

2021年5月27日

## 東京23区の大規模オフィスビル市場動向調査2021

東京23区の今後の供給は、2021年・22年の供給量が低水準となり、今後5年間の年平均供給量は過去平均を下回る見込み。

空室率は4.0%と前回調査から2.2pt上昇。なお、主要ビジネスエリアでは3.3%(1.5pt上昇)、同エリア内で事務所延床面積10万㎡以上の物件では2.2%(0.8pt上昇)と、エリアや物件グレードによって空室率の変化に違いがみられた。

### 【供給動向】

- 東京23区の大規模オフィスビルの供給量は、2023年以降、一定の供給が見込まれるものの、2021年と2022年は低水準となり、今後5年間の年平均供給量は過去平均を下回る見込み。
- 1物件当たりの平均供給量は増加傾向にあり、2020年は調査開始以来最大に。引き続きオフィスビルの「大規模化」が進む。
- 都心3区への供給割合は今後5年間で各年7割超と、過去10年平均(66%)を超える水準が続く。特に「虎ノ門」「日本橋・八重洲・京橋」「品川」エリアで供給が増加。

### 【需要動向】

- 東京23区大規模オフィスビルの空室率は2020年末で4.0%と、2019年末から2.2pt上昇した。
- 主要ビジネスエリアの空室率は2020年末で3.3%(1.5pt上昇)、同エリア内で事務所延床面積10万㎡以上の物件では2.2%(0.8pt上昇)と、エリアや物件グレードによって空室率の変化に違いがみられた。

※本調査は2021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。

### ■「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、2021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。

## 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、2023年以降一定の供給が見込まれるものの、2021年、2022年の供給量が低水準のため、今後5年間の平均は過去平均を下回る見込み。

東京23区の大規模オフィスビルの供給量は、2023年(145万㎡)以降、一定の供給が見込まれるが、2021年(61万㎡)、2022年(49万㎡)が低水準の供給となることから、今後5年間(2021～2025年)の平均(94万㎡/年)は過去平均(105万㎡/年)を下回る見込みである(図1)。

図1：東京23区の大規模オフィスビル供給量推移

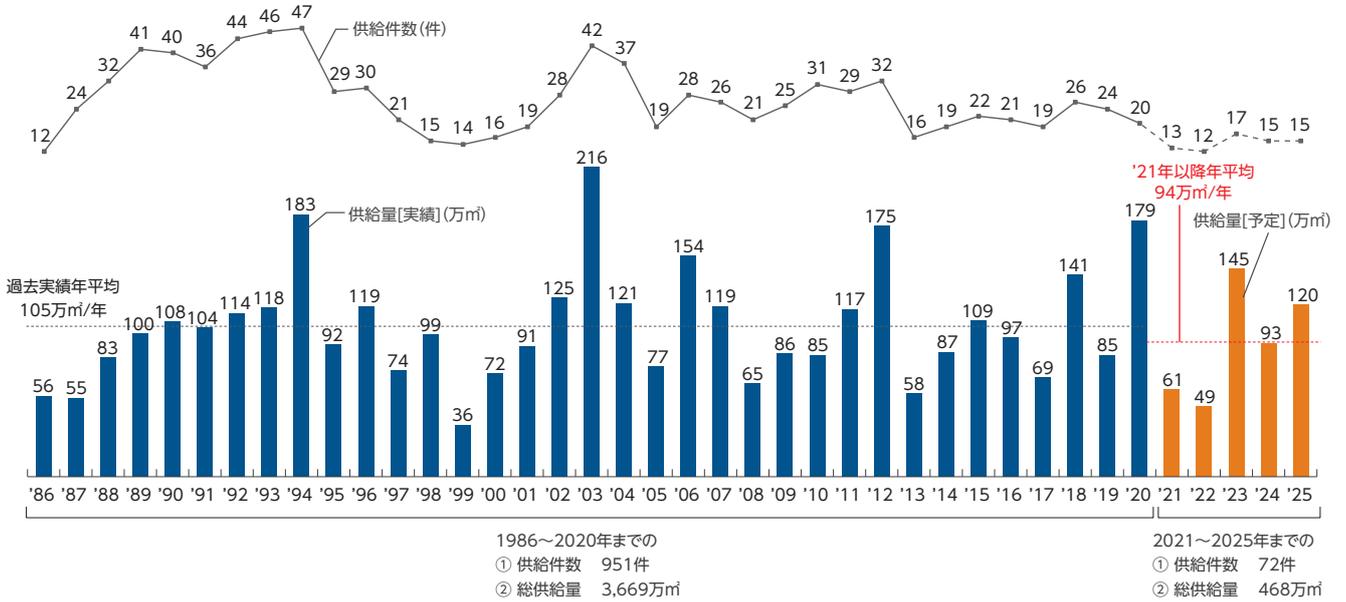
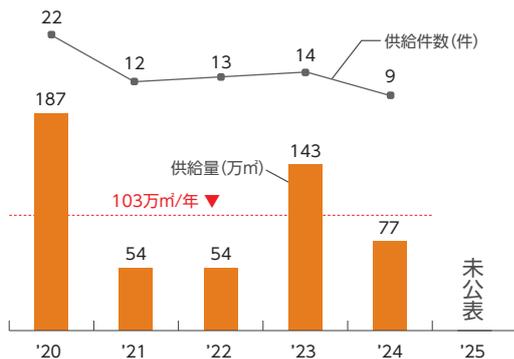


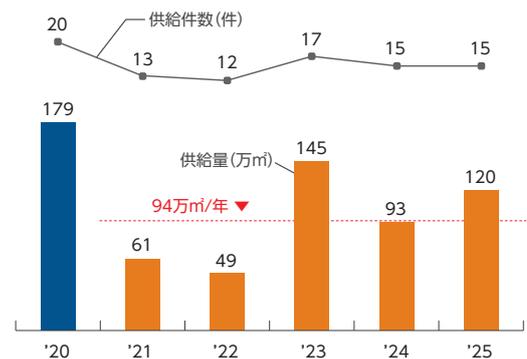
図2は今後5年間の供給量について、昨年の調査結果(2020年5月25日リリース)と今年の調査結果を比較したものである。この一年で表面化した計画と竣工時期が後ずれした計画がいくつかあるものの、今後の供給の傾向に大きな変化は見られなかった。

図2：供給量推移前年比較

2020.4 市場動向調査



2021.4 市場動向調査



## 1-2 規模別供給量

- 2020年の1物件当たりの平均供給量は調査開始以来最大となった。
- 1物件当たりの平均供給量は増加傾向にあり、引き続きオフィスビルの「大規模化」が進む。

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が、2020年に8.9万㎡と「1物件当たりの平均供給量」が調査開始以来最大となった。また、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」が引き続き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

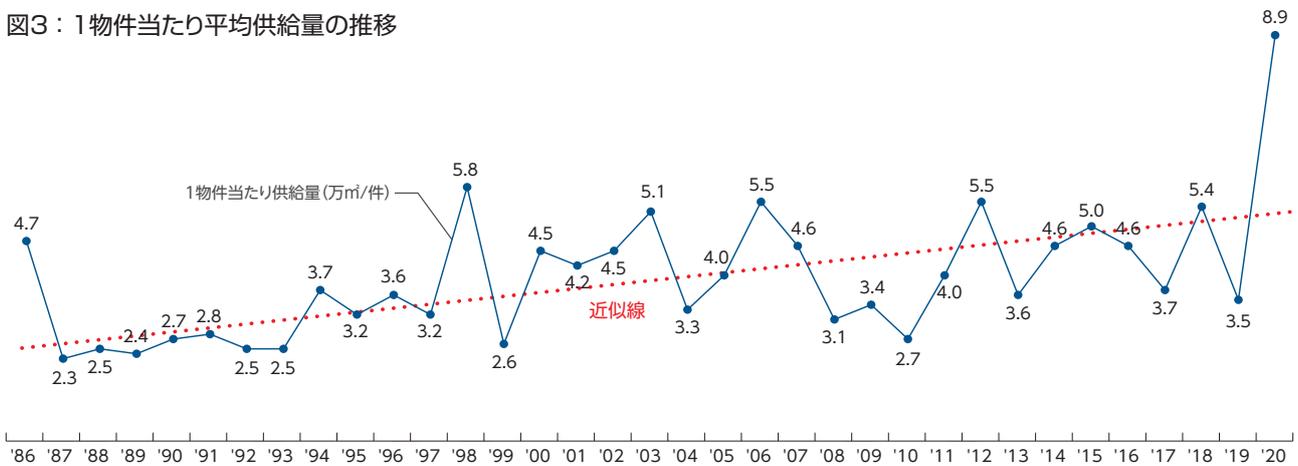
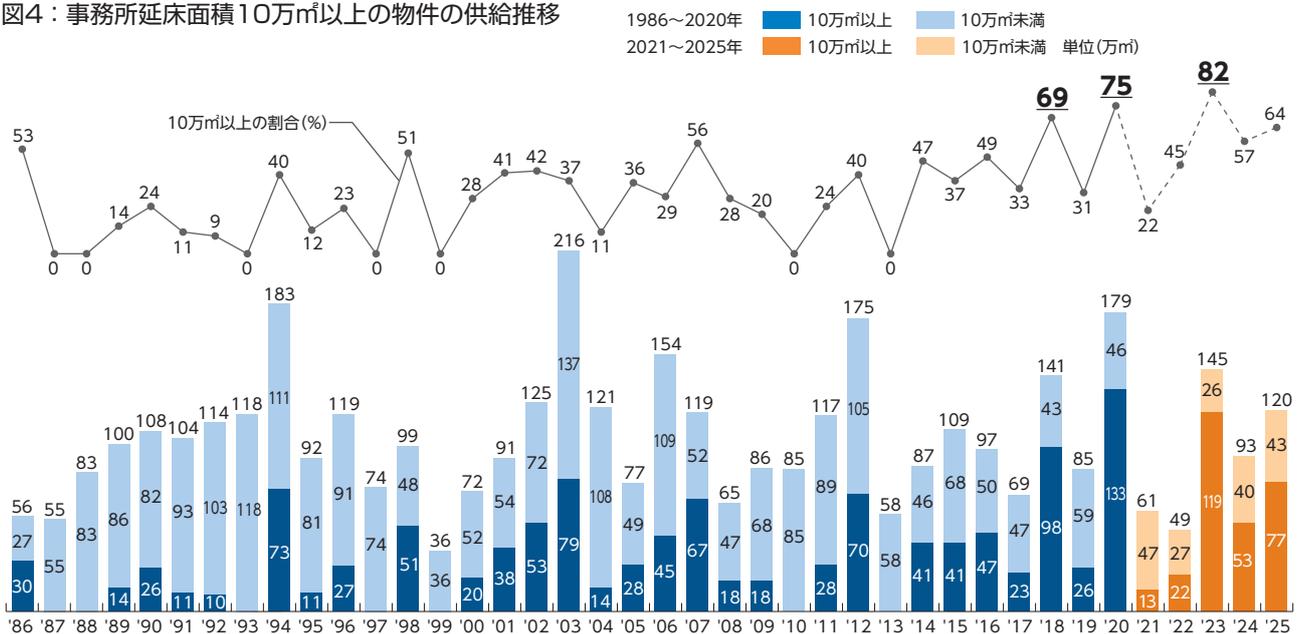


図4は、図1の供給量推移を「事務所延床面積10万㎡以上の物件」と「同10万㎡未満の物件」に区分したものである。「事務所延床面積10万㎡以上の物件」の「供給量」は、2020年(133万㎡)で調査以来最大の供給量となった。また、「事務所延床面積10万㎡以上の物件」の「供給割合」は2018年に69%で調査以来最大となったが、2020年で75%、更には2023年には82%と拡大が続く見込みであり、10万㎡以上の大規模オフィスビルの供給は引き続き増加傾向にあると言える。

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

- 2023年から2025年にかけて、都心3区の供給量は過去平均を上回る水準が続くものの、今後5年間の平均は過去10年間の平均と同水準になる見込み。
- 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、2023年以降、過去10年の平均74万㎡/年を上回る供給が続くものの、今後5年間の平均は75万㎡/年と、過去平均と同水準になる見込みである(図5)。但し、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66%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

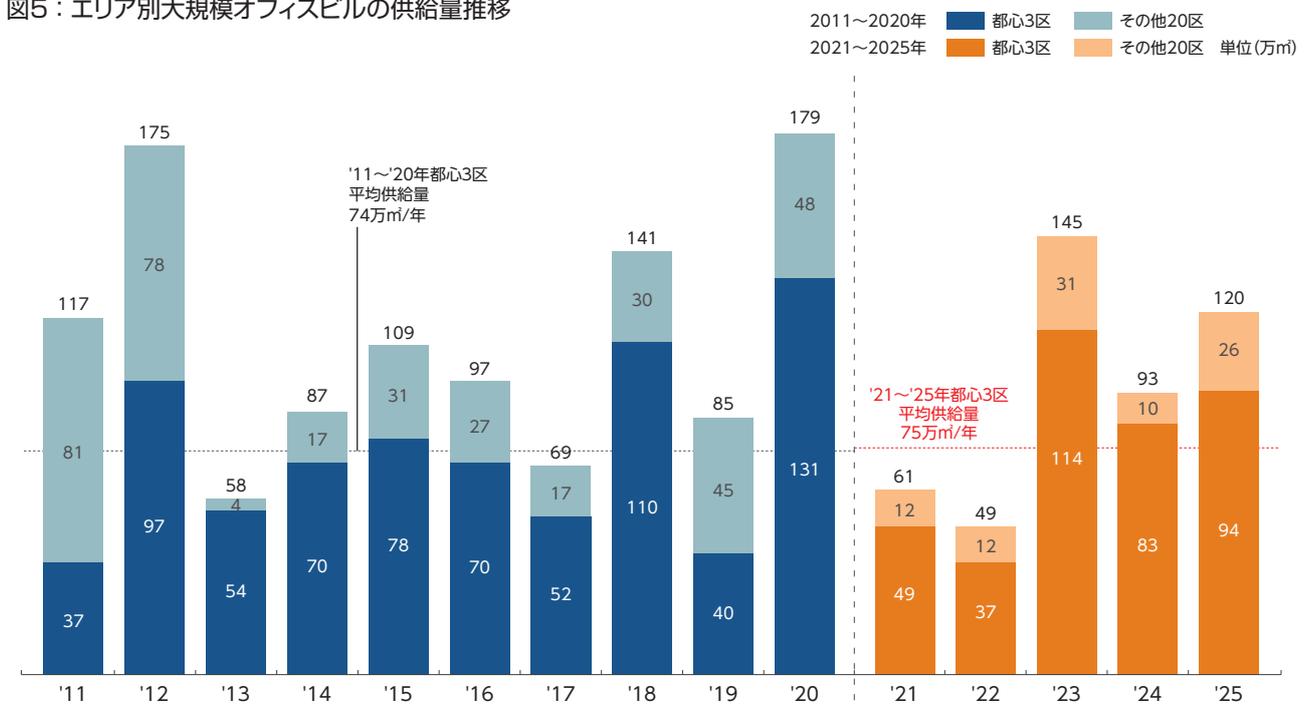


図6：エリア別大規模オフィスビルの供給割合

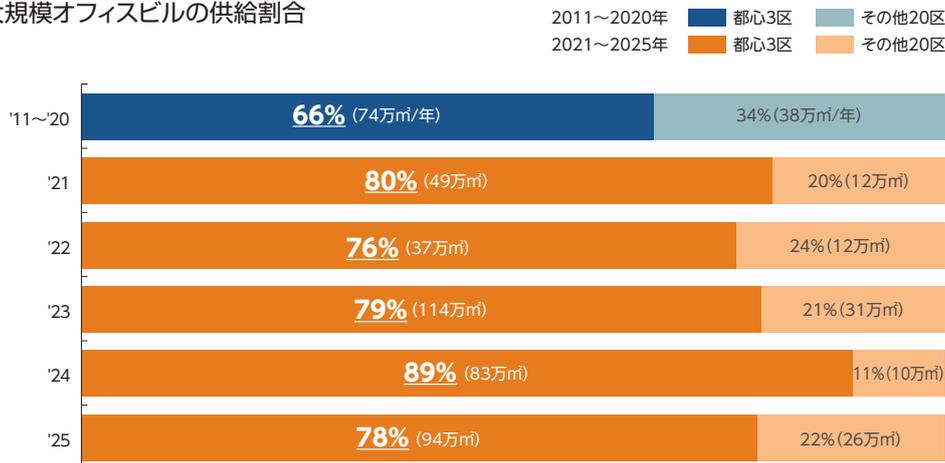


図7は当社が注目する7つの主要ビジネスエリアを地図上に示したものであり、図8はエリアごとに2021～2025年の5年間の供給量および割合を集計したものである。23区全体の5年間の供給量は468万㎡であり、そのうち主要7エリア(353万㎡)で75%を占める。また、最も供給量が多いのは「虎ノ門エリア」(89万㎡・19%)であり、虎ノ門ヒルズ駅周辺などで、オフィスだけでなく住宅やホテル、商業施設など大規模開発等が進行中である。

図9は各エリアにおける2016～2020年と、2021～2025年の供給量を比較したものであり、「虎ノ門エリア」(57万㎡→89万㎡)、「日本橋・八重洲・京橋エリア」(54万㎡→82万㎡)、「品川エリア」(2万㎡→36万㎡)などで供給量の増加が見込まれる。これらのエリアでは、駅や大型バスターミナルといった交通拠点との一体的な整備や、住宅やホテル、商業施設など幅広い都市機能を持つ大規模開発が進んでいる点が挙げられ、交通利便性や多様な機能性を持つ大規模開発の集積により、エリア全体の競争力の更なる向上が予想される。

図7：注目する主要ビジネスエリア



図8：2021～2025年の主要ビジネスエリア別供給割合

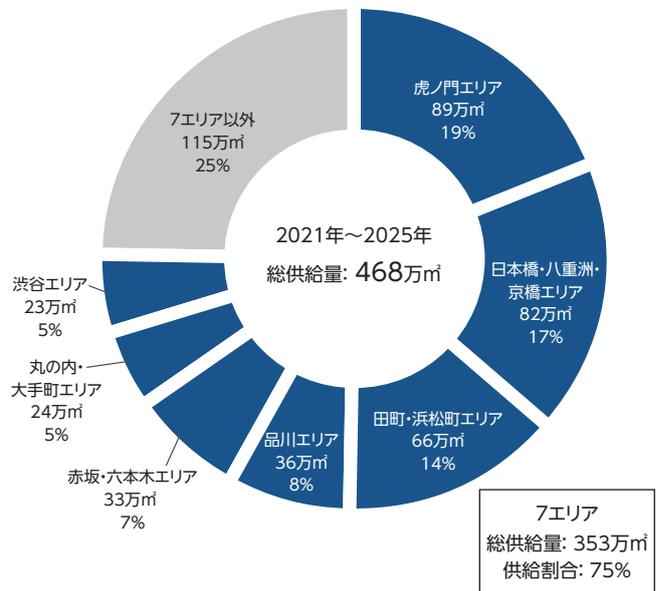
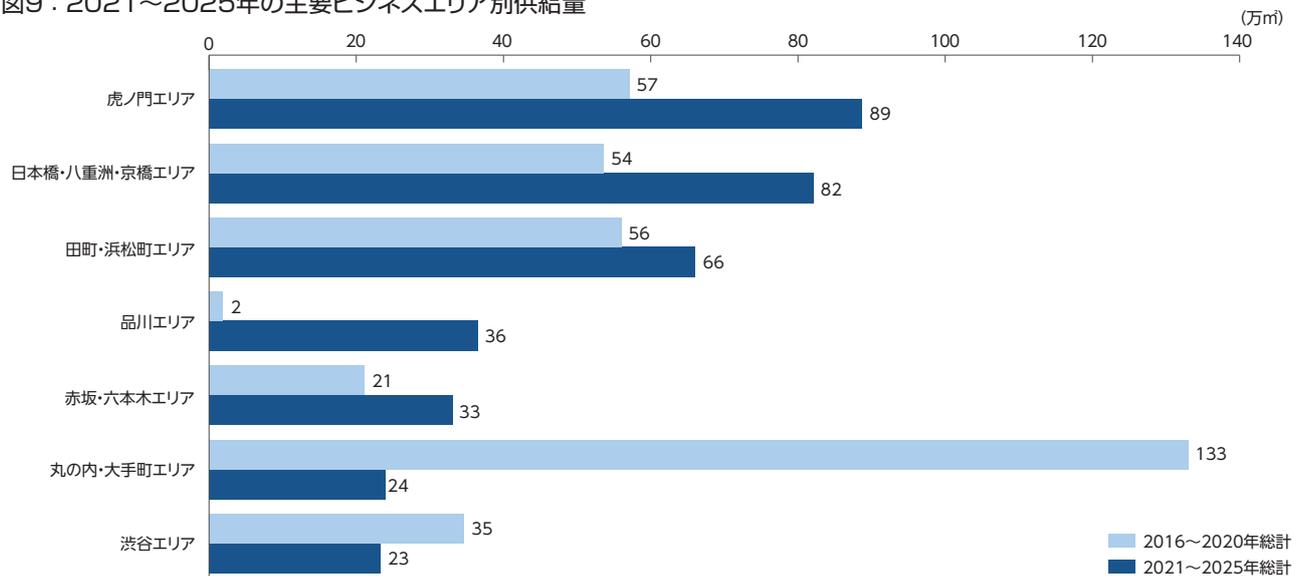


図9：2021～2025年の主要ビジネスエリア別供給量



## 2 吸収量と空室率

- 東京23区の2020年末の空室率は4.0%と、2019年末から2.2ptの上昇。
- 主要ビジネスエリアの空室率は2020年末で3.3%(1.5pt上昇)、同エリア内で事務所延床面積が10万㎡以上の物件では2.2%(0.8pt上昇)と、エリアや物件グレードによって空室率の変化に違いがみられた。

2020年の東京23区では、吸収量(96万㎡)が供給量(179万㎡)を下回ったことで、空室率は4.0%と、2019年末から2.2pt上昇した(図10)。なお、前述の主要ビジネスエリアでは1.5pt上昇(1.8%→3.3%)、同エリア内で事務所延床面積10万㎡以上の物件では0.8pt上昇(1.4%→2.2%)と、エリアや物件グレードによって空室率の変化に違いがみられた(図11)。

なお、2020年の吸収量の内訳を見ると、新築物件の供給はほぼ吸収されている一方で、既存物件は新築物件への移転などによる解約が先行し、二次空室の埋め戻しに時間を要している様子が見受けられる。特に主要ビジネスエリアよりもその他エリアでその傾向が顕著である(図12)。

図10：供給量、吸収量、空室率の推移(東京23区)

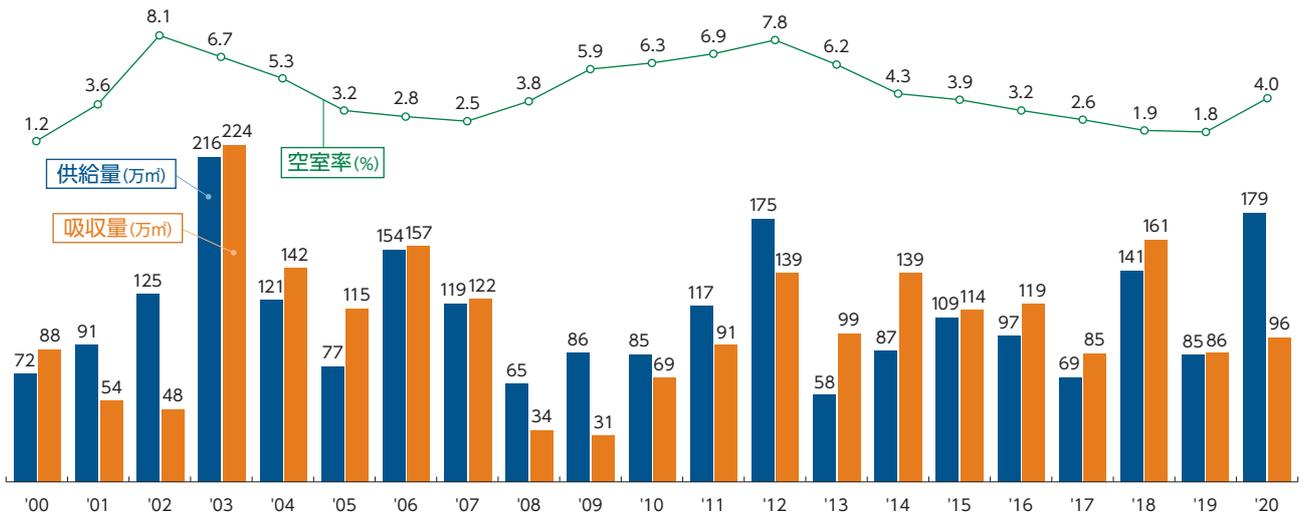


図11：供給量、吸収量、空室率の推移(主要ビジネスエリア/その他)

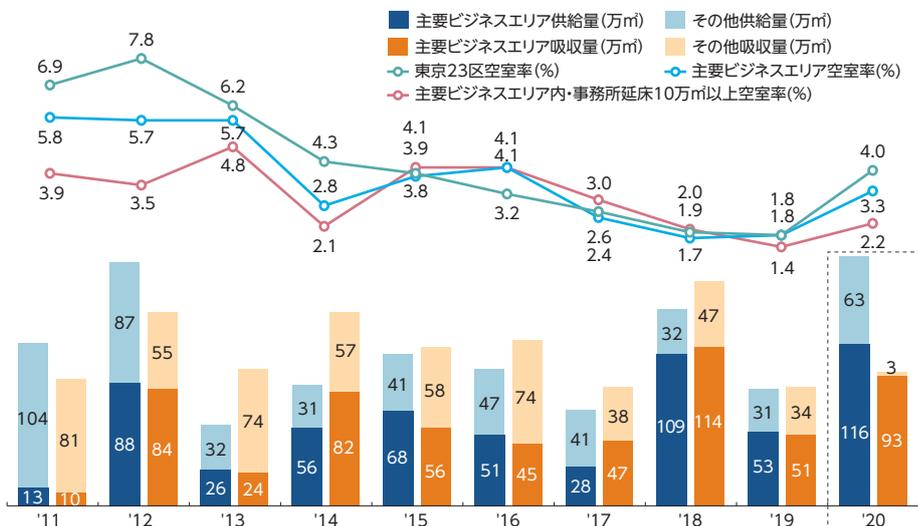
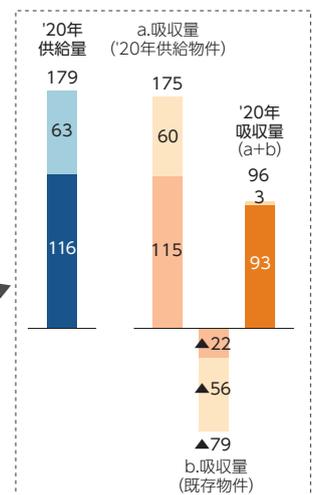


図12：2020年の供給量・吸収量の内訳



## 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+新規供給面積-当年末の空室面積)を示すものである(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

## 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>2021年</b>				
トーハン新本社ビル	11,400	3,449	トーハン	新宿区東五軒町
丸紅新本社ビル	80,100	24,230	丸紅	千代田区大手町
メブクス豊洲	88,000	26,620	清水建設	江東区豊洲
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	12,800	3,872	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
TOKYO TORCH 常盤橋タワー	146,000	44,165	三菱地所	千代田区大手町
日比谷フォートタワー	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
日本橋三丁目スクエア	14,100	4,265	東神開発	中央区日本橋
<b>2022年</b>				
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
TOKYO TORCH D棟	30,000	9,075	三菱地所	千代田区大手町
共同印刷新本社ビル	33,100	10,013	共同印刷	文京区小石川
MEGURO MARC オフィス棟	38,700	11,707	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	13,500	4,084	関電不動産開発	中央区京橋
港南二丁目プロジェクト	16,300	4,931	大林新星和不動産	港区港南
九段南一丁目プロジェクト	67,800	20,510	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
東京ミッドタウン八重洲	289,800	87,665	再開発組合(三井不動産)	中央区八重洲
<b>2023年</b>				
東京三田再開発プロジェクト	200,500	60,651	再開発組合(住友不動産)	港区三田
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
虎ノ門・麻布台プロジェクト	861,500	260,604	再開発組合(森ビル)	港区麻布台
蔵前一丁目開発事業 オフィス棟	29,500	8,924	日本郵政不動産	台東区蔵前
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
東宝ツインタワービル建替	16,700	5,052	東宝	千代田区有楽町
TTMプロジェクト	112,200	33,941	田町ビル、徳栄商事、三菱重工業	港区芝
損保ジャパン霞が関ビル	24,800	7,502	損害保険ジャパン	千代田区霞が関
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
富士ソフト汐留ビルA棟	20,300	6,141	富士ソフト	港区東新橋
虎ノ門二丁目計画 業務棟	180,700	54,662	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
五反田計画	69,200	20,933	日本郵政不動産	品川区西五反田
POLA青山ビル新築計画	17,200	5,203	ビーオーリアルエステート	港区南青山

プロジェクト名(ビル名)	延床面積		事業主体	所在地
	(㎡)	(坪)		
<b>2024年</b>				
新橋四丁目計画	25,800	7,805	安田不動産	港区新橋
青朋ビル建替	17,600	5,324	青朋ビル、都市再生機構	港区北青山
中野二丁目地区再開発	99,000	29,948	再開発組合(住友不動産)	中野区中野
渋谷二丁目17地区再開発	44,600	13,492	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
赤坂二丁目プロジェクト	220,000	66,550	森トラスト、NTT都市開発	港区赤坂
臨海副都心有明南田区画	44,200	13,371	テレビ朝日	江東区有明
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
<b>2025年</b>				
臨海副都心有明南G1区画	52,000	15,730	コナミホールディングス他	江東区有明
八重洲一丁目東地区再開発 B地区	225,200	68,123	再開発組合(東京建物)	中央区八重洲
西新宿一丁目プロジェクト	97,000	29,343	明治安田生命保険	新宿区西新宿
内神田一丁目計画	84,500	25,561	三菱地所	千代田区内神田
日本橋本町一丁目計画	26,000	7,865	三井不動産	中央区日本橋本町

※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。