

2022年5月26日

東京23区の大規模オフィスビル市場動向調査2022

東京23区の今後の供給は、2023年・2025年に一定の供給が見込まれるものの、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5.6%と前回調査から1.6pt上昇。なお、主要ビジネスエリアでは5.2%、同エリア内で事務所延床面積10万㎡以上の物件では4.5%と、エリアや物件グレードによって空室率に違いがみられた。

【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・2025年に一定の供給が見込まれるものの、今後5年間の年平均供給量は過去平均を下回る見込み。
- 今後5年間の供給において、引き続き事務所延床面積10万㎡以上の物件が高い割合を占め、オフィスビルの「大規模化」が今後も進む。
- 都心3区への供給割合は今後5年間で75%。特に「虎ノ門」「日本橋・八重洲・京橋」「品川」「赤坂・六本木」エリアで供給量が増加。

【需要動向】

- 東京23区大規模オフィスビルの空室率は2021年末で5.6%と、2020年末から1.6pt上昇した。
- 主要ビジネスエリアの空室率は2021年末で5.2%、同エリア内で事務所延床面積10万㎡以上の物件では4.5%と、エリアや物件グレードによって空室率に違いがみられた。

■「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、2022年5月上旬までに実施した現地調査、並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・2025年に一定の供給が見込まれるものの、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(128万㎡)・2025年(119万㎡)に一定の供給が見込まれるものの、2022年(48万㎡)・2024年(74万㎡)・2026年(71万㎡)の供給量は過去平均を下回るため、今後5年間(2022～2026年)の平均(88万㎡/年)は過去平均(104万㎡/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

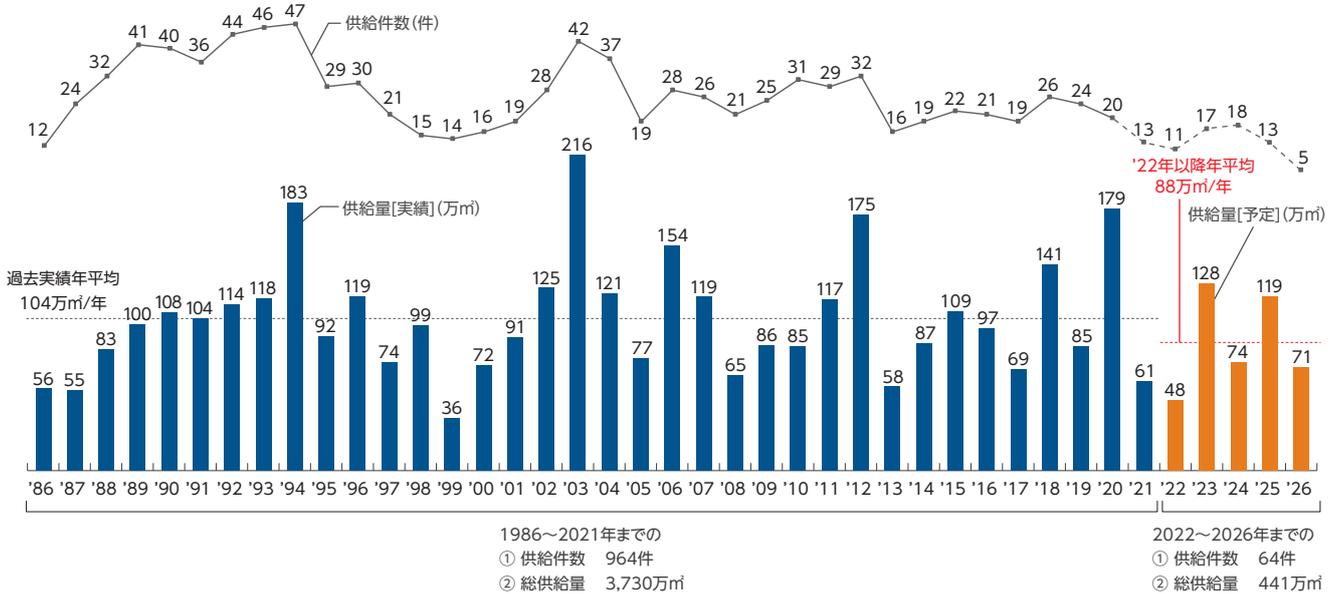
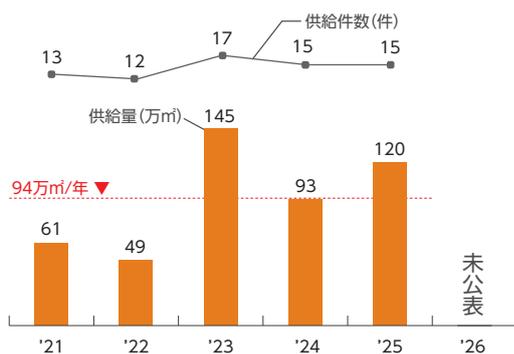


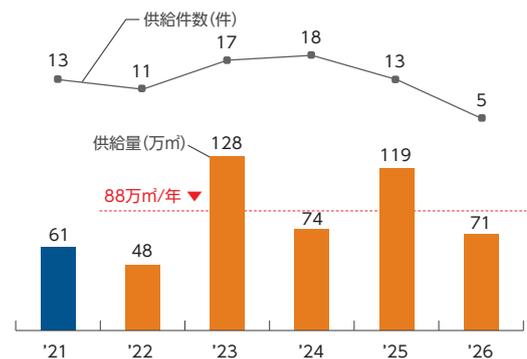
図2は今後5年間の供給量について、昨年の調査結果(2021年5月27日リリース)と今年の調査結果を比較したものである。今後の供給の傾向は概ね同じだが、竣工時期の見直しなどにより2023年～2025年の供給量は減少した。

図2：供給量推移前年比較

2021.5 市場動向調査



2022.5 市場動向調査



1-2 規模別供給量

- 2021年の1物件当たりの平均供給量は過去10年の平均値とほぼ同水準。
- 長期的には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、2021年の「1物件当たりの平均供給量」は4.7万㎡と、過去10年(2011～2020年)の平均値(4.9万㎡)とほぼ同水準であった。なお、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」は増加傾向にあり、新たに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

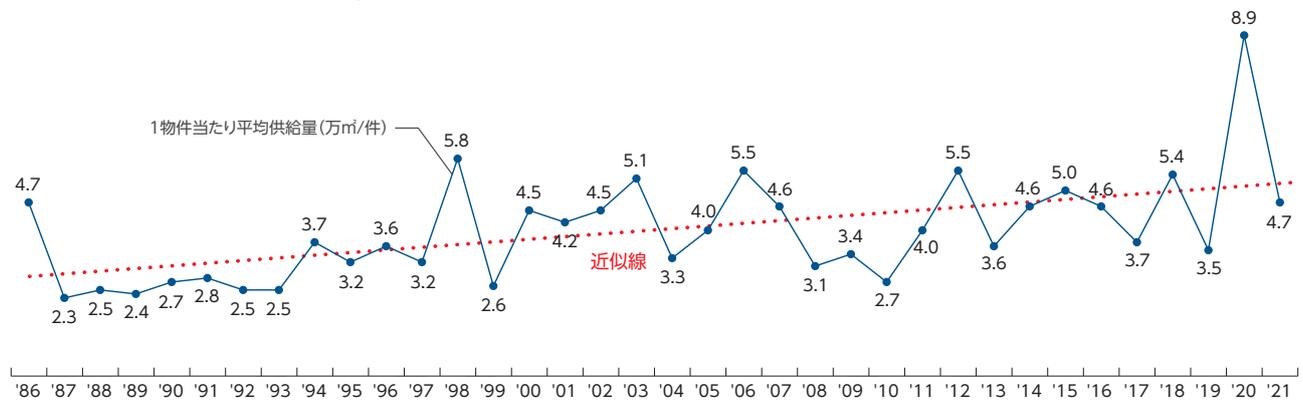
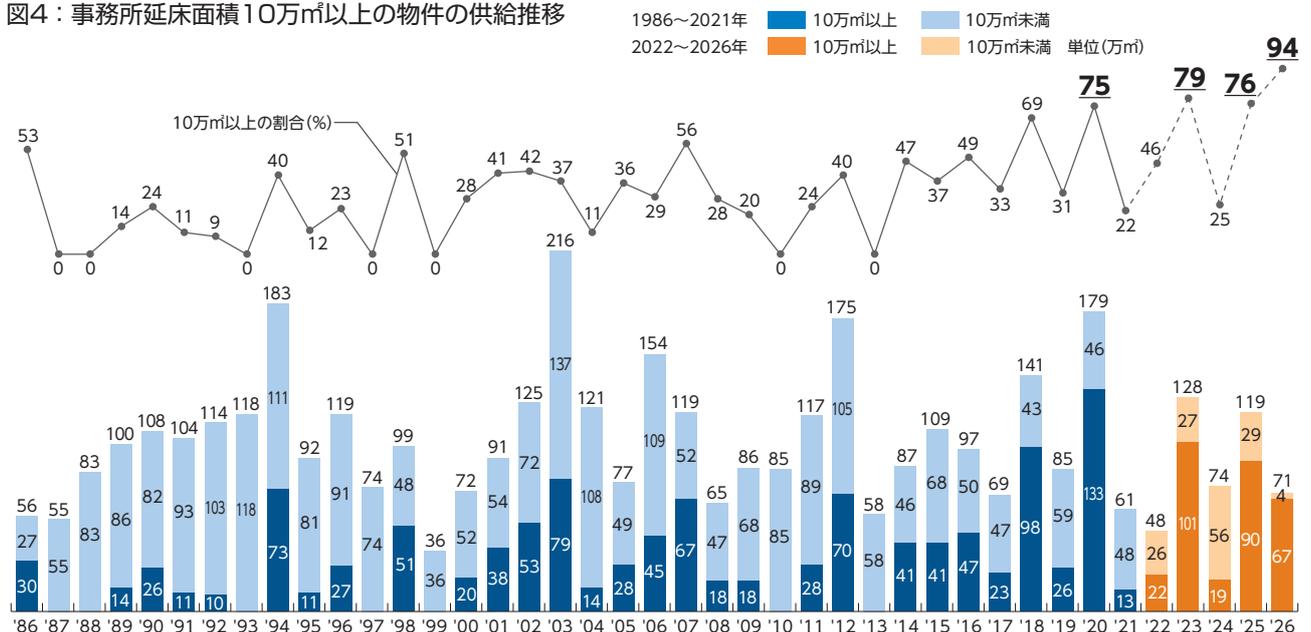


図4は、図1の供給量推移を「事務所延床面積10万㎡以上の物件」と「同10万㎡未満の物件」に区分したものである。「事務所延床面積10万㎡以上の物件」の「供給量」は、2020年(133万㎡)で調査以来最大の供給量となり、2023年(101万㎡)、2025年(90万㎡)にも纏まった供給が見込まれる。また、「事務所延床面積10万㎡以上の物件」の「供給割合」は2020年に75%で調査以来最大となったが、2023年が79%、2025年が76%、更に2026年が94%と拡大が継続見込みであり、事務所延床面積10万㎡以上の大規模オフィスビルの供給は引き続き増加傾向にあると言える。

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、2025年の都心3区供給量は過去10年の平均を上回るものの、今後5年間の平均は過去10年の平均を下回る見込み。
- 都心3区への供給割合は、今後5年間で75%を占め、過去10年の平均(71%)を上回る。
- 今後5年間の供給の72%が都心部の7つの主要ビジネスエリアに供給される。
- 今後5年間の供給量が最も多く、供給量増加も顕著な「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、2023年、2025年が過去10年の平均75万㎡/年を上回る供給ではあるものの、今後5年間の平均は66万㎡/年と、過去平均を下回る見込みである(図5)。但し、都心3区への供給割合は、今後5年間で75%と過去10年の平均(71%)を上回る(図6)。

図5：エリア別大規模オフィスビルの供給量推移

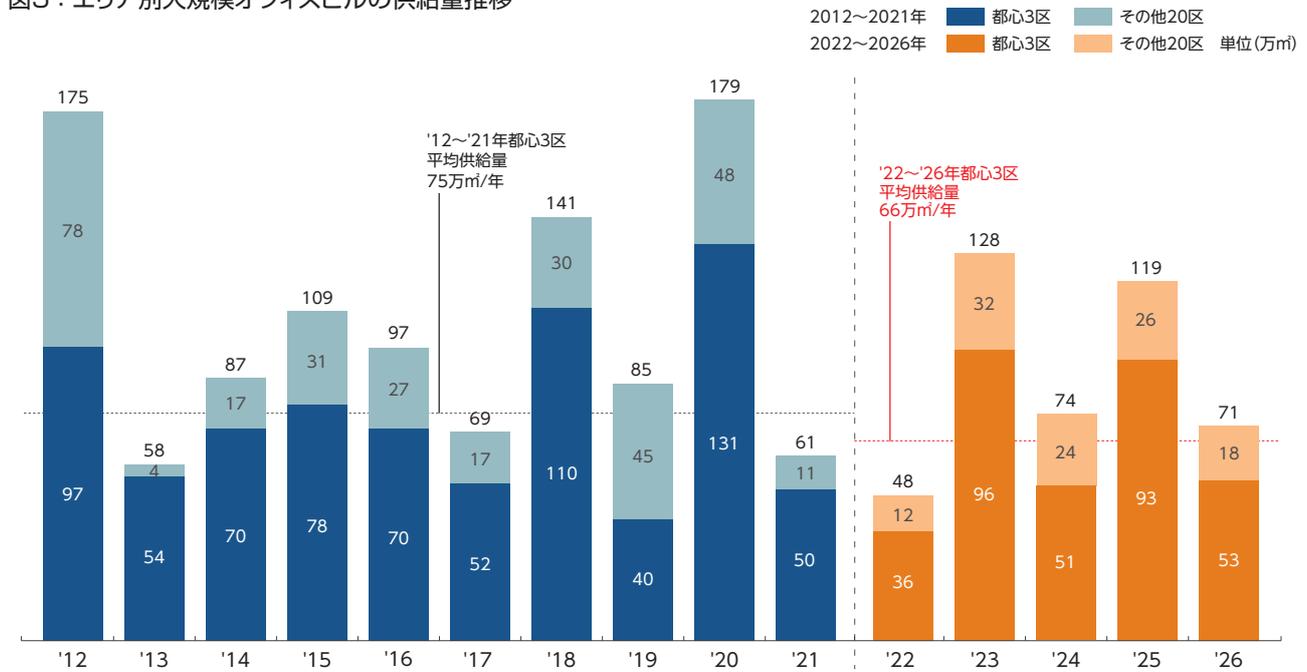


図6：エリア別大規模オフィスビルの供給割合

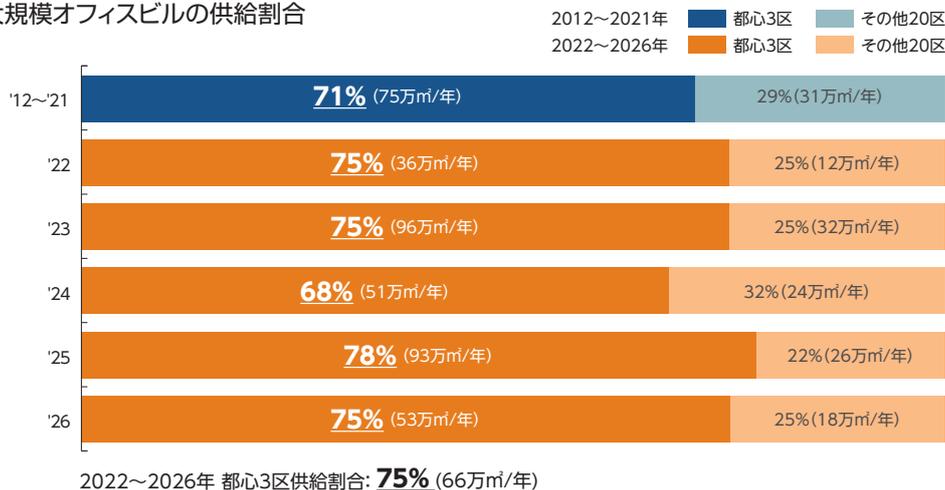


図7は当社が注目する7つの主要ビジネスエリアを地図上に示したものであり、図8はエリアごとに2022～2026年の5年間の供給量および割合を集計したものである。東京23区全体の今後5年間の供給量は441万㎡であり、そのうち主要7エリア(318万㎡)で72%を占める。また、最も供給量が多いのは「虎ノ門エリア」(87万㎡・20%)であり、虎ノ門ヒルズ駅周辺などで、オフィスだけでなく住宅やホテル、商業施設などを含めた大規模開発が進行中である。

図9は各エリアにおける2017～2021年と、2022～2026年の供給量を比較したものであり、「虎ノ門エリア」(65万㎡→87万㎡)、「日本橋・八重洲・京橋エリア」(44万㎡→82万㎡)、「品川エリア」(2万㎡→37万㎡)、「赤坂・六本木エリア」(1万㎡→28万㎡)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8：2022～2026年の主要ビジネスエリア別供給割合

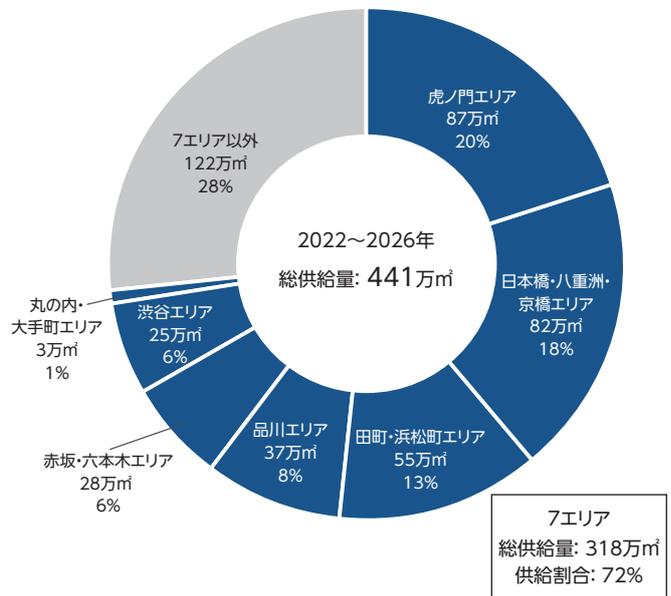
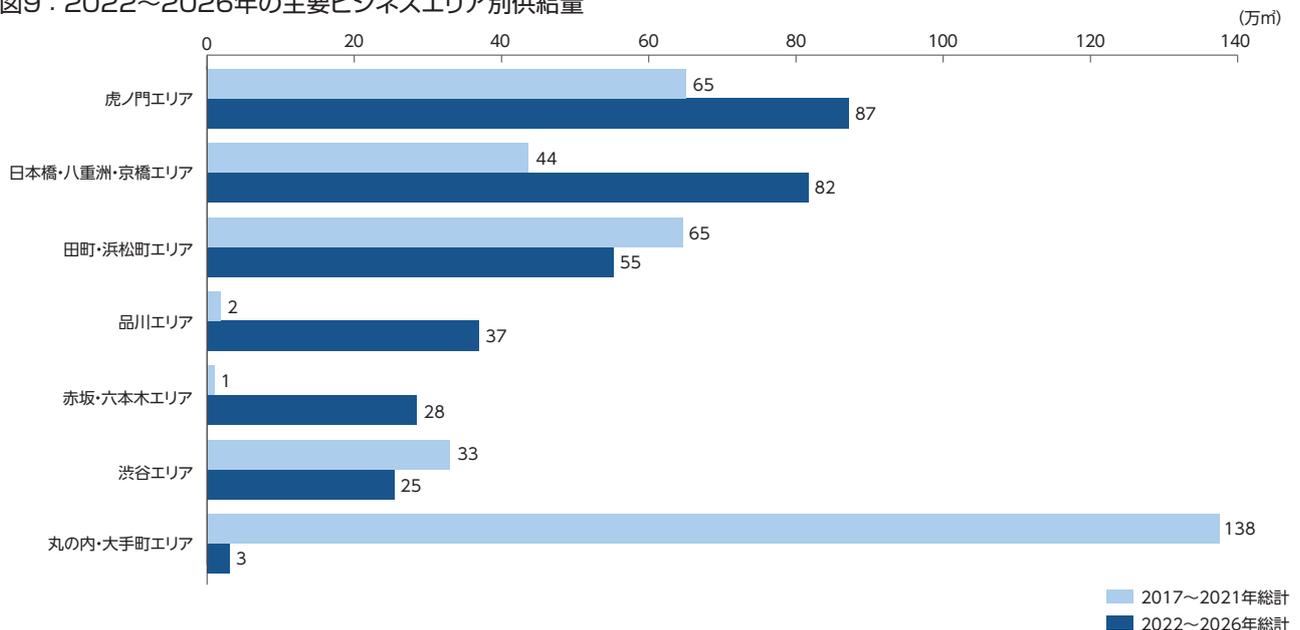


図9：2022～2026年の主要ビジネスエリア別供給量



2 吸収量と空室率

- 東京23区の2021年末の空室率は5.6%と、2020年末から1.6ptの上昇。
- 主要ビジネスエリアの空室率は2021年末で5.2%、同エリア内で事務所延床面積が10万㎡以上の物件では4.5%と、エリアや物件グレードによる違いがみられた。

2021年の東京23区では、吸収量(-2万㎡)が供給量(61万㎡)を下回り、空室率は5.6%と、2020年末から1.6pt上昇した(図10)。但し、主要ビジネスエリアでは5.2%、同エリア内で事務所延床面積10万㎡以上の物件では4.5%と、エリアや物件グレードによる違いがみられた(図11)。

なお、2021年の吸収量がマイナスに転じている理由は、新築物件は供給の9割弱が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ためであり、特に主要ビジネスエリア以外の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)

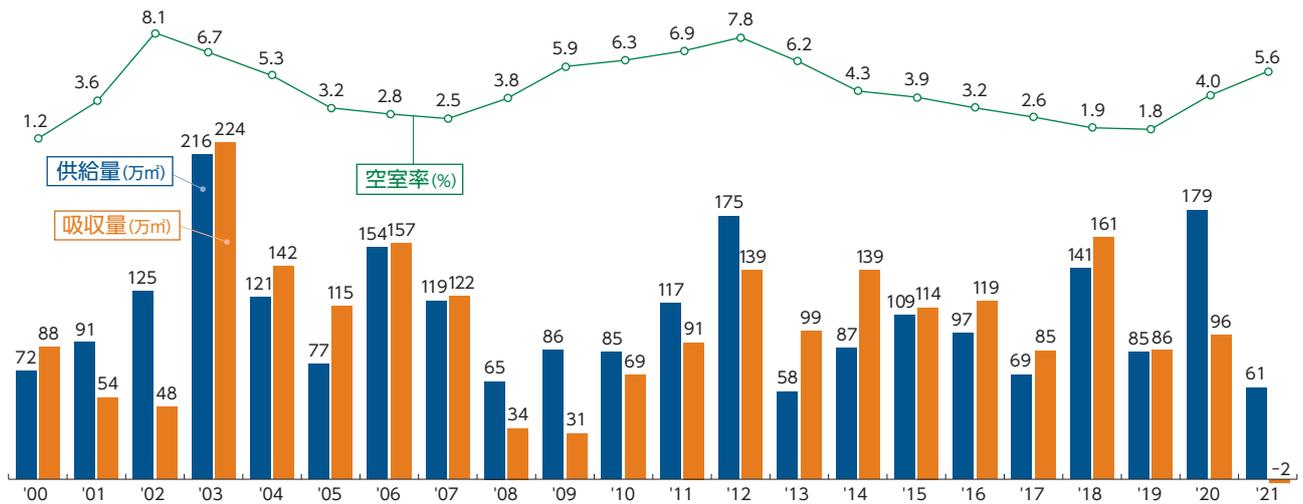


図11：供給量、吸収量、空室率の推移(主要ビジネスエリア／その他)

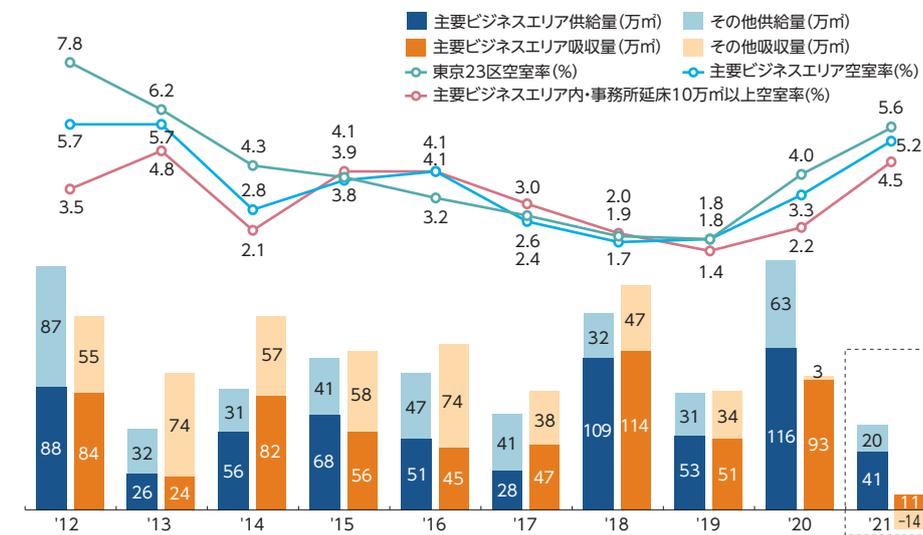
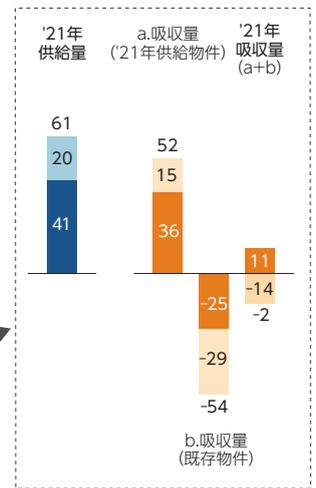


図12：2021年の供給量・吸収量の内訳



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ビル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(m ²)	事業主体	所在地
2022年			
住友不動産大崎ツインビル東館	47,200	住友不動産	品川区北品川
T-LITE(虎ノ門二丁目計画B街区)	26,200	東洋海事工業	港区虎ノ門
TOKYO TORCH 銭瓶町ビルディング(D棟)	30,000	三菱地所	千代田区大手町
共同印刷新本社ビル	33,100	共同印刷	文京区小石川
JR目黒MARCビル	38,700	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	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	大林新星和不動産	港区港南
九段会館テラス	68,000	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	セイレイ興産	中央区八重洲
東京ミッドタウン八重洲 A-1街区	283,900	再開発組合(三井不動産)	中央区八重洲
2023年			
東京三田再開発プロジェクト	199,700	再開発組合(住友不動産)	港区三田
TCGビル新築計画	16,500	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	14,800	三菱地所	港区南青山
虎ノ門・麻布台プロジェクト A街区	461,400	再開発組合(森ビル)	港区麻布台
住友不動産西新宿5丁目プロジェクト	90,700	防災街区整備事業組合(住友不動産)	新宿区西新宿
蔵前一丁目開発事業 オフィス棟	29,500	日本郵政不動産	台東区蔵前
道玄坂二丁目開発計画	42,000	パン・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
東宝日比谷プロムナードビル	16,700	東宝	千代田区有楽町
田町タワー	112,500	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	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	253,200	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	富士ソフト	港区東新橋
渋谷駅桜丘口地区再開発 A街区	184,800	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	再開発組合(東急不動産)	渋谷区桜丘町
五反田計画	69,000	日本郵政不動産	品川区西五反田
POLA青山ビル新築工事	17,100	ピーオーリアルエステート	港区南青山
2024年			
新虎安田ビル	25,800	安田不動産	港区新橋
渋谷3丁目プロジェクト	14,200	関電不動産開発	渋谷区渋谷
青朋ビル建替	17,600	青朋ビル、都市再生機構	港区北青山
住友不動産中野駅前プロジェクト	49,800	再開発組合(住友不動産)	中野区中野
住友不動産新宿南口ビル	24,000	住友不動産	渋谷区千駄ヶ谷
ニコン新本社建設計画	43,200	ニコン	品川区西大井
渋谷二丁目17地区再開発	44,500	再開発組合(東急)	渋谷区渋谷
TODA BUILDING	94,800	戸田建設	中央区京橋
赤坂二丁目計画	74,200	積水ハウス、日本生命保険	港区赤坂
東京ワールドゲート赤坂 赤坂トラストタワー	220,000	森トラスト、NTT都市開発	港区赤坂
東五反田二丁目計画	29,200	住友不動産	品川区東五反田
六本木七丁目計画	32,100	住友不動産	港区六本木

プロジェクト名(ビル名)	延床面積(m ²)	事業主体	所在地
2025年			
虎ノ門二丁目計画 業務棟	180,700	都市再生機構、日鉄興和不動産他	港区虎ノ門
八重洲一丁目東地区再開発 B地区	225,000	再開発組合(東京建物)	中央区八重洲
高輪ゲートウェイシティ 複合棟I(North・South)	460,200	東日本旅客鉄道	港区港南
豊洲4-2街区開発計画	136,500	IHI、三菱地所	江東区豊洲
西新宿一丁目地区プロジェクト	96,900	明治安田生命保険	新宿区西新宿
内神田一丁目計画	84,500	三菱地所	千代田区内神田
日本橋本町一丁目計画	26,000	三井不動産	中央区日本橋本町
2026年			
日本橋一丁目中地区再開発 C街区	368,700	再開発組合(三井不動産)	中央区日本橋
高輪ゲートウェイシティ 複合棟II	208,200	東日本旅客鉄道	港区港南
大井町駅周辺広町地区開発 A-1地区	250,000	東日本旅客鉄道	品川区広町
虎ノ門一丁目東地区再開発	126,000	再開発組合(中央日本土地建物、都市再生機構、住友不動産)	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。