

2019年4月16日

東京23区の大規模オフィスビル市場動向調査2019

【供給動向】～供給物件の「大規模化」が進むとともに、供給量増加が顕著な「新橋・虎ノ門エリア」は 新駅整備を含む複数の大規模開発によって競争力上昇が想定される～

- 東京23区の大規模オフィスビルの供給量は20年と23年が高水準となるが、21年と22年は低水準となり、今後5年間の平均は過去平均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であることに加え、10万㎡以上の大規模オフィスの供給量と供給割合は、23年が調査以来最大となる見込みであり、供給物件の「大規模化」が進行している。
- エリア別にみると都心3区の供給割合は、20～23年に毎年7割以上となり、過去平均を上回る。特に、供給量増加が顕著な「新橋・虎ノ門エリア」は、大規模開発によってエリア競争力が大きく上昇することが想定される。

【需要動向】～オフィス需要は堅調に推移する見通し～

- 「オフィス面積の拡大を予定」する企業の割合は年々増加傾向にあり、45%の企業が「今後ワーカー数が増加する見込み」である。また新規賃借理由は「業容・人員拡大」が6年連続で1位となるなど、ポジティブな移転理由が増加傾向にある。企業の拡張意欲は旺盛であり、オフィス需要は堅調に推移する見通しである。

【空室率】～18年末の空室率は1.9%まで低下し、2000年以来18年ぶりの1%台に～

- 18年末の空室率は1.9%まで低下し、2000年以来18年ぶりの1%台となった。19年末は堅調なオフィス需要により2.0%と低水準を維持する見通しである。20年末は高水準の供給により小幅上昇すると予測する。

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、2019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区の大規模オフィスビル供給量は、18年が過去平均を上回る高水準となった。
- 21年と22年の供給量は2年連続で低水準となり、今後5年間の平均は過去平均と同水準となる。

東京23区の大規模オフィスビルの供給量は、2018年が141万㎡となり過去平均(103万㎡/年)を上回る高水準となった。今後は2020年(172万㎡)と2023年(132万㎡)が高水準となる一方、2021年(57万㎡)、2022年(50万㎡)は2年連続で低水準となる見込みである。なお、今後5年間(2019～2023年)の平均は102万㎡/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

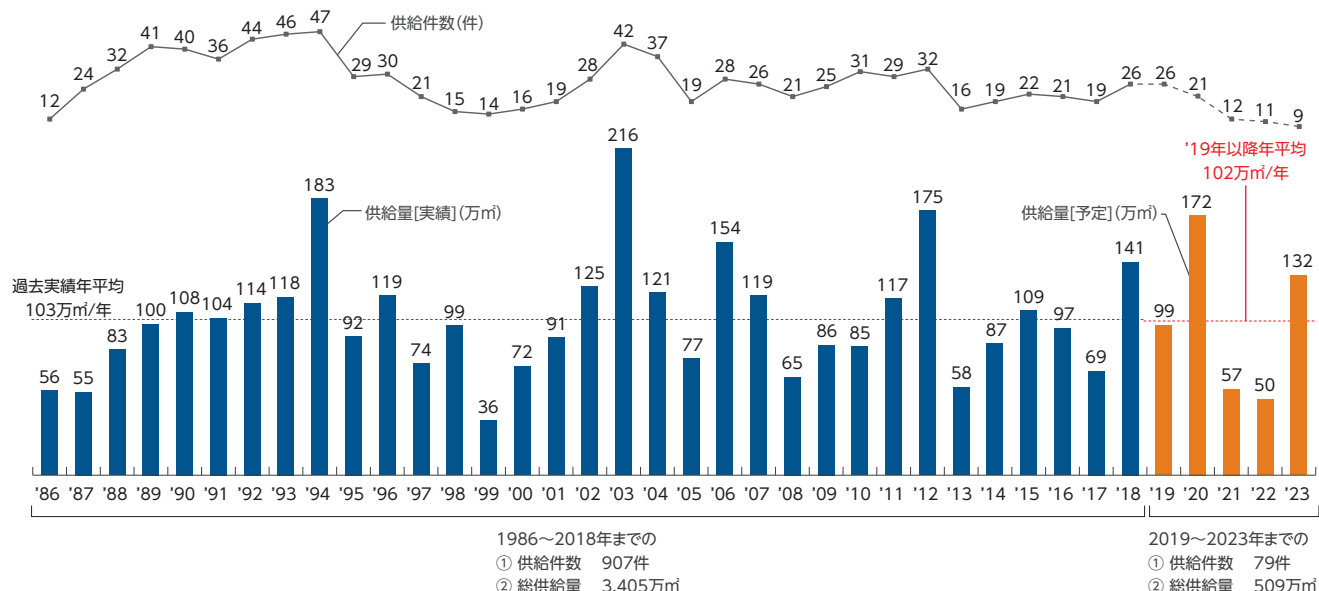
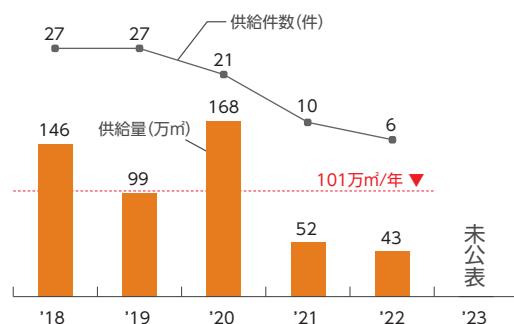


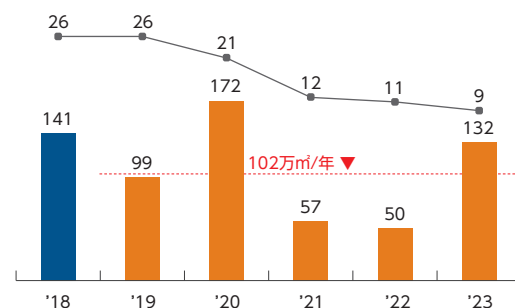
図2は今後5年間の供給量について、昨年の調査結果(2018年4月27日リリース)と今年の調査結果を比較したものである。2018～2022年の供給量のグラフ形状に大きな変化はみられず、予測通りに推移していると言える。なお、2020～2022年の各年で供給量が若干増加した要因は、主に面積1～2万㎡程度の小規模な計画の表面化である。

図2：供給量推移前年比較

2018.4 市場動向調査



2019.4 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り、オフィスビルの「大規模化」が進む。
- 10万㎡以上の物件の供給量と供給割合は、23年が調査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、2018年も5.4万㎡/件となった。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

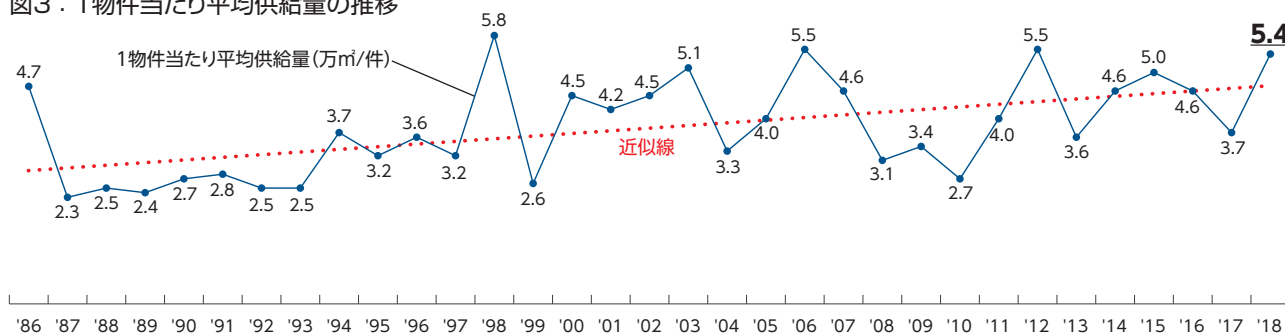
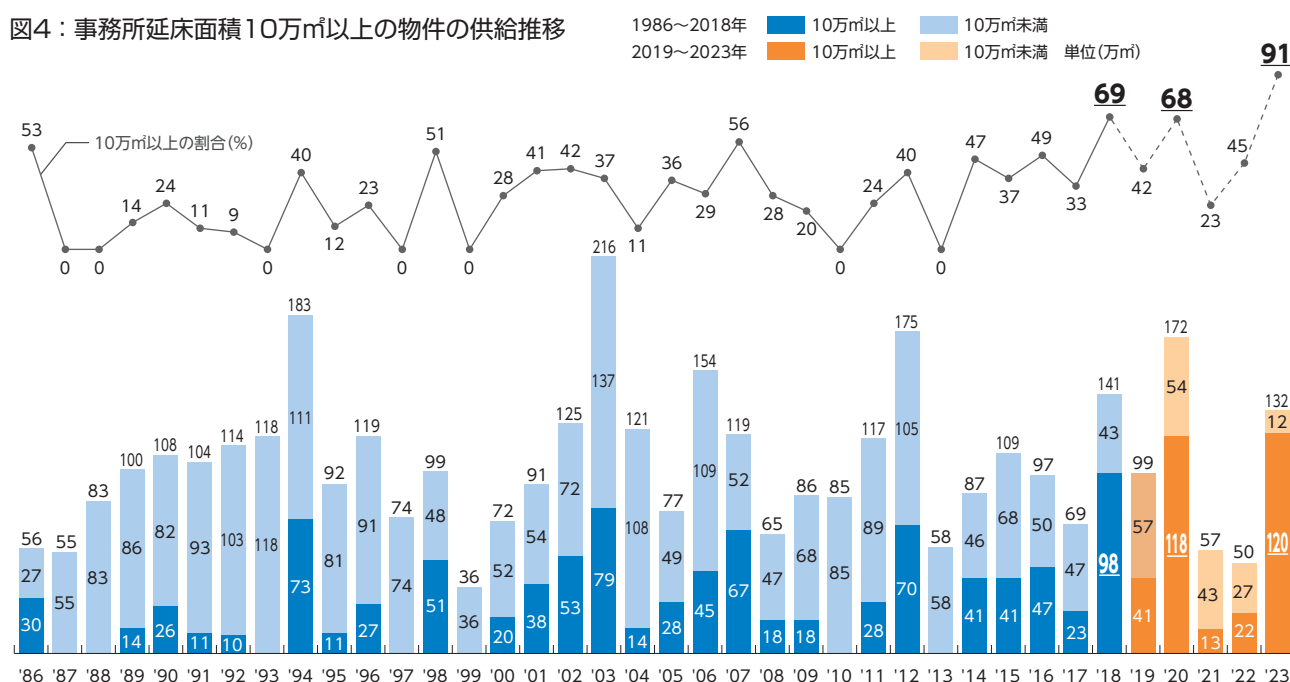


図4は、図1の供給量推移を「事務所延床面積10万㎡以上の物件」と「同10万㎡未満の物件」に区分したものである。「事務所延床面積10万㎡以上の物件」は、2023年(120万㎡)に調査以来最大の供給量となる見込みである。単年の供給量に占める「事務所延床面積10万㎡以上の物件」の割合も、2023年(91%)が調査以来最大の割合となる見込みである。

また2018年(98万㎡・69%)と2020年(118万㎡・68%)も「事務所延床面積10万㎡以上の物件」の供給量・供給割合が高水準となっており、10万㎡以上の大規模オフィスビルの供給が増加傾向にあると言える。

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

- 20年、23年の都心3区の供給量は過去平均を大きく上回る100万㎡以上となる。
- 都心3区への供給割合は、20～23年に毎年7割以上となる。
- 供給量増加が顕著な「新橋・虎ノ門エリア」は、エリア競争力の上昇が想定される。

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73万㎡/年となり、過去10年の平均67万㎡/年を上回る見通しである(図5)。特に、2020年(123万㎡)、2023年(108万㎡)は過去平均を大きく上回る100万㎡以上の供給となる見込みである。

また都心3区への供給割合は、2020年～2023年に毎年7割以上となり、過去10年間の平均である65%を上回る水準となる(図6)。

図5：エリア別大規模オフィスビルの供給量推移

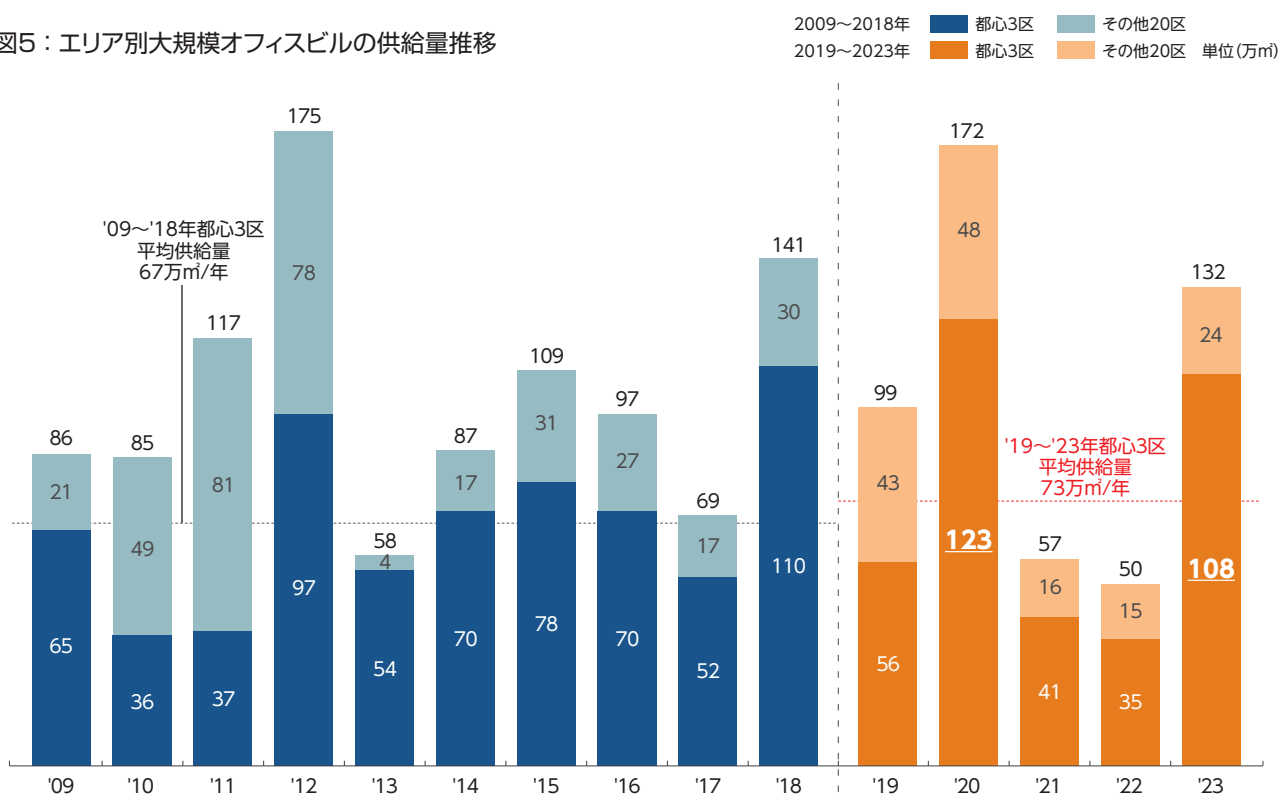


図6：エリア別大規模オフィスビルの供給割合

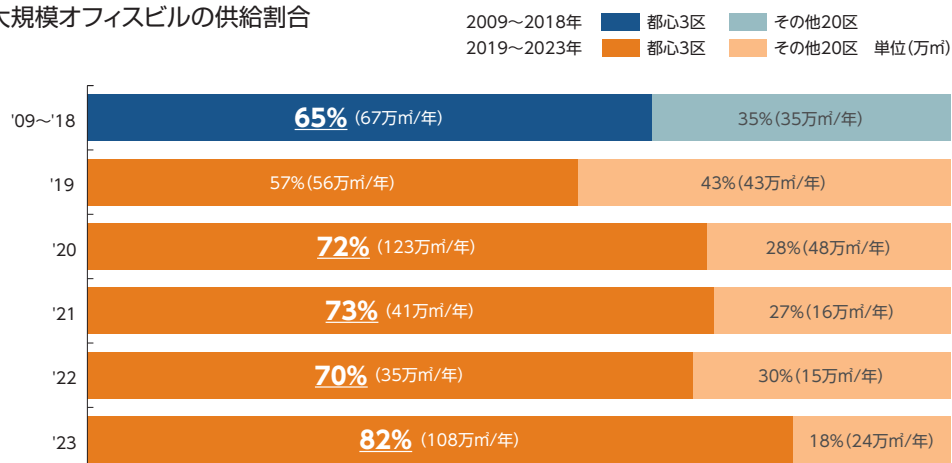


図7は当社が注目する5つの主要ビジネスエリアを地図上に示したものであり、図8はエリアごとに2019～2023年の5年間の供給量および割合を集計したものである。23区全体の5年間の供給量は509万㎡であり、そのうち主要5エリア(367万㎡)で72%を占める。

最も供給量が多いのは「新橋・虎ノ門エリア」(138万㎡・27%)であり、虎ノ門ヒルズエリア周辺などで進行中の大規模開発等が牽引する。

また図9は各エリアにおける2014～2018年と、2019～2023年の供給量を比較したものである。両期間の供給量の変化を見てみると、過去5年で最も供給量の多かった「丸の内・大手町エリア」(133→70万㎡)と「日本橋・八重洲・京橋エリア」(68→46万㎡)で供給量が減少しているのに対し、「新橋・虎ノ門エリア」(23→138万㎡)と「渋谷エリア」(14→39万㎡)は供給量が大幅に増加している。供給量増加が特に顕著な「新橋・虎ノ門エリア」では、新駅整備を含む複数の大規模開発による都市機能の更新や企業の集積によって、エリア全体の競争力が大きく上昇することが想定される。

図7：注目する主要ビジネスエリア



図8：2019～2023年の主要ビジネスエリア別供給割合

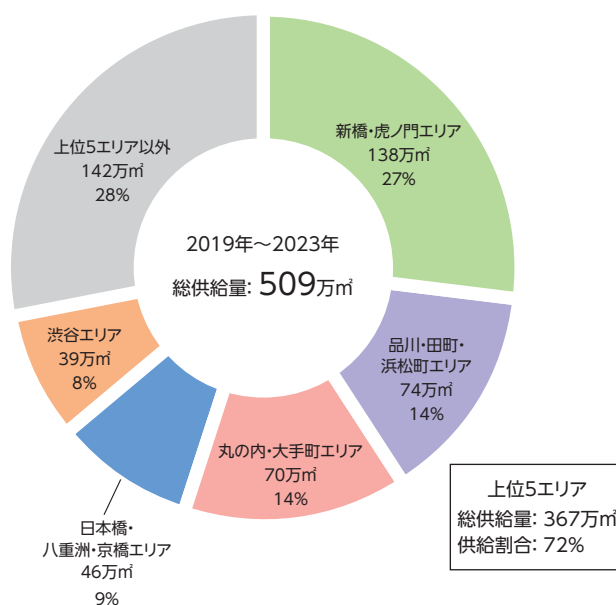
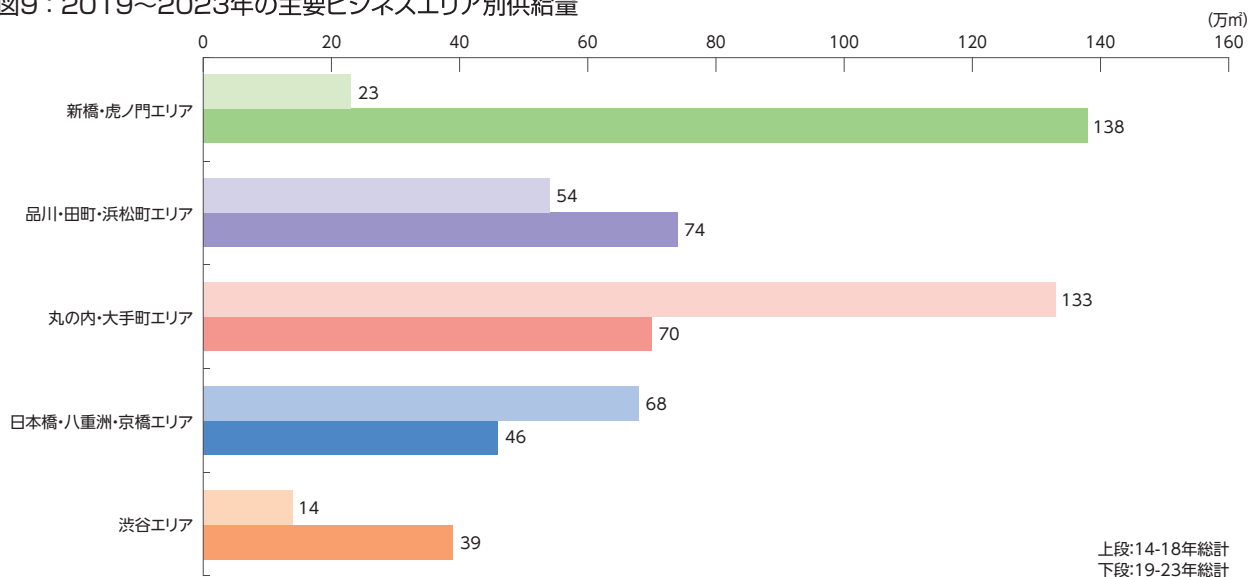


図9：2019～2023年の主要ビジネスエリア別供給量



2-1 企業のオフィスニーズ

- 新規賃借意向のある企業のうち「面積拡大」の割合が年々増加。
- 新規賃借理由は「業容・人員拡大」が6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45%。

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」(2018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、27%の企業から「新規賃借の予定がある」と回答があり、その割合は年々増加傾向となっている(図10)。また、新規賃借予定のある企業に対して、面積の拡大・縮小予定を確認したところ、「拡大」と回答した企業の割合が年々増加している(図11)。企業の拡張意欲は旺盛であり、オフィス需要は堅調に推移する見通しである。

図10：新規賃借予定の有無

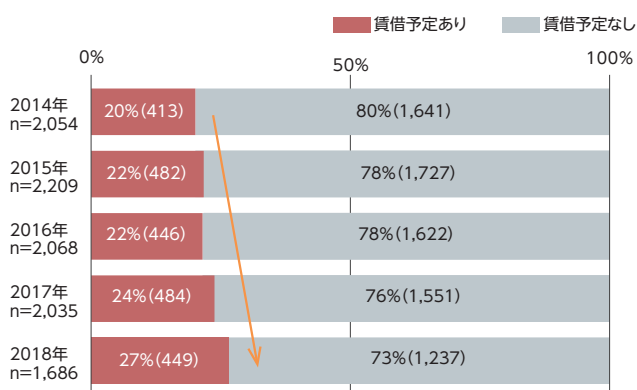
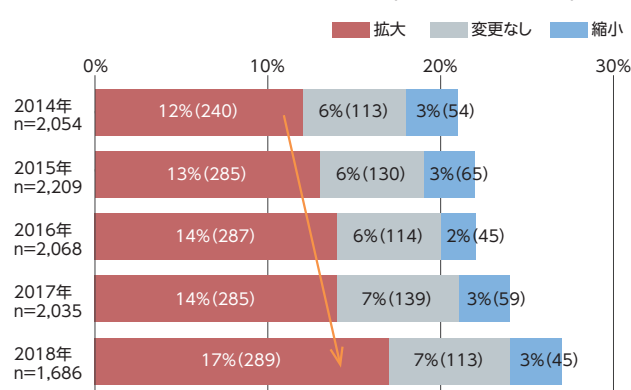
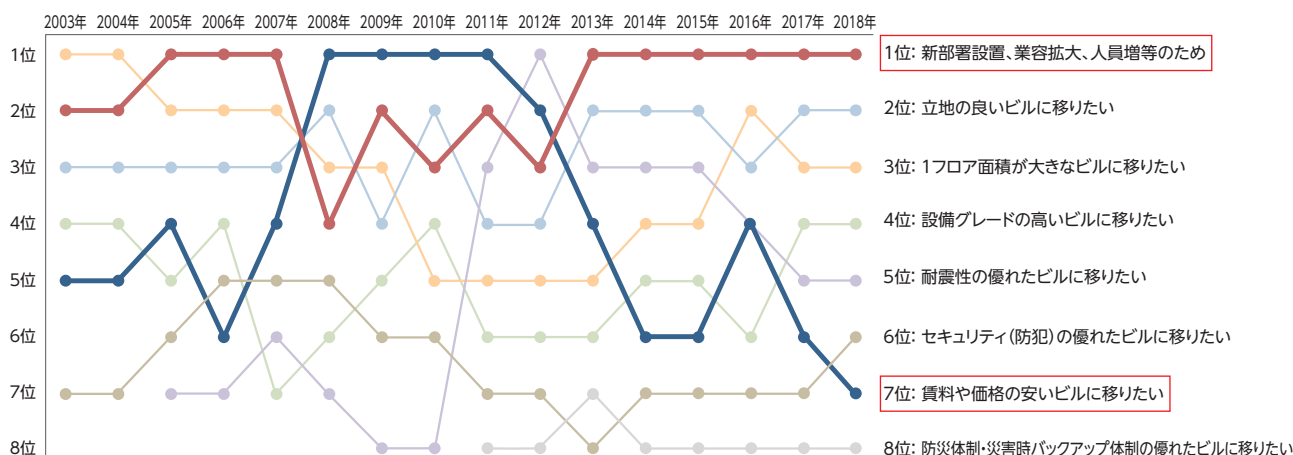


図11：「新規賃借予定あり」の内訳(面積の拡大縮小)



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、6年連続で「業容・人員拡大」が1位となった(図12)。1位から5位までは昨年と同じ結果であり、積極的なオフィス移転トレンドが継続していることが分かる。また、「賃料の安いビルに移りたい」は7位となり、2年連続でランクダウンし、調査開始以来、最も低い順位となった。

図12：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44%であった(図13)。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45%であった(図14)。「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13: 昨年と比べたときのワーカー数の変化

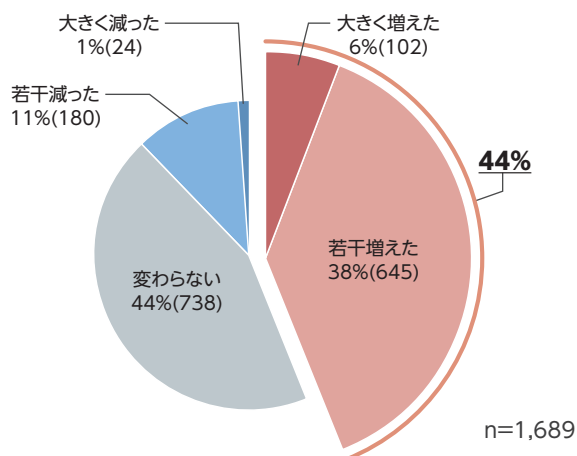
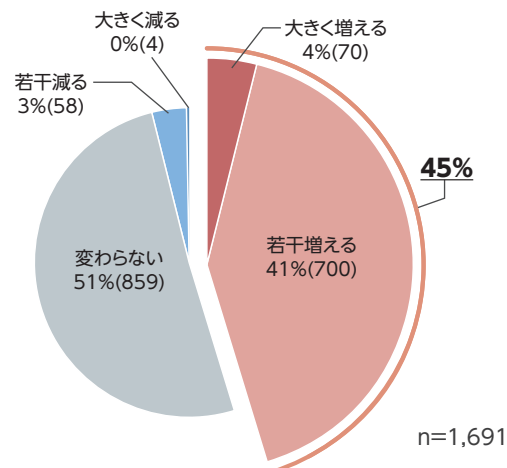


図14: 今後のワーカー数の見込み



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15)。

図15: 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18年末の空室率は1.9%まで低下し、2000年以来18年ぶりの1%台となった。
- 19年末の空室率は、堅調なオフィス需要により、2.0%と低水準を維持すると予想。
- 20年末の空室率は、供給量増加により2.3%へ小幅上昇と予想。

2018年の東京23区では、吸収量(161万㎡)が供給量(141万㎡)を上回ったことで、空室率が低下(2.6%→1.9%)し(図16)、2000年以来、18年ぶりの1%台となった。エリア別で見ると、都心3区は1.2pt低下(3.1%→1.9%)、その他20区は横ばい(1.8%→1.8%)となり、都心3区が全体の空室率低下を牽引した(図17)。

足元のオフィス需要は堅調に推移している。多くの企業が移転理由として「業容・人員拡大」「立地改善」「1フロア面積が大きなビルに移りたい」等のポジティブな理由を挙げていることに加え、「面積拡大」「ワーカー数増加」予定の企業割合は年々増加傾向にある。懸念されていた供給量増加に伴う二次空室※リスクも、需要の強さから影響は限定的である。※新築ビルへの移転に伴い発生する既存ビルの空室

また近年の人手不足や働き方改革の動きを背景に、働きやすい環境づくりの重要性も高まっている。オフィスの立地改善を目的とした都心部への移転や、シェアオフィスやコワーキングオフィスの新設が増加したことから、都心3区を中心に空室消化が進んだ。

2019年は、2018年に続きオフィス需要は堅調に推移すると見込まれ、2019年末の空室率は2.0%と低水準を維持すると予測する。

2020年は、東京オリンピック・パラリンピックの効果もあり国内景気は緩やかな回復傾向が継続すると予測され、オフィス需要も底堅く推移する見込みである。一方、2020年は過去平均を上回る高水準の供給となることから、空室率は2.3%へ小幅上昇すると予測する。

図16：供給量、吸収量、空室率の推移(東京23区)

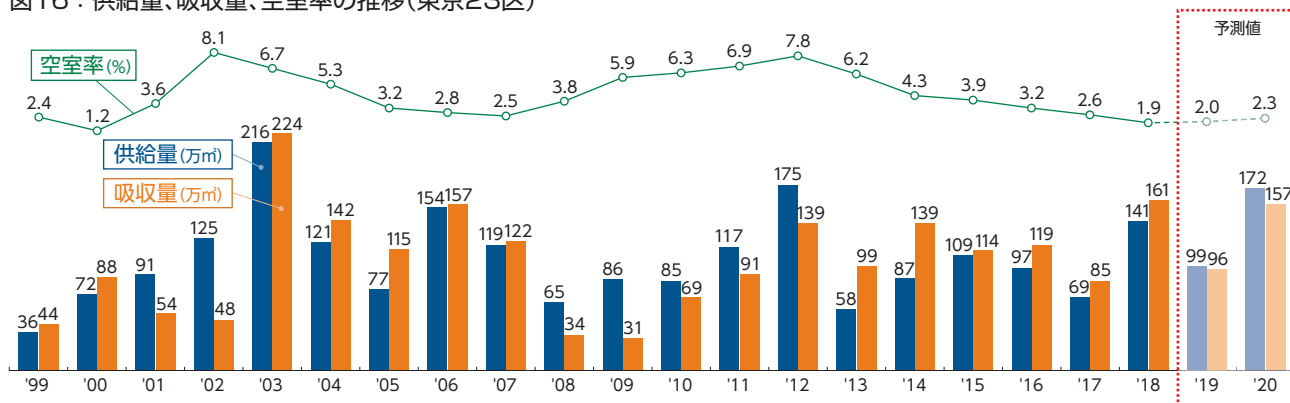
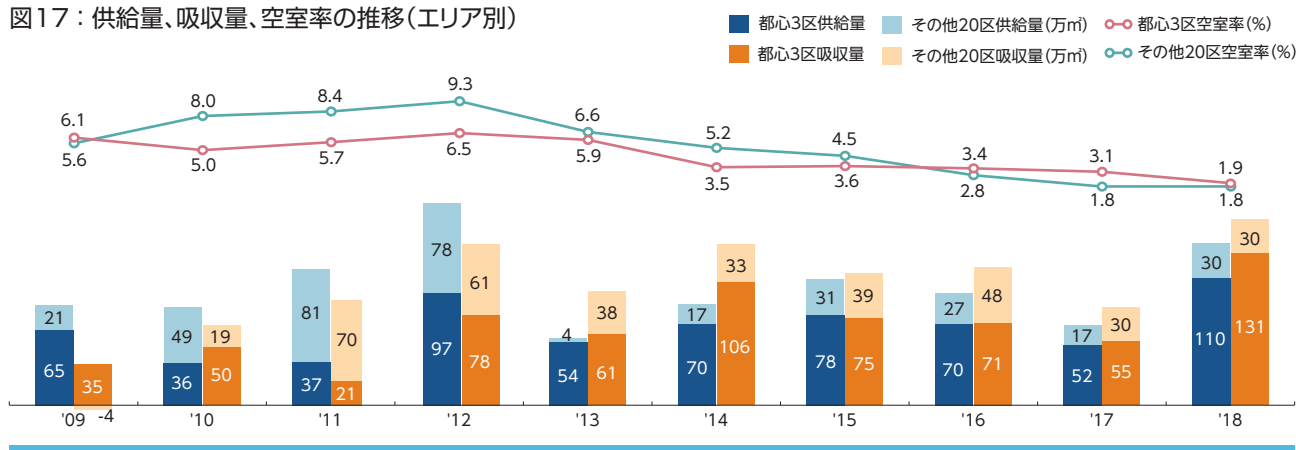


図17：供給量、吸収量、空室率の推移(エリア別)



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)		
2019年				
Shinagawa HEART	39,500	11,949	はとバス、都市再生機構	港区港南
Abema Towers	37,900	11,465	住友不動産	渋谷区宇田川町
日本橋室町三井タワー	168,000	50,820	再開発組合(三井不動産)	中央区日本橋室町
ダイヤゲート池袋	49,700	15,034	西武鉄道	豊島区南池袋
渋谷ソラスト	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	27,400	8,289	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	19,100	5,778	日体協・JOC	新宿区霞ヶ丘町
オークラ プレステージタワー	180,700	54,662	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
ミュージアムタワー京橋	41,800	12,645	永坂産業	中央区京橋
アーバンネット内幸町ビル	36,100	10,920	NTT都市開発	港区新橋
神保町北東急ビル	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	43,800	13,250	三菱地所、日本製粉	渋谷区千駄ヶ谷
住友不動産秋葉原ファーストビル	26,200	7,926	住友不動産	千代田区外神田
住友不動産秋葉原駅前ビル	30,800	9,317	再開発組合(住友不動産)	千代田区神田練馬町
住友不動産新宿セントラルパークタワー	60,500	18,301	住友不動産	新宿区西新宿
住友不動産池袋東ビル	16,100	4,870	住友不動産	豊島区東池袋
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
渋谷フクラス	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	ボートレース振興会	港区六本木
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
虎ノ門ヒルズビジネスタワー	173,200	52,393	再開発組合(森ビル、西松建設)	港区虎ノ門
2020年				
CO・MO・RE YOTSUYA	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	358,500	108,446	三井物産、三井不動産	千代田区大手町
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 神谷町トラストタワー	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
ウォーターズ竹芝	102,600	31,037	東日本旅客鉄道	港区海岸
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 Tower	68,600	20,752	東京建物、サンケイビル	豊島区東池袋
羽田空港跡地第1ゾーン整備事業(第一期事業)	57,400	17,364	羽田みらい特定目的会社	大田区羽田空港
花王すみだ事業場中央棟増築	12,600	3,812	花王	墨田区文花
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
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

プロジェクト名(ビル名)	延床面積		事業主体	所在地
	(㎡)	(坪)		
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、東京モノレール、東日本旅客鉄道	港区浜松町
御茶ノ水計画	12,700	3,842	住友不動産	文京区湯島
日本橋兜町7地区開発計画	39,400	11,919	平和不動産、山種不動産、ちばぎん証券	中央区日本橋兜町
芝浦三丁目計画	13,000	3,933	住友不動産	港区芝浦
新橋田町地区再開発	105,600	31,944	再開発組合(三井物産都市開発)	港区西新橋
豊洲六丁目4-2街区プロジェクト	88,000	26,620	清水建設	江東区豊洲
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
神田和泉町計画	10,300	3,116	住友不動産	千代田区神田和泉町
フクダ電子本郷事業所新築工事	13,700	4,144	フクダ電子	文京区本郷
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
2022年				
ヤンマー東京ビル新築工事	22,300	6,746	セイレイ興産	中央区八重洲
虎ノ門二丁目計画B街区	26,200	7,926	東洋海事工業	港区虎ノ門
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
渋谷区道玄坂二丁目開発計画	41,000	12,403	バン・バシフィック・インターナショナルホールディングス	渋谷区道玄坂
九段南一丁目プロジェクト	68,500	20,721	ノーヴェグランデ(東急不動産、鹿島建設)	千代田区九段南
八重洲二丁目北地区再開発A-1・A-2街区	289,800	87,665	再開発組合(三井不動産)	中央区八重洲
西新宿五丁目北地区防災街区整備事業	134,900	40,807	防災街区整備事業組合(住友不動産)	新宿区西新宿
中野二丁目地区再開発	96,200	29,101	再開発組合(住友不動産)	中野区中野
2023年				
虎ノ門・麻布台地区再開発	864,100	261,390	再開発組合(森ビル)	港区麻布台
虎ノ門一・二丁目地区再開発	253,100	76,563	再開発組合(森ビル)	港区虎ノ門
三田三・四丁目地区再開発	225,000	68,063	再開発組合(住友不動産)	港区三田
虎ノ門二丁目地区再開発 業務棟	181,000	54,753	都市再生機構	港区虎ノ門

※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。