

2017年4月25日

## 東京23区の大規模オフィスビル市場動向調査 2017

- 東京23区の大規模オフィスビルの供給は、「大規模化」「都心化」の傾向が継続している。供給量が増加する18～20年の供給は都心3区を中心とした特定のエリアに集中しており、これらのエリアはこの3年間でビジネスエリアとしての競争力を向上させるであろう。
- 企業のオフィスニーズは堅調で、「業容・人員拡大」「1フロア面積が大きなビルに移りたい」「立地の良いビルに移りたい」といった前向きな移転動機が上位を占めている。16年末の空室率は4年連続で改善し、供給が限定的である17年も引き続き改善するものと予想する。18年は供給増加の影響により小幅悪化を見込む。

### 【供給動向】

- 東京23区の供給量は、18年と20年に高水準となる。
- 今後5年間の3万㎡以上の物件の供給割合は、過去5年間に引き続き8割を超える。
- 今後5年間の総供給量の約7割が都心3区への供給となる。特に18～20年は、都心3区を中心とした特定の5エリアに約7割の供給が集中する。

### 【需要動向】

- 東京23区の16年末の空室率は、吸収量が供給量を上回ったことで、3.2%まで改善。
- 17年末の空室率は、堅調なオフィス需要と限定的な供給から、2.8%まで低下すると予想。
- 18年末の空室率は、大量供給の影響を受けるものの小幅な悪化にとどまると想定し、3.0%と予想。

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、2017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。

## 1-1 供給量の推移

○ 東京23区の供給量は、18年と20年に高水準となる。

東京23区大規模オフィスビルの供給量は、今後5年間(2017~21年)の平均が103万㎡/年となり、過去平均並みとなる見込みである(図1)。2017年の供給量(73万㎡)は前年に続いて2年連続で減少し、低水準となるものの、その先、2018年(140万㎡)と2020年(163万㎡)は高水準となる見込みである。

図1：東京23区の大規模オフィスビル供給量推移

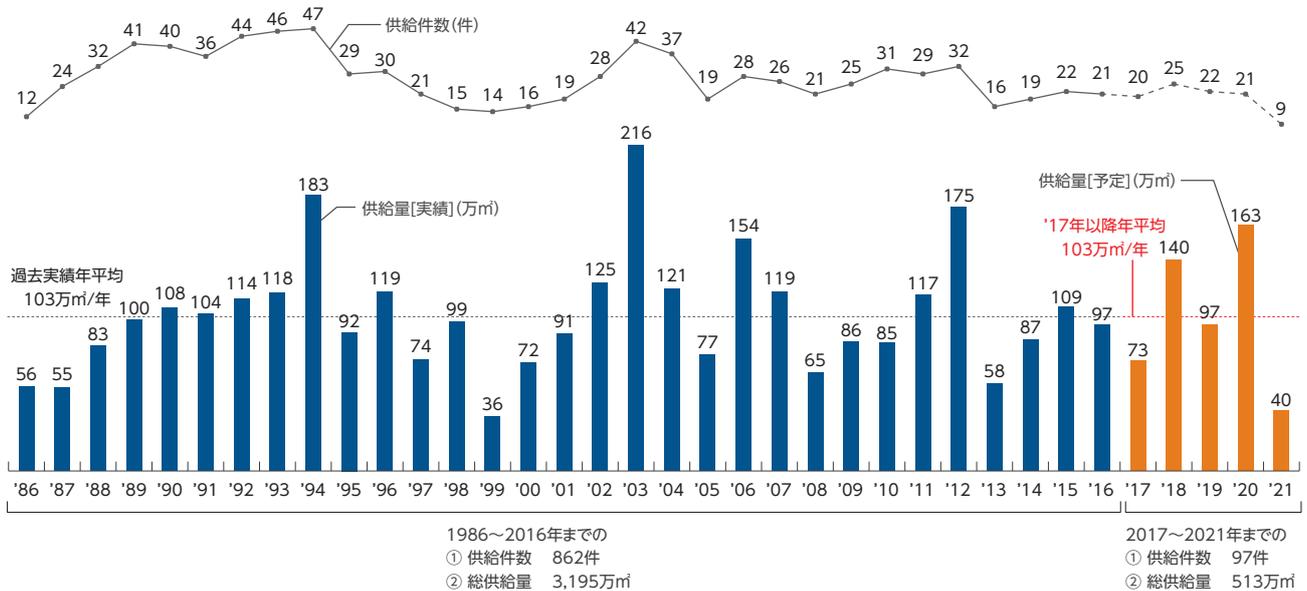
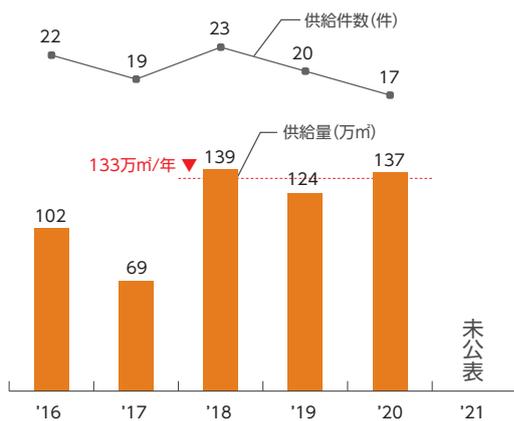


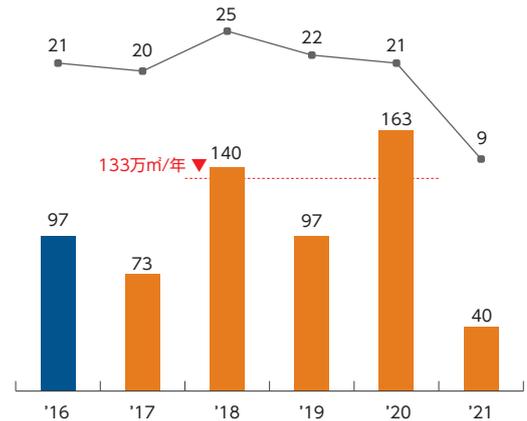
図2は今後5年間の供給量について、昨年の発表内容(2016年4月21日リリース)と今年の調査結果を比較したものである。2018~2020年の平均供給量に変わりはないものの、昨年の発表内容より2019年が減少し、2020年が積み上がったことで、メリハリの利いた格好となった(図2)。主な変動要因は、この一年で表面化した計画と、竣工時期が後ずれした計画の2点であり、特に後者の影響が大きかった。

図2：供給量推移前年比較

2016.4 市場動向調査



2017.4 市場動向調査



## 1-2 規模別の供給動向

○ 今後5年間の3万㎡以上の物件の供給割合は、過去5年間に引き続き8割を超える。

図3は供給量を年代ごとに区分し、「事務所延床面積が1万㎡以上3万㎡未満の物件」と「事務所延床面積が3万㎡以上の物件」の割合を集計したものである。今後5年間に於ける「3万㎡以上」の供給割合は85%と、過去5年間に引き続き8割を超える見込みである。

図3：規模別大規模オフィスビルの供給量割合

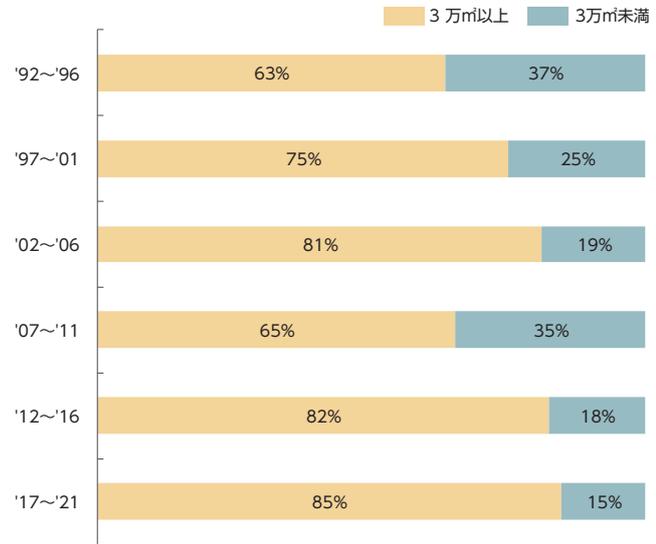
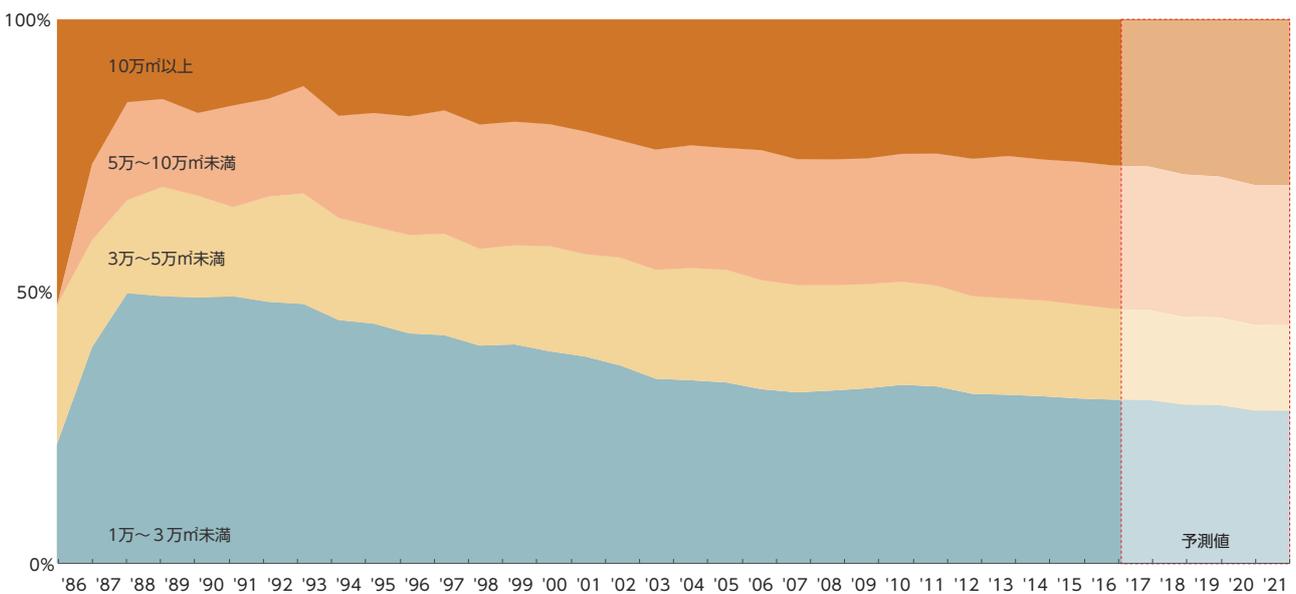


図4は1986年以降の供給面積を積みあげ、規模別のシェアを集計したものである。1986年はアークヒルズの竣工により「10万㎡以上」の割合が高かったが、1990年前後では「1~3万㎡未満」は約50%の水準となっている。その後、2015年以降「1~3万㎡」は約30%まで減少を続ける一方で、「10万㎡以上」の大規模なビルのシェアが拡大しており、今後もこの傾向は続く見込みである。

図4：総供給面積の規模別割合



### 1-3 エリア別の供給動向

- 今後5年間の総供給量の約7割が都心3区への供給となる。
- 18～20年の供給量は、都心3区を中心とした特定の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年間の平均64万㎡/年を上回る見通し(図5)。特に2018年(105万㎡)と2020年(117万㎡)は、直近の大量供給であった2012年(97万㎡)を上回る水準となる。また、今後5年間の都心3区への供給割合は68%であり、過去5年間に引き続き、約7割が都心3区への供給となる(図6)。

図5：エリア別大規模オフィスビルの供給量推移

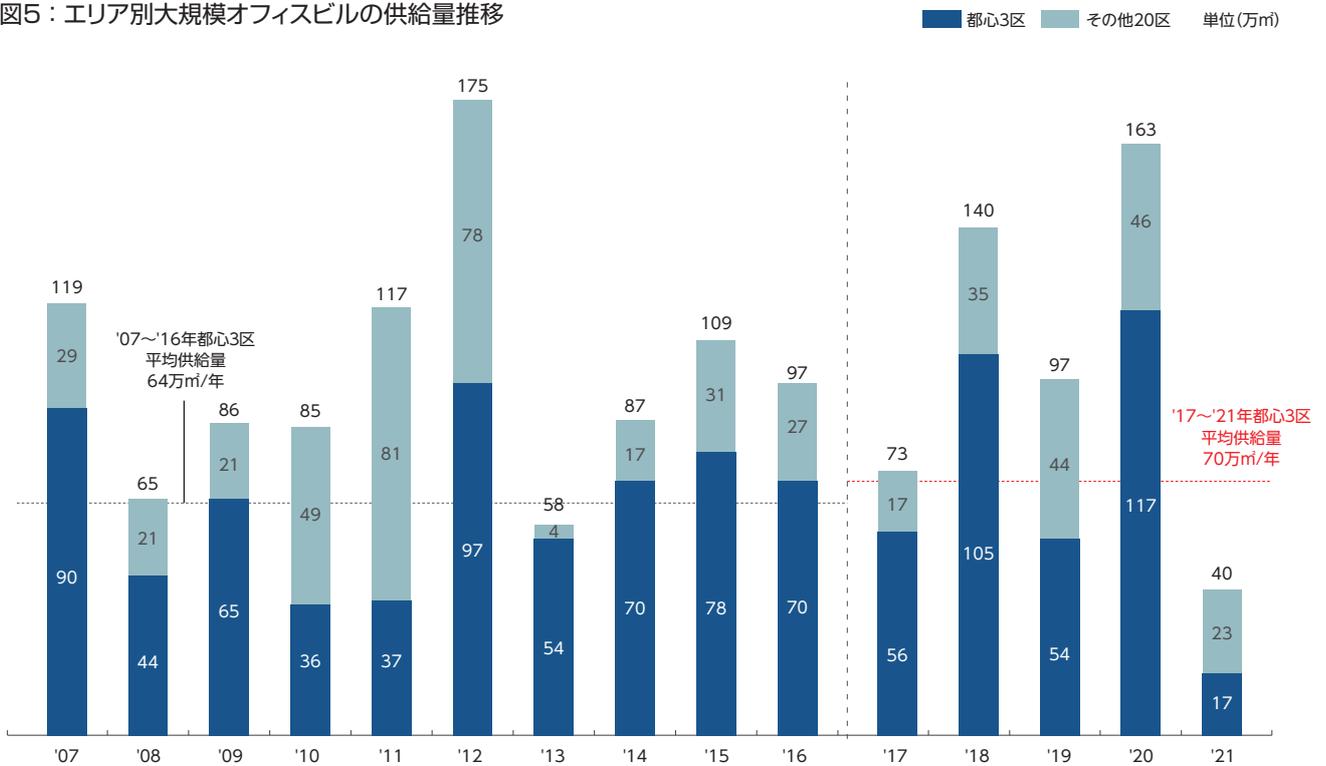
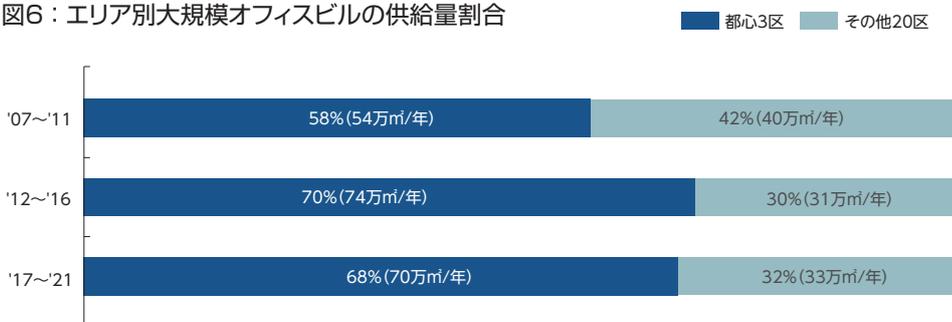


図6：エリア別大規模オフィスビルの供給量割合



また供給量が増加する2018年～2020年に焦点を絞ると、供給は特定のエリアに集中する。

図7は2018年～2020年の供給量を主要ビジネスエリア別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3年間の総供給量(400万㎡)のうち、上位5エリア(275万㎡)で69%で占める。

中でも群を抜いて多いのが「丸の内・大手町エリア」(104万㎡)であり、23区全体の26%を占める。次いで多いのが、田町駅、竹芝駅、浜松町駅周辺の計画が重なる「芝浦・海岸・浜松町エリア」(15%)である。また、「新橋・虎ノ門エリア」(12%)では、虎ノ門駅周辺の計画が複数供給される。「日本橋・八重洲エリア」(9%)では、日本橋の開発が中心となり、「渋谷エリア」(7%)では、渋谷駅周辺が中心となる。

いずれのエリアにおいても駅、道路、広場といった都市基盤施設の更新とセットになった一体的な計画が多く、エリアの利便性、快適性、安全性が向上する見込み。また計画の概要をみると、用途は事務所のみでなく、住宅やホテル、会議場、劇場といった多用途混在の複合的な開発が予定されており、各エリアの多様性が増す。加えて、エリアマネジメントの展開も期待されている。

これらのことを考慮すれば、上記5エリアはこの3年間でビジネスエリアとしての競争力をさらに高めることになろう。

図7：2018～2020年の主要ビジネスエリア別供給量

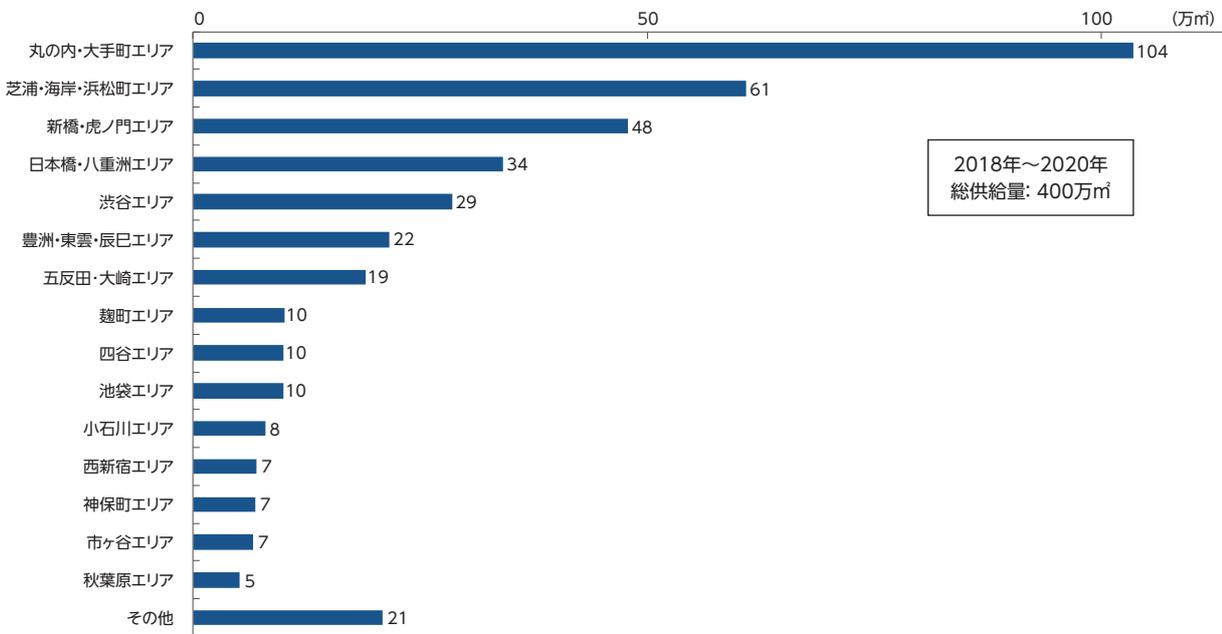
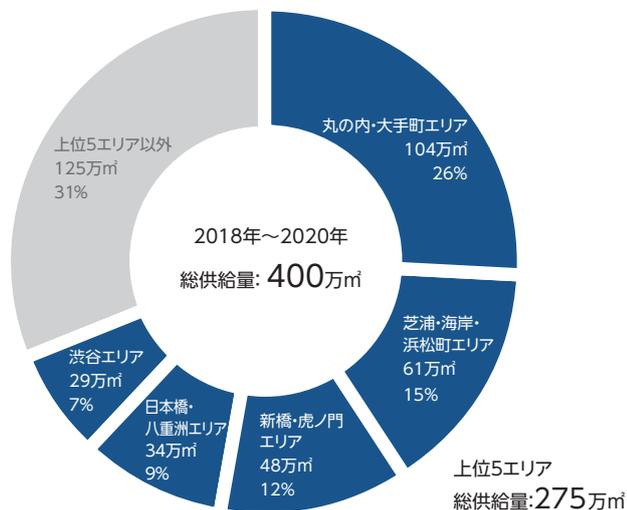


図8：2018～2020年の主要ビジネスエリア別供給割合



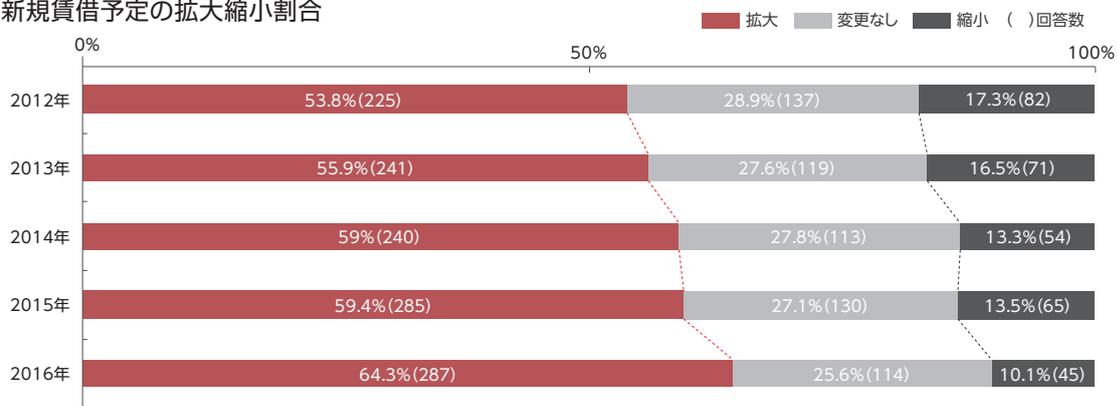
## 2-1 企業のオフィスニーズ

- 新規賃借意向のある企業の6割強が「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4年連続トップ。
- 企業の約4割で「今後ワーカー数が増加」見込み。

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」(2016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。

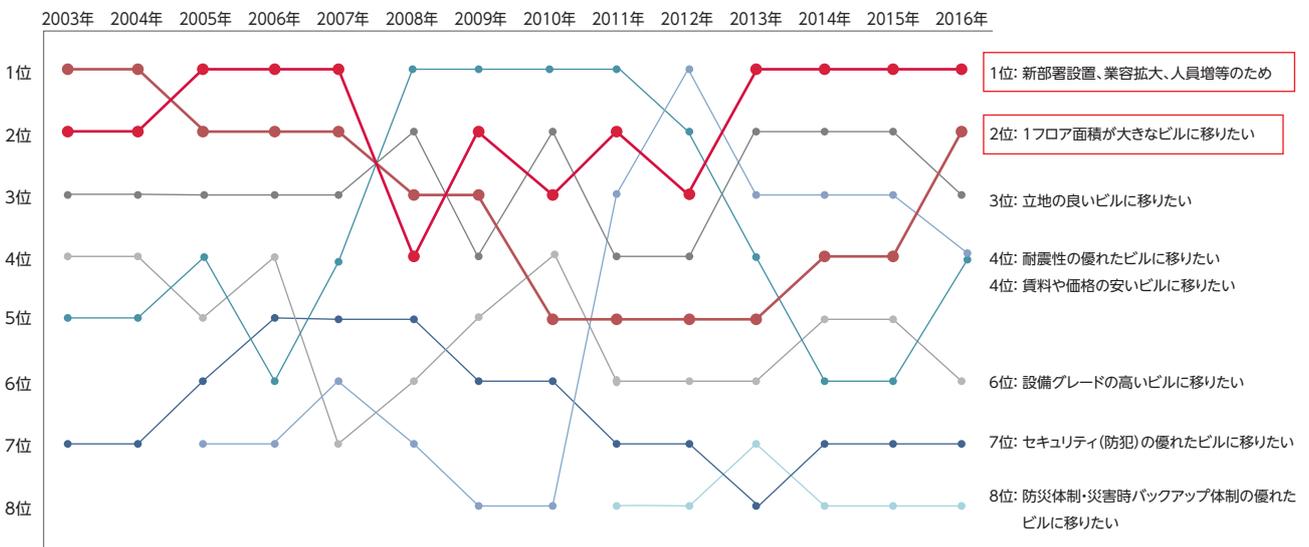
新規賃借予定のある企業に対して面積の拡大・縮小予定を尋ねたところ、「拡大予定」の企業が前年に比べ増加(59%→64%)した(図9)。2012年以降、面積拡大予定の割合は一貫して増加傾向にあり、企業の潜在的オフィス需要は高まっていることがうかがえる。

図9：新規賃借予定の拡大縮小割合



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、4年連続で「業容・人員拡大」が1位となった。続いて、「1フロア面積が大きなビルに移りたい」が2ランクアップし2007年以來9年ぶりの2位となった(図10)。「業容・人員拡大」という前向きな移転動機が上位であることに変わりはない。一方で、賃料上昇局面が続く市況において、「1フロア面積が大きなビル」に移ることでレイアウト効率を高め、コストを大きく増加させることなく、人員増への対応やオフィス環境を向上させたいとの意図が高まっているものと推測する。

図10：新規賃借する理由(順位推移)



また、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37%、「減少した」と回答した企業は14%であった(図11)。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40%、「減少見込み」と回答した企業は4%であった(図12)。  
 良好な雇用情勢を背景に、引き続きワーカー数は増加を続ける見込みであり、実需は底堅いことがうかがえる。

図11：昨年と比べたときのワーカー数の変化

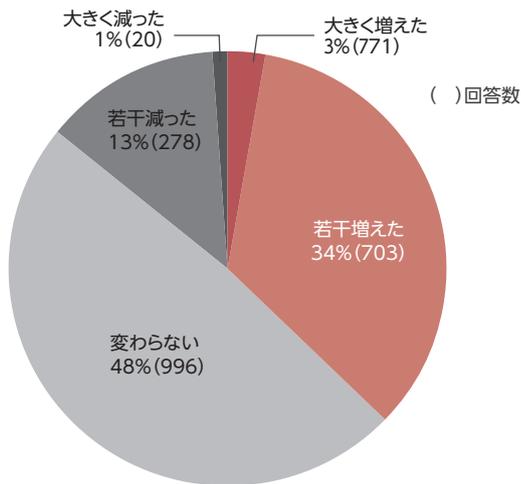
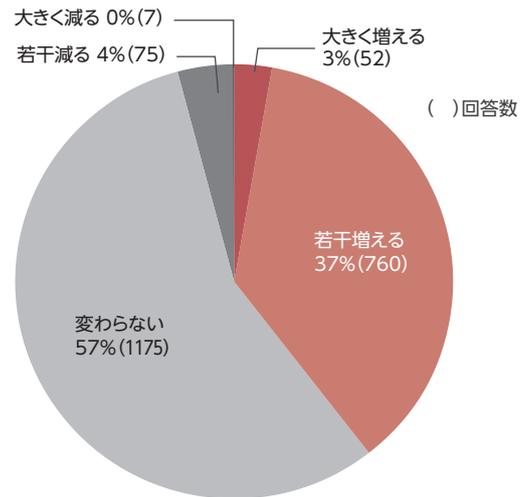


図12：今後のワーカー数の見込み

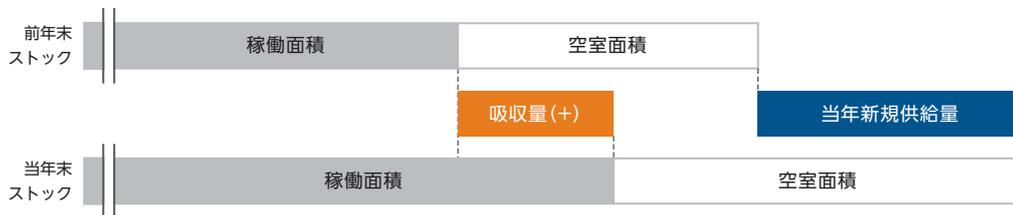


## 2-2 吸収量と空室率

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13)。

図13：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16年末の空室率は、吸収量が供給量を上回ったことで、3.2%まで改善。
- 17年末の空室率は、堅調なオフィス需要と限定的な供給から、2.8%まで低下すると予想。
- 18年末の空室率は、大量供給の影響を受けるものの小幅な悪化にとどまると想定し、3.0%と予想。

2016年の東京23区では、吸収量(119万㎡)が供給量(97万㎡)を上回ったことで空室率が低下(3.9%→3.2%)した(図14)。空室率の低下は、2013年以降4年連続である。エリア別で見ると、都心3区では0.2pt低下(3.6%→3.4%)したのに対し、その他20区では1.7pt低下(4.5%→2.8%)しており、その他20区での空室消化が全体をけん引した格好となった(図15)。

空室率の低下を背景に、賃料相場は緩やかな上昇が続いているが、企業の賃料負担力自体は大きく高まっているわけではない。その他20区の空室消化が先行したことから、まとまった空室を抱えるビルが少なくなっていく中で、比較的割安な大規模ビルを中心に空室面積が消化されていったことがうかがえる。一方で、都心3区では供給に見合った需要が発生しており、都心好立地のハイグレードビルは賃料水準が高いために時間がかかりやすい状況となっているものの、空室消化は着実に進捗していることがうかがえる。

2017年は改善が続く見通しである。日本経済は緩やかな回復基調が見込まれており、企業業績の改善、良好な雇用情勢の維持が期待できる。足元の企業の移転ニーズは業容人員拡大に伴う前向きな動機が中心であり、潜在的なオフィス需要も高まっている。加えて供給量が限定的であることも空室率の低下要因となることから、2017年末の空室率は2.8%まで低下すると予想する。

2018年については、すでに大量供給を控えて様子見姿勢を強めていた企業の方針決定が顕在化しつつある。都心好立地の大規模ビルが多く竣工するため、規模の大きな企業の移転が発生するであろう。その際、移転により発生する既存ビルの空室、いわゆる「二次空室」が発生するため、移転候補先の選択肢は広がることになる。供給は増えるものの、供給が需要を喚起することで空室率は小幅な悪化にとどまると想定し、2018年末の空室率を3.0%と予想する。

図14: 供給量、吸収量、空室率の推移(東京23区)

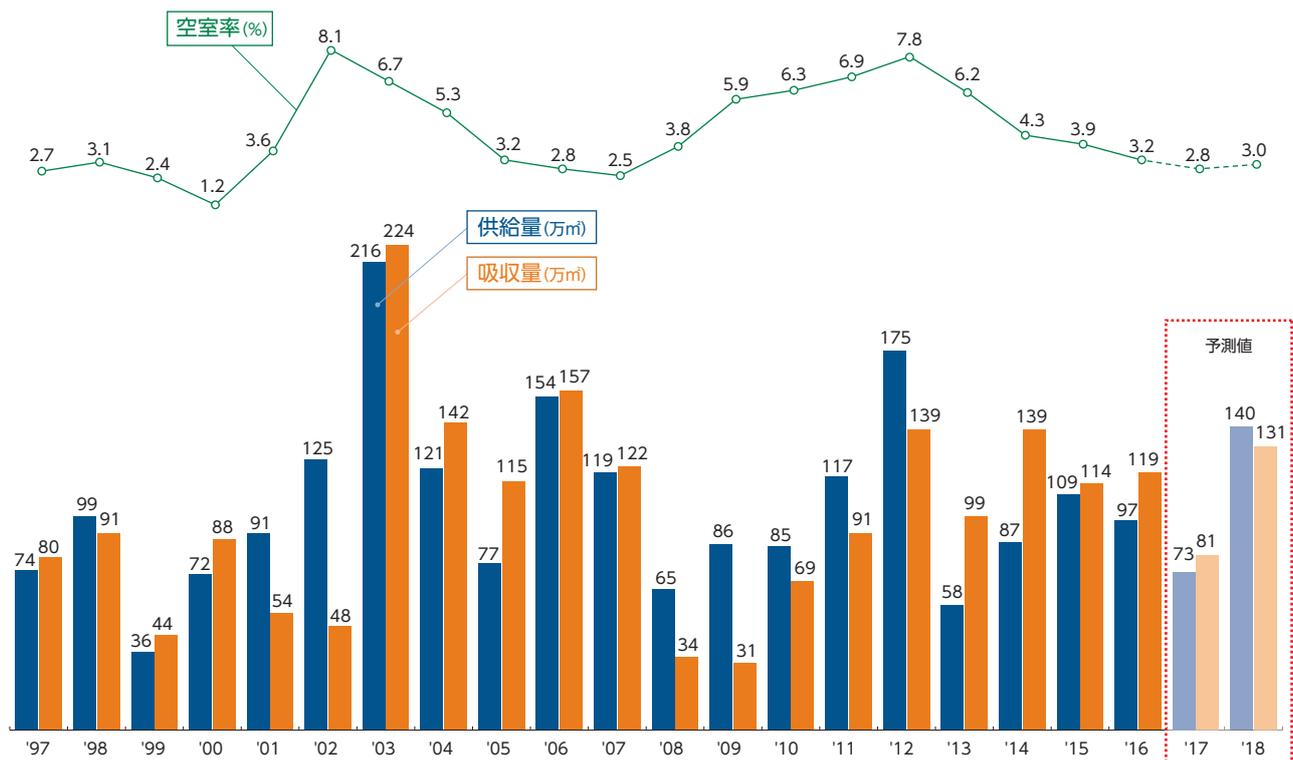
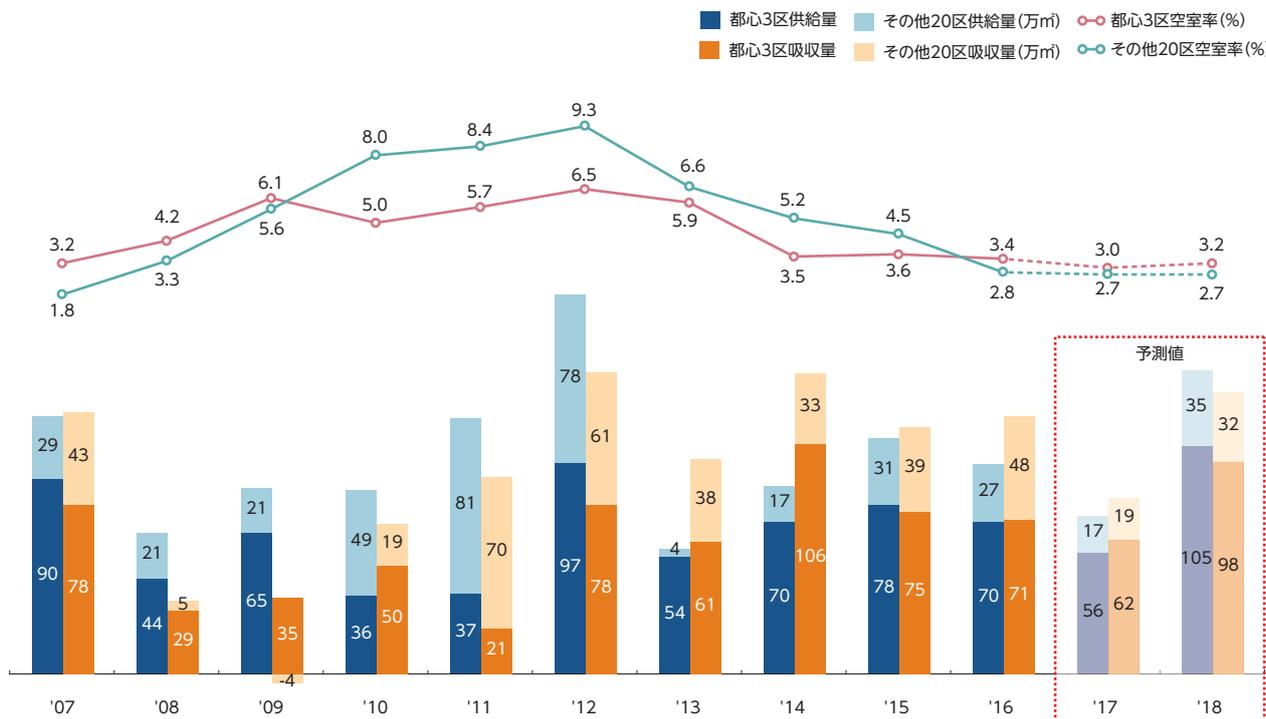


図15: 供給量、吸収量、空室率の推移(エリア別)



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>2017年</b>				
ソフィアタワー	39,700	12,009	上智学院	千代田区紀尾井町
住友不動産麻布十番ビル	46,200	13,976	住友不動産	港区三田
大手町パークビルディング	151,700	45,889	三菱地所	千代田区大手町
ラティス青山スクエア	11,400	3,449	日本土地建物	港区南青山
GINZA SIX	148,700	44,982	再開発組合(大丸松坂屋百貨店、森ビル他)	中央区銀座
京橋二丁目プロジェクト	11,700	3,539	ぬ利彦	中央区京橋
渋谷キャスト	35,000	10,588	渋谷宮下町リアルティ(東京急行電鉄、大成建設、サッポロ不動産開発、東急建設)	渋谷区渋谷
日比谷パークフロント	67,000	20,268	グリーンアセットインベストメント特定目的会社(東急不動産、日本政策投資銀行、ケネディクス)	千代田区内幸町
TMA計画	12,000	3,630	都民銀行	港区南青山
藤久ビル東5号館	14,200	4,296	文英土地建物	豊島区南池袋
日本青年館・日本スポーツ振興センター本部棟	31,800	9,620	日本青年館、日本スポーツ振興センター	新宿区霞ヶ丘町
芝浦三丁目計画	12,500	3,781	住友不動産	港区芝浦
赤坂インターシティAIR	178,300	53,936	再開発組合(新日鉄興和不動産他)	港区赤坂
上野フロンティアタワー	41,000	12,403	大丸松坂屋百貨店	台東区上野
神宮前タワービルディング	43,200	13,068	原宿タウン特定目的会社	渋谷区神宮前
エンバイヤビル	12,800	3,872	東京建物、エンバイヤ自動車	中央区八丁堀
タツノ芝浦ビル	11,800	3,570	タツノ	港区芝浦
南青山三丁目プロジェクト	28,400	8,591	エイベックス・グループ・ホールディングス	港区南青山
新東京武田ビル	45,000	13,613	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
目黒駅前地区再開発 A敷地	127,000	38,418	再開発組合(第一生命保険、大成建設、東京都交通局、東宝不動産)	品川区上大崎
<b>2018年</b>				
新日比谷プロジェクト	189,000	57,173	三井不動産	千代田区有楽町
芝五丁目プロジェクト	18,500	5,596	三井不動産、清水建設	港区芝
新宿三丁目プロジェクト	11,900	3,600	三井不動産	新宿区新宿
西品川一丁目再開発 A街区	178,000	53,845	再開発組合(住友不動産)	品川区西品川
マツダ八重洲通ビル建替	10,400	3,146	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
麹町四丁目計画	13,600	4,114	住友不動産	千代田区麹町
芝公園一丁目ビル計画	33,600	10,164	住友不動産	港区芝公園
浜松町一丁目地区再開発	65,000	19,663	再開発組合(三井不動産レジデンシャル、トーショー・ホールディングス、清水建設)	港区浜松町
TGMM芝浦プロジェクト A棟	132,600	40,112	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	10,700	3,237	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
大手町二丁目地区再開発 A棟	202,000	61,105	NTT都市開発	千代田区大手町
大手町二丁目地区再開発 B棟	152,000	45,980	都市再生機構	千代田区大手町
日本橋二丁目地区再開発 A街区	58,100	17,575	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
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、三井不動産	中央区日本橋室町
新橋四丁目計画	17,500	5,294	森ビル、大林新星和不動産	港区新橋
渋谷ストリーム	116,700	35,302	東京急行電鉄他	渋谷区渋谷
丸の内3-2計画	173,200	52,393	三菱地所、東京商工会議所、東京會館	千代田区丸の内
麹町東急ビル建替計画	11,200	3,388	東京急行電鉄	千代田区麹町
日本橋二丁目地区再開発 C街区	143,400	43,379	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

プロジェクト名(ビル名)	延床面積		事業主体	所在地
	(㎡)	(坪)		
<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	36,600	11,072	はとバス、都市再生機構	港区港南
渋谷区宇田川町計画	38,600	11,677	住友不動産	渋谷区宇田川町
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	50,100	15,155	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
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
住友不動産西新宿六丁目計画	62,100	18,785	住友不動産	新宿区西新宿
パーク24本社ビル	17,000	5,143	新日鉄興和不動産	品川区西五反田
日体協・JOC新会館	19,500	5,899	日体協・JOC	新宿区霞ヶ丘町
虎ノ門2-10計画	182,900	55,327	ホテルオークラ	港区虎ノ門
永坂産業京橋ビル	42,000	12,705	永坂産業	中央区京橋
新橋一丁目計画	36,100	10,920	NTT都市開発	港区新橋
千駄ヶ谷五丁目再開発計画	44,100	13,340	三菱地所、日本製粉	渋谷区千駄ヶ谷
外神田一丁目計画 A棟	26,900	8,137	住友不動産	千代田区外神田
宇田川町14・15番地区再開発	63,800	19,300	バルコ、ヒューリック	渋谷区宇田川町
コナクリエ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
虎ノ門一丁目地区再開発	173,000	52,333	再開発組合(森ビル、西松建設)	港区虎ノ門
渋谷駅街区開発計画1期	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
道玄坂一丁目駅前地区再開発	58,700	17,757	再開発組合(東急不動産)	渋谷区道玄坂
<b>2020年</b>				
OH-1計画	357,800	108,235	三井不動産、三井物産	千代田区大手町
北青山二丁目計画	23,300	7,048	第6メック都市開発(三菱地所)	港区北青山
TGMM芝浦プロジェクト B棟	150,000	45,375	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
西新宿六丁目計画	39,500	11,949	大和ハウス工業	新宿区西新宿
日本工営本社ビル	17,000	5,143	日本工営	千代田区麹町
豊洲二丁目駅前地区再開発 AC棟	184,000	55,660	三井不動産	江東区豊洲
竹芝地区開発計画建築計画	182,000	55,055	アルベログランデ(東急不動産、鹿島建設)	港区海岸
豊島プロジェクト	68,600	20,752	東京建物、サンケイビル、鹿島建設	豊島区東池袋
麹町五丁目計画	48,200	14,581	住友不動産	千代田区麹町
虎ノ門駅前地区再開発	47,500	14,369	再開発組合(野村不動産他)	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
丸紅本社建替	82,000	24,805	丸紅	千代田区大手町
<b>2021年</b>				
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

※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。