

2018年4月27日

## 東京23区の大規模オフィスビル市場動向調査2018

### 【供給動向】～今後5年間の供給量の平均は過去実績と同水準となる見込み～

- 東京23区の大規模オフィスビルの供給量は18年と20年に高水準となるが、21年と22年の供給量は低水準となり、今後5年間(18～22年)の平均は過去実績と同水準となる見込みである。また、1物件当たりの平均供給量は増加傾向にあり、10万㎡以上の大規模オフィスビルの供給量は20年に調査開始以来最大となる見込みで、供給物件の「大規模化」が進行している。
- エリア別に見ると、今後5年間の供給量のうち約7割が都心3区で供給されるなど大規模オフィスビルの「都心化」傾向が続いている。中でも、複数の大規模開発が進行中の「丸の内・大手町」「日本橋・八重洲」「芝浦・海岸・浜松町」「新橋・虎ノ門」「渋谷」の5エリアに集中する。

### 【需要動向】～オフィス需要は堅調に推移する見通し～

- 新規賃借意向のある企業の約6割がオフィス面積の拡大を予定しており、今後のワーカー数も増加傾向であることから、オフィス需要は堅調に推移する見通しである。また新規賃借理由の上位が「業容・人員拡大」「立地の良いビルに移りたい」「フロア面積が大きなビルに移りたい」という結果は、「大規模化」「都心化」という供給の流れに見合うことを示している。

### 【空室率】～旺盛なオフィス需要を背景に、空室率は低下傾向と予測～

- 17年末の空室率は2.6%まで低下し、続く18年末は供給量が高水準となるものの旺盛なオフィス需要により、ほぼ横ばいで推移する見通しである。なお19年末は供給量の減少とオフィス需要の底堅さを背景に2.5%まで低下すると予想する。

森ビル株式会社(東京都港区 代表取締役社長 辻慎吾)では、東京23区内で1986年以降に竣工した事務所延床面積10,000㎡以上のオフィスビル(以下「大規模オフィスビル」という)を対象に、需給動向に関する調査を1986年から継続して行っています。また調査結果を多角的に分析することで、将来のオフィスマーケット動向の予測も行っています。この度、最新の調査結果がまとまりましたので、ご報告します。

### ■「東京23区の大規模オフィスビル市場動向調査」調査要項

対象地域 : 東京23区

集計対象ビル : 事務所延床面積10,000㎡以上(1986年以降竣工)

※供給量に関しては、一般に公開されている情報を基に、2018年1月～2月に実施した現地調査ならびに聞き取り調査によって算出しています。

※1986年以降に竣工した大規模オフィスビル(自社ビルを含む)のうち、店舗、住宅、ホテル等の事務所以外の用途を除いた事務所部分の延床面積(グロス)を集計しています。

【お問い合わせ先】 森ビル株式会社 営業本部 オフィス事業部 営業推進部 企画グループ 調査担当 竹田 真二 長谷川 諭 藤本 雅之  
東京都港区六本木6丁目10番1号 六本木ヒルズ森タワー 〒106-6155 TEL: 03-6406-6672

## 1-1 供給量の推移

- 東京23区の大規模オフィスビルの供給量は18年と20年に高水準となる。
- 21年と22年の供給量は2年連続で低水準となり、今後5年間の平均は過去実績と同水準となる。

東京23区の大規模オフィスビルの供給量は、2018年(146万㎡)および2020年(168万㎡)に高水準となる一方、2021年(52万㎡)、2022年(42万㎡)は2年連続で低水準となる見込みである。また今後5年間(2018~2022年)の平均は101万㎡/年となり、過去平均並みとなる見込みである(図1)。

図1：東京23区の大規模オフィスビル供給量推移

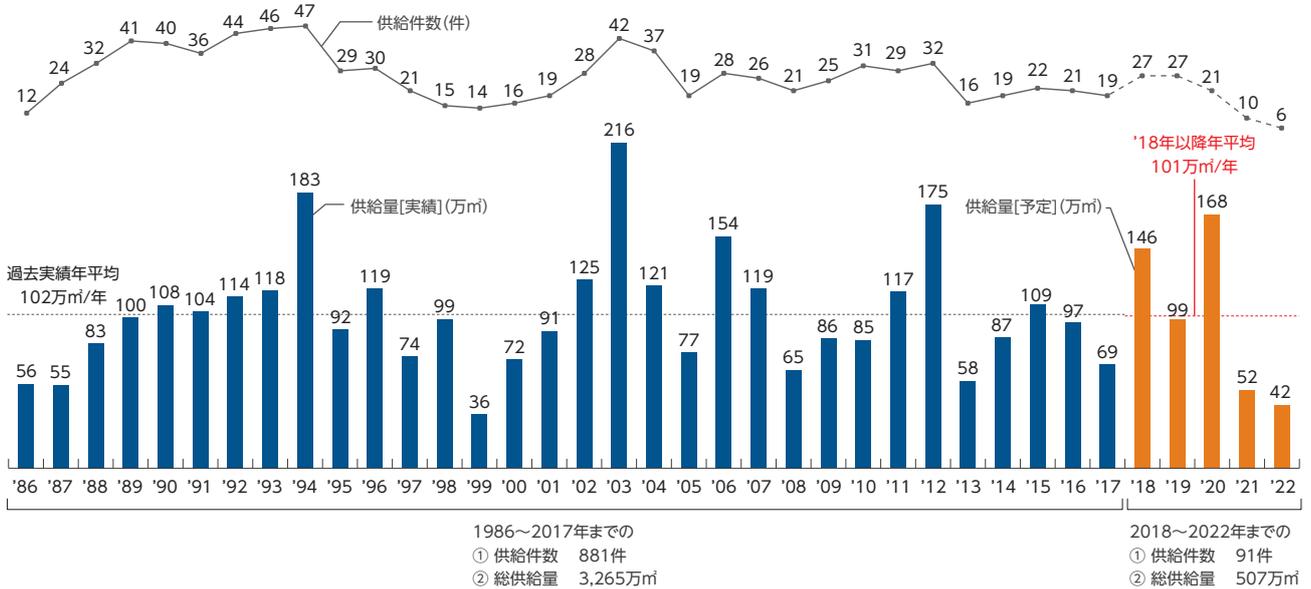
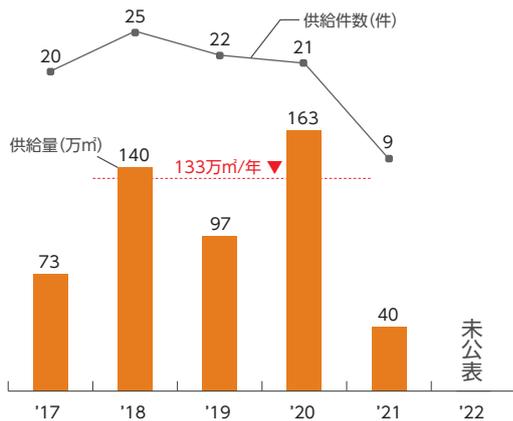


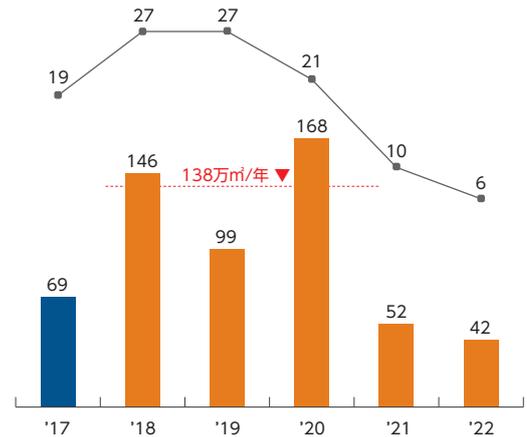
図2は今後5年間の供給量について、昨年の調査結果(2017年4月25日リリース)と今年の調査結果を比較したものである。2018年および2020年が高水準の供給であることに変化はないが、2018~2020年の各年で供給量が若干積み上がり平均供給量は増加した(133万㎡/年→138万㎡/年)。主な変動要因は、面積1~2万㎡程度の小規模な計画の表面化であり、各年とも供給量が底上げされる結果となった。

図2：供給量推移前年比較

2017.4 市場動向調査



2018.4 市場動向調査



## 1-2 規模別供給量

- 1物件当たりの平均供給量は増加傾向にある。
- 10万㎡以上の物件の供給量は、20年に調査開始以来、最大となる見込み。

図3は年ごとの「1物件当たり平均供給量」の推移を示したものである。1990年前後は「1物件当たり平均供給量」が2～3万㎡/件だったものが、近年では5万㎡/件を超える年が多くなってきており、2020年には1986年の調査開始以来最大の8.0万㎡/件となる見込みである。近似線で見ると「1物件当たり平均供給量」の増加傾向は明確であり、供給されるオフィスビルの大規模化が進行していると言える。

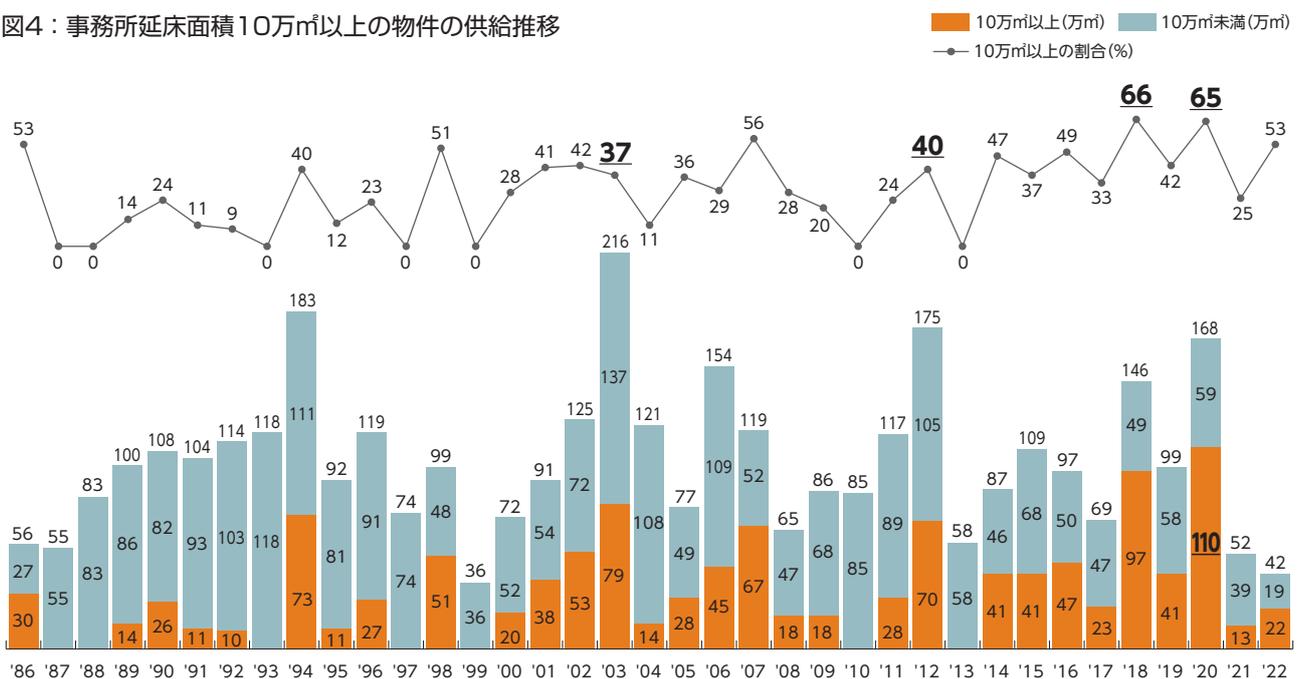
図3：1物件当たり平均供給量の推移



図4は、図1の供給量推移を「事務所延床面積10万㎡以上の物件」と「同10万㎡未満の物件」に区分したものである。「事務所延床面積10万㎡以上の物件」を見ると、2020年(110万㎡)は調査開始以来、最大の供給量となる見込みである。

また単年の供給量に占める「事務所延床面積10万㎡以上の物件」の割合は、2018年(66%)と2020年(65%)で過半を超えており、過去に供給が高水準であった2003年や2012年とは異なり、2018年と2020年は10万㎡以上の大規模オフィスビルの供給が高水準となる見込みである。

図4：事務所延床面積10万㎡以上の物件の供給推移



### 1-3 エリア別供給動向

- 18年、20年の都心3区の供給量は、直近で高水準であった12年を上回る。
- 18～22年の5年間の供給は、主要ビジネスエリア内の特定の5エリアに集中する。

都心3区(千代田区、中央区、港区)の大規模オフィスビル供給量は、今後5年間の平均が70万㎡/年となり、過去10年の平均60万㎡/年を上回る見通しである(図5)。特に2018年(109万㎡)と2020年(115万㎡)は、直近で高水準であった2012年(97万㎡)を上回る見込みである。また今後5年間の都心3区への供給割合は69%であり、過去5年間の平均である77%は下回るものの高水準となる(図6)。

図5：エリア別大規模オフィスビルの供給量推移

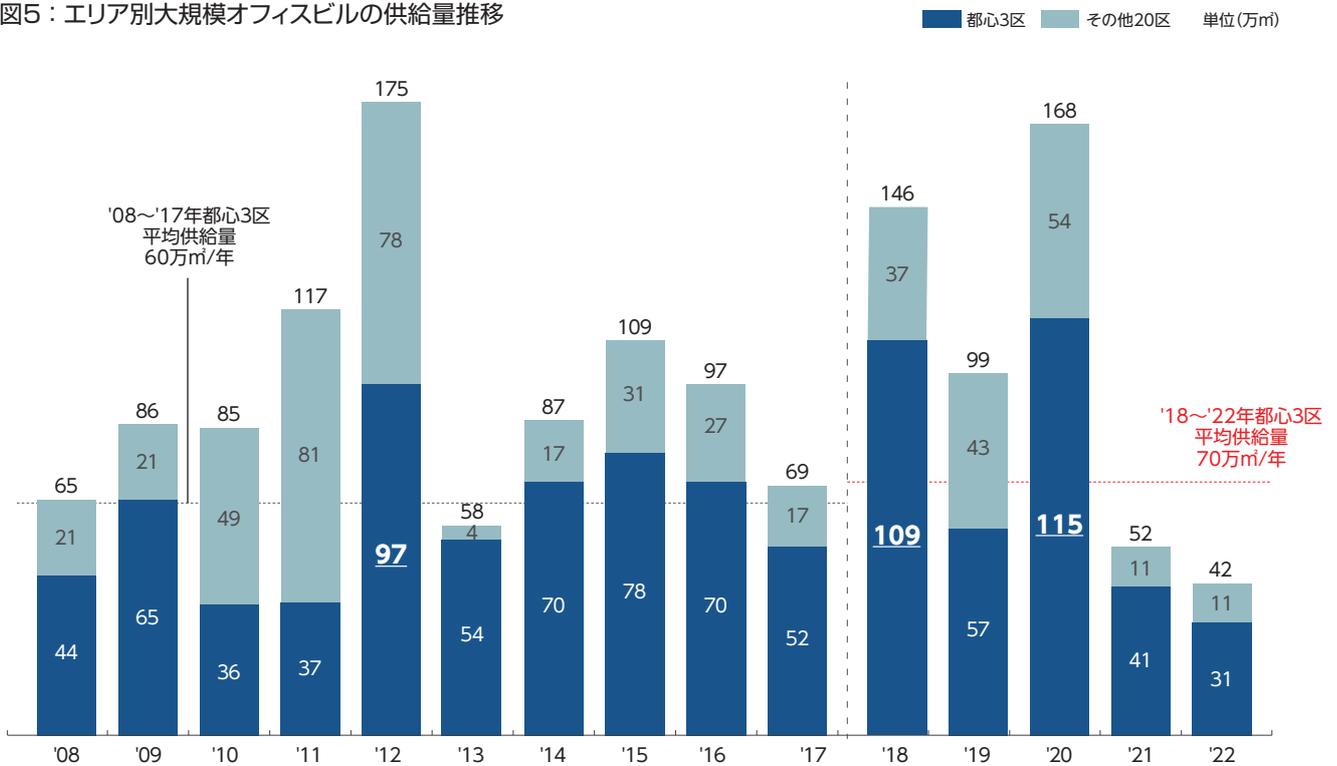


図6：エリア別大規模オフィスビルの供給量割合

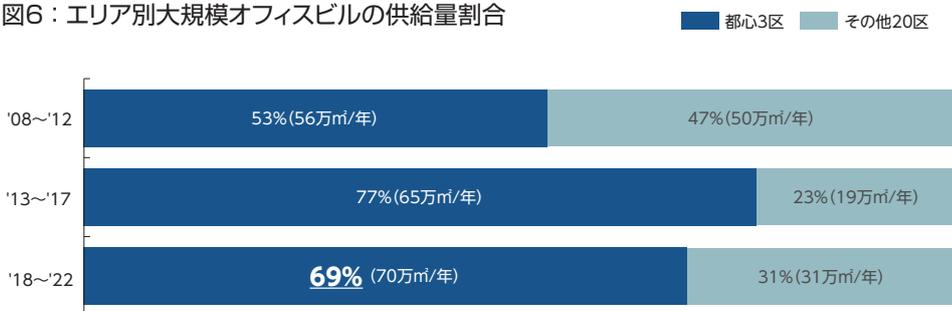


図7は2018～2022年の5年間の供給量を、主要ビジネスエリアごとに集計したものであり、図8はその上位5エリアの割合を示したものである。23区全体の5年間の総供給量は508万㎡であり、そのうち上位5エリア(338万㎡)で67%を占める。

最も供給量が多いのは「丸の内・大手町エリア」(121万㎡・24%)であり、進行中の複数の大規模開発により供給割合は最大となった。2番目は「日本橋・八重洲エリア」(65万㎡・13%)であり、日本橋の開発に加え八重洲での大規模開発もあることから供給量が押し上げられた。3番目は「芝浦・海岸・浜松町エリア」(62万㎡・12%)であり、浜松町駅および田町駅周辺で進行する大規模開発が供給量の多くを占める。4番目は「新橋・虎ノ門エリア」(60万㎡・12%)であり、虎ノ門ヒルズエリア周辺で複数の大規模開発が進行中である。5番目は「渋谷エリア」(30万㎡・6%)であり、渋谷駅周辺で2019年までに複数のビルが供給される。

図7：2018～2022年の主要ビジネスエリア別供給量

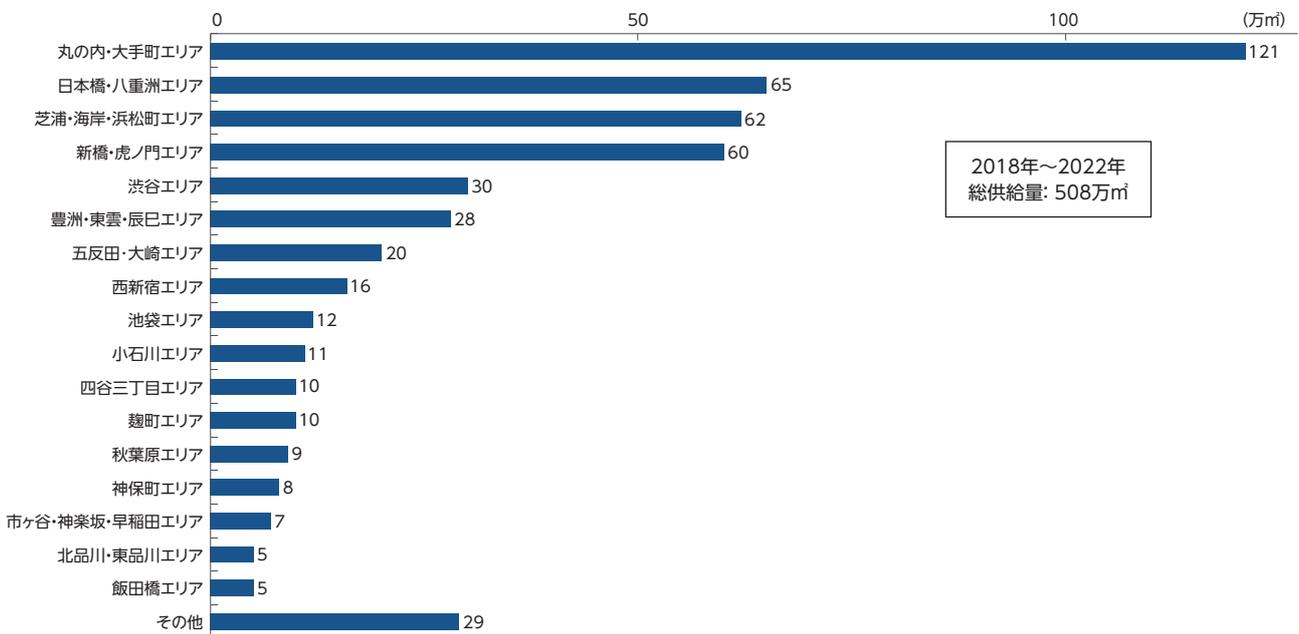
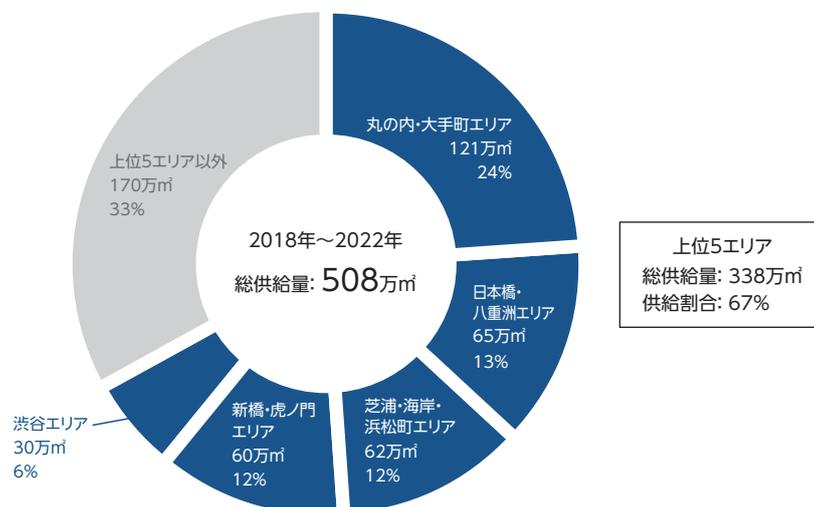


図8：2018～2022年の主要ビジネスエリア別供給割合



## 2-1 企業のオフィスニーズ

- 新規賃借意向のある企業の約6割が「オフィス面積の拡大を予定」。
- 新規賃借理由は「業容・人員拡大」が5年連続1位。
- 今後ワーカー数が増加する見込みのある企業は約4割。

ここからは、需要動向を考察するために、当社が2003年より継続実施している「東京23区のオフィスニーズに関する調査」(2017年10月に実施した東京23区に本社が立地する資本金上位1万社を対象としたアンケート調査)を改めて整理する。

企業がオフィスを新規賃借する予定について尋ねたところ、24%の企業から「新規賃借の予定がある」と回答があり、2013年以降、その割合は年々増加傾向となっている(図9)。また、新規賃借予定のある企業に対して、面積の拡大・縮小予定を尋ねたところ、「拡大予定」の企業が59%と約6割を占めた(図10)。企業の拡張意欲は旺盛であり、足元のオフィス需要は堅調であることがうかがえる。

図9：新規賃借予定の有無

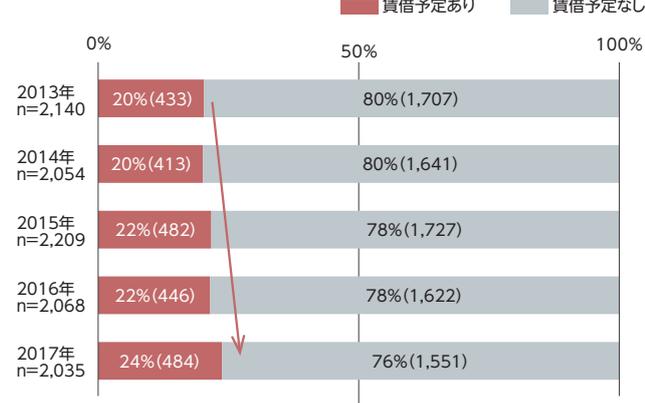
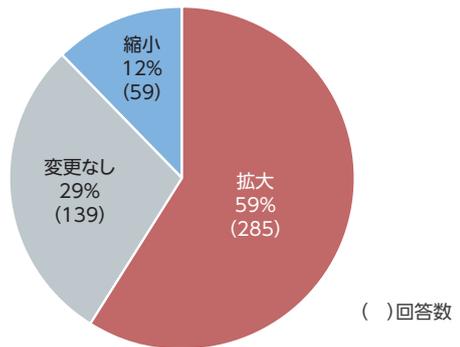
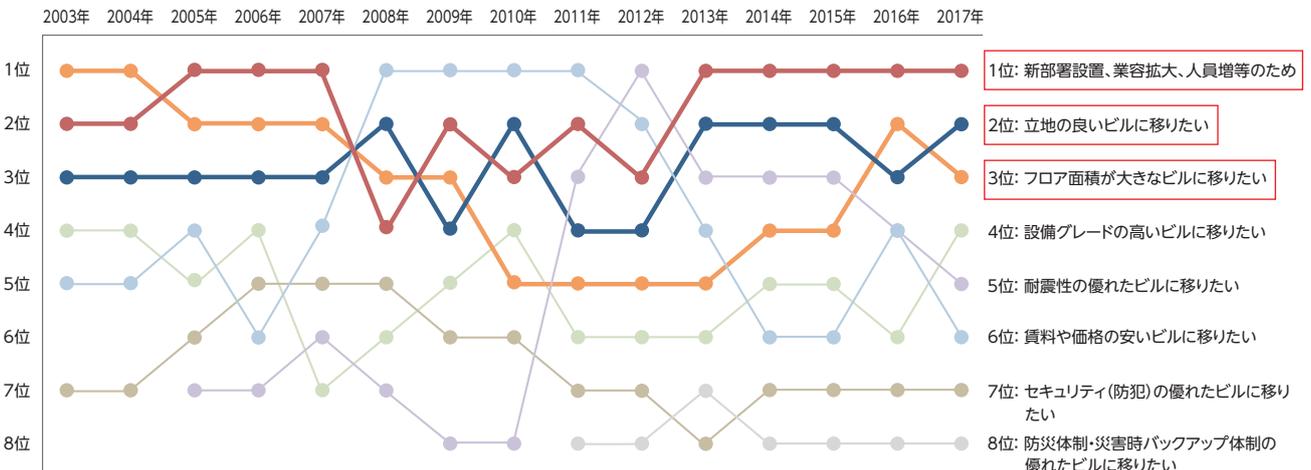


図10：新規賃借予定面積の拡大縮小割合



新規賃借予定のある企業に新規賃借する「理由」を尋ねたところ、5年連続で「業容・人員拡大」が1位となった。続いて、「立地の良いビルに移りたい」が「フロア面積が大きなビルに移りたい」と入れ替わり2位となった(図11)。昨年と比較するとトップ3の内訳は同じ結果であり、ポジティブなオフィス移転のトレンドは継続している。またこの結果は、「大規模化」「都心化」という供給の流れに見合うことを示している。

図11：新規賃借する理由(順位推移)



現在入居中のオフィス内のワーカー数について、昨年と比較した際の増減を尋ねたところ「増加した」と回答した企業は42%であった(図12)。続いて今後の見込みを尋ねたところ「増加見込み」と回答した企業は42%であった(図13)。「増加見込み」が「減少見込み」を大きく上回っており、今後のワーカー数は増加傾向であることがうかがえる。

図12: 昨年と比べたときのワーカー数の変化

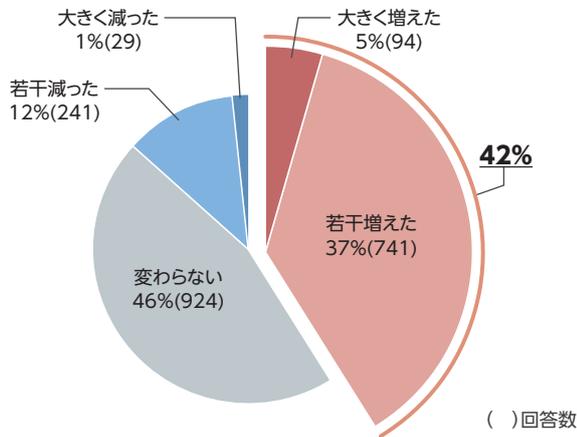
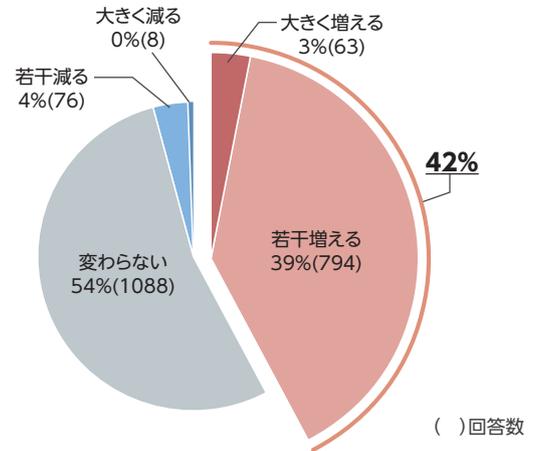


図13: 今後のワーカー数の見込み



## 2-2 吸収量と空室率

次に、「吸収量」という概念を用いて需要動向を見ていく。なお、吸収量とは、当調査が対象とする1986年以降に竣工した全ての大規模オフィスにおける当年の新規稼働床面積(前年末の空室面積+新規供給面積-当年末の空室面積)を示す(図14)。

図14: 吸収量の概念

### (1) 吸収量がプラスの時



### (2) 吸収量がマイナスの時



※数値は賃貸面積(ネット)を代表的な大規模オフィスビルの平均有効率65.5%で割り戻すことで延床面積(グロス)に換算

- 東京23区の17年末の空室率は、吸収量が供給量を上回ったことで2.6%まで低下。
- 18年末の空室率は、供給量が高水準となるものの旺盛なオフィス需要により、横ばいの2.7%と予想。
- 19年末の空室率は、18年を下回る供給量とオフィス需要の底堅さを受け、2.5%まで低下すると予想。

2017年の東京23区では、吸収量(85万㎡)が供給量(69万㎡)を上回ったことで、空室率が低下(3.2%→2.6%)し(図15)、直近で最も空室率が低下した2007年(2.5%)以来の2%台まで低下した。エリア別で見ると、都心3区は0.3pt低下(3.4%→3.1%)、その他20区では1.0pt低下(2.8%→1.8%)し、その他20区が全体の空室率低下を牽引した(図16)。

足元のオフィス需要は旺盛な状況が継続している。企業は業種や規模の大小を問わず業容拡大が進んでおり、人手不足を背景に人員採用意欲も強く、館内増床や拡張移転、立地改善といったポジティブな移転事例が増加している。その結果2017年は新規供給ビル、既存ビルともにマーケット全体で空室消化が進んだと考えられる。特に都心へのアクセスが良好であり、賃料水準が比較的割安な都心3区周辺での空室消化が先行している様子が見える。

2018年は緩やかな景気回復局面が持続しており、企業の雇用拡大も継続する見込みであることから、オフィス需要も堅調に推移する見通しである。企業の拡張意欲は強く、2018年の供給は高水準にもかかわらず、多くの供給予定ビルでテナント内定が決まっている。今後は新築ビルへの移転により発生する既存ビルの空室、いわゆる「二次空室」が徐々に顕在化するとみられるが、オフィス需要は旺盛であり、2018年末の空室率はほぼ横ばいの2.7%と予測する。

日本経済は2020年東京オリンピック・パラリンピックに向け回復基調が続く見込みであり、2019年もオフィス需要は底堅く推移する見込みである。2018年中は二次空室が顕在化する可能性が高いが、賃料的に新築ビルより値ごろ感がある二次空室の発生は、現在の低空室率の状況で移転先の選択肢が少なく移転時期をうかがっている企業の移転需要を喚起することが期待される。さらに2019年の供給量(99万㎡)は2018年の供給量(146万㎡)より限定的であることから、供給量以上に空室消化が進むと想定し、2019年末の空室率は2.5%まで低下すると予想する。

図15：供給量、吸収量、空室率の推移(東京23区)

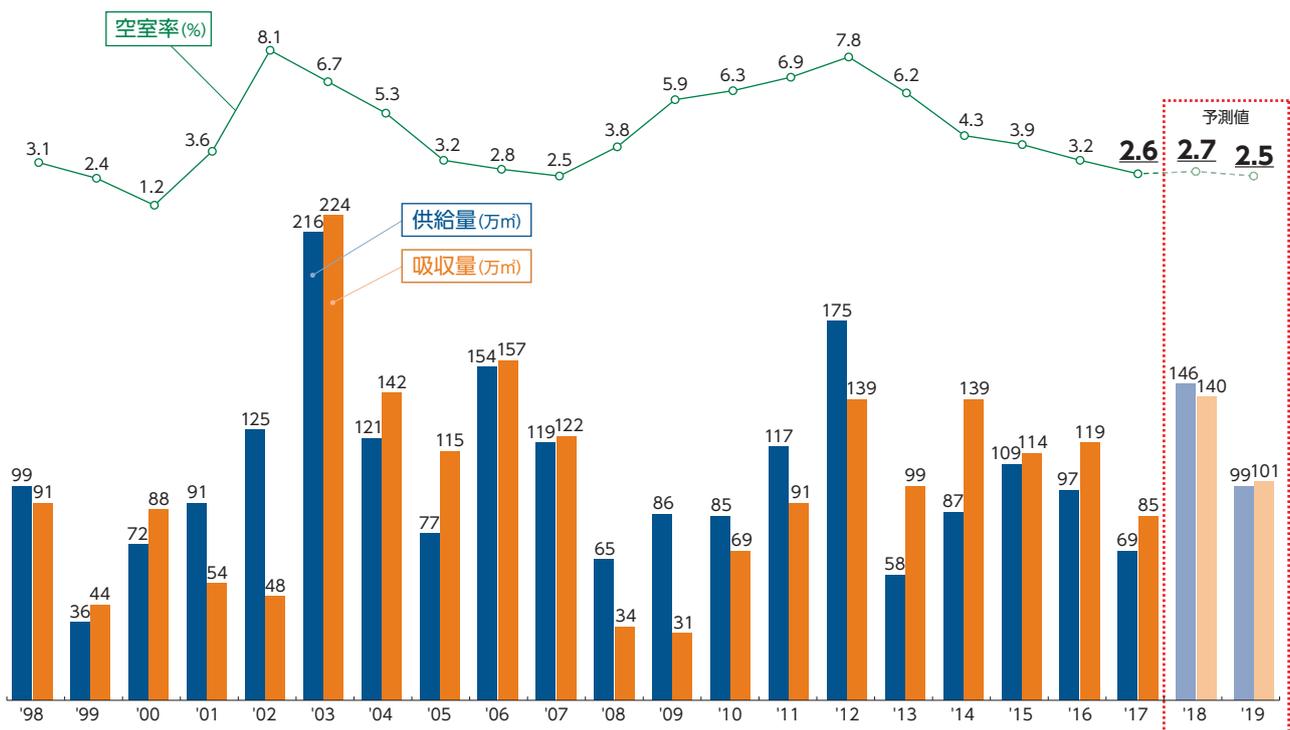
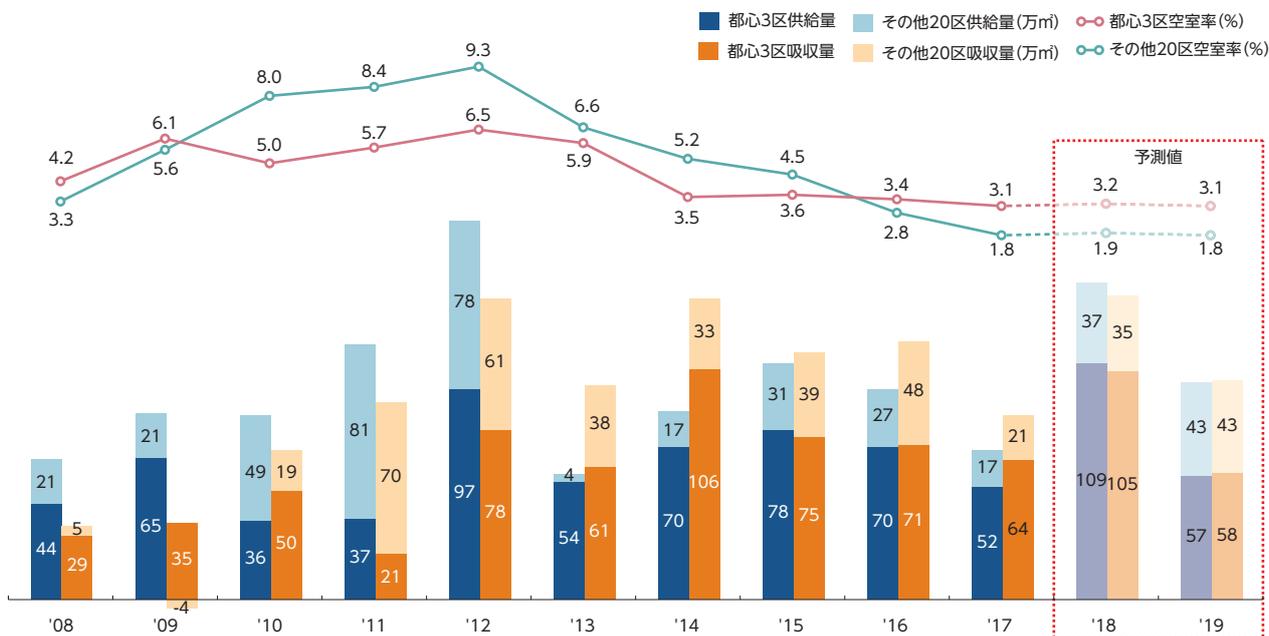


図16：供給量、吸収量、空室率の推移(エリア別)



今後竣工予定(一部竣工済み)の主な大規模オフィスビル

プロジェクト名(ビル名)	延床面積		事業主体	所在地
	(㎡)	(坪)		
<b>2018年</b>				
G-BASE田町	18,200	5,506	三井不動産、清水建設	港区芝
新宿M-SQUARE	11,800	3,570	三井不動産	新宿区新宿
住友不動産大崎ガーデンタワー	178,100	53,875	再開発組合(住友不動産)	品川区西品川
太陽生命日本橋ビル	60,100	18,180	再開発組合(三井不動産、太陽生命保険、帝国繊維)	中央区日本橋
東京ミッドタウン日比谷	189,000	57,173	三井不動産	千代田区有楽町
TMG八丁堀ビル	10,400	3,146	東京マツダ販売	中央区八丁堀
秋葉原アイマークビル	16,000	4,840	清水建設	台東区台東
武田グローバル本社	45,600	13,794	三井不動産、武田薬品工業、武田薬品不動産	中央区日本橋本町
住友不動産麹町ファーストビル	13,500	4,084	住友不動産	千代田区麹町
住友不動産御成門タワー	32,700	9,892	住友不動産	港区芝公園
msb Tamachi 田町ステーションタワーS	138,300	41,836	三井不動産、三菱地所	港区芝浦
江東区新砂三丁目自社ビル計画	10,600	3,207	長谷工コーポレーション	江東区新砂
帝国製薬日本橋本町二丁目ビル	12,500	3,781	帝国製薬	中央区日本橋本町
日本橋高島屋三井ビルディング	148,100	44,800	再開発組合(三井不動産、太陽生命保険、帝国繊維)	中央区日本橋
大手町プレイス ウェストタワー	202,000	61,105	NTT都市開発	千代田区大手町
大手町プレイス イーストタワー	152,000	45,980	都市再生機構	千代田区大手町
三菱鉛筆新本社	14,100	4,265	三菱鉛筆	品川区東大井
渋谷ストリーム	116,700	35,302	東京急行電鉄他	渋谷区渋谷
ニッセイ浜松町クレアタワー	99,200	30,008	日本生命保険、大林組	港区浜松町
JPビル建替え計画	28,500	8,621	日本紙ハルブ商事	中央区日本橋室町
新虎通りCORE	17,400	5,264	森ビル、大林新星和不動産	港区新橋
丸の内二重橋ビルディング	174,100	52,665	三菱地所、東京商工会議所、東京會館	千代田区丸の内
東急四谷ビル	11,200	3,388	東京急行電鉄	千代田区麹町
住友不動産ふくおか半蔵門ビル	11,700	3,539	住友不動産	千代田区麹町
住友不動産秋葉原北口計画	11,700	3,539	住友不動産	台東区上野
<b>2019年</b>				
はとバス港南ビル港南一丁目市街地住宅の共同建替事業	39,500	11,949	はとバス、都市再生機構	港区港南
日本橋室町三丁目地区再開発 A地区	168,000	50,820	再開発組合(三井不動産)	中央区日本橋室町
西武鉄道池袋ビル建替え計画	49,700	15,034	西武鉄道	豊島区南池袋
南平台プロジェクト	47,000	14,218	道玄坂121(東急不動産)	渋谷区道玄坂
日鉄日本橋ビル建替え	27,400	8,289	新日鉄興和不動産	中央区日本橋
パーク24本社ビル	17,000	5,143	パーク24	品川区西五反田
S5計画	19,500	5,899	ヨドバシホールディングス	新宿区新宿
日体協・JOC新会館	19,500	5,899	日体協・JOC	新宿区霞ヶ丘町
神田練堀町地区再開発	30,800	9,317	再開発組合(住友不動産)	千代田区神田練堀町
Abema Towers	37,900	11,465	住友不動産	渋谷区宇田川町
住友不動産西新宿六丁目計画	61,300	18,543	住友不動産	新宿区西新宿
虎ノ門2-10計画	180,100	54,480	ホテルオークラ	港区虎ノ門
ヤマトグループ新港南ビルプロジェクト	19,600	5,929	ヤマト運輸	港区港南
永坂産業京橋ビル	41,800	12,645	永坂産業	中央区京橋
新橋一丁目プロジェクト	36,100	10,920	NTT都市開発	港区新橋
三崎町三丁目計画	11,400	3,449	東急不動産	千代田区三崎町
新宿南口プロジェクト	44,100	13,340	三菱地所、日本製粉	渋谷区千駄ヶ谷

プロジェクト名(ビル名)	延床面積		事業主体	所在地
	(㎡)	(坪)		
外神田一丁目計画 A棟	26,700	8,077	住友不動産	千代田区外神田
宇田川町14・15番地区再開発	63,900	19,330	バルコ、ヒューリック	渋谷区宇田川町
WING新棟増築	14,800	4,477	LIXIL	江東区大島
道玄坂一丁目駅前地区再開発	59,000	17,848	再開発組合(東急不動産)	渋谷区道玄坂
コナミクリエイティブセンター銀座	22,500	6,806	コナミリアルエステート	中央区銀座
BOATRACE六本木	13,400	4,054	BOATRACE振興会	港区六本木
虎ノ門一丁目地区再開発	173,200	52,393	再開発組合(森ビル、西松建設)	港区虎ノ門
東池袋四丁目計画	16,500	4,991	三菱UFJ信託銀行	豊島区東池袋
渋谷スクランブルスクエア東棟	181,000	54,753	東京急行電鉄、東日本旅客鉄道、東京地下鉄	渋谷区渋谷
2020年				
四谷駅前地区再開発	139,600	42,229	都市再生機構、三菱地所他	新宿区四谷
日本工営本社ビル	17,600	5,324	日本工営	千代田区麹町
OH-1計画	358,000	108,295	三井物産、三井不動産	千代田区大手町
北品川五丁目計画	48,000	14,520	住友不動産	品川区北品川
msb Tamachi 田町ステーションタワーN	152,800	46,222	東京ガス	港区芝浦
神田錦町二丁目計画	85,400	25,834	住友商事	千代田区神田錦町
東京ワールドゲート 虎ノ門トラストタワー	195,200	59,048	森トラスト	港区虎ノ門
Dタワー西新宿	39,500	11,949	大和ハウス工業	新宿区西新宿
北青山二丁目計画	22,900	6,927	第6メック都市開発(三菱地所)	港区北青山
豊洲ベイサイドクロス タワーA・タワーC	185,800	56,205	三井不動産	江東区豊洲
竹芝地区開発計画建築計画	180,700	54,662	アルベログランデ(東急不動産、鹿島建設)	港区海岸
Hareza池袋 オフィス棟	68,600	20,752	東京建物、サンケイビル	豊島区東池袋
虎ノ門駅前地区再開発	47,300	14,308	再開発組合(野村不動産、東京地下鉄)	港区虎ノ門
竹芝ウォーターフロント開発事業	108,500	32,821	東日本旅客鉄道	港区海岸
住友不動産麹町ガーデンタワー	48,000	14,520	住友不動産	千代田区麹町
丸の内1-3計画	181,000	54,753	三菱地所、みずほフィナンシャルグループ、全国銀行協会	千代田区丸の内
丸紅新本社ビル	80,600	24,382	丸紅	千代田区大手町
豊洲ベイサイドクロス タワーB	72,600	21,962	三井不動産	江東区豊洲
2021年				
世界貿易センタービルディング南館	95,200	28,798	世界貿易センタービルディング、鹿島建設、東京モノレール、東日本旅客鉄道	港区浜松町
新橋田村町地区再開発	106,000	32,065	再開発組合(三井物産都市開発)	港区西新橋
東京駅前常盤橋プロジェクトA棟	146,000	44,165	三菱地所	千代田区大手町
日本橋兜町7地区開発計画	38,000	11,495	平和不動産、山種不動産、ちばぎん証券	中央区日本橋兜町
日本通運新本社ビル	42,600	12,887	日本通運	千代田区神田和泉町
豊洲地区4-2-3街区開発計画	84,000	25,410	清水建設	江東区豊洲
2022年				
東京駅前常盤橋プロジェクトD棟	30,000	9,075	三菱地所	千代田区大手町
共同印刷本社建替え	33,000	9,983	共同印刷	文京区小石川
九段会館建替え	68,000	20,570	ノーヴェグランデ(東急不動産、鹿島建設)	千代田区九段南
八重洲二丁目北再開発 A-1・A-2街区	293,100	88,663	再開発組合(三井不動産)	中央区八重洲

※当社発表の供給量は、当表の"延床面積" (商業棟、住宅棟等を含む)とは異なる"事務所部分の延床面積"にて集計。

※供給年度のみ公表されているプロジェクトは、原則、年度末の供給として計上。

※事業主体欄( )内は、参加組合員、特定目的会社出資者、特定建築者、共同施行者、共同事業者、等に該当する主な企業。