

2024年5月23日

東京23区の大規模オフィスビル市場動向調査2024

東京23区の今後の供給について、今後5年間の年平均供給量は過去平均（1986～2023年）を下回る見込み。過去の供給量と比べると、今後の供給によるオフィスマーケットへの影響は限定的と想定される。

東京23区の2023年の吸収量は、コロナ禍前の平均を超える水準へと大幅に増加し、空室率は5.8%と2019年以来4年ぶりに低下に転じた。

【供給動向】

- 東京23区の大規模オフィスビルの供給量について、今後5年間の年平均供給量は過去平均（1986～2023年）を下回る見込み。過去の供給量と比べると、今後の供給によるオフィスマーケットへの影響は限定的と想定される。
- 今後5年間の供給においては、事務所延床面積10万㎡以上の物件が高い割合を占めており、引き続きオフィスビルの「大規模化」が進む。
- 都心5区への供給割合は今後5年間で83%。特に「日本橋・八重洲・京橋」「赤坂・六本木」「品川」エリアで供給量が増加。

【需要動向】

- 東京23区の吸収量はコロナ禍前（2000～2019年）の平均を超える水準へと大幅に増加し、2023年末の空室率は0.1pt低下の5.8%と2019年以来4年ぶりに低下に転じた。
- 主要ビジネスエリアで空室率上昇が見られたが、2024年以降は既に低下に転じており、オフィス立地やビルグレード改善への底堅いニーズを背景に、引き続き空室率の改善が進むものと想定される。

■「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、2024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について、今後5年間の平均は過去平均（1986～2023年）を下回る見込み。
- 過去の供給量と比べると、今後の供給によるオフィスマーケットへの影響は限定的と想定される。

東京23区の大規模オフィスビルの供給量について、今後5年間（2024～2028年）の平均（82万㎡/年）は過去平均（1986～2023年）（103万㎡/年）を下回る見込みである（図1）。また、過去に供給量が多かった年の前後5年間の平均は、1994年（前後5年平均125万㎡）、2003年（同126万㎡）、2012年（同104万㎡）、2020年（同103万㎡）であり、今後の供給によるオフィスマーケットへの影響は限定的と想定される。

図1：東京23区の大規模オフィスビル供給量推移

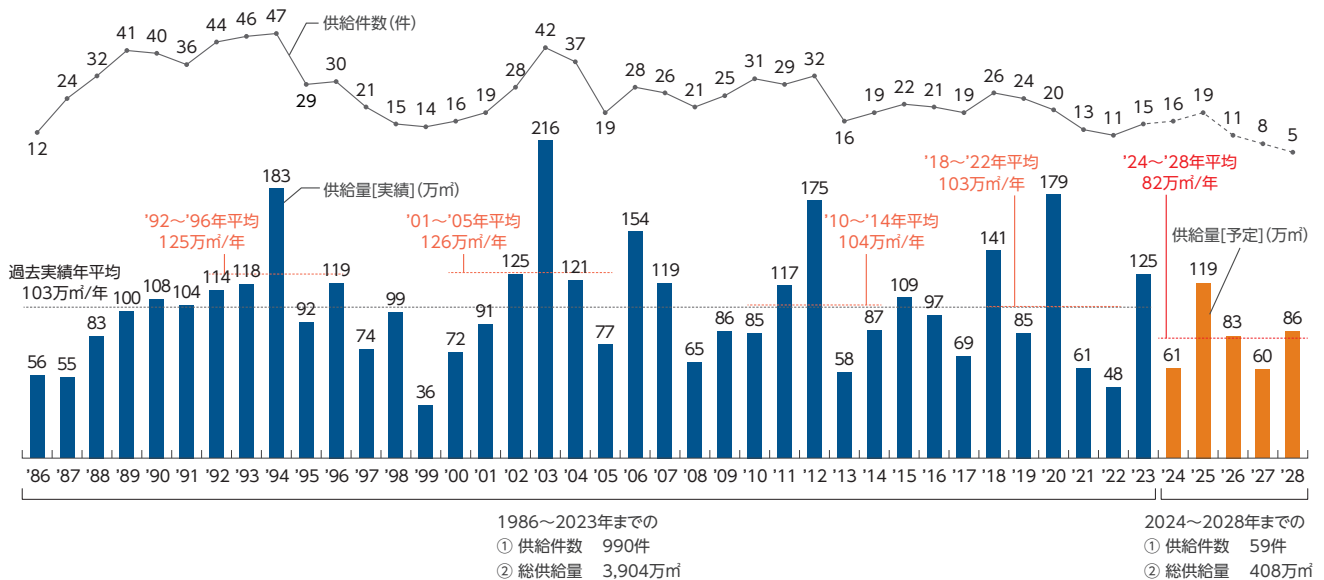
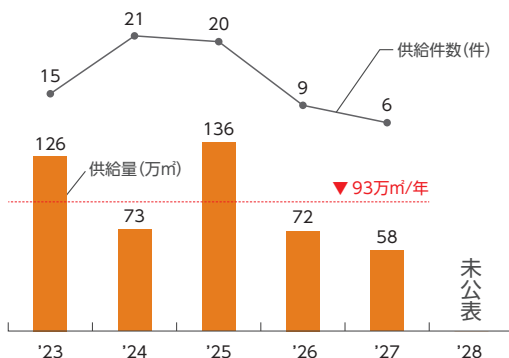


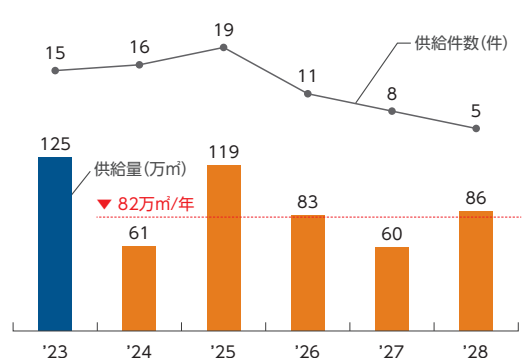
図2は今後5年間の供給量について、前回の調査結果（2023年5月25日リリース）と今回の調査結果を比較したものである。竣工時期見直しなどにより2024年・2025年の供給量が減少し、2026年の供給量が増加した。

図2：供給量推移前年比較

2023.5 市場動向調査



2024.5 市場動向調査



1-2 規模別供給量

- 2023年の1物件当たりの平均供給量は過去10年の平均値を大きく上回る水準。
- 長期的にも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、2023年の「1物件当たりの平均供給量」は8.4万㎡と、過去10年(2013～2022年)の平均値(4.8万㎡)を大きく上回る水準であった。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

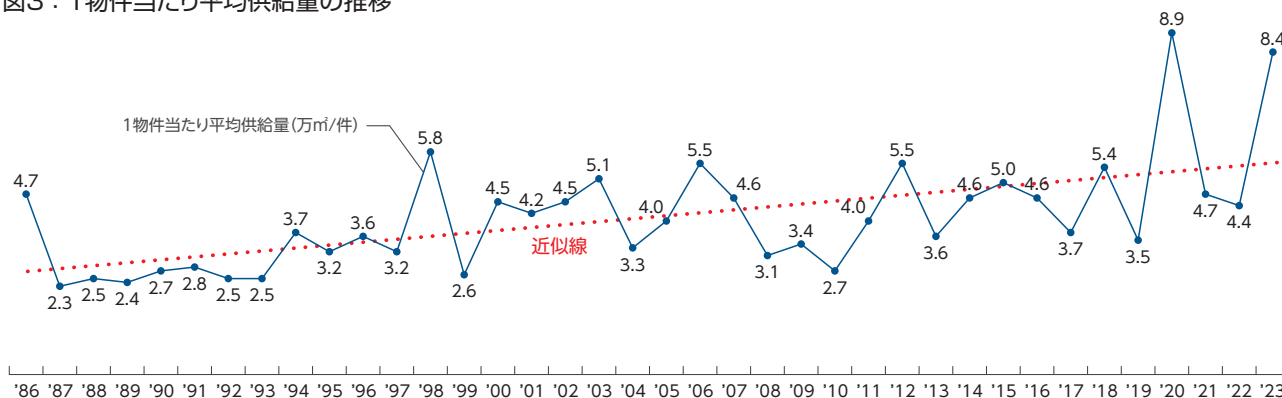
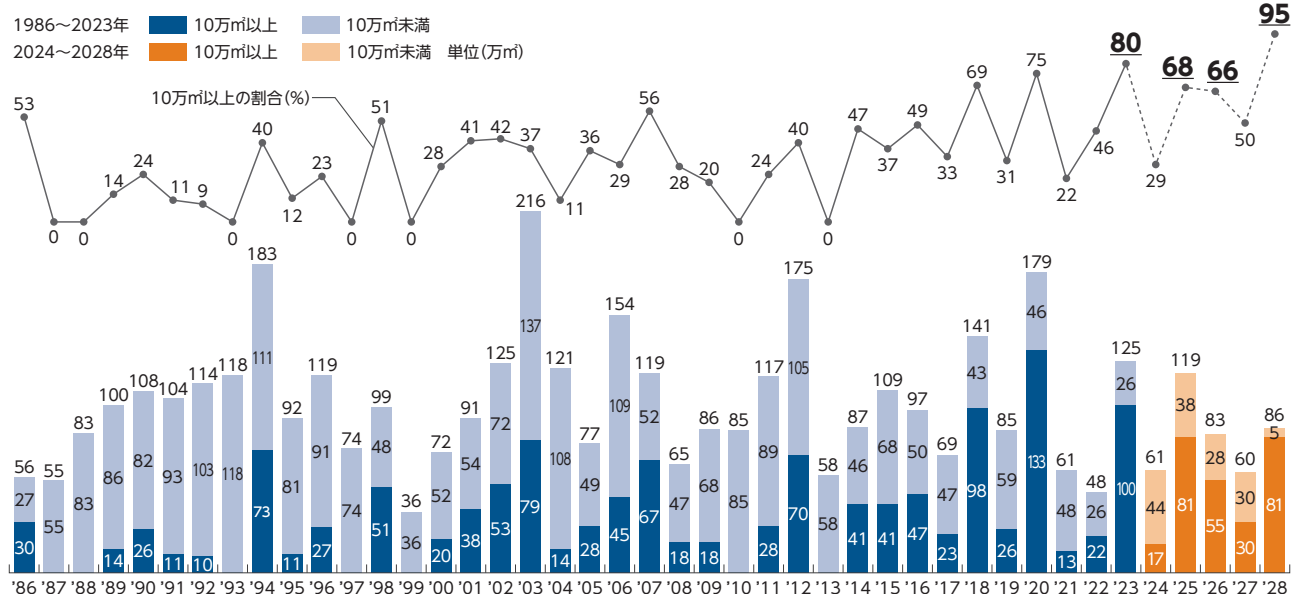


図4は、図1の供給量推移を「事務所延床面積10万㎡以上の物件」と「同10万㎡未満の物件」に区分したものである。「事務所延床面積10万㎡以上の物件」の「供給量」は、2023年(100万㎡)に続き、2025年(81万㎡)、2028年(81万㎡)にも纏まった供給が見込まれる。また、「事務所延床面積10万㎡以上の物件」の「供給割合」は2023年が80%であったが、2025年が68%、2026年が66%、2028年が95%となる見込みであり、事務所延床面積10万㎡以上の大規模オフィスビルの供給は引き続き増加傾向にあると言える。

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

- 都心5区供給量について、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5区への供給割合は、今後5年間で83%であり、過去10年の平均(85%)とほぼ同様。
- 都心部の7つの主要ビジネスエリアに、今後5年間の供給の72%が集中的に供給される。

都心5区(千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区)の大規模オフィスビル供給量について、今後5年間の平均は67万㎡/年と、過去10年の平均(86万㎡/年)を下回る見込みである(図5)。

なお、都心5区への供給割合は、今後5年間で83%と過去10年の平均(85%)とほぼ同様の割合を見込む(図6)。

図5：エリア別大規模オフィスビルの供給量推移

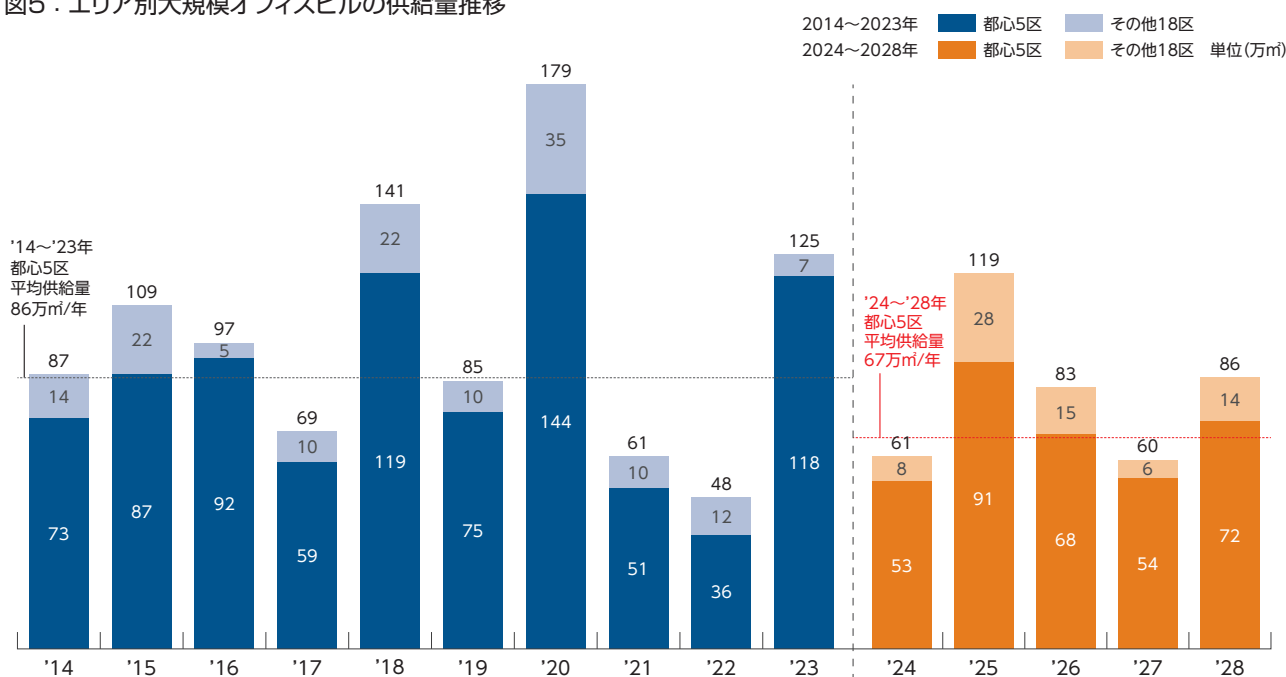


図6：エリア別大規模オフィスビルの供給割合

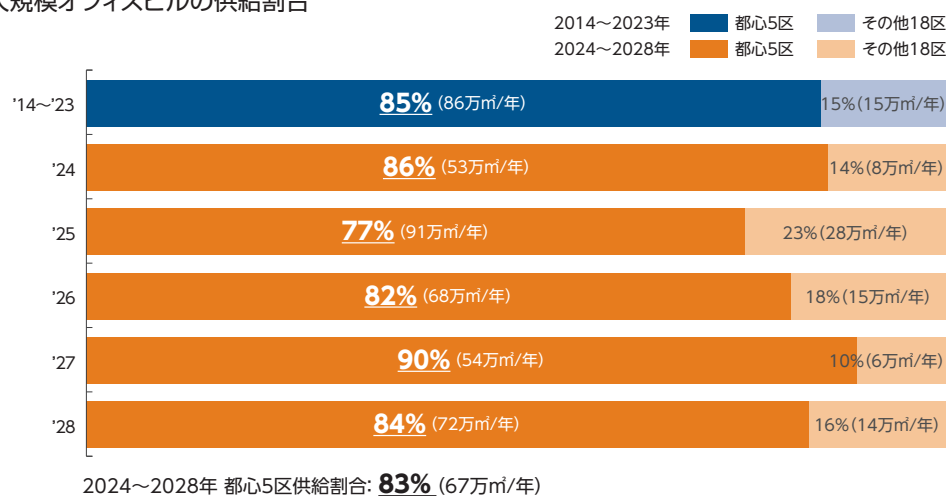


図7は当社が注目する7つの主要ビジネスエリアを地図上に示したものであり、図8はエリアごとに2024～2028年の5年間の供給量および割合を集計したものである。23区全体の今後5年間の供給量は408万㎡であり、そのうち主要7エリア(293万㎡)で72%を占める。また、最も供給量が多いのは「日本橋・八重洲・京橋エリア」(71万㎡・17%)であり、東京駅周辺や日本橋を中心に、オフィス、ホテル、商業施設、文化施設などを含めた大規模開発が進行中である。

図9は各エリアにおける2019～2023年と、2024～2028年の供給量を比較したものであり、「日本橋・八重洲・京橋エリア」(47万㎡→71万㎡)、「赤坂・六本木エリア」(1万㎡→46万㎡)、「品川エリア」(4万㎡→40万㎡)などで供給量の増加が見込まれる。これらのエリアでは、大型バスターミナルといった交通インフラと建物の一体的な整備や、ホテル、商業施設や文化施設など幅広い都市機能を持つ大規模開発が進んでおり、エリア全体の競争力向上が予想される。

図7：注目する主要ビジネスエリア



図8：2024～2028年の主要ビジネスエリア別供給割合

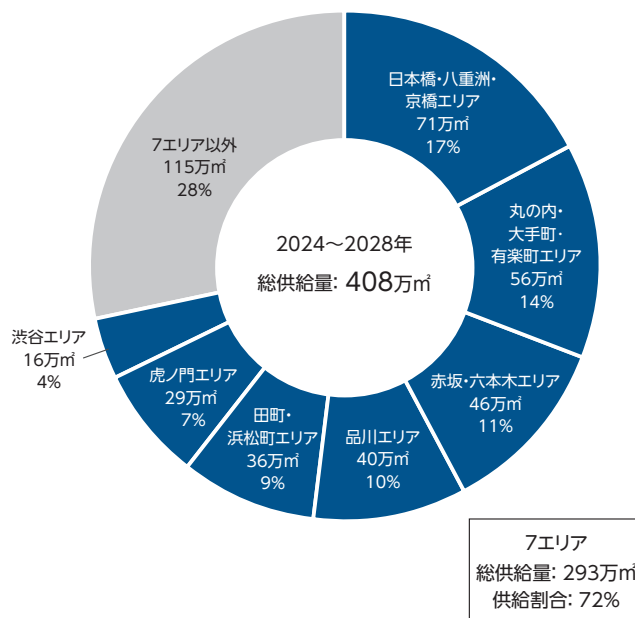
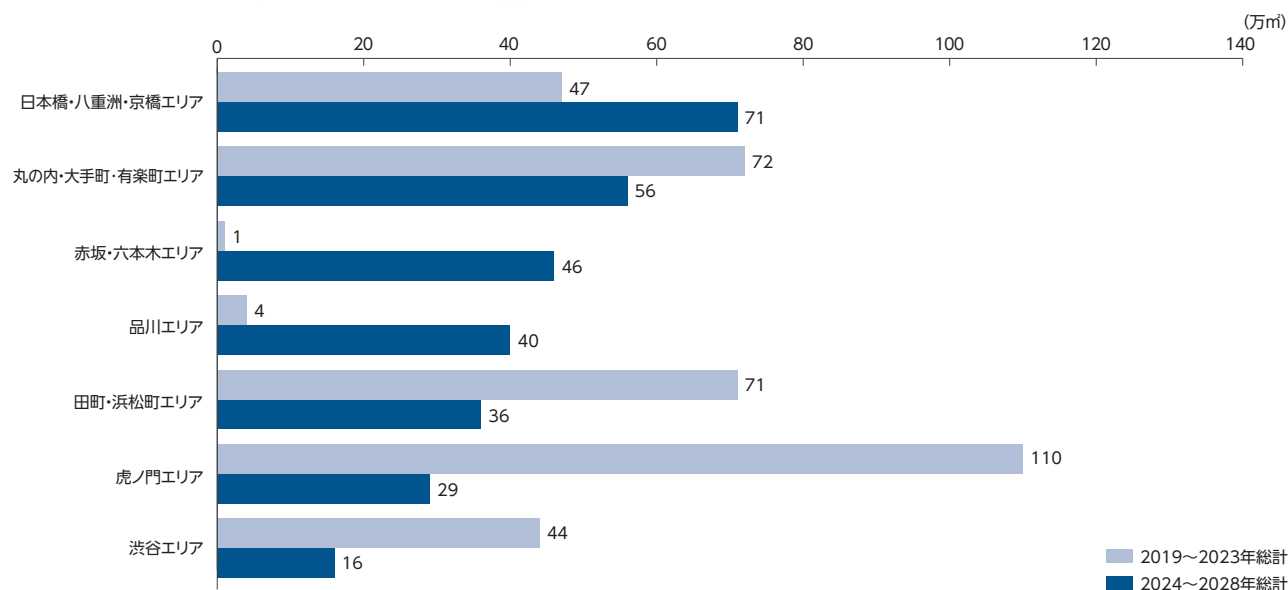


図9：2024～2028年の主要ビジネスエリア別供給量



2 吸収量と空室率

- 東京23区の吸収量はコロナ禍前(2000～2019年)の平均を超える水準へと大幅に増加し、2023年末の空室率は0.1pt低下の5.8%と2019年以来4年ぶりに低下に転じた。
- 主要ビジネスエリアで空室率上昇が見られたが2024年以降は既に低下に転じており、立地やビルグレード改善への底堅いニーズを背景に、引き続き空室率の改善が進むものと想定される。

2023年の東京23区の供給量は過去平均を超える水準(125万㎡)であり、オフィスマーケットへの影響を懸念する向きもあったが、吸収量はコロナ禍前(2000～2019年)の平均(106万㎡)を超える水準へと大幅に増加し、2023年の供給量にほぼ匹敵する120万㎡に達した。あわせて、空室率は前回調査から0.1pt低下の5.8%と、2019年以来4年ぶりに低下に転じた(図10)。なお、主要ビジネスエリアの空室率が6.2%(0.7pt上昇)と上昇が見られたが2024年以降は既に低下に転じており、昨今の立地やビルグレード改善、イノベティブなオフィス環境づくりへの底堅い企業ニーズを背景に、引き続き空室率の改善が進むものと想定される(図11)。

なお、吸収量の内訳を見ると、東京23区では2023年供給物件(125万㎡)の約7割(89万㎡)、主要ビジネスエリアでも2023年供給物件(107万㎡)の約7割(74万㎡)が吸収されている(図12)。また、既存物件の吸収量はコロナ禍以降マイナスで推移してきたが、2023年は31万㎡とプラスに転じた(図13)。コロナ禍以降のオフィス需要縮小が収束し、堅調な企業業績やオフィス回帰等を背景としたオフィス需要拡大への変化が伺える。

図10：供給量、吸収量、空室率の推移(東京23区)

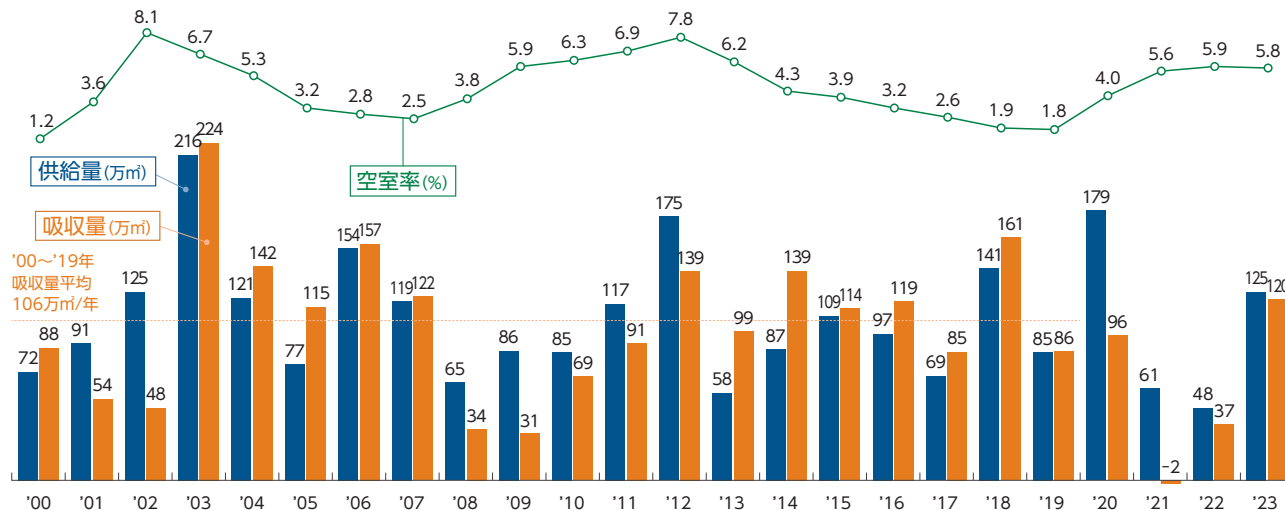


図11：供給量、吸収量、空室率の推移(主要ビジネスエリア／その他)

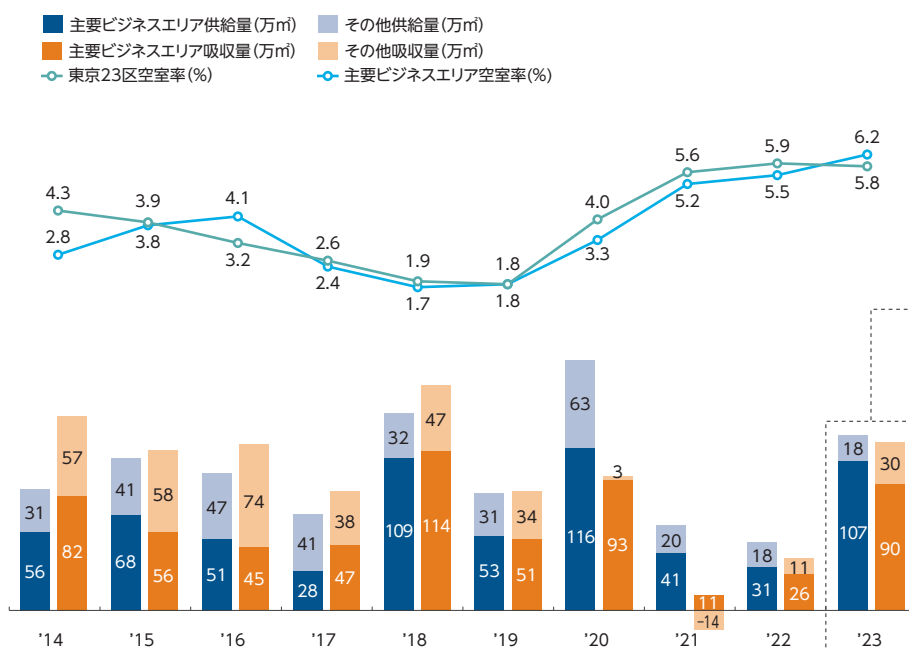


図12：2023年吸収量の内訳(主要ビジネスエリア／その他)

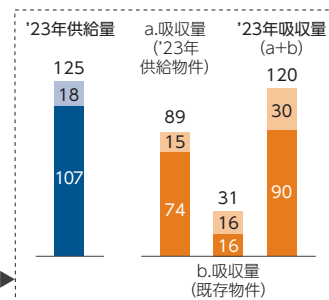
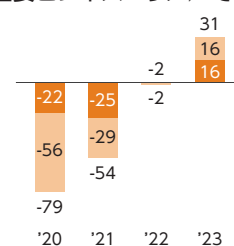


図13：コロナ禍以降の既存物件の吸収量の推移(主要ビジネスエリア／その他)



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14)。

図14：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

参考 オフィスニーズの動向（2023年12月14日発表「2023年 東京23区オフィスニーズに関する調査」より）

- 新規賃借意向のある企業において「面積拡大予定」の割合が年々増加し、2023年は過半数に。
- 新規賃借理由として立地やビルグレード改善、イノベーティブなオフィス環境づくりを挙げる企業が増加。
- 出社率の平均は76%と前回調査時から7pt上昇しており、オフィス回帰が進んでいる。
- 従業員300人以上の企業では、本社オフィスの存在意義や求められる機能・役割として「従業員のエンゲージメント向上」「偶発的な出会いやコミュニケーション」「活発な議論やアイデア創出」が上位に挙がる。

※「2023年 東京23区オフィスニーズに関する調査」調査要項

主に東京23区に本社が立地する企業で資本金上位の約1万社を対象に、今後の新規賃借予定などのオフィス需要に関するアンケートを実施。

○ 調査対象 : 9,859社（当社テナントを除く）

○ 有効企業回答数 : 1,843社（回収率18.7%）

○ 調査期間 : 2023年9月19日～10月16日

オフィスを新規賃借する予定について尋ねたところ、「新規賃借予定あり」と回答した企業が27%と前回調査から3pt増加した（図15）。うち、「賃借面積を拡大する予定」の割合は過半数となる55%と、2020年調査より3年連続で増加しており（図16）、コロナ禍収束によるオフィス回帰、好業績企業や成長企業の人材採用拡大を背景にオフィス需要は回復基調が続いている。

図15：新規賃借予定の有無

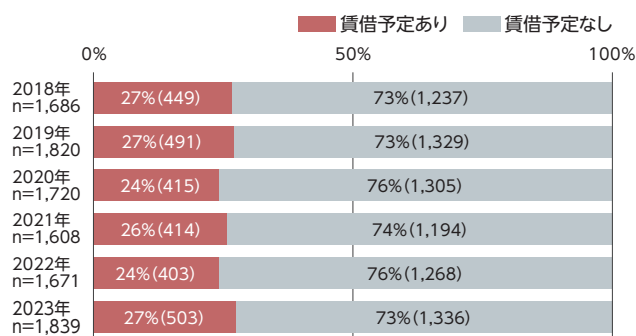
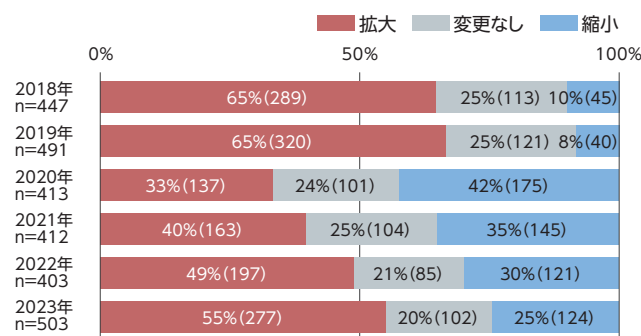
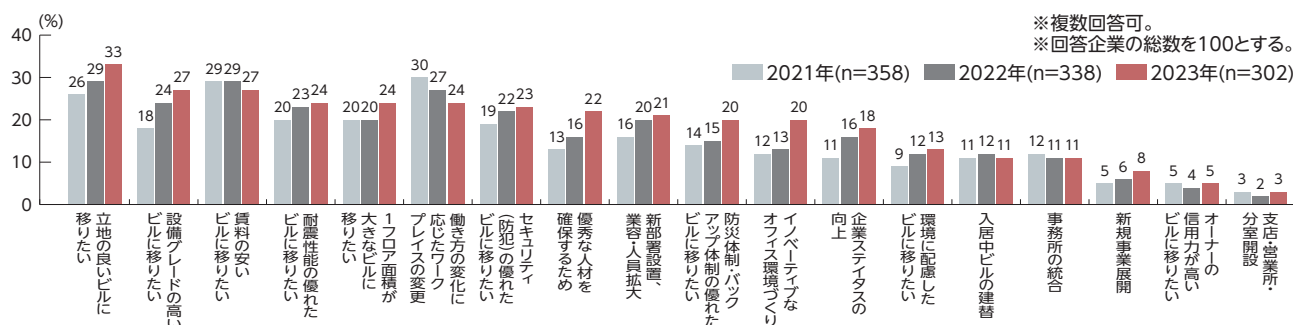


図16：新規賃借予定面積の拡大縮小割合



新規賃借予定のある企業にその「理由」を尋ねたところ、回答割合が増加傾向にある「立地の良いビルに移りたい」（26%→29%→33%）が1位、「設備グレードの高いビルに移りたい」（18%→24%→27%）が2位となった（図17）。前回調査で1位であった「賃料の安いビルに移りたい」は回答割合が減少傾向にあり（29%→29%→27%）、2位となった。また、「耐震性能の優れたビルに移りたい」（20%→23%→24%）や「イノベーティブなオフィス環境づくり」（12%→13%→20%）、「優秀な人材を確保するため」（13%→16%→22%）や「新部署設置、業容・人員拡大」（16%→20%→21%）などの回答割合も増加傾向にあり、今後の企業成長を見据えて立地やビルグレード改善、イノベーティブなオフィス環境づくりを目的に新規賃借を検討する企業が増加しているものと想定される。

図17：新規賃借する理由（前々回・前回調査との比較）

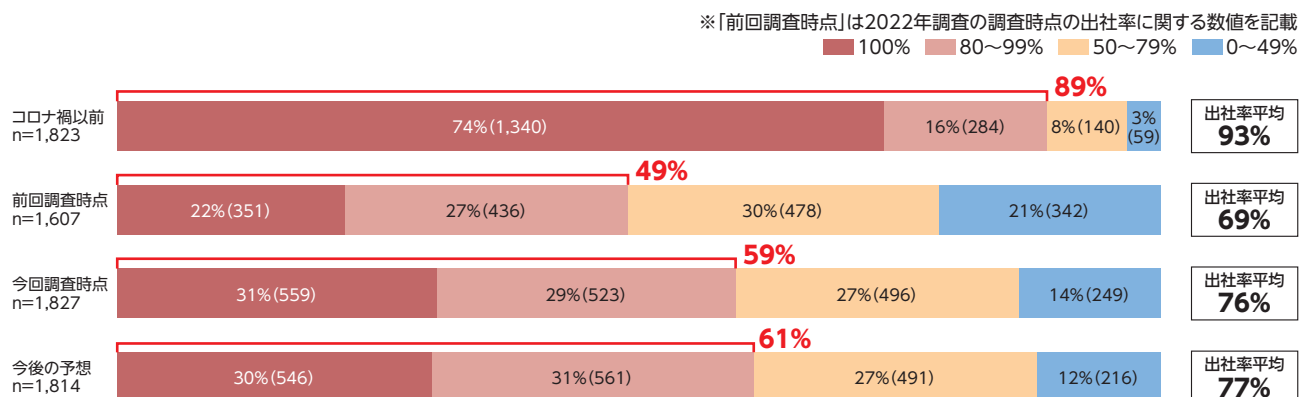


※複数回答可。

※回答企業の総数を100とする。

出社率について尋ねたところ、調査時点の出社率の平均は76%、出社率が80%以上と回答した企業の割合は59%と前回調査(出社率平均69%、出社率80%以上の回答割合は49%)から増加しており、引き続きオフィスへの回帰が進んでいる(図18)。

図18：出社率について



本社オフィスの存在意義や求められる機能・役割を尋ねたところ、まず「デスクやOA機器・通信環境等が整った快適な執務環境」(51%)、「情報セキュリティが確保された執務環境」(46%)といった執務環境が挙がり、次いで「従業員のエンゲージメント向上」(45%)、「部門を越えた偶発的な出会いやコミュニケーション」(40%)、「活発な議論やアイデア創出」(38%)と、前回調査と同様の項目が上位に挙がった(図19)。なお、従業員300人以上の企業では、「従業員のエンゲージメント向上」(67%)、「部門を越えた偶発的な出会いやコミュニケーション」(64%)、「活発な議論やアイデア創出」(56%)が上位に挙がった(図20)。これらに加えて「従業員の創造性(クリエイティビティ)の誘発」(44%)、「リクルーティング・リテンションの強化」(35%)、「従業員のウェルビーイング向上」(34%)などは回答企業全体を大きく上回る回答割合であり、オフィスが従業員に与える影響をより重視する姿勢が見られる。

図19：本社オフィスの存在意義や、求められる機能・役割

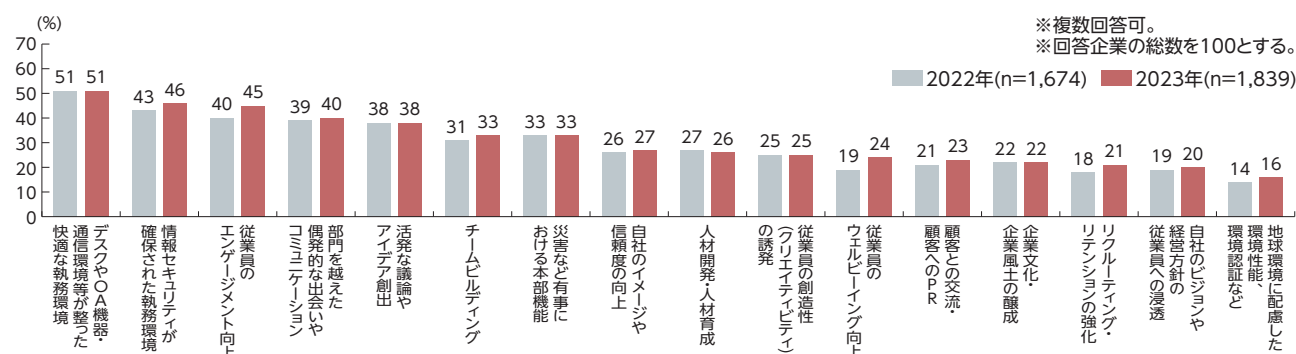
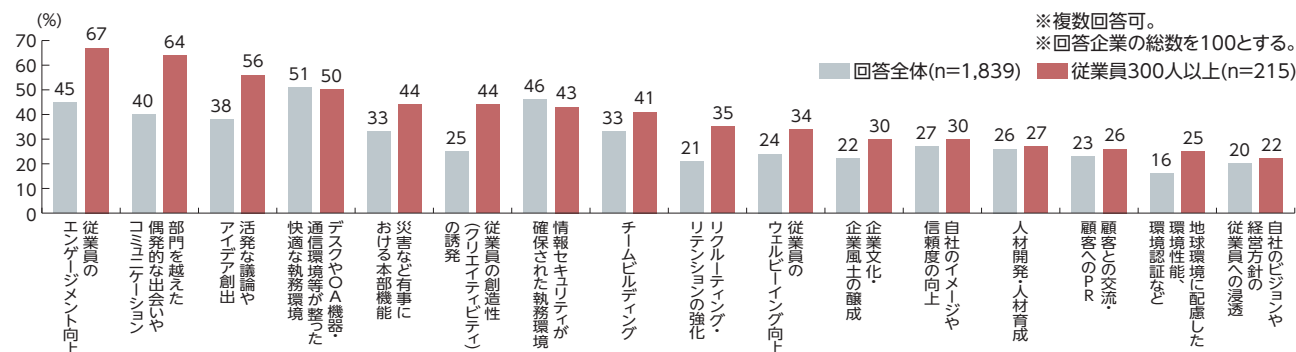


図20：本社オフィスの存在意義や、求められる機能・役割(従業員300人以上の企業)



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
2024年			
新虎安田ビル	25,800	安田不動産	港区新橋
住友不動産中野駅前ビル	49,800	再開発組合(住友不動産)	中野区中野
ニコン新本社建設計画	42,300	ニコン	品川区西大井
渋谷アクシユ	44,500	再開発組合(東急)	渋谷区渋谷
赤坂グリーンクロス	74,000	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	208,000	森トラスト、NTT都市開発	港区赤坂
TODA BUILDING	94,800	戸田建設	中央区京橋
2025年			
住友不動産六本木セントラルタワー	31,900	住友不動産	港区六本木
虎ノ門アルセアタワー	180,600	都市再生機構、日鉄興和不動産他	港区虎ノ門
麹町弘済ビルディング	36,400	鉄道弘済会	千代田区麹町
TAKANAWA GATEWAY CITY THE LINKPILLAR 1 (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	136,000	IHI、三菱地所	江東区豊洲
田町駅前建替プロジェクト	55,500	中央日本土地建物、都市再生機構	港区芝
住友不動産芝公園プロジェクト	39,000	住友不動産	港区芝
TAKANAWA GATEWAY CITY THE LINKPILLAR 2	208,200	東日本旅客鉄道	港区港南
中野M-SQUARE	91,300	再開発組合(三井不動産)	中野区中野
IT TOWER TOKYO(池袋西口プロジェクト)	41,600	ウエストゲート	豊島区西池袋
2026年			
内神田一丁目計画	85,300	三菱地所	千代田区内神田
日本橋一丁目中地区再開発 C街区	374,000	再開発組合(三井不動産)	中央区日本橋
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
大井町駅周辺広町地区開発 A-1地区 オフィス棟	250,000	東日本旅客鉄道	品川区広町
2027年			
道玄坂二丁目南地区再開発	87,100	再開発組合(三菱地所)	渋谷区道玄坂
浜松町二丁目4地区開発計画A-1棟/A-2棟	205,500	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
東五反田二丁目第3地区再開発 1街区業務棟	69,100	再開発組合(東急不動産)	品川区東五反田
渋谷一丁目地区共同開発事業	46,600	ヒューリック、清水建設	渋谷区渋谷
内幸町一丁目街区南地区再開発	287,000	第一生命保険、中央日本土地建物	千代田区内幸町
虎ノ門一丁目東地区再開発	120,000	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
2028年			
TOKYO TORCH Torch Tower	553,000	三菱地所	千代田区大手町
赤坂二・六丁目地区再開発 東街区	167,700	三菱地所、TBSホールディングス	港区赤坂
泉岳寺駅地区再開発	112,000	東急不動産、京浜急行電鉄	港区高輪
東池袋一丁目地区再開発	155,900	再開発組合(住友不動産)	豊島区東池袋
八重洲一丁目北地区再開発 南街区	185,600	再開発組合(東京建物)	中央区八重洲

※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。