

報道関係者各位

東京23区の大規模オフィスビル供給量調査2024 23年は大量供給となるも、24年以降は供給抑制傾向が続く

森トラスト株式会社(本社:東京都港区 代表取締役社長:伊達 美和子)は、東京 23 区のオフィス供給動向について、最新の調査結果を発表いたします。当社では、1986 年から東京 23 区の大規模オフィスビル(オフィス延床面積*10,000 m²以上)、2013 年から中規模オフィスビル(オフィス延床面積*5,000 m²以上 10,000 m²未満)の供給動向について、毎年 1 回調査・分析を行っています。(*店舗・住宅・ホテル等との複合用途ビルの場合は、オフィス以外の用途を除いた延床面積)

調査結果のポイント

1.供給量の推移

- ・23 年の大規模オフィスビルの供給量は 138 万m²となり、過去 5 年間では 20 年に次ぐ大規模な供給となりました。
- ・24 年以降の 5 年間では、23 年を超える年はなく、今後 5 年間の平均供給量も過去 20 年間の平均 107 万m²を下回る 85 万m²に留まり、供給は抑制傾向となる見込みです。

2.供給エリアの傾向

- ・過去 5 年間と今後 5 年間の供給割合を区ごとに集計したところ、両期間ともに都心 3 区(千代田区・中央区・港区)の割合が 7 割程度を占めています。傾向として、千代田区の割合が減少する一方で、中央区と港区の割合が増加しています。
- ・地区別の集計では、過去 5 年間では「虎ノ門・新橋」の供給量がトップでしたが、今後 5 年間では「八重洲・日本橋・京橋」が最多となる見込みです。また、過去 5 年間で圏外だった「白金・高輪」「赤坂・六本木」が、今後 5 年間ではそれぞれ 2 位・3 位に上昇する予定です。

3.開発用地別の供給動向

都心 3 区では、14~18 年には約 8 割であった「建替え」の割合が、19 年以降では 4 割まで低下し、開発用地の主体が「低・未利用地(再開発等)」へとシフト。都心 3 区以外では、14 年以降継続して「低・未利用地(再開発等)」が開発主体となっています。(「建替え」「低・未利用地(再開発等)」定義は後述)

4.中規模オフィスビルの供給動向

23 年の中規模オフィスビル供給量は 6.6 万m²となり、まとまった供給のあった 22 年に対し再び減少に転じました。24 年は 12.4 万m²、25 年は 6.7 万m²と上下するものの、今後 2 年間の平均供給量は 9.6 万m²となり、過去 10 年間の平均とほぼ等しく、供給量は安定的に推移する見通しとなっています。

総括

■23年は大量供給となるも、24年以降は供給抑制傾向が続く

23年の大規模オフィスビルの供給量は138万㎡となり、過去5年間では20年に次ぐ大量供給となりました。一方、24年以降5年間の平均供給量は、過去20年間の平均供給量を下回る見込みのため、将来的な供給動向は抑制傾向にあります。

23年は大規模オフィスの大量供給による市場の悪化が懸念されたものの、結果として空室率は回復傾向にあり、オフィス需要は堅調に推移しました。背景としては、出社率の高まり、また経済活動の正常化が進んだことが挙げられます。

21年から22年にかけては、賃料削減やテレワークに伴うオフィス利用面積の縮小といった理由による移転が多かったものの、23年には業容拡大・人員増・人材採用強化といった理由による移転が増加しました。

このように、企業活動の活性化によるオフィス需要が拡大するなか、今後の新規のオフィスビル供給は抑制傾向にあり、空室率の改善が加速すると予測されます。一方、高い賃料でも借り手がつくビル、賃料を下げないと借り手が見つからないビルの二極化が進んでおり、ビルごと・エリアごとの動向が注目されます。

■新型コロナ5類移行1年 付加価値の高いオフィスビルの供給がさらなるオフィス需要を喚起

23年5月8日に新型コロナウイルス感染症が5類に移行し、1年を迎えました。働く場所や働き方の多様化を経て、オフィスの価値に対する再定義が進み、単なる作業場所・事業運営のためのコストではなく、企業成長を支える空間であり、人材獲得のための投資対象としての認識が高まりました。昨今では、これらを実現するために必要な要素が設計面で落とし込まれた例が増えています。

具体的には、従業員の帰属意識やエンゲージメント向上に資する企業アイデンティティの体現、イノベーション創出・事業推進に資する交流・連携の促進などに加え、従業員のウェルネス・生産性向上に資する快適性追求などその要素は多岐に渡ります。

加えて、将来の多様な社会変化・ニーズ変化に対応するため、可変性・柔軟性があること、またSDGs・ESGといった観点での設計が不可欠です。

このように、社会の在り方が変化し、それに合わせて企業が変化することが求められる中で、オフィスが果たすべき役割は更に多様化・高度化していくと考えられます。付加価値の高いオフィスの供給により、市場が活性化され、需要を強く喚起していくことが予想されます。

「東京 23 区の大規模オフィスビル供給量調査 2024」 詳細

1.供給量の推移

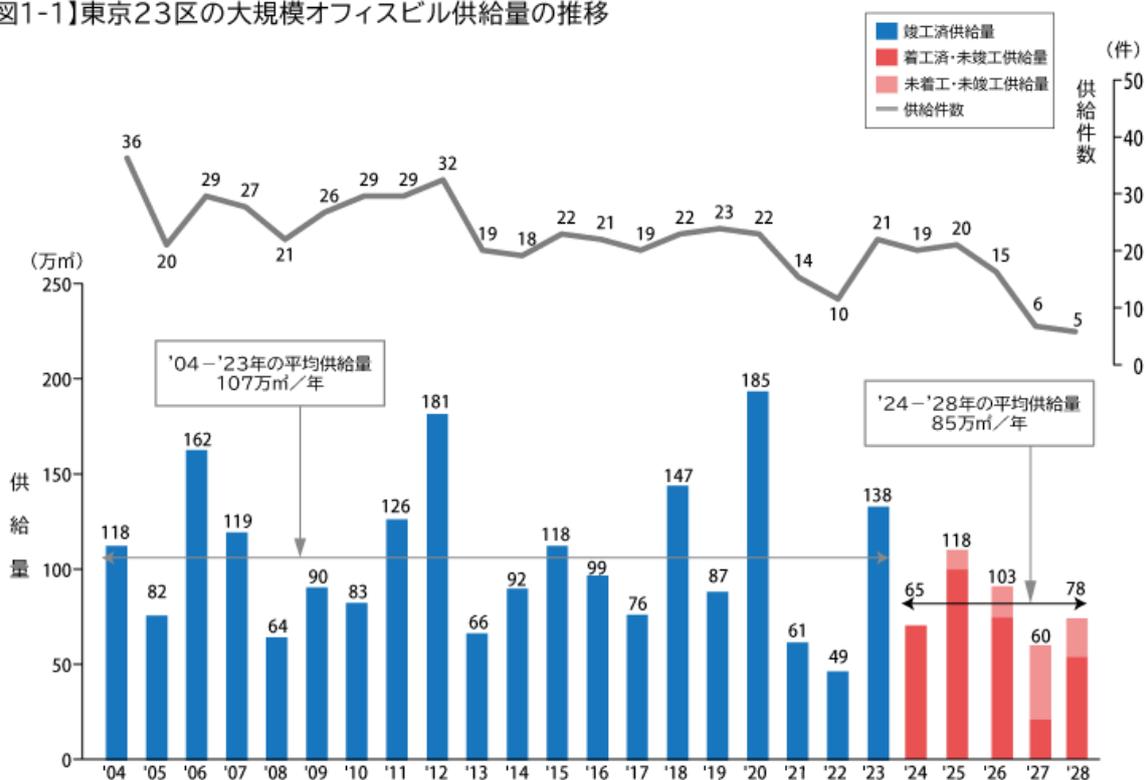
東京 23 区における 23 年の大規模オフィスビルの供給量は 138 万㎡となり、過去 5 年間では 20 年に次ぐ大量供給となった。

24 年以降 5 年間の供給量に目を向けると、23 年の供給量を超える年はなく、今後 5 年間で供給量が最多となる 25 年の 118 万㎡も、過去 20 年間の年毎の供給量と比較すると大きな面積ではない。加えて、24 年は 65 万㎡、27 年は 60 万㎡、28 年は 78 万㎡と供給量が低水準に抑えられるため、今後 5 年間の平均供給量は、過去 20 年間の平均供給量 107 万㎡を下回る 85 万㎡に留まる見込みである。大規模オフィスビルの供給量は抑制傾向が続いている。【図 1-1】

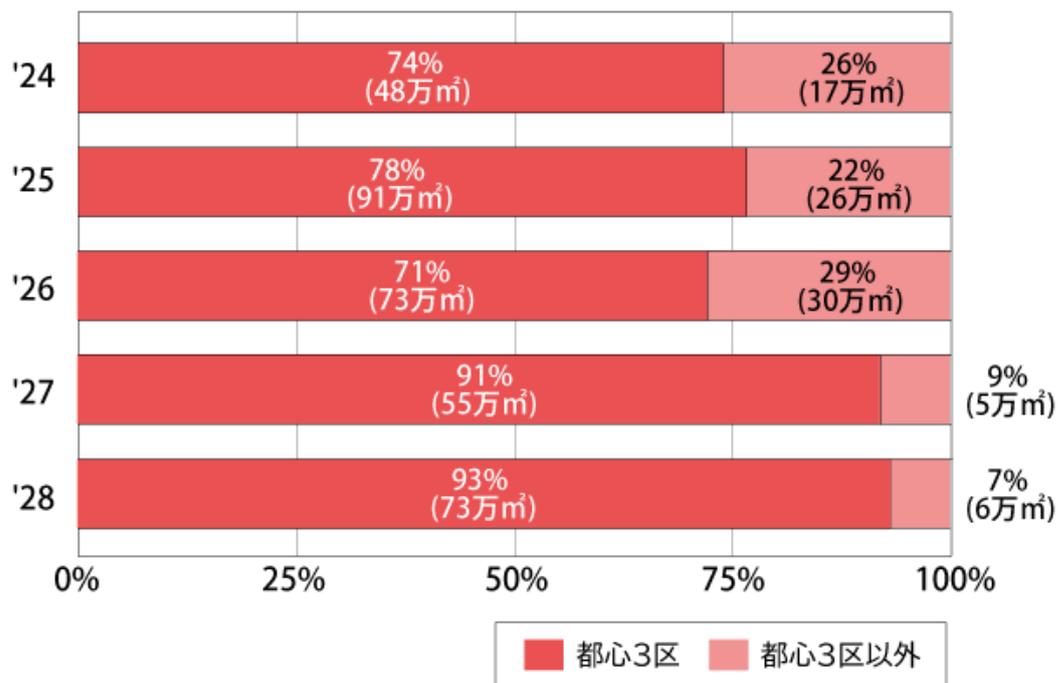
供給量を区ごとに集計し、都心 3 区とそれ以外に分け、供給割合を算出すると、今後 5 年間は都心 3 区での供給が一貫して 70%を超える。供給の中心は引き続き都心 3 区である。【図 1-2】

大規模ビルの規模別供給量を 5 年単位で集計し推移を追うと、04～08 年および 09～13 年では拮抗していた規模別供給量が、14～18 年以降はオフィス延床面積 10 万㎡以上のビルの割合が上昇に転じて 5 割を超え、24～28 年にはその割合が 6 割を上回る。大規模オフィスビルの超大規模化傾向は継続している。【図 1-3】

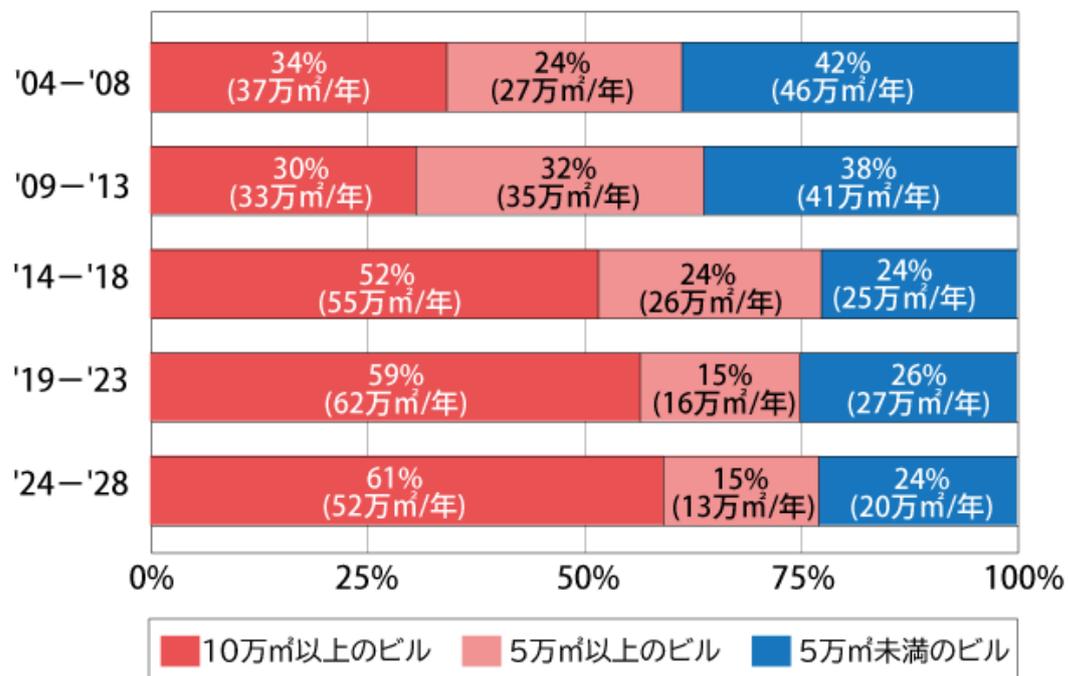
【図 1-1】東京23区の大規模オフィスビル供給量の推移



【図1-2】都心3区と都心3区以外の供給量



【図1-3】大規模オフィスビルの規模別供給量と供給割合



2.供給エリアの傾向

大規模オフィスビルの供給傾向をエリア別に探る。

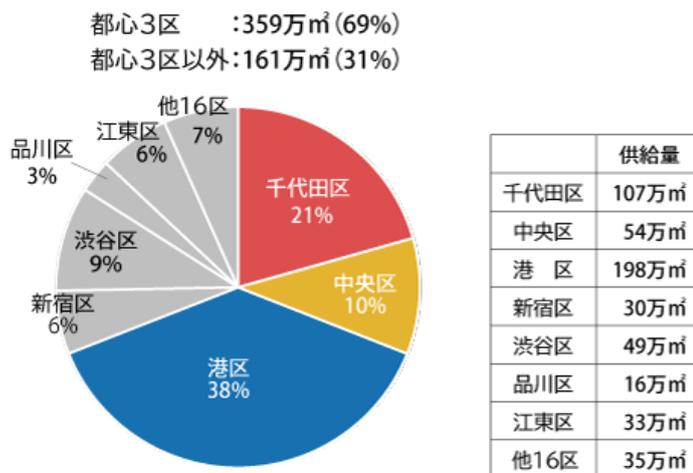
過去 5 年間で今後 5 年間の供給割合を区ごとに集計したところ、両期間ともに都心 3 区の割合が 7 割程度を占めている。また、都心 3 区の内訳では、過去 5 年間から今後 5 年間にかけて、千代田区の割合が減少する一方で、中央区と港区の割合が増加している。その他の区では、過去 5 年間で割合の大きかった渋谷区の開発が一巡し、今後 5 年間では品川区の割合が増加している。【図 2-1】

地区別に供給量の推移を集計したうえで上位 10 地区を比較すると、過去 5 年間でトップであった「虎ノ門・新橋」における供給が一服し、今後 5 年間では「八重洲・日本橋・京橋」における供給が最多となった。また、過去 5 年間で圏外だった「白金・高輪」「赤坂・六本木」が今後 5 年間ではそれぞれ 2 位・3 位に上昇しており、24 年以降はこれらの地区を含む港区エリアの開発が活発となることが見込まれる。【図 2-2】【図 2-3】

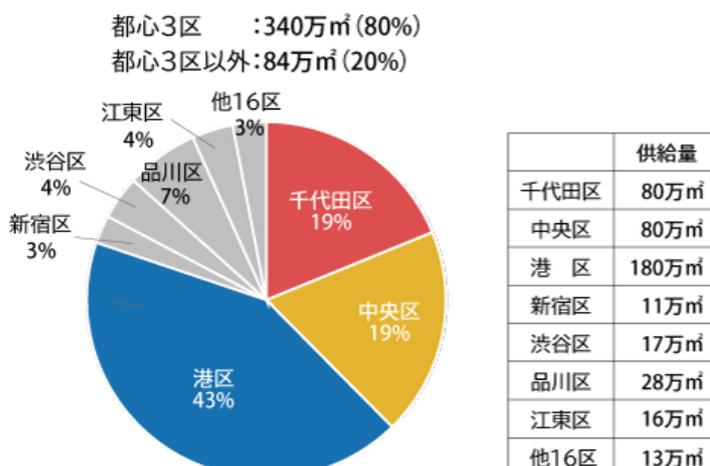
※比率を示したデータにおいては、小数点以下第 1 位を四捨五入しているため合計が 100%にならない場合があります。

【図2-1】区別の大規模オフィスビル供給量

[2019年-2023年]

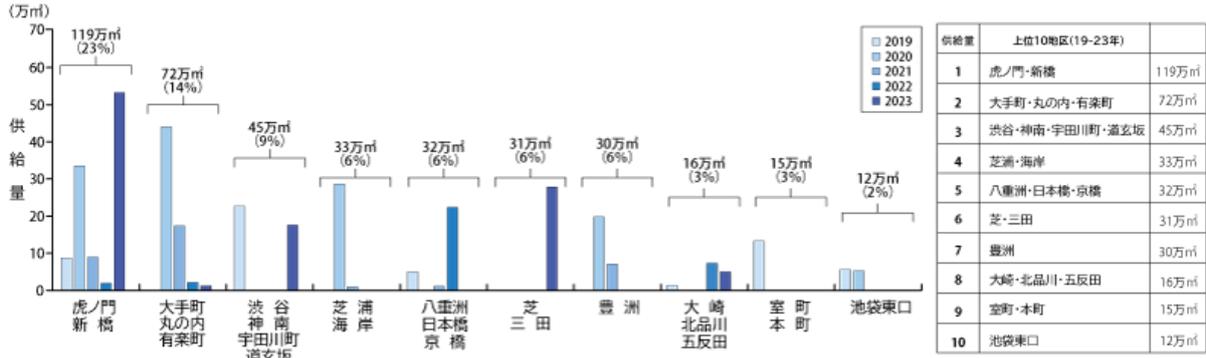


[2024年-2028年]

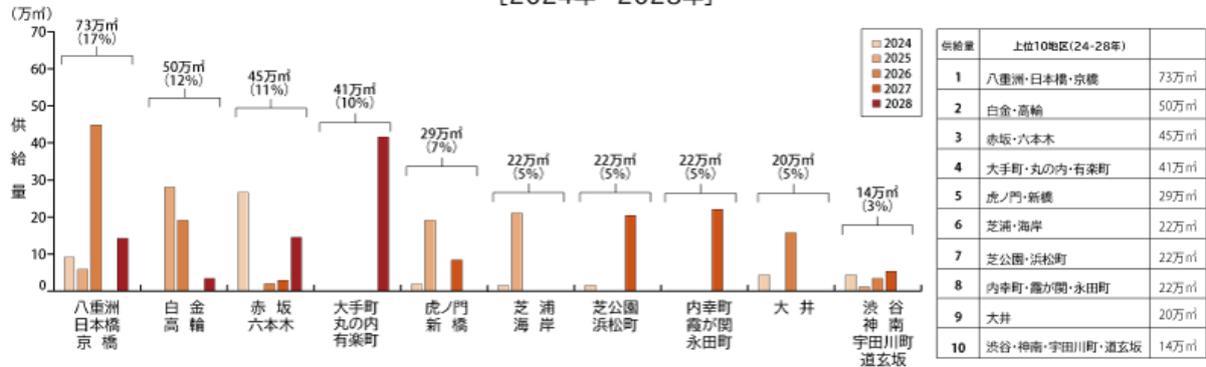


【図2-2】大規模オフィスビル供給量上位10地区

[2019年-2023年]



[2024年-2028年]



【図2-3】主要地区の大規模オフィスビル供給量

[2019年-2023年]



[2024年-2028年]



3.開発用地別の供給動向

14年以降の開発用地別の供給割合を5年単位で集計した。

都心3区では、14～18年には約8割であった「建替え」の割合が、19年以降では4割まで低下しており、開発用地の主体が「低・未利用地(再開発等)」へとシフトしている。一方、都心3区以外では、14年以降継続して「低・未利用地(再開発等)」が開発主体となっている。

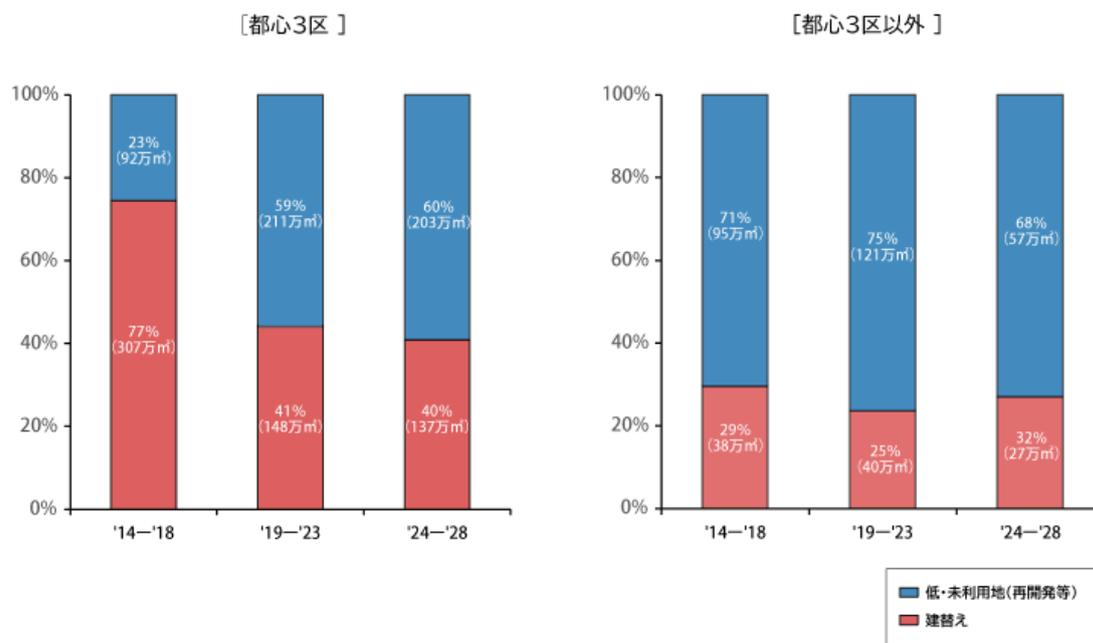
大規模オフィスビルの供給は都心3区内外で「低・未利用地(再開発等)」が中心になっている。【図3-1】

【用語の定義】

「建替え」：従前、オフィスやホテル、住宅等の用途で敷地を一体利用していた建物があり、それを取り壊した跡地(での開発)。

「低・未利用地」：小規模ビル等をまとめて開発するなど、高度有効利用を目指した土地(での開発)、駐車場や老朽建物が混在した虫食い状の土地、住宅密集地、工場跡地、鉄道敷地、遊休地など、有効利用されていなかった土地(での開発)

【図3-1】開発用地別の供給割合と供給量



4.中規模ビルの供給動向

本項では、オフィス延床面積 5,000 ㎡以上 10,000 ㎡未満の中規模オフィスビルの供給動向について述べる。

23年の中規模オフィスビル供給量は6.6万㎡となり、まとまった供給のあった22年に対し再び減少に転じた。今後の動向に目を向けると、24年は12.4万㎡と増加するものの、25年は6.7万㎡と小規模な供給に留まる。今後2年間の平均供給量は9.6万㎡となり、過去10年間の平均供給量とほぼ等しく、供給量は安定的に推移することが予想される。【図4-1】

24～25年の区別の供給割合を見ると、都心3区の割合が8割を超えており、大規模オフィス以上に都心3区の割合が大きくなっている。【図4-2】

20年以降の区別の供給量を2年単位で集計したうえで、区別で供給量上位の変遷を追うと、都心3区における供給が一貫して半数を超えている。都心3区内訳では、23年までは港区がトップであったが、24年以降は中央区が港区を上回り、最大の供給地となる見込みである。都心3区以

外に目をむけると、渋谷区での供給が継続されているものの、その他の区の供給は断続的である。

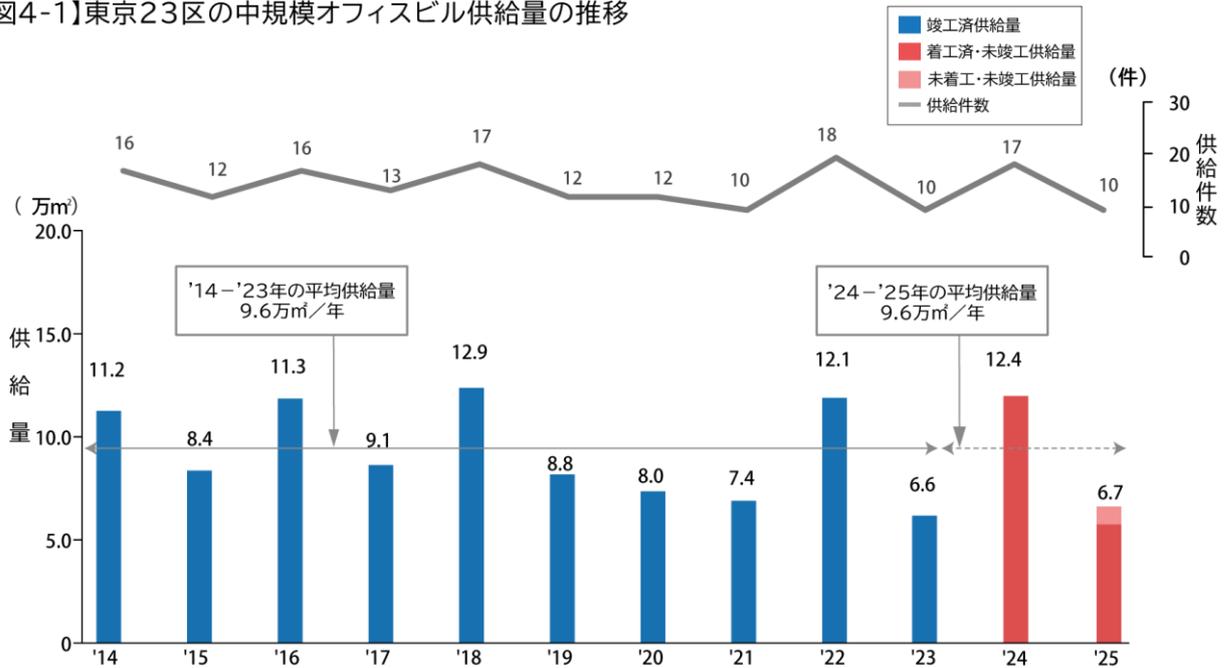
【図 4-3】

中規模オフィスビルにおける開発用地別の供給動向をみると、都心 3 区・都心 3 区外ともに「建替え」が中心となっており、「低・未利用地」が主体である大規模オフィスビルとは異なる傾向を示している。【図 4-4】。

中規模オフィスビルの事業主体をみると、大手ディベロッパーの割合について、14～18 年は 3 割程度であったものの、近年は増加傾向にあり、24 年～25 年では 5 割弱まで増加している。【図 4-5】

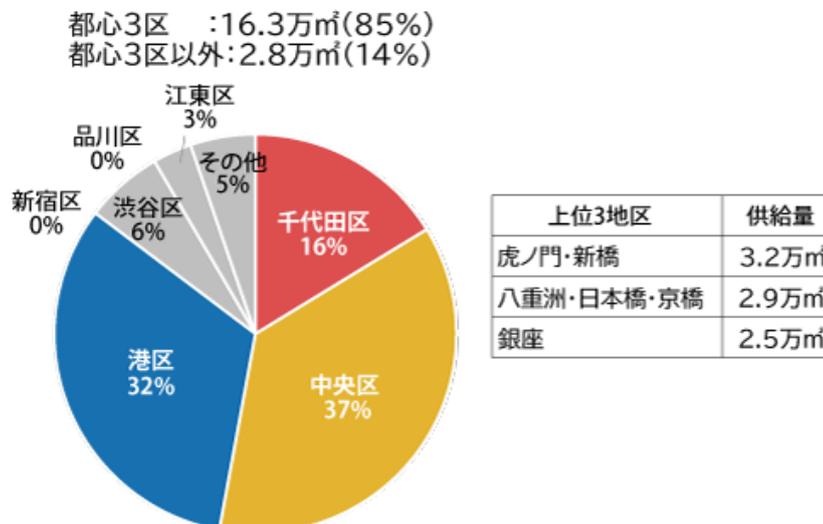
※比率を示したデータにおいては、小数点以下第 1 位を四捨五入しているため合計が 100%にならない場合があります。

【図4-1】東京23区の中規模オフィスビル供給量の推移



【図4-2】区別の供給割合・供給量上位3地区(中規模オフィスビル)

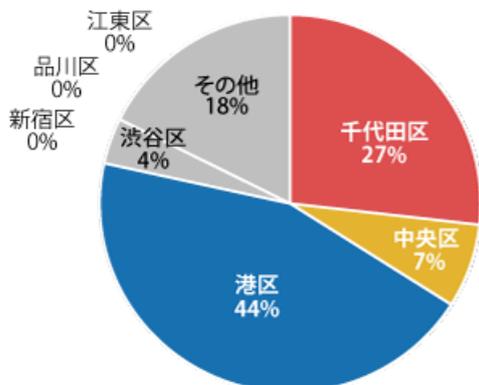
[2024年-2025年]



【図4-3】区別の供給割合・供給割合の推移(中規模オフィスビル)

[2020年-2021年]

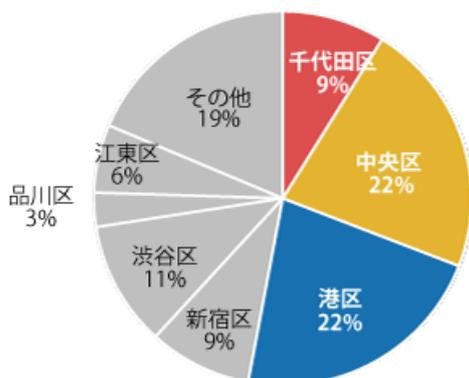
都心3区 :12.1万㎡(78%)
都心3区以外: 3.3万㎡(22%)



上位3地区	供給量
虎ノ門・新橋	4.0万㎡
堀留町・東日本橋	1.1万㎡
麹町・平河町・紀尾井町	1.1万㎡

[2022年-2023年]

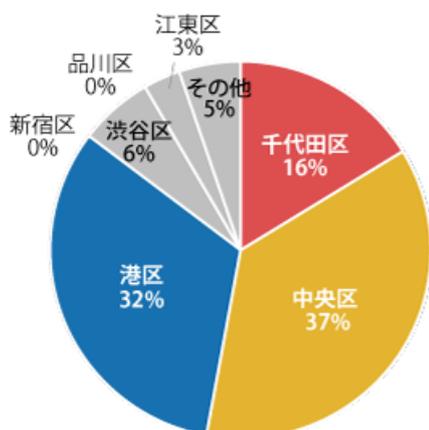
都心3区 :10.8万㎡(53%)
都心3区以外:9.6万㎡(48%)



上位3地区	供給量
芝・三田	2.5万㎡
その他	2.1万㎡
千駄ヶ谷・神宮前	1.5万㎡

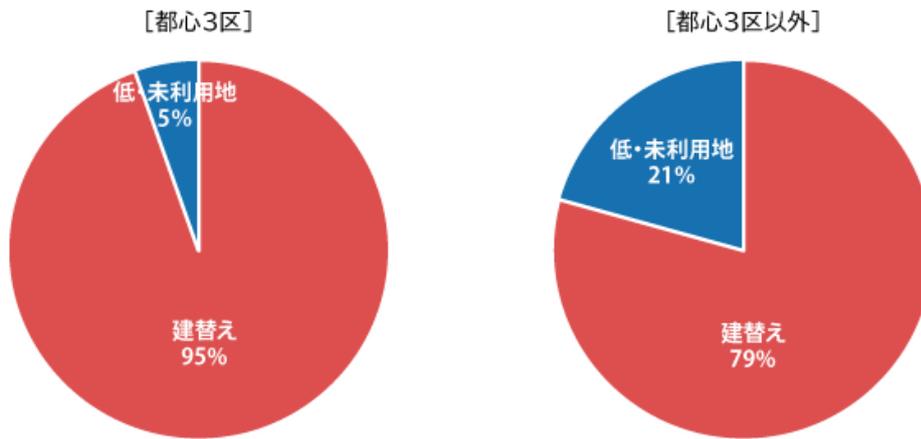
[2024年-2025年]

都心3区 :16.3万㎡(85%)
都心3区以外:2.8万㎡(14%)

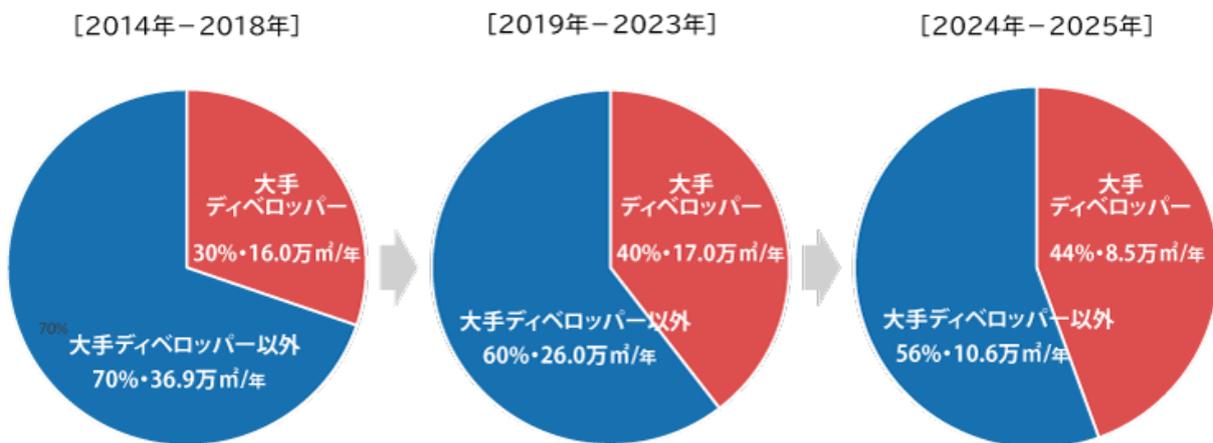


上位3地区	供給量
虎ノ門・新橋	3.2万㎡
八重洲・日本橋・京橋	2.9万㎡
銀座	2.5万㎡

【図4-4】2024-2025年の開発用地別供給割合(中規模オフィスビル)



【図4-5】大手ディベロッパーの供給割合(中規模オフィスビル)



※大手ディベロッパー：資本金100億円以上の総合ディベロッパー

■Appendix.

2024 年以降竣工予定の主な大規模オフィスビル

(延床面積 50,000 m²以上の大規模オフィスビルを一部抜粋)

2024 年

プロジェクト名 (ビル名)	事業主体	階数		延床面積		所在地
		地上	地下	(m ²)	(坪)	
TODA BUILDING	戸田建設	28	3	94,800	28,700	中央区京橋
東京ワールドゲート赤坂 赤坂トラストタワー	森トラスト、NTT都市開発	43	3	208,000	62,900	港区赤坂
赤坂グリーンクロス	積水ハウス、日本生命	28	3	74,000	22,400	港区赤坂

2025 年

プロジェクト名 (ビル名)	事業主体	階数		延床面積		所在地
		地上	地下	(m ²)	(坪)	
(仮称)内神田一丁目計画	三菱地所	26	3	85,300	25,800	千代田区神田須田町
芝浦プロジェクト S棟(延床はN棟含む)	野村不動産、東日本旅客鉄道	43	3	550,500	166,500	港区芝浦
THE LINKPILLAR 1 NORTH	東日本旅客鉄道	29	3	276,100	83,500	港区高輪
THE LINKPILLAR 1 SOUTH	東日本旅客鉄道	30	3	184,100	55,700	港区高輪
虎ノ門二丁目地区再開発事業 業務棟	都市再生機構、新日鉄興和不動産	38	2	180,600	54,600	港区虎ノ門
田町駅前建替プロジェクト	中央日本土地建物	20	3	55,500	16,800	港区芝
豊洲4-2街区開発計画 B棟	三菱地所、IHI	15	1	89,100	27,000	江東区豊洲
コナクリエティブフロント東京ベイ	コナミリアルエステート	8	1	56,500	17,100	江東区有明

2026 年

プロジェクト名 (ビル名)	事業主体	階数		延床面積		所在地
		地上	地下	(m ²)	(坪)	
日本橋一丁目中地区 C街区	日本橋一丁目中地区市街地再開発組合 (三井不動産、野村不動産)	52	5	374,000	113,100	中央区日本橋
TAKANAWA GATEWAY CITY 複合棟Ⅱ(3街区)	東日本旅客鉄道	31	5	208,200	63,000	港区高輪
大井町駅周辺広町地区開発 A-1地区	東日本旅客鉄道	26	3	248,900	75,300	品川区広町
中野M-SQUARE	三井不動産	12	2	91,300	27,600	中野区中野

2027 年

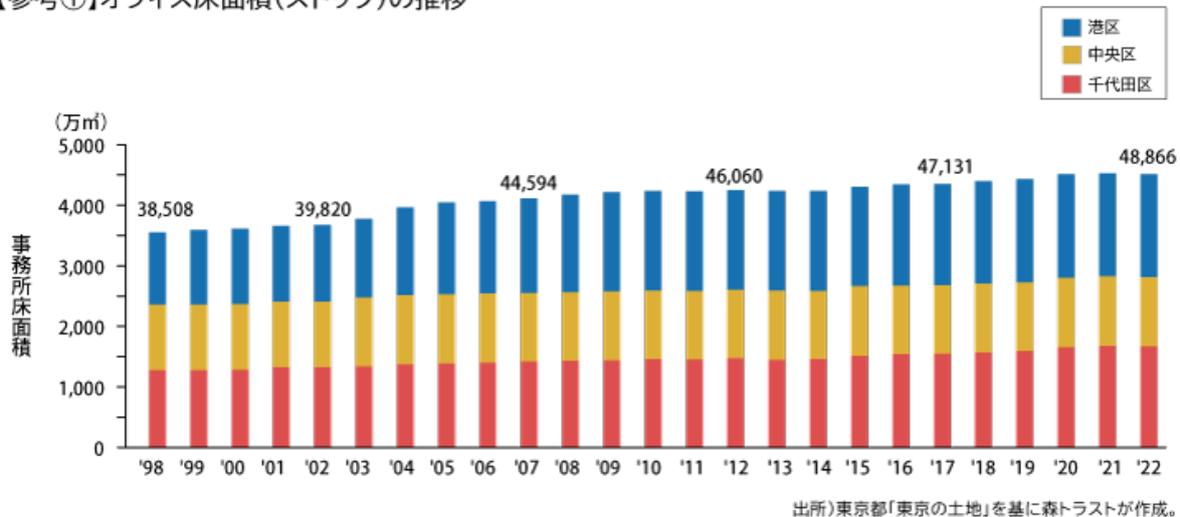
プロジェクト名 (ビル名)	事業主体	階数		延床面積		所在地
		地上	地下	(m ²)	(坪)	
浜松町二丁目4地区A街区 A-1棟	世界貿易センタービルディング、鹿島建設、 東京モノレール、東日本旅客鉄道	46	3	300,722	91,000	港区浜松町
虎ノ門一丁目東地区市街地再開発	虎ノ門一丁目東地区市街地再開発組合(中 央日本土地建物他)	29	4	119,890	36,300	港区虎ノ門
道玄坂二丁目南地区第一種市街地再開発事業 オフィス棟	道玄坂二丁目南地区再開発組合(三菱地所 他)	30	3	87,100	26,300	渋谷区道玄坂

2028 年

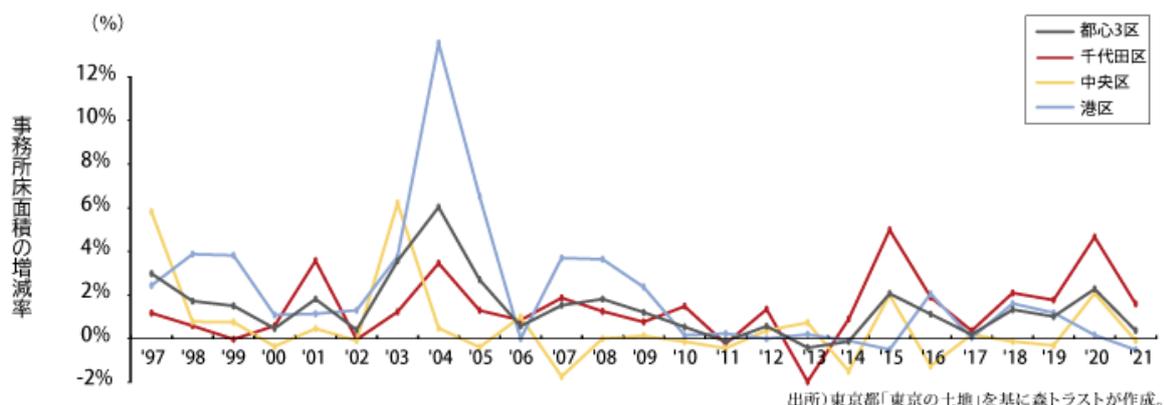
プロジェクト名 (ビル名)	事業主体	階数		延床面積		所在地
		地上	地下	(m ²)	(坪)	
Torch Tower (大手町二丁目常盤橋地区第一種市街地再開発事業)	三菱地所	62	4	553,000	167,300	千代田区大手町
八重洲一丁目北地区(南街区)	東京建物	45	5	185,600	56,100	中央区八重洲
赤坂二・六丁目地区開発計画 東館	三菱地所、TBSホールディングス	41	4	167,643	50,700	港区赤坂
泉岳寺駅地区第二種市街地再開発	東急不動産、京浜急行電鉄	30	3	112,000	33,900	港区高輪

参考データ

【参考①】オフィス床面積(ストック)の推移



【参考②】オフィス床面積(ストック)の対前年増減率



森トラスト株式会社について <https://www.mori-trust.co.jp/>

森トラスト株式会社は、日本の都心部における大型複合開発や、全国のホテル&リゾート事業を手掛ける総合不動産ディベロッパーです。「Create the Future」をコーポレートスローガンに掲げ、「不動産事業」「ホテル&リゾート事業」「投資事業」の3事業を主軸に、国内外66棟のビル・住宅・商業施設と、31ヶ所のホテル・リゾート施設を展開しています(2023年3月時点)。

当社は、都市の価値を高めるビジネスを展開しながら、既存事業にとらわれず、わくわくするような未来の創造を目指してまいります。

森トラストグループ 主な進行中のプロジェクト

東京ワールドゲート赤坂

第1期竣工:2024年8月

／第2期竣工:2025年10月予定



万平ホテル(大規模改修・改築中)

2024 年夏開業予定



ホテルインディゴ長崎グラバーストリート

2024 年 - 2025 年冬開業予定

