平成ビルディング
ビルオーナー通信
2021年 初秋号

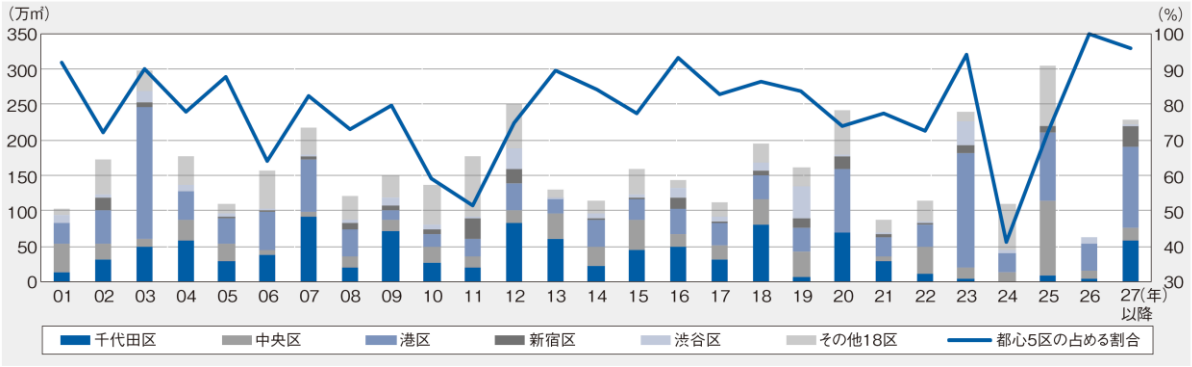
東京23区におけるオフィス供給面積

東京都23区におけるオフィスビルの新規供給面積は、2021年と2022年は低水準の見込みであるが、2023年以降は増加し、中でも2025年のオフィス供給面積は306万㎡で、2001年以降最大であった2003年の水準を上回ると見込まれる。2026年以降も、大規模再開発事業の進捗がオフィス供給面積の増加に寄与すると考えられる。

2025年のオフィス供給面積は2003年の水準を上回る見込み

都市未来総合研究所「Office Market Research」によると、東京 23 区におけるオフィスビルの新規供給面積は、2021 年と 2022 年は 100 万㎡前後にとどまるものの、2023 年以降は増加する見込みである。特に、2025 年の供給面積は 306 万㎡に達し、この供給面積は、森ヒルズタワー（延床面積約 38 万㎡）のほか、汐留や品川駅東口で大規模オフィスビルの竣工が集中した 2003 年を上回ると見込まれている[図表 1]。

[図表 1]東京 23 区におけるオフィスビルの供給面積



＊調査時点で建設予定または建設中（竣工不明も含む）の建物のうち、延べ床面積が概ね 5,000㎡以上で、オフィス用途部分が存在する建物に関するプロジェクトについて集計したもの。各種公表データをもとに計画予定の大規模開発物件の延べ床面積を推計したもので、複合ビルの場合、他用途の延べ床面積も含まれる。自社ビルの延べ床面積も含む（2021 年 2 月 28 日時点で確認した内容）。

データ出所：都市未来総合研究所「Office Market Research」

大規模再開発事業の進捗がオフィス供給面積の増加に寄与

新型コロナウイルス感染症拡大の影響を受け、全国各地で再開発の延期や見直しの事例がみられた。東京都は、「新型コロナウイルス感染症の状況を踏まえた当面の都政の運営について（2020 年 5 月 5 日）」の中で、築地市場跡地の再開発手続きや市街地再開発など、都市開発の推進等に関する事業を、休止する事業の一つとして通達した。しかし、東京 23 区の再開発事業等において、工事の遅延などが一部で出ているようであるが、現在のところ計画の大きな見直しが公表された事例は見当たらない。

[図表 2]は、2023 年以降に竣工予定の大規模プロジェクト（概ね延床面積 20 万㎡以上のプロジェクト）を整理したものである。

都心 5 区（千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区。以下、同じ）では、「虎ノ門・麻布台地区第一種市街地再開発事業」や「品川開発プロジェクト（第Ⅰ期）」などの大規模プロジェクトが進んでいる。また、東京駅前の中央区八重洲や新宿駅周辺などで多くの再開発事業が進められている。都心 5 区の周辺区では、品川区大井町駅周辺の「（仮称）広町地区開発計画」が 2022 年度に工事着手予定である。また、中野サンプラザを再整備する大規模複合開発「中野駅新北口駅前エリア拠点施設整備事業」の事業者に決定したグループが、中野区と基本協定書を締結した。このように、2026 年以降も大規模再開発事業の進捗がオフィス供給面積の増加に寄与すると考えられる。

さらに、今年の 3 月に「内幸町一丁目街区」におけるまちづくり方針について関係権利者 10 社が合意したほか、5 月には東急百貨店本店跡地周辺の開発計画に向けて事業推進者 3 社の間で合意するなど、コロナ下においても新たな大規模プロジェクトの計画が公表されている。

[図表 2]東京 23 区における主な大規模プロジェクト(2023 年以降竣工予定)

事業名称	所在	事業者	主な用途	敷地面積	延床面積	竣工予定
虎ノ門・麻布台地区第一種市街地再開発事業	港区虎ノ門五丁目、麻布台一丁目、六本木三丁目	虎ノ門・麻布台地区市街地再開発組合(参加組合員:森ビル、日本郵便)	住宅、事務所、店舗、ホテル、インターナショナルスクール 等	約63,900㎡	約861,500㎡	2023年3月
虎ノ門一・二丁目地区第一種市街地再開発事業	港区虎ノ門一丁目・二丁目	虎ノ門一・二丁目地区市街地再開発組合(参加組合員:森ビル)	事務所、店舗、ホテル、住宅 等	約13,960㎡	約255,300㎡	2023年7月
三田三・四丁目地区第一種市街地再開発事業	港区三田三丁目・四丁目	三田三・四丁目地区市街地再開発組合(参加組合員:住友不動産)	事務所、住宅、生活支援、学校、店舗 等	(区域面積)約4ha	約225,500㎡	2023年度
品川開発プロジェクト(第I期)	港区港南二丁目、芝浦四丁目、高輪二丁目、三田三丁目	東日本旅客鉄道	業務、ホテル、商業、コンベンション、カンファレンス、住宅、教育施設、文化創造施設 等	約72,000㎡	約851,000㎡	2024年頃(まちびらき)
東京駅前八重洲一丁目東B地区第一種市街地再開発事業	中央区八重洲一丁目	東京駅前八重洲一丁目東B地区市街地再開発組合(参加組合員:東京建物、都市再生機構)	事務所、店舗、バスターミナル、カンファレンス、医療施設、住宅 等	約10,604㎡	約225,063㎡	2025年4月
日本橋一丁目中地区第一種市街地再開発事業	中央区日本橋一丁目	日本橋一丁目中地区市街地再開発組合(参加組合員:三井不動産、野村不動産、野村ホールディングス)	ホテル、オフィス、商業施設、住宅、カンファレンス施設、ビジネス支援施設 等	約18,990㎡	約380,300㎡	2025年度
(仮称)広町地区開発計画 A地区	品川区広町二丁目、大井一丁目	東日本旅客鉄道	業務、宿泊、住宅、商業 等	約29,430㎡	約259,000㎡	2025年度
(仮称)神宮外苑地区市街地再開発事業事務所棟	港区北青山一丁目・二丁目、新宿区霞ヶ丘町	三井不動産、明治神宮、日本スポーツ振興センター、伊藤忠商事	オフィス、商業 等	(全体計画面積)約175,800㎡	約213,000㎡	2027年初旬
「TOKYO TORCH(トウキョウトーチ)」大手町二丁目常盤橋地区第一種市街地再開発事業	千代田区大手町二丁目、中央区八重洲一丁目	施行者:三菱地所、関係権利者:三菱地所、東京都下水道局、大和証券グループ本社、三越伊勢丹、東京電力パワーグリッド、都市再生機構 ほか	A棟:事務所、店舗 等 B棟:事務所、ホテル、ホール、店舗 等 C棟:店舗、変電所 等 D棟:事務所、下水ポンプ所 等	約31,400㎡	A棟:約146,000㎡ B棟:約544,000㎡ C棟:約 20,000㎡ D棟:約 30,000㎡	A棟:2021年6月末 B棟:2027年度 C棟:2027年度 D棟:2022年3末
八重洲二丁目中地区第一種市街地再開発事業	中央区八重洲二丁目	八重洲二丁目中地区市街地再開発組合(予定)(事業協力者:鹿島建設、三井不動産、ヒューリック)	事務所、店舗、居住・滞在施設、インターナショナルスクール、バスターミナル 等	約19,500㎡	約418,000㎡	2028年度
(仮称)赤坂二・六丁目地区開発計画	港区赤坂二丁目・六丁目	三菱地所、TBSホールディングス	業務、商業、ホテル、劇場、ホール 等	約14,200㎡	約221,000㎡	2028年
中野駅新北口駅前エリア拠点施設整備事業	中野区中野四丁目	施行予定者:野村不動産(代表事業者)、東急不動産、住友商事、ヒューリック、東日本旅客鉄道	ホール、オフィス、住宅、商業、ホテル	(施行予定区域面積)約23,456㎡	約257,000㎡	2028年度内
都市再生特別地区(新宿駅西口地区)	新宿区新宿三丁目、西新宿一丁目	小田急電鉄、東京地下鉄	商業、業務、駅施設 等	約15,720㎡	約281,700㎡	2029年度
東京工業大学 田町キャンパス土地活用事業-複合施設A	港区芝浦三丁目	NTT都市開発、鹿島建設、東日本旅客鉄道、東急不動産	事務所、ホテル、商業施設、保育所、産学官連携施設 等	約22,700㎡	約247,700㎡	2030年6月
(仮称)芝浦一丁目計画	港区芝浦一丁目	野村不動産ビルディング、東日本旅客鉄道	事務所、商業施設、ホテル、共同住宅 等	約40,105㎡	約549,870㎡	2031年3月
(仮称)内幸町一丁目街区 開発計画	千代田区内幸町一丁目	三井不動産、NTT都市開発、第一生命保険など関係権利者10社	ホテル、オフィス、商業、ホール 等	約6.5ha	未定	2028年度～2036年度
渋谷区道玄坂 二丁目24番土地(現・東急百貨店本店)における開発計画	渋谷区道玄坂二丁目	東急株式会社、東急百貨店、L Catterton Real Estate(Lキャタルトン リアルエステート)	未定(Bunkamuraは大規模改修工事を実施)	未定	未定	未定

注:[図表1]のデータとして集計されていないプロジェクトも含む

出所:事業者や地方公共団体の公表資料等を基に都市未来総合研究所が作成

公益社団法人 東京ビルメンテナンス協会会員 国土交通大臣免許(4)第6808号
(発行:2021年8月)
みずほ信託銀行グループ
〒103-0027 東京都中央区日本橋1丁目1番7号
平成ビルディング株式会社 ☎03-3271-9715
FAX03-3271-8940
〈土日・祭日休〉

本資料は参考情報の提供を目的とするものです。本資料は信頼できると思われる情報に基いて作成していますが、その正確性と完全性、客観性については当社は責任を負いません。
本レポートの無断転載を禁じます。
Copyright 2018 HEISEI BUILDING CO.,LTD.