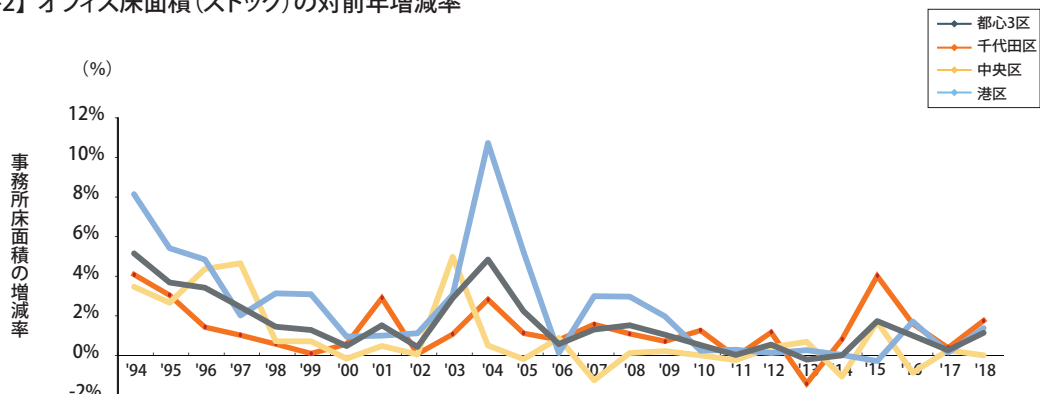
新型コロナウイルスの影響をみると、現時点では既存テナントの解約が大きく拮がる状況にはないが、入退去ともに動きが少なく、様子見の傾向をみせる。一方、一部の大手ゼネコンに見られたような工事中断の動きは短期的なものであり、大きな影響はない。今後は、新型コロナウイルス対策やデジタルトランスフォーメーションによる働き方の変化にあわせ、リアルな空間の価値をより高めていく必要がある。

【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 . 2020年以降竣工予定の主な大規模オフィスビル<sup>※</sup>

## 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	三井物産ビル	三井物産、三井不動産	31	5	358,700	108,507	千代田区大手町
2	Otemachi Oneタワー		39	5			
3	東京ワールドゲート 神谷町トラストタワー	森トラスト	38	3	195,000	59,000	港区虎ノ門
4	豊洲ベイサイドクロスタワー	三井不動産	36	2	184,000	56,000	江東区豊洲
5	東京ポートシティ竹芝 オフィスタワー	アルペログランデ (東急不動産他)	40	2	182,000	55,000	港区海岸
6	丸の内1-3計画 (タワー棟、アネックス棟)	みずほフィナンシャルグループ、 全国銀協協会、三菱地所	29	4	181,000	55,000	千代田区丸の内
7	虎ノ門ヒルズビジネスタワー	虎ノ門一丁目地区市街地再開発組合 (森ビル他)	36	3	173,000	52,000	港区虎ノ門
8	田町ステーションタワーN	東京ガス	36	2	152,000	46,000	港区芝浦
9	YOTSUYA TOWER	都市再生機構	31	3	139,000	42,000	新宿区四谷
10	文京ガーデン ゲートタワー	春日・後楽園駅前地区市街地再開発組合 (三井不動産他)	23	2	95,000	29,000	文京区小石川
11	KANDA SQUARE	住友商事	21	1	85,000	26,000	千代田区神田錦町
12	大手町1-4-2計画	大手町142(丸紅他)	22	2	80,500	24,000	千代田区大手町
13	ハレザ池袋	東京建物、サンケイビル	33	2	69,000	21,000	豊島区東池袋
14	ウォータース竹芝 タワー棟	東日本旅客鉄道	26	2	62,000	19,000	港区海岸

## 2021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	大手町二丁目常盤橋地区再開発 A棟	三菱地所	40	5	146,000	44,000	千代田区大手町
2	新橋田村町地区再開発	新橋田村町地区市街地再開発組合 (三井物産都市開発他)	27	2	106,000	32,000	港区西新橋
3	世界貿易センタービルディング 南館	世界貿易センタービルディング、 東京モルレル、東日本旅客鉄道	39	3	95,000	29,000	港区浜松町
4	豊洲6丁目4-2街区プロジェクト	清水建設	12	0	88,000	26,000	江東区豊洲

## 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	八重洲二丁目北地区再開発 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	284,000	86,000	中央区八重洲
2	九段南一丁目プロジェクト	ノーヴェグランデ (東急不動産他)	17	3	68,000	21,000	千代田区九段

※ 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)

## 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 A街区	虎ノ門・麻布台地区市街地再開発組合 (森ビル他)	65	5	678,000	205,000	港区虎ノ門
2	虎ノ門・麻布台地区再開発 B-1街区		64	5			
3	虎ノ門・麻布台地区再開発 C-2街区		8	3			
4	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	238,000	72,000	港区虎ノ門
5	三田三・四丁目地区再開発事業 複合棟-1	三田三・四丁目地区再開発組合 (住友不動産他)	42	4	200,000	61,000	港区三田
6	渋谷駅桜丘口地区再開発事業 A街区 A1棟(&A2棟)	渋谷駅桜丘口地区再開発組合 (東急不動産他)	37	4	185,000	56,000	渋谷区桜丘町
7	虎ノ門二丁目地区再開発事業 業務棟	都市再生機構	38	2	181,000	55,000	港区虎ノ門
8	TTMプロジェクト	田町ビル、徳栄商事、三菱重工業	29	2	113,000	34,000	港区芝

## 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	赤坂2丁目計画	森トラスト、NTT都市開発	43	3	209,000	63,000	港区赤坂
2	京橋1丁目東地区B街区(新TODAビル)	戸田建設	28	3	102,000	31,000	中央区京橋