

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:2020年12月〕

大規模オフィスビルの供給量は低水準で推移 ～'21,'22,'24年は過去最低水準～

👉 調査結果のポイント

1.供給量の推移

'20年の大規模オフィスビルの供給量は185万㎡となり、過去20年で2番目の大量供給となった。'21年は61万㎡と急落し、'22年も51万㎡に留まり、過去20年で最低水準となる。'23年には145万㎡へと大きく増加に転じるが、'24年は54万㎡と過去最低水準の供給量まで減少する。'25年は再び増加し、134万㎡の供給が見込まれる。'21年以降5年間の供給量は低水準で推移する。

2.供給エリアの傾向

'21年以降では都心3区の割合が一貫して7割を超える。なかでも港区の占める割合が上っており、23区における供給割合は5割を超える水準となる。

地区別傾向では「大手町・丸の内・有楽町」の供給が一服し、港区「虎ノ門・新橋」における供給が最多となる。同区では「白金・高輪」「芝・三田」「赤坂・六本木」「芝浦・海岸」での開発が活発になる。

3.開発用地別の供給動向

都心3区では「建替え」が供給の中心であったが、「低・未利用地(再開発等)」での供給割合が増加しており、'21-'25年においては、「低・未利用地(再開発等)」の割合が6割を超える。

都心3区以外では、継続して「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

'20年の中規模オフィスビル供給量は8.0万㎡、'21年の中規模オフィスビル供給量は6.9万㎡と、2年連続して前年の供給量を下回る。'22年の中規模オフィスビル供給量は10.6万㎡まで回復するが、過去10年の平均(11.3万㎡)を下回り、供給量は漸減傾向である。

⇒ 総括

'20年の大規模オフィスビルの供給は過去20年で2番目の供給量となったが、大部分のビルが満室で稼働を迎えた。'21年も成約が進んでいるものの、'22年以降の成約事例は一部に留まる。

既存ビルの動向に目を向けると、'20年中期以降は、感染症対策を目的とした出社制限により生じた余剰床の一部返却が進んでおり、当面の対応としてセンターオフィスへの集約を計画する事例が多い。リモートワークを中心とした働き方への転換を表明し、オフィスそのものの削減を企図した大型返却も散見されたものの、このような動きは一部の業種に限定的にみられる傾向に留まっている。新築ビル既存ビルともに、「様子見」の姿勢が続いている。

これからのオフィスビルは、企業が様子見姿勢をとる背景を捉え、これに対応していくことが求められる。企業は、働き方と働く場所の多様化をもたらす、ハイブリッドワーク時代におけるワークプレイス戦略の立案に頭を悩ませている。オフィスディベロッパーには、ワークプレイス戦略の中心に位置付けられるセンターオフィスの在り方を提示し、これを体現するオフィス環境を整備することで企業が抱える課題の解決を図り、企業の成長に貢献していくことが一層求められる。ワーカーが行きたくなる、魅力のあるセンターオフィスの構築をサポートすることが肝要となる。

1. 供給量の推移

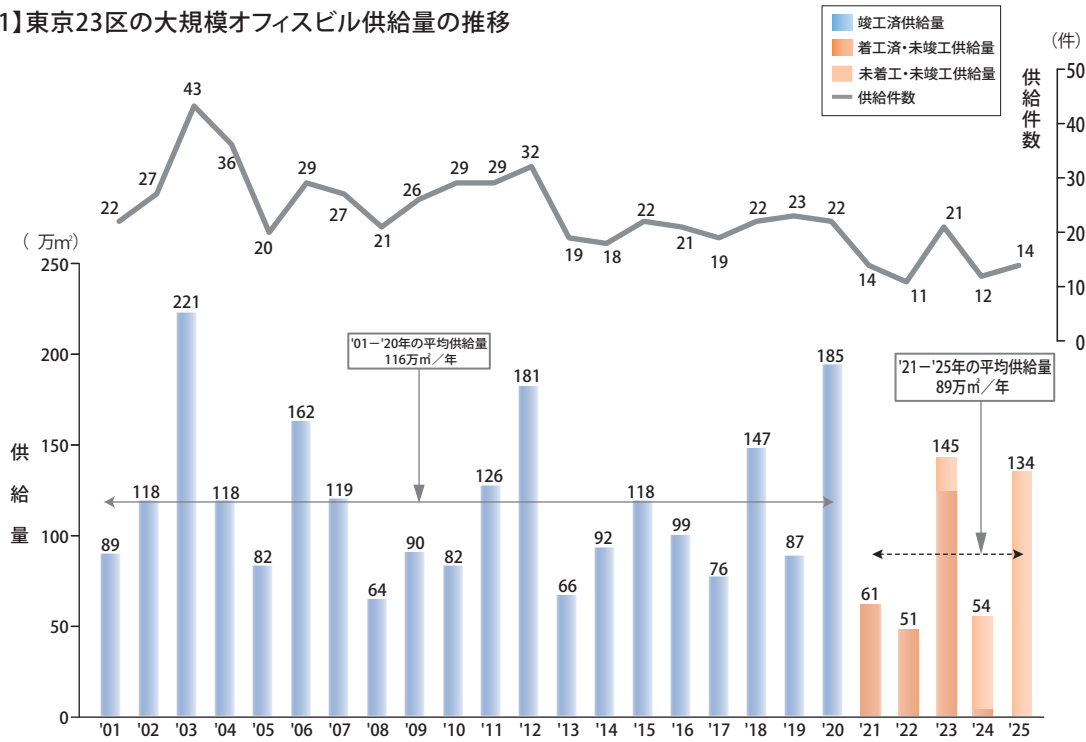
東京23区における'20年の大規模オフィスビルの供給量は185万㎡となり、過去20年で2番目の大量供給となった。今後の動向に目を向けると、'21年の供給量は61万㎡に留まり、'22年においては51万㎡まで減少するとみられ、'01年以降では最低水準の供給が2年連続すると予測される。'23年には145万㎡へと増加に転じるが、'24年は54万㎡と過去最低水準まで減少する。'25年は再び増加し、134万㎡の供給が見込まれる。

将来5年の供給量を平均すると89万㎡/年となり、過去20年平均を2割強下回る。将来5年の供給量が過去10年平均を下回るこの傾向は4期連続となる。大規模オフィスビルの供給量は暫くの間は低水準で推移する。【図1-1】

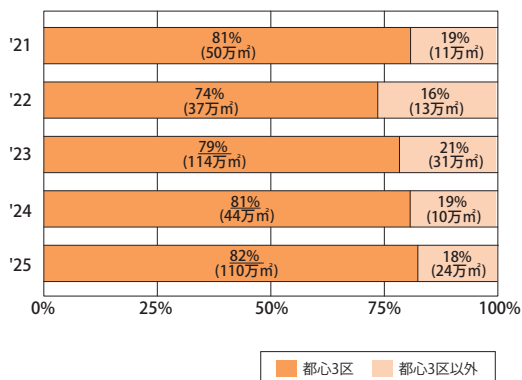
供給傾向を追うために、供給量を区別に集計し、都心3区とそれ以外に分け、供給割合を算出すると、'21年以降では都心3区の割合が一貫して7割を超えている。大規模オフィスビルの供給は引き続き、都心3区が中心となる。【図1-2】

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、'01年-'05年では3割であったオフィス延床面積10万㎡以上の大規模ビルの割合が、'16-'20年には6割まで倍増し、'21年-'25年も同程度の割合を維持する。大規模オフィスビルの超大規模化傾向が窺える。【図1-3】

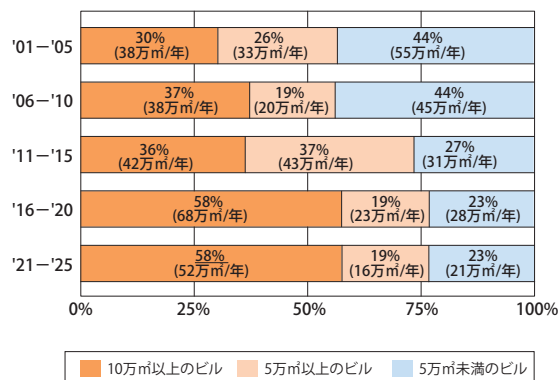
【図1-1】東京23区の大規模オフィスビル供給量の推移



【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

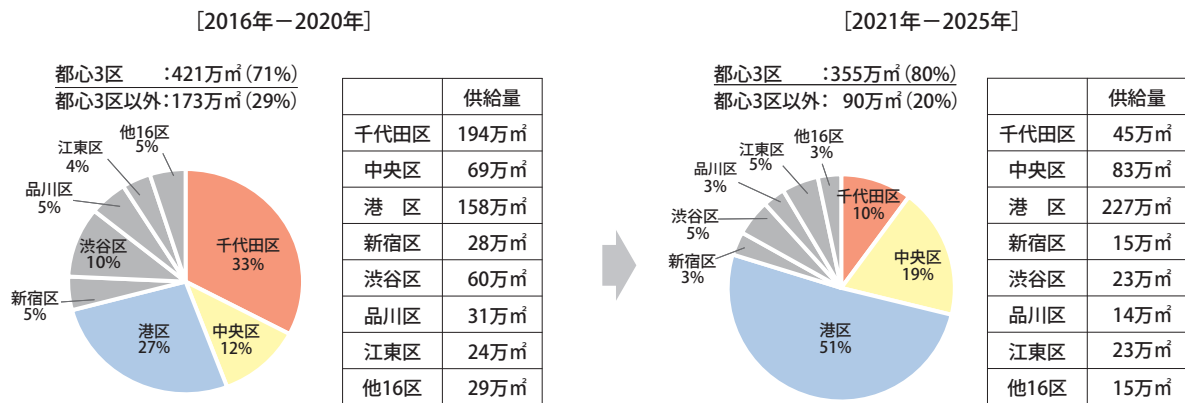


2. 供給エリアの傾向

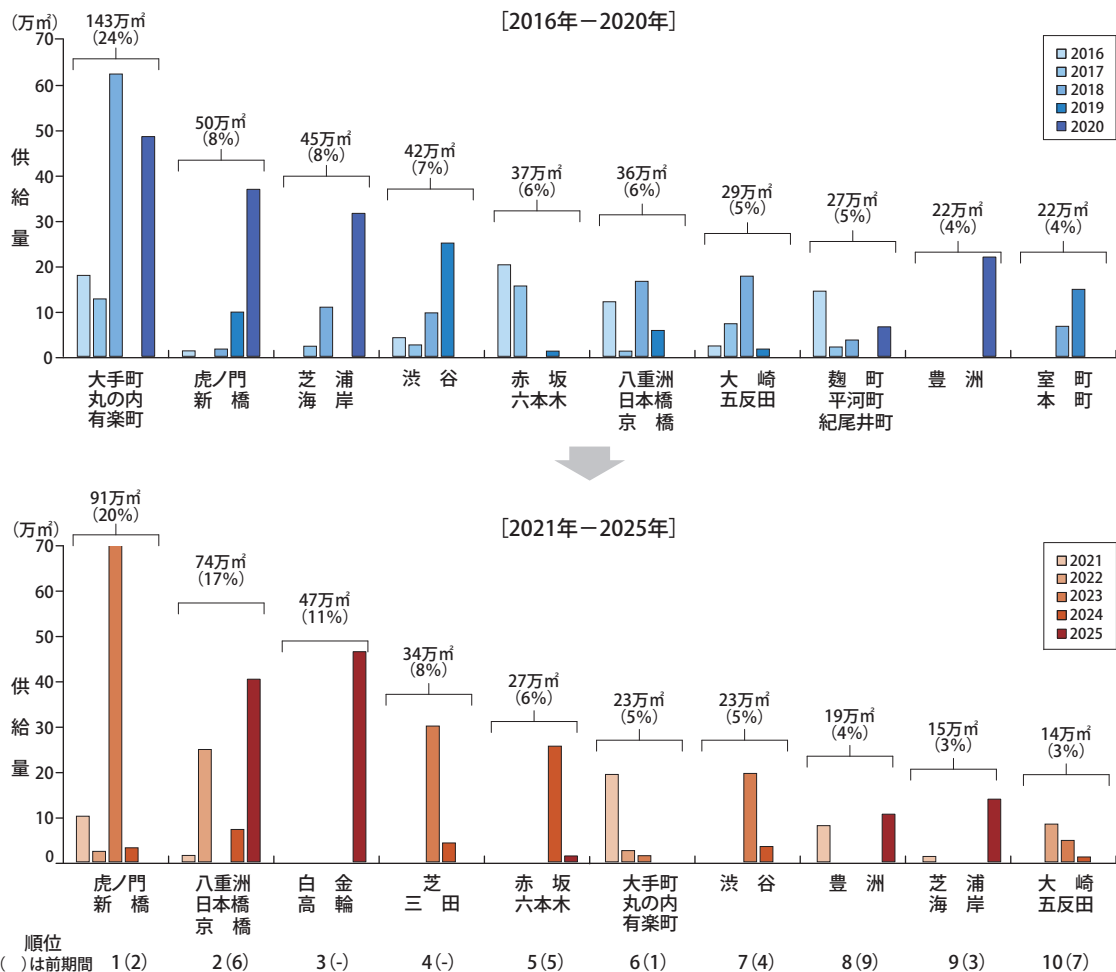
前頁につづき、供給傾向を更に探るために、過去5年と将来5年の供給シェアを区別に集計したところ、過去5年では7割であった都心3区のシェアが、将来5年では8割となる。なかでも港区の占める割合が上がっており、'21年-'25年においては、5割を超える水準となる。【図2-1】

次に、地区別に供給量の推移を集計したうえで、上位10地区を比較したところ、過去5年では突出していた「大手町・丸の内・有楽町」における供給が一服し、「虎ノ門・新橋」における供給が最多となる。また、'21年-'25年では同じ港区である「白金・高輪」「芝・三田」「赤坂・六本木」「芝浦・海岸」も上位10地区に名を連ねており、同区における開発が活発になる。【図2-2】

【図2-1】区別の大規模オフィス供給量

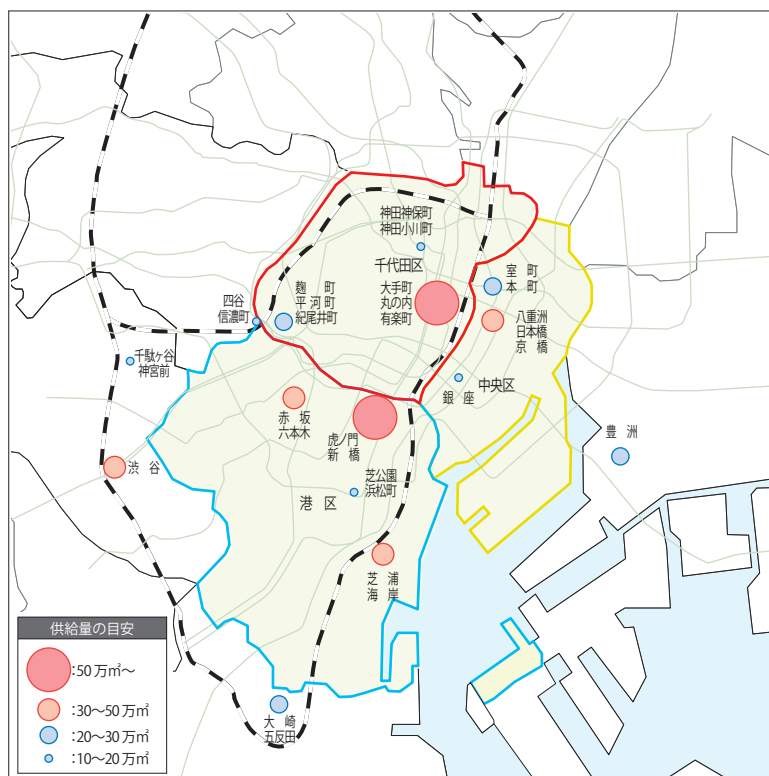


【図2-2】大規模オフィス供給量上位10地区

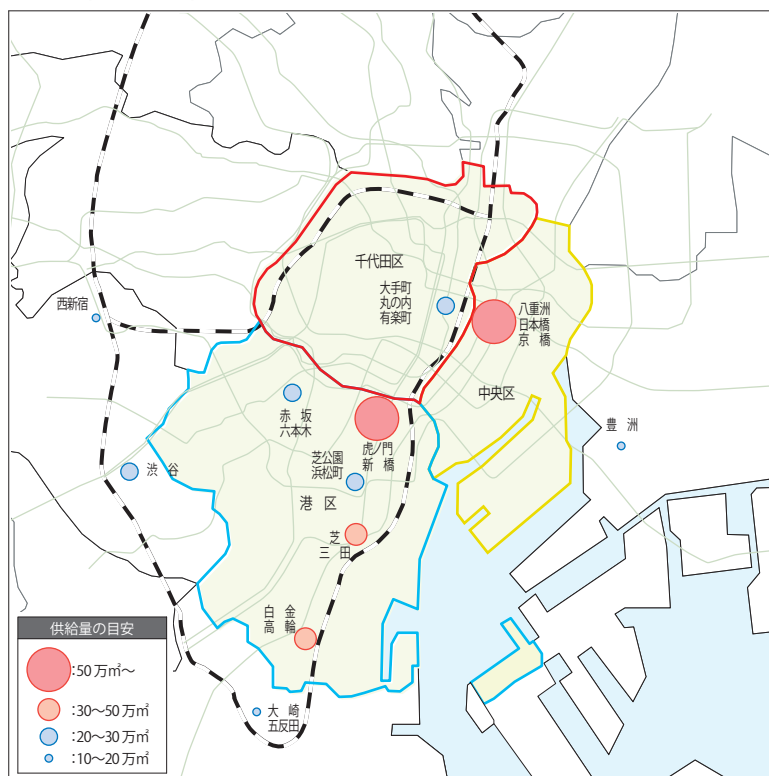


【図2-3】主要地区の大規模オフィス供給量

[2016年－2020年]



[2021年－2025年]

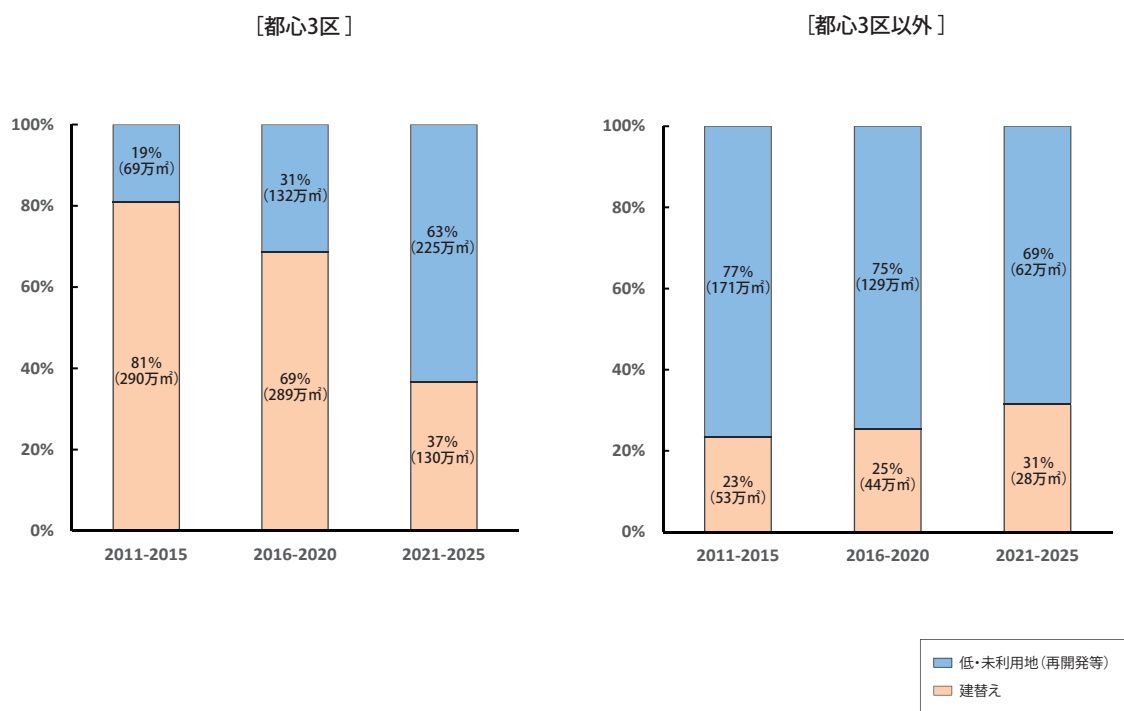


3. 開発用地別の供給動向

'11年以降の開発用地別の供給動向の割合を追うと、都心3区では「建替え」が供給の中心であったが、「低・未利用地(再開発等)」での供給割合が増加している傾向が窺える。'21年-'25年においては、「低・未利用地(再開発等)」の割合が6割を超える。

都心3区以外では、'11年以降継続して「低・未利用地(再開発等)」にての供給が主体となっており、23区全体で、オフィス供給の開発用地は「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。

'20年の中規模オフィスビル供給量は8.0万㎡、'21年の中規模オフィスビル供給量は6.9万㎡と、2年連続して前年の供給量を下回る。'22年の中規模オフィスビル供給量は10.6万㎡まで回復するが、過去10年の平均(11.3万㎡)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漸減傾向である。【図4-1】

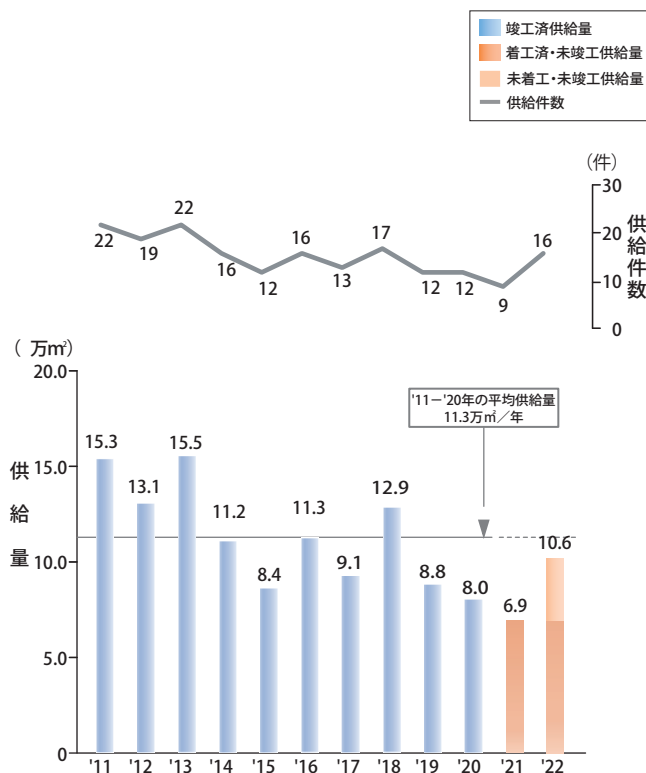
'21年-'22年の区別の供給割合をみると、港区が3割で最大シェアとなり、地区別の供給量上位3地区にも同区の「芝・三田」「虎ノ門・新橋」がランクインしている。【図4-2】

区別の供給割合の推移をみると、都心3区における供給が全体の7割程度で推移し、供給の中心となっている。'19年以降は港区における供給が中心になっている。【次頁図4-3】

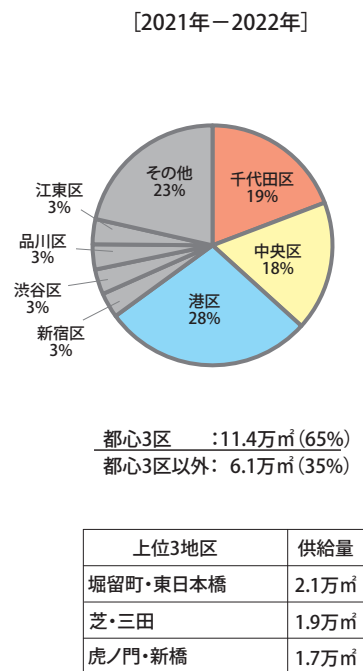
中規模オフィスビルにおける開発用地別の供給動向をみると、23区全体において「建替え」が開発用地の中心であり、「低・未利用地」が主体となりつつある大規模オフィスビルとは異なる傾向を示している。【次頁図4-4】

中規模オフィスビルの事業主体をみると、近年増加していた大手ディベロッパーの割合が、'21年-'22年では過半まで急増する。【次頁図4-5】

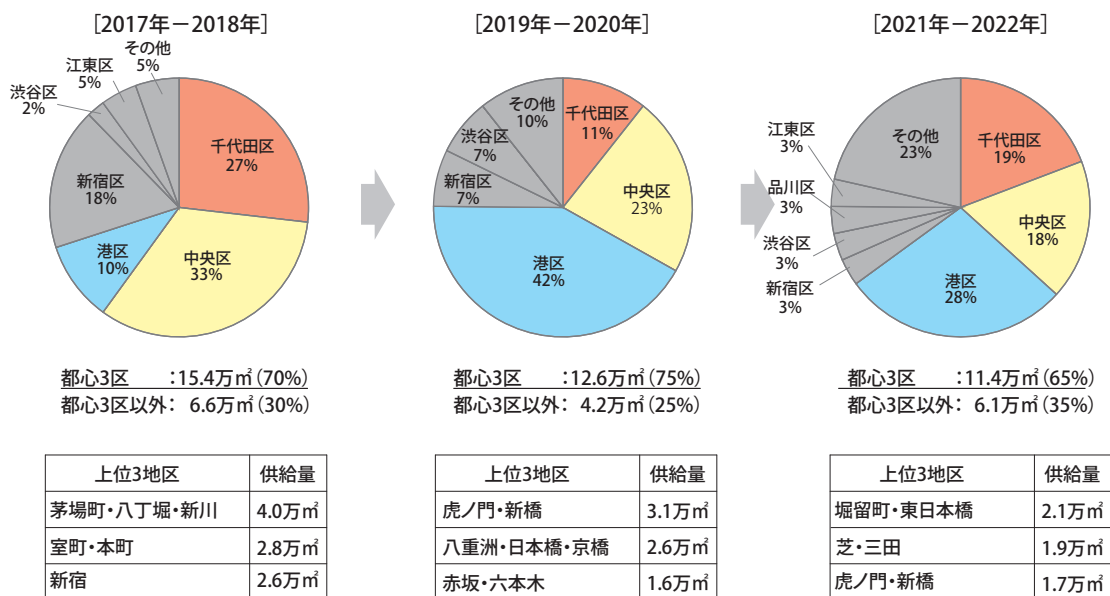
【図4-1】東京23区の中規模オフィスビル供給量の推移



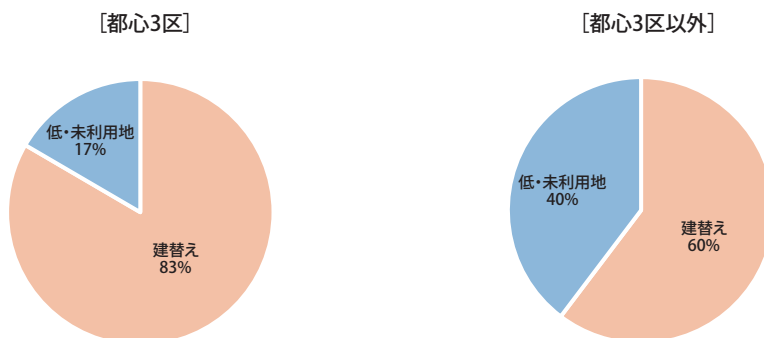
【図4-2】区別の供給割合・供給量上位3地区 (中規模ビル)



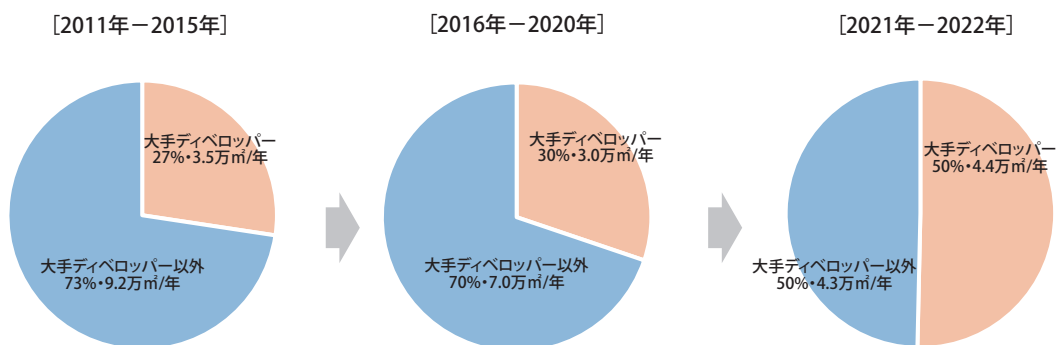
【図4-3】区別の供給割合・供給割合の推移（中規模ビル）



【図4-4】2021－2022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

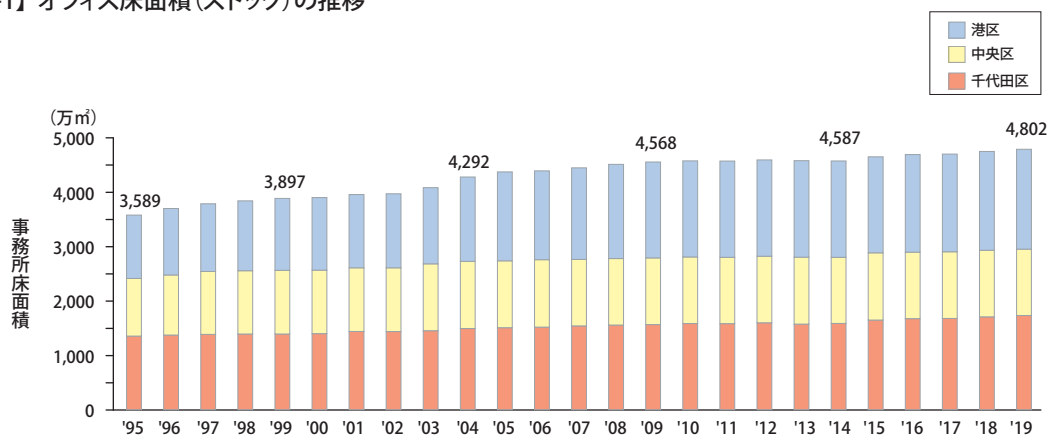
'20年の大規模オフィスビルの供給は185万㎡と過去20年で2番目の供給量となったが、大部分のビルが満室で稼働を迎えた。'21年も供給量の8割が成約しているものの、'22年以降の成約事例は一部に留まる。好調であった新築オフィスビルの需要は、新型コロナの影響を受け、急速に停滞感が高まることとなった。

既存ビルの動向に目を向けると、'20年中期以降は、感染症対策を目的とした出社制限により生じた余剰床の一部返却が進んでおり、当面の対応としてセンターオフィスへの集約を計画する事例が多い。リモートワークを中心とした働き方への転換を表明し、オフィスそのものの削減を企図した大型返却も散見されたものの、このような動きは一部の業種に限定的にみられる傾向に留まっている。新築ビル既存ビルともに、「様子見」の姿勢が続いている。

今後の大規模オフィスビルの供給は、'23年を除き、過去最低水準の供給量を更新する年もあり、平均としても過去20年を下回る水準の供給が続くものの、ストックの漸増傾向が維持(【図5-1,5-2】)される。本稿にて触れたとおり、'21年以降の開発用地別の供給動向は「低・未利用地」が主体となり、「建替え」が減少することからも、都心においては一定の新ビル供給は確保されつつ、ストックも上昇していくこととなる。

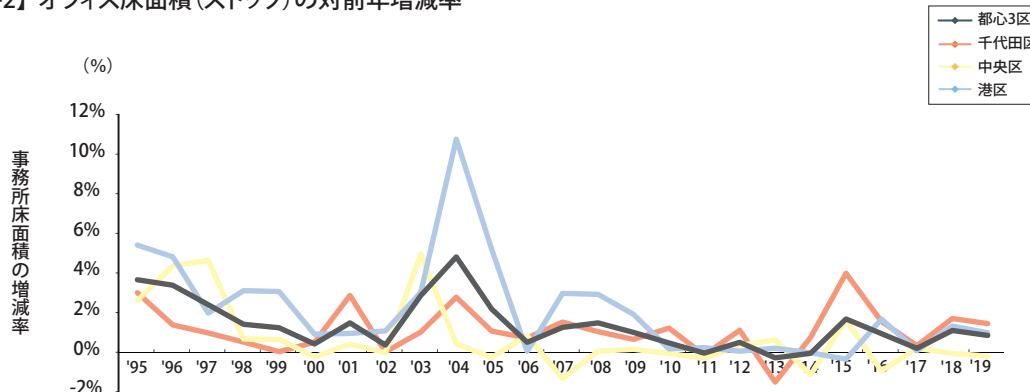
このような都心におけるオフィスの供給が続く中、これからのオフィスビルは、企業が様子見姿勢をとる背景を捉え、これに対応していくことが求められる。企業は、ワーカーの運動不足や執務環境の変化に伴うストレスの増加、コミュニケーションの劣化によるワーカーのエンゲージメントや創造性の低下など、コロナ禍において強制的に進んだりリモートワークの課題を抱えており、これらを解決する方法を模索している。つまり、企業は、働き方と働く場所の多様化をもたらす、ハイブリッドワーク時代におけるワークプレイス戦略の立案に頭を悩ませている。オフィスディベロッパーには、ワークプレイス戦略の中心に位置付けられるセンターオフィスの在り方を提示し、これを体現するオフィス環境を整備することで企業が抱える課題の解決を図り、企業の成長に貢献していくことが一層求められる。ワーカーが行きたくなる、魅力のあるセンターオフィスの構築をサポートすることが肝要となるであろう。

【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 . 2021年以降竣工予定の主な大規模オフィスビル[※]

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	常盤橋タワー	三菱地所	40	5	146,400	44,300	千代田区大手町
2	日比谷フォートタワー	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	32,100	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、 東京モノレール、東日本旅客鉄道	39	3	95,200	28,800	港区浜松町
4	メブクス豊洲	清水建設	11	0	88,000	26,600	江東区豊洲
5	大手町1-4-2計画	大手町142(丸紅)	22	2	80,603	24,382	千代田区大手町

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	東京ミッドタウン八重洲 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	283,900	85,900	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	20,600	千代田区九段

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棟	虎ノ門・麻布台地区市街地再開発組合 (森ビル他)	65	5	696,600	210,700	港区虎ノ門
2	虎ノ門・麻布台地区再開発 B-1棟		64	6			
3	虎ノ門・麻布台地区再開発 C-2棟		8	3			
4	渋谷駅桜丘口地区 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)	37	4	253,800	76,800	渋谷区桜丘町
5	渋谷駅桜丘口地区 B街区 B棟		29	2			
6	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	238,400	72,100	港区虎ノ門
7	東京三田再開発プロジェクト オフィスタワー	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
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	34,200	港区芝
9	虎ノ門二丁目地区再開発事業 業務棟	都市再生機構、日鉄興和不動産他	38	2	185,000	56,000	港区虎ノ門
10	五反田計画	日本郵政不動産	20	3	68,000	20,570	品川区五反田

※ 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)

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	208,400	63,000	港区赤坂
2	新TODAビル計画	戸田建設	28	3	95,500	28,900	中央区京橋

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	内神田一丁目計画	三菱地所	26	3	85,000	25,700	千代田区内神田
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)	51	2	225,200	68,100	中央区八重洲
3	西新宿一丁目地区プロジェクト	明治安田生命	23	4	97,000	29,300	新宿区西新宿