

## 東京 23 区の大規模オフィスビル市場動向調査 2026

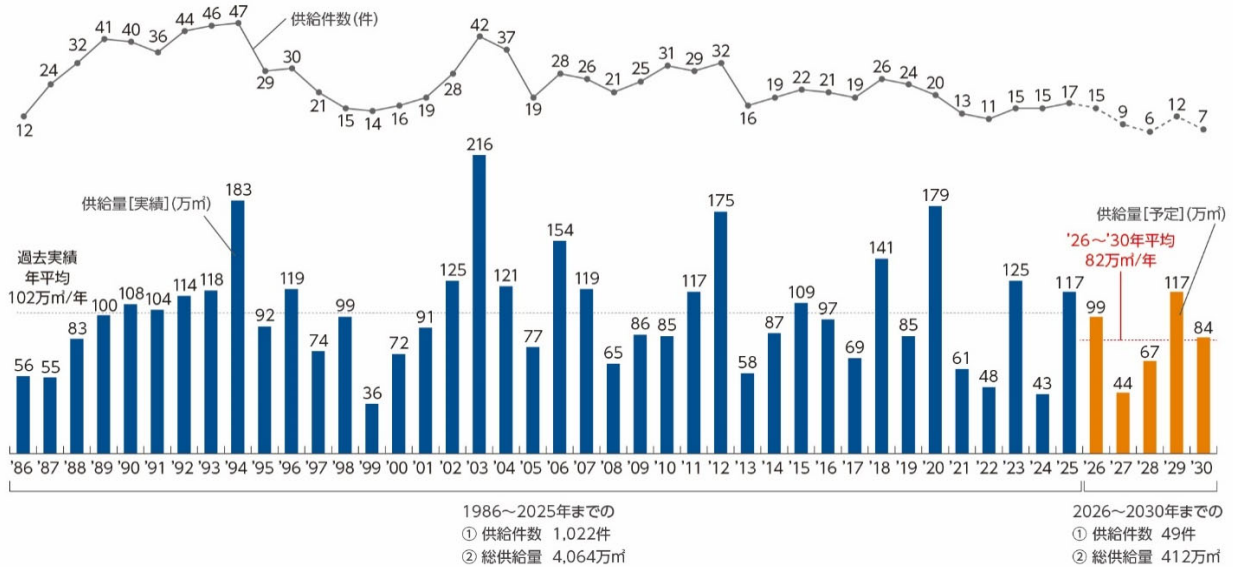
# 堅調なオフィス需要を背景に、吸収量は過去 3 番目の高水準を記録 ～オフィスの「大規模化」と「主要ビジネスエリアへの集積」が引き続き進展～

森ビル株式会社(東京都港区 代表取締役社長 辻慎吾)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」)を対象に、需給動向に関する調査を 1986 年から継続して実施しています。この度、2026 年版の調査結果がまとまりましたので、ご報告します。

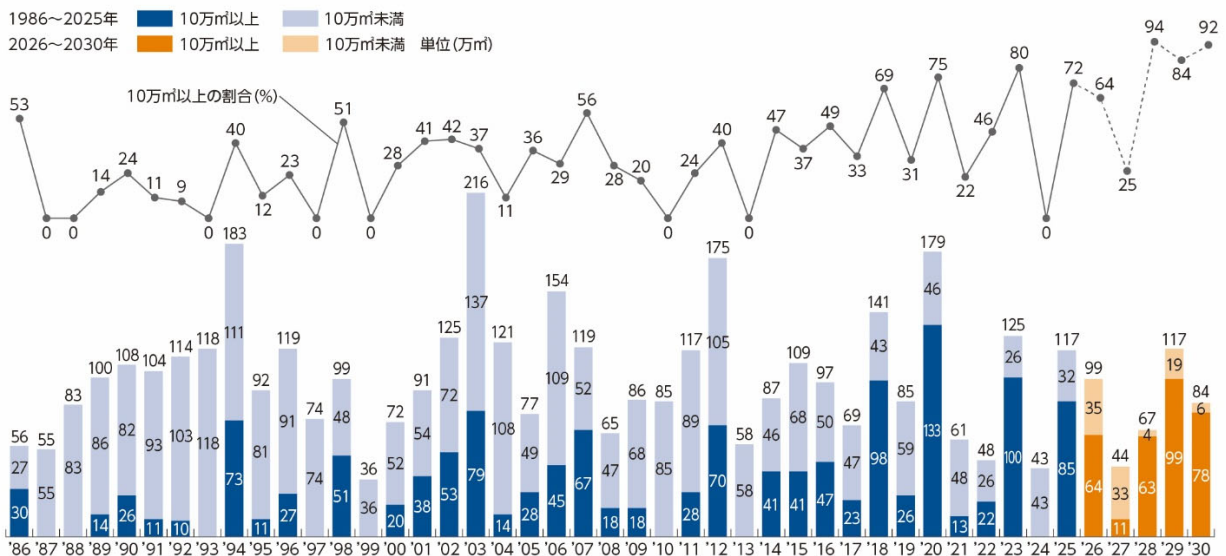
### 今後 5 年間の年平均供給量は過去平均を下回り、オフィスの「大規模化」が進展

東京 23 区の大規模オフィスビルの供給量について、今後 5 年間の年平均供給量は過去平均(1986～2025 年)を下回る見込みであり、今後の供給がオフィスマーケットに及ぼす影響は限定的と想定されます。一方、「事務所延床面積 10 万㎡以上の物件」の供給割合は 2028 年が 94%、2029 年が 84%、2030 年が 92%と増加傾向にあり、引き続きオフィスの「大規模化」が見込まれます。

#### ■東京 23 区の大規模オフィスビル供給量推移



#### ■事務所延床面積 10 万㎡以上の物件の供給推移

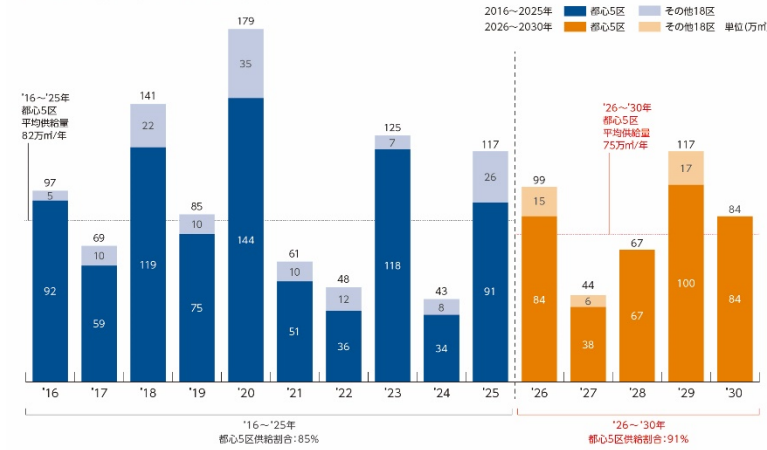


## 「都心部へのオフィス集積」がさらに加速

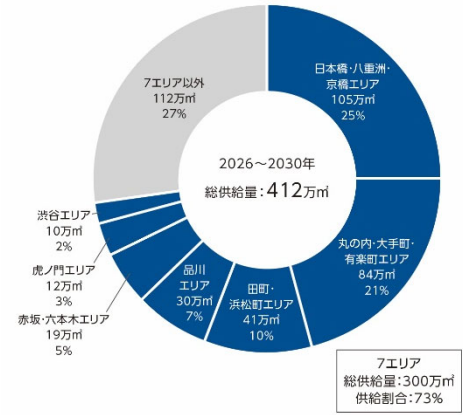
エリア別では、今後5年間の都心5区への供給割合が91%と、過去10年平均(85%)を上回る見込みです。

また、23区全体の今後5年間の総供給量(412万㎡)に対する主要ビジネスエリアにおける供給量(300万㎡)は73%であり、引き続き「都心部へのオフィス集積」が進展する見込みで、特に大規模開発が進む「日本橋・八重洲・京橋」エリアでの供給増加が顕著です。

### ■エリア別大規模オフィスの供給量推移



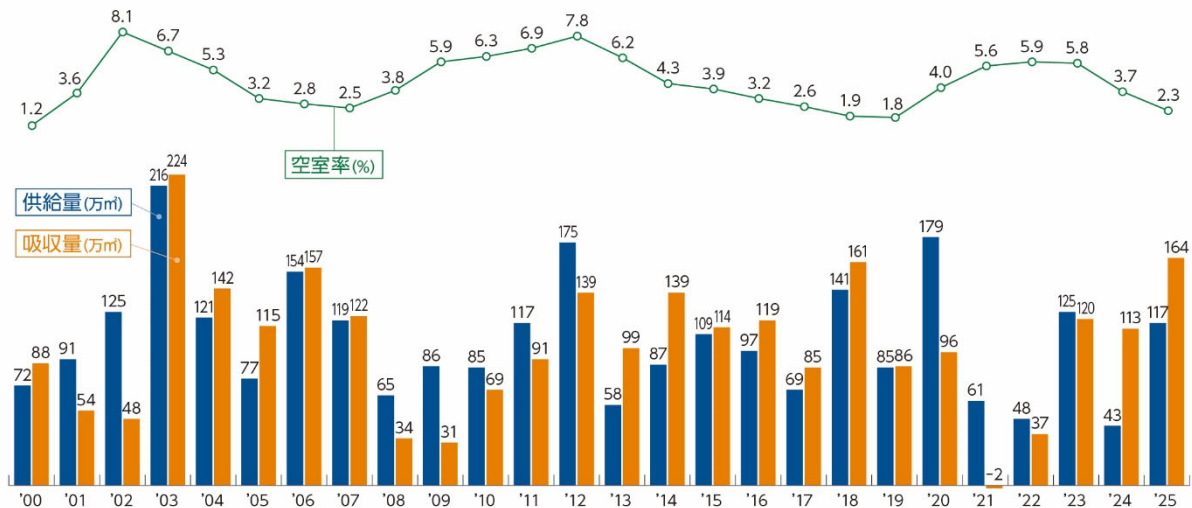
### ■2026~2030年の主要ビジネスエリア別供給割合



## 吸収量は164万㎡と過去3番目の高水準を記録、空室率は前年に続き低下

2025年の東京23区の吸収量は、堅調なオフィス需要を背景に、164万㎡と本調査の開始以来、3番目の高水準を記録しました。あわせて、空室率は前年から1.4pt減の2.3%まで低下し、特に主要ビジネスエリアは1.8pt減の1.5%と、2019年以来の1%台まで低下しました。昨今の出社回帰に加え、優秀な人材確保のための立地やビルグレード改善、イノベーティブなオフィス環境づくりへの企業ニーズは底堅く、オフィス需要は引き続き力強さを維持し、空室率も低下基調が続くものと想定されます。

### ■供給量、吸収量、空室率の推移(東京23区)



当社が昨年12月に発表した「東京23区オフィスニーズ調査」によると、賃借面積拡大意向は60%であり、新規賃借理由として「立地が良く・設備グレードが整っているビルへの移転」「新部署設置、業容・人員拡大」などが挙げられており、オフィスへの積極的な投資を検討している企業の増加を背景に、旺盛なオフィス需要が継続しています。

また、多くの企業が「本社オフィスの存在意義や求められる機能・役割」として「社内コミュニケーション・コラボレーションの強化」「従業員のエンゲージメント向上」「災害など有事における本部機能」などを挙げており、引き続きハード・ソフト両面の商品力を備えた物件に需要が集まる傾向が加速するものと思われます。

#### 【報道に関するお問合せ先】

森ビル株式会社 広報室 (TEL:03-6406-6606)

#### 【その他のお問合せ先】

森ビル株式会社 オフィス事業部 営業推進部 平野、長谷川、藤本(TEL:03-6406-6300)