

2020年5月25日

東京23区の大規模オフィスビル市場動向調査2020

東京23区の19年末の空室率は1.8%まで低下した。20年の供給量は調査開始以来2番目に多いが、今後5年間の供給量平均は過去平均と同水準となる見込みである。

【供給動向】

- 東京23区の大規模オフィスビルの供給量は、20年に調査開始以来2番目に多い供給量となるが、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。
- 過去の高水準供給年と比較して、20年は大型ビルの供給割合と、都心部の7つの主要ビジネスエリアへの供給割合が高く、過去の高水準供給年と傾向が異なっていると言える。
- 10万㎡以上の物件の供給量は20年が調査開始以来最大となる見込み。加えて、都心3区への供給割合は今後5年間で毎年7割を超えることから、供給の「大規模化」と「都心化」が進行していると言える。

【空室率】

- 東京23区の19年末の空室率は1.8%まで低下し、18年末に続き1%台が継続する結果となった。

※本調査は2020年3月末までの情報をもとに作成しています。今後、新型コロナウイルス感染拡大が及ぼす影響について留意する必要があります。

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、2020年3月末まで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。

【報道に関するお問合せ先】 森ビル株式会社 広報室 服部、浅野 (TEL:03-6406-6606)

【その他のお問合せ先】 森ビル株式会社 営業本部 オフィス事業部 営業推進部 竹田、長谷川、藤本 (TEL:03-6406-6672)

〒106-6155 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

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、20年が調査開始以来2番目に多い供給となる見込み。
- 一方、21年と22年の供給量は低水準となり、今後5年間の平均は過去平均と同水準となる。

東京23区の大規模オフィスビルの供給量は、2020年が187万㎡となり、調査開始以来2番目に多い供給量となる見込みである。2023年(143万㎡)も高水準の供給が見込まれるが、2021年(54万㎡)と2022年(54万㎡)が低水準の供給量となることから、今後5年間(2020～2024年)の平均(103万㎡/年)は過去平均(103万㎡/年)と同水準になる見込みである(図1)。

図1：東京23区の大規模オフィスビル供給量推移

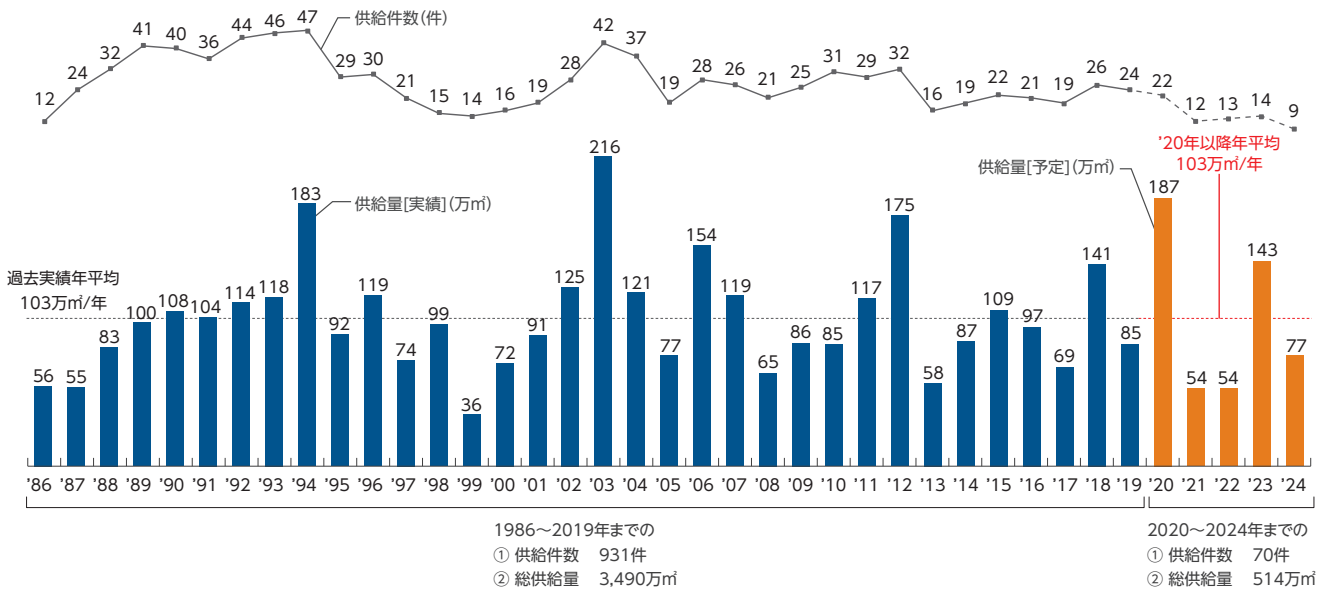
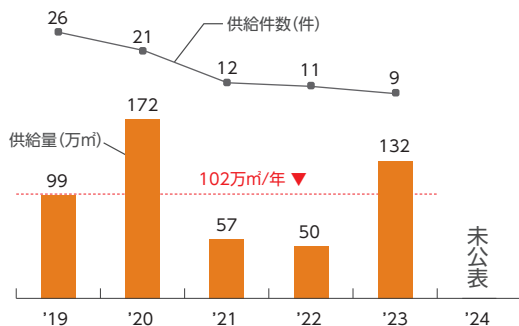


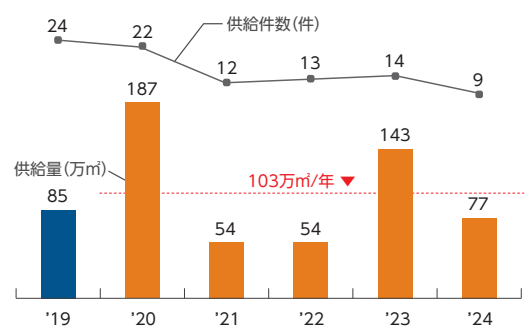
図2は今後5年間の供給量について、昨年の調査結果(2019年4月16日リリース)と今年の調査結果を比較したものである。この一年で表面化した計画や竣工時期が後ずれした計画がいくつかあるものの、今後の供給の傾向に大きな変化は見られなかった。

図2：供給量推移前年比較

2019.4 市場動向調査



2020.4 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」が進んでいる。
- 10万㎡以上の物件の供給量は、20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年前後に「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いる。

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

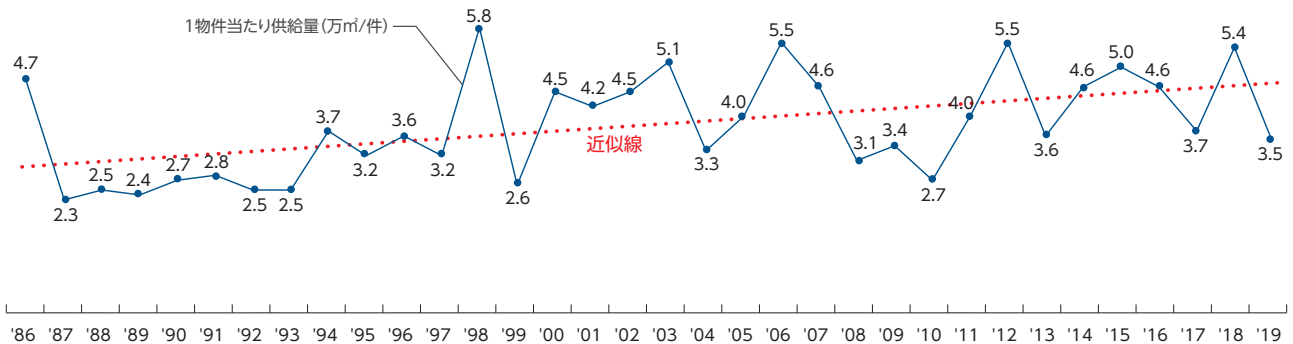
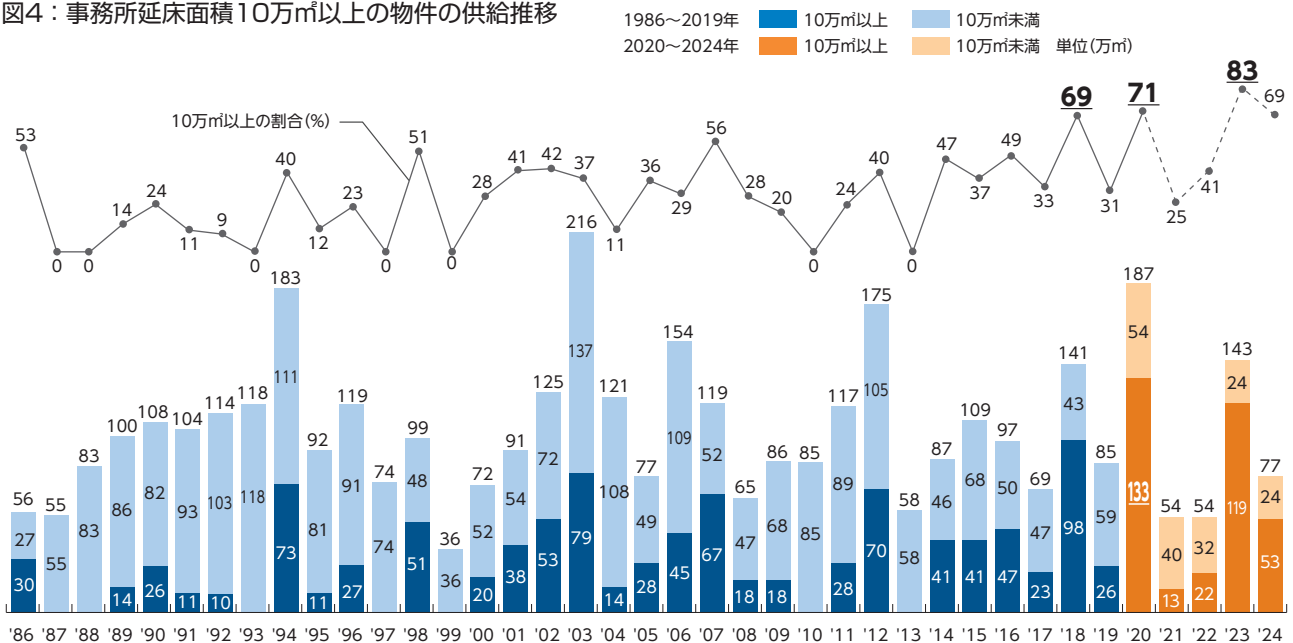


図4は、図1の供給量推移を「事務所延床面積10万㎡以上の物件」と「同10万㎡未満の物件」に区分したものである。「事務所延床面積10万㎡以上の物件」の「供給量」は、2020年(133万㎡)に調査開始以来最大の供給量となる見込みである。

また「事務所延床面積10万㎡以上の物件」の「供給割合」は2018年に69%で調査開始以来最大となったが、2020年(71%)、2023年(83%)と拡大が続く見込みであり、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、今後5年間では毎年7割を超える。
- 今後5年間の供給の75%が都心部の7つの主要ビジネスエリアに供給される。

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80万㎡/年となり、過去10年の平均64万㎡/年を上回る見通しである(図5)。特に、2020年(139万㎡)、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、今後5年間では毎年7割以上となり、過去10年間の平均である63%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

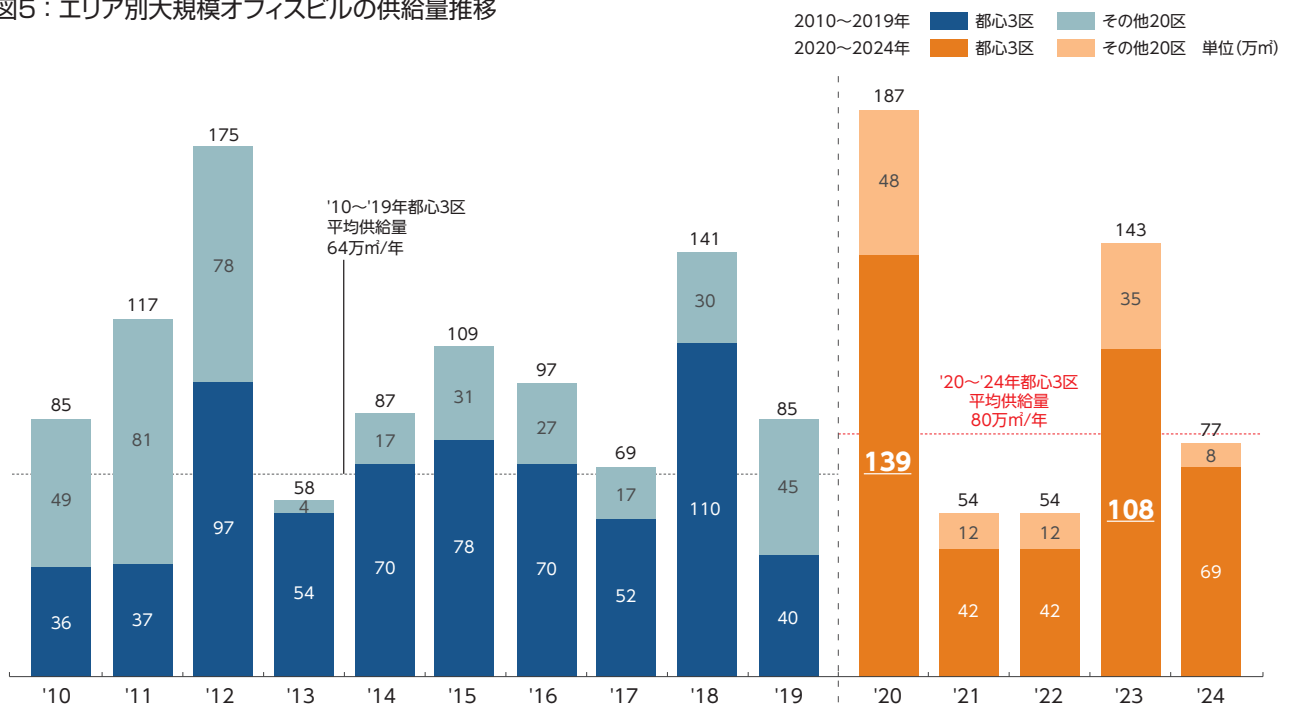


図6：エリア別大規模オフィスビルの供給割合

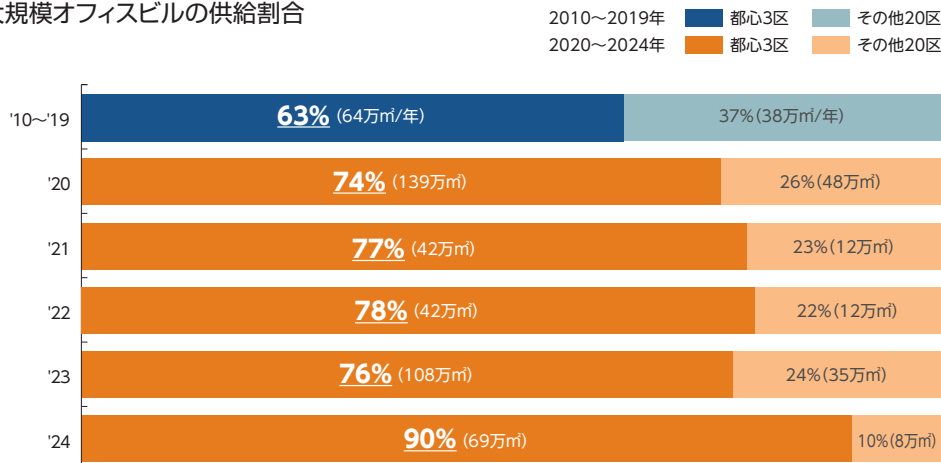


図7は当社が注目する7つの主要ビジネスエリアを地図上に示したものであり、図8はエリアごとに2020～2024年の5年間の供給量および割合を集計したものである。23区全体の5年間の供給量は514万㎡であり、そのうち主要7エリア(384万㎡)で75%を占める。

また図9は各エリアにおける2015～2019年と、2020～2024年の供給量を比較したものである。東京駅周辺の「丸の内・大手町エリア」(113→72万㎡)や「日本橋・八重洲・京橋エリア」(71→35万㎡)の供給は減少する一方で、「虎ノ門エリア」(21→125万㎡)や「田町・浜松町エリア」(27→71万㎡)、「品川エリア」(20→37万㎡)の供給は増加する見込みである。

図7：注目する主要ビジネスエリア



図8：2020～2024年の主要ビジネスエリア別供給割合

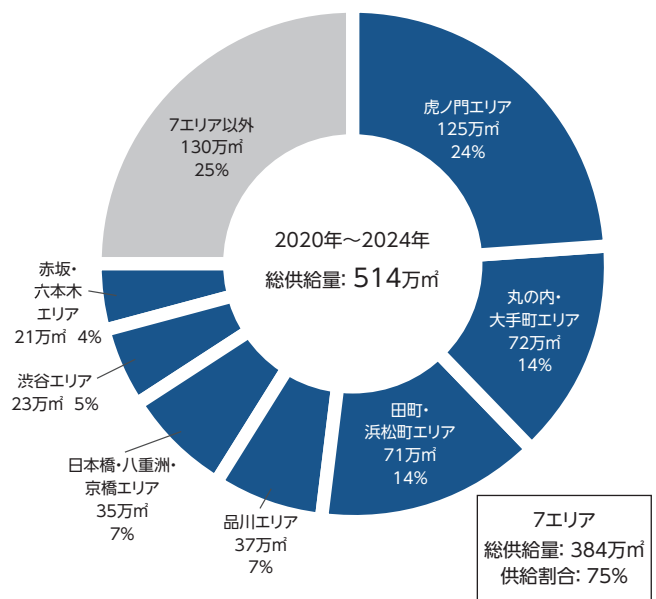
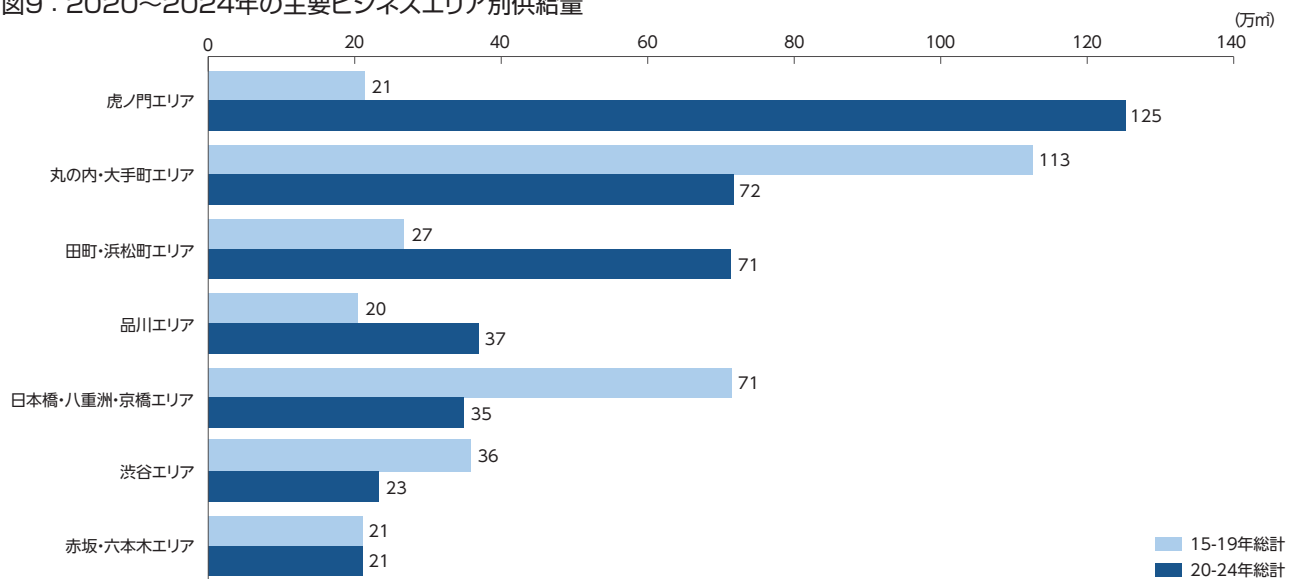


図9：2020～2024年の主要ビジネスエリア別供給量



1-4 2020年と過去の高水準供給年との比較

○ 20年は過去の高水準供給年と比較し、供給の「大規模化」と「特定エリア化」が顕著。

供給量が前述の通り調査開始以来2番目となる2020年(187万㎡)について、過去に供給量が高水準であった1994年(183万㎡)・2003年(216万㎡)・2012年(175万㎡)との比較を行った。

まず「供給量の比較」(図10)を見ると、各年の供給量は180万㎡前後であるが、「1物件当たり平均供給量」は1994年(3.7万㎡/件)から2020年(8.5万㎡/件)にかけて拡大傾向となっている。また「事務所延床面積10万㎡以上の物件の供給割合の比較」(図11)を見ると、10万㎡以上の供給割合は1994年・2003年・2012年の約4割に対し2020年は約7割となっており、供給に占める大型物件の割合が高まっていると言える。

次に「主要ビジネスエリア※への供給割合」(図12)を見ると、1994年(8%・14万㎡)から2020年(66%・123万㎡)にかけて増加傾向となっている。さらに「主要ビジネスエリアにおける10万㎡以上の物件」(図12)も、2012年までは約2割だったが、2020年は59%と過半を超える割合となっている。※前頁図7で示したエリア

以上のことから、2020年は過去の高水準供給年と比較しても、大型ビルの供給割合や主要ビジネスエリアへの供給割合が高く、同じ高水準の供給量であっても傾向は異なっているとと言える。

図10：供給量の比較

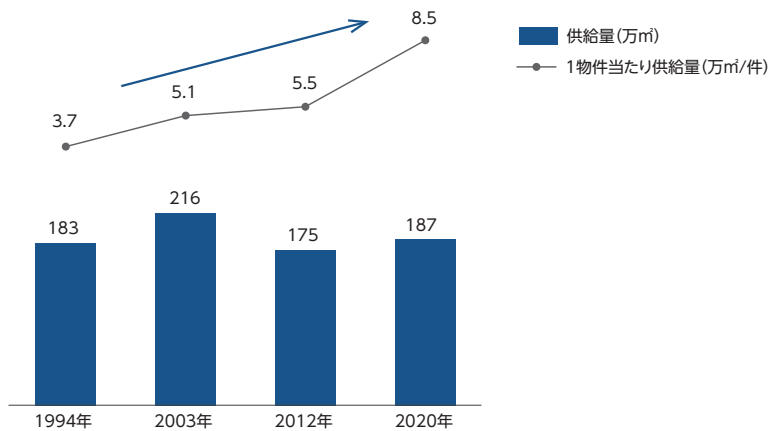


図11：事務所延床面積10万㎡以上の物件の供給割合の比較

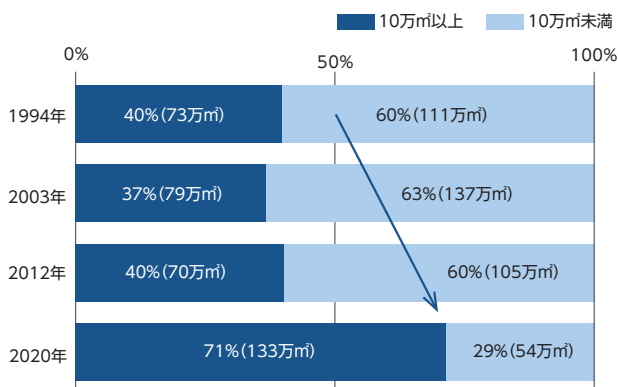
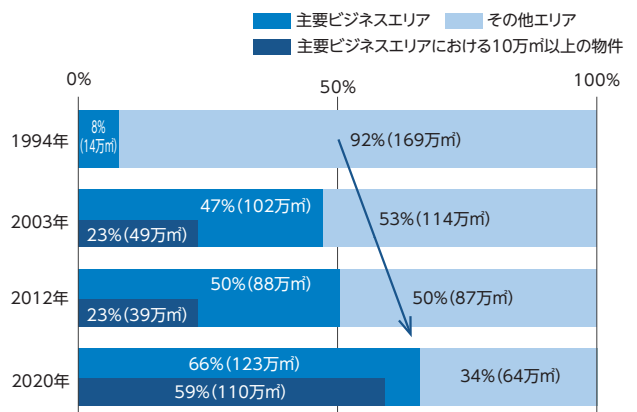


図12：主要ビジネスエリアへの供給割合の比較



2 吸収量と空室率

○ 東京23区の19年末の空室率は1.8%まで低下し、18年末に続き1%台が継続。

2019年の東京23区では、吸収量(86万㎡)が供給量(85万㎡)を上回ったことで、空室率が低下(1.9%→1.8%)し(図13)、18年末に続き1%台が継続する結果となった。エリア別で見ると、都心3区は0.1pt低下(1.9%→1.8%)、その他20区では横ばい(1.8%→1.8%)となり、23区全体で空室率の低い状態が継続している(図14)。

図13：供給量、吸収量、空室率の推移(東京23区)

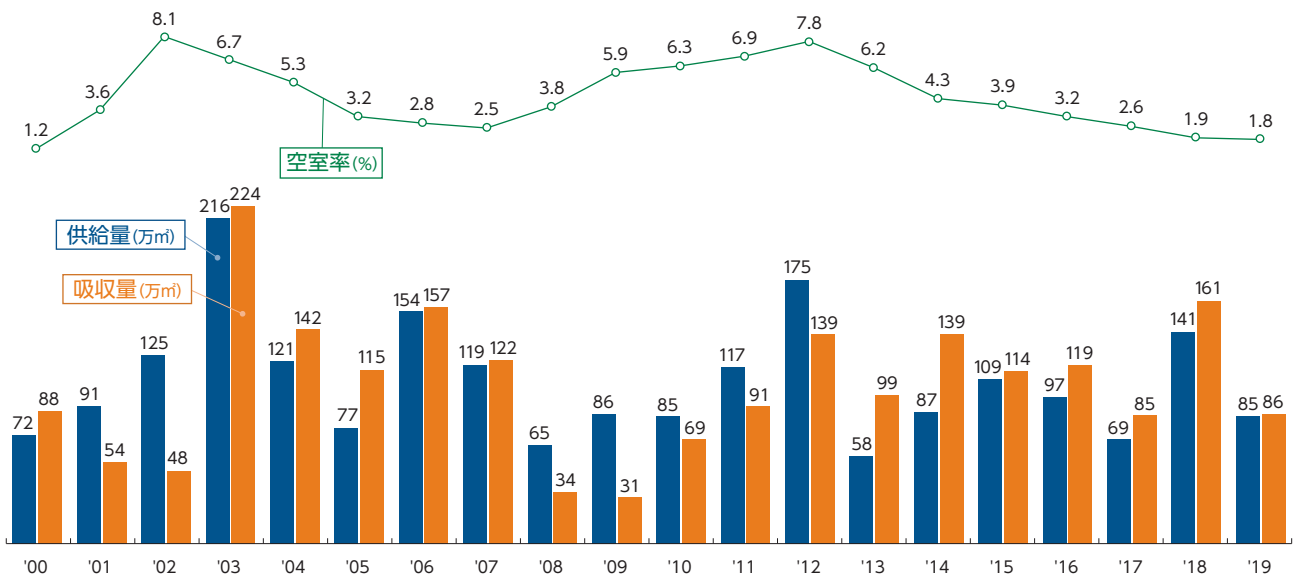
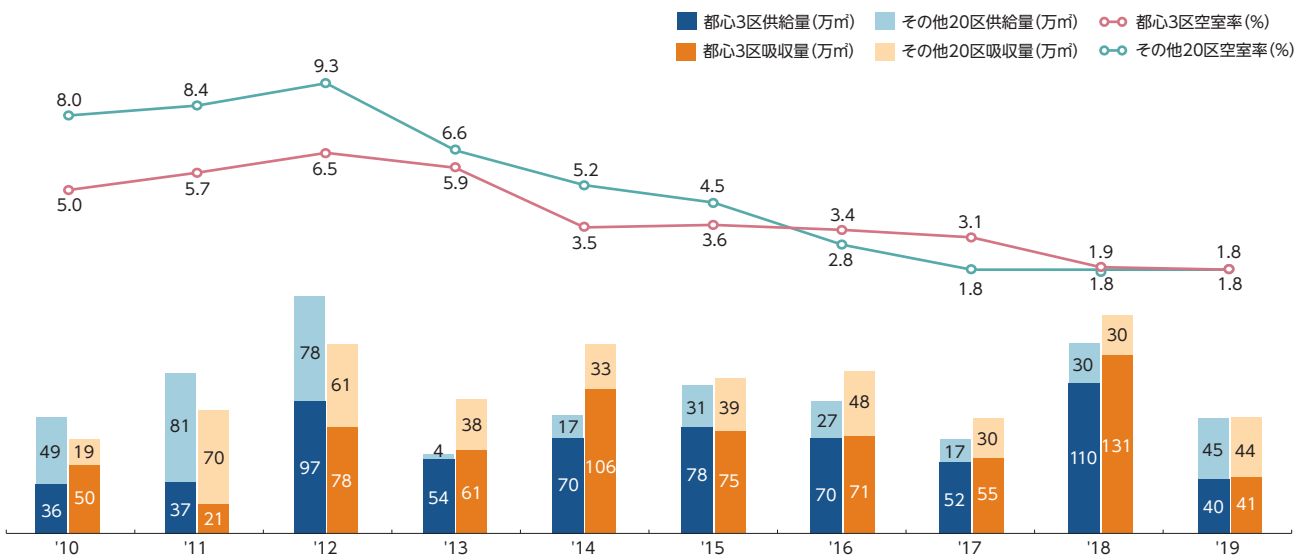


図14：供給量、吸収量、空室率の推移(エリア別)



吸収量の概念について

空室率算定における吸収量の考え方は、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+当年の新規供給面積-当年末の空室面積)を示すものである(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

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)		
2020年				
虎ノ門ヒルズ ビジネスタワー	172,900	52,302	再開発組合(森ビル)	港区虎ノ門
CO・MO・RE YOTSUYA	139,600	42,229	都市再生機構、三菱地所他	新宿区四谷
日本工営ビル	17,600	5,324	日本工営	千代田区麹町
Otemachi One	357,700	108,204	三井物産、三井不動産	千代田区大手町
KANDA SQUARE	85,300	25,803	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
豊洲ベイサイドクロスタワー	184,800	55,902	三井不動産	江東区豊洲
文京GARDEN GATETOWER	94,600	28,617	再開発組合(三井不動産)	文京区小石川
Dタワー西新宿	39,500	11,949	大和ハウス工業	新宿区西新宿
the ARGYLE aoyama	23,100	6,988	第6メック都市開発(三菱地所)	港区北青山
WATERS takeshiba	102,600	31,037	東日本旅客鉄道	港区海岸
東京ポートシティ竹芝 オフィスタワー	181,800	54,995	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
花王すみだ事業場中央棟建設計画	12,600	3,812	花王	墨田区文花
東京虎ノ門グローバルスクエア	47,300	14,308	再開発組合(野村不動産他)	港区虎ノ門
msb Tamachi 田町ステーションタワーN	152,300	46,071	東京ガス	港区芝浦
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	みずほフィナンシャルグループ、全国銀行協会、三菱地所	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 B棟	72,600	21,962	三井不動産	江東区豊洲
2021年				
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
トーハン本社ビル新築計画	11,400	3,449	トーハン	新宿区東五軒町
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、鹿島建設、東京モノレール、東日本旅客鉄道	港区浜松町
住友不動産御茶ノ水ビル	12,700	3,842	住友不動産	文京区湯島
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
住友不動産田町ビル東館	12,800	3,872	住友不動産	港区芝浦
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
新橋田村町地区再開発	105,600	31,944	再開発組合(三井物産都市開発)	港区西新橋
KABUTO ONE	39,200	11,858	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
住友不動産神田和泉町ビル	10,000	3,025	住友不動産	千代田区神田和泉町
日本橋三丁目共同ビル	14,400	4,356	東神開発	中央区日本橋
2022年				
富士ソフト汐留ビルA棟	20,200	6,111	富士ソフト	港区東新橋
住友不動産大崎東プロジェクト	47,500	14,369	住友不動産	品川区北品川
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	33,100	10,013	共同印刷	文京区小石川
西五反田3丁目プロジェクトA棟	39,000	11,798	ジェイアール東日本ビルディング	品川区西五反田
関電不動産八重洲ビル新築工事	13,400	4,054	関電不動産開発	中央区京橋
港南二丁目プロジェクト	16,200	4,901	大林新星和不動産	港区港南

プロジェクト名(ビル名)	延床面積		事業主体	所在地
	(㎡)	(坪)		
九段南一丁目プロジェクト	67,700	20,479	ノーヴェグランデ(東急不動産、鹿島建設)	千代田区九段南
ヤンマー東京ビル	21,800	6,595	セイレイ興産	中央区八重洲
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
TCGビル新築工事	16,500	4,991	高松コンストラクショングループ	港区芝
南青山三丁目計画	15,000	4,538	三菱地所	港区南青山
2023年				
道玄坂二丁目開発計画	42,000	12,705	バン・パシフィック・インターナショナルホールディングス	渋谷区道玄坂
虎ノ門・麻布台プロジェクト	860,400	260,271	再開発組合(森ビル)	港区麻布台
新橋四丁目計画	26,200	7,926	安田不動産	港区新橋
TTMプロジェクト	113,000	34,183	田町ビル、徳栄商事、三菱重工業	港区芝
東宝ツインタワービル建替え	16,700	5,052	東宝	千代田区有楽町
五反田計画	68,000	20,570	日本郵政不動産	品川区西五反田
蔵前計画 オフィス棟	30,000	9,075	日本郵政不動産	台東区蔵前
虎ノ門一・二丁目地区再開発	255,300	77,228	再開発組合(森ビル)	港区虎ノ門
パークタワー勝どきミッド	138,300	41,836	再開発組合(三井不動産レジデンシャル)	中央区勝どき
虎ノ門二丁目地区再開発 業務棟	181,000	54,753	都市再生機構、日鉄興和不動産他	港区虎ノ門
渋谷駅桜丘口地区再開発 A街区	184,800	55,902	再開発組合(東急不動産)	渋谷区桜丘町
渋谷駅桜丘口地区再開発 B街区	69,200	20,933	再開発組合(東急不動産)	渋谷区桜丘町
2024年				
中野二丁目地区再開発	99,800	30,190	再開発組合(住友不動産)	中野区中野
晴海三丁目計画	50,700	15,337	三菱地所	中央区晴海
渋谷二丁目17地区再開発	44,600	13,479	再開発組合(東急)	渋谷区渋谷
新TODAビル	101,500	30,704	戸田建設	中央区京橋
品川開発プロジェクト(第1期)3街区	211,000	63,828	東日本旅客鉄道	港区港南
品川開発プロジェクト(第1期)4街区	460,000	139,150	東日本旅客鉄道	港区港南

※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。