

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2025

～25年以降は抑制傾向、27年は過去20年間で最低の供給量～

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㎡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㎡以上 10,000㎡未満)の供給動向について、毎年 1 回調査・分析を行っております。*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

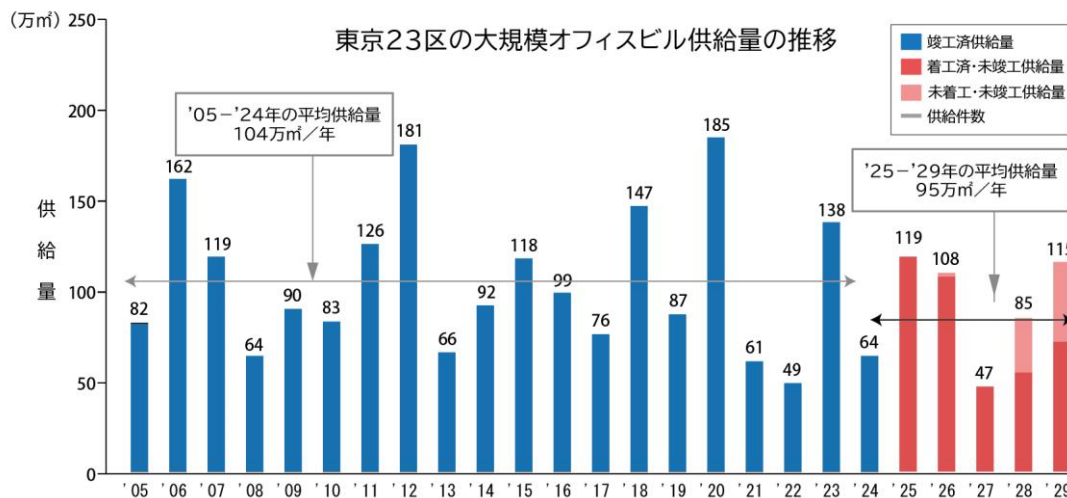
調査結果のポイント

〔調査時点:2024 年 12 月〕※「詳細レポート」は 4p 以降に掲載

1.供給量の推移

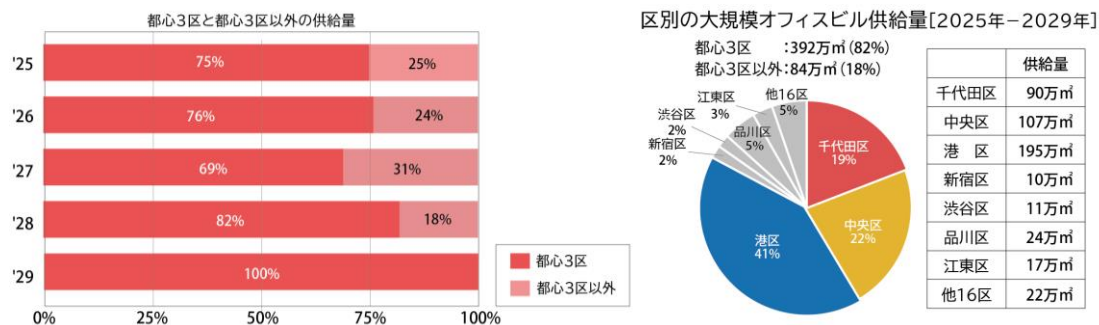
・東京 23 区における 24 年の大規模オフィスビルの供給量は 64 万㎡となり、前年の 138 万㎡を大きく下回る低水準の供給となりました。

・25 年以降の 5 年間では、25・26・29 年で 100 万㎡超のまとまった供給があるものの、27 年は過去 20 年間で最も少ない供給量となり、今後 5 年間の平均供給量は過去 20 年間の平均 104 万㎡を下回る 95 万㎡に留まる見込みです。

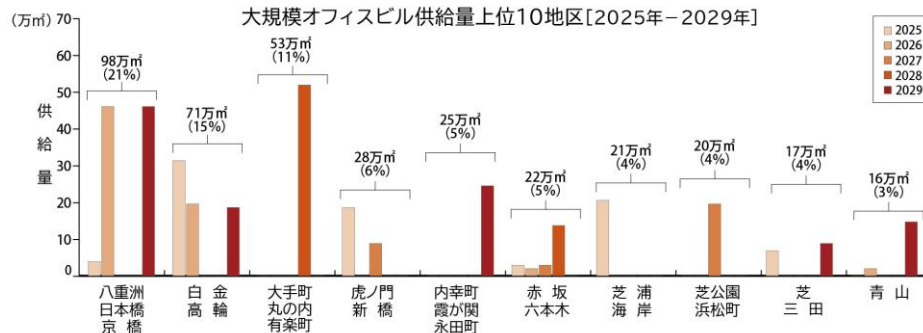


2.供給エリアの傾向

・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、過去 5 年間で 7 割を占めていた都心 3 区(千代田区・中央区・港区)の割合が、今後 5 年間では 8 割に増加しています。都心 3 区の内訳では、千代田区・港区の割合が減少する一方で、中央区の割合が大きく増加しました。



・地区別の集計では、過去 5 年間の供給の中心であった「虎ノ門・新橋」「大手町・丸の内・有楽町」に代わり、今後 5 年間では「八重洲・日本橋・京橋」「白金・高輪」における供給が中心となります。29 年においては、「白金・高輪」「内幸町・霞が関・永田町」「青山」等過去 5 年間で圏外だったエリアが複数含まれており、開発エリアの多様化が進んでいます。



3.開発用地別の供給動向

都心 3 区では、15～19 年には約 7 割であった「建替え」の割合が、20～24 年に約 5 割、25 年以降では 3 割まで低下し、開発用地の主体が「低・未利用地(再開発等)」へとシフトしました。都心 3 区以外では、15 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.中規模オフィスの供給動向

24 年の中規模オフィスビル供給量は 11.9 万㎡となり、調査開始以降の 12 年間で 3 番目に多い供給量となりました。対して、25 年は 9.6 万㎡、26 年は 4.3 万㎡と供給は抑制傾向にあり、今後 2 年間の平均供給量は過去 10 年間の平均供給量 9.7 万㎡を下回る 7.0 万㎡に留まる見込みです。

総括

■今後5年間の供給は抑制傾向。新築ビルの引き合いも好調。

24 年の大規模オフィスビルの供給量は、前年と比較して低水準の供給となりました。25 年以降の 5 年間では、大規模な供給のあった 23 年を上回る年がなく、平均も過去 20 年間を下回る水準に留まり、供給は抑制傾向です。対して、オフィス需要は新築ビル・既存ビルともに回復が進んでいます。当社調査によると、新築ビルの内定率は、24 年竣工の大規模オフィスビルで 8 割超、25 年と 26 年竣工では約 6～7 割に達しています。内定率が低調だったコロナ下を経て、景気回復と企業活動の活性化により、竣工前段階でも強い引き合いが見られるようになりました。

既存ビルの空室率は改善が続いており、賃料も 24 年には上昇基調に転じています。25 年と 26 年はまとまった供給が続くものの、新築ビルへの引き合い増加や既存テナントの内部拡張需要が旺盛で、27 年と 28 年は低水準の供給に留まるため、マーケットは堅調に推移すると見られます。

■オフィス市場の活性化への鍵は既存ビルのリノベーション

29 年は再び供給量が増加するものの、開発エリアの分散傾向により、企業にとっては選択肢が広がることから、オフィス市場の活性化に繋がることが予測されます。また、昨今の調査において、計画発表時点から竣工時期が後ろ倒しとなったビルが複数見られ、要因として、建築費高騰を背景とした工期延長や計画見直しが考えられます。このような建設業界の状況は継続する可能性が高く、29 年の供給予測は流動的な部分があり、今後も影響を注視する必要があります。

今後は、上述した建築費高騰の背景に加え、サステナビリティが重要視されている社会背景からも、建替・再開発による新築ビルの供給だけでなく、既存ビルを生かしながら競争力を向上させるリノベーションが注目されています。新規供給とリノベーションの双方が進むことで、マーケットに良質なオフィスビルが増加し、さらなる需要を喚起していくことが期待されます。

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。「不動産事業」「ホテル&リゾート事業」「投資事業(国内・海外)」の3事業を主軸に、国内外52棟のビル・住宅・商業施設(2024年3月時点)と、34ヶ所のホテル・リゾート施設(2025年3月時点)を展開しています。

当社は、都市開発や観光資源となる歴史的建造物を保存・活用したホテル開発などを通じて、日本の国際競争力を高める事業を推進してまいります。

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



<報道関係者様向け お問い合わせ先>

森トラスト株式会社 広報・マーケティング部 担当:佐畑

TEL:03-6435-8433 MAIL:koho@mori-trust.co.jp

<一般の方向け お問い合わせ先>

森トラスト株式会社 事業推進部 担当:黒川、米原、大久保、楊

MAIL: eigyo-research@mori-trust.co.jp

(記載内容は予告なく変更となる場合があります。最新情報は上記お問い合わせ先までご連絡ください。)

「東京 23 区の大規模オフィスビル供給量調査 2025」 詳細レポート

〔調査時点:2024 年 12 月〕

1.供給量の推移

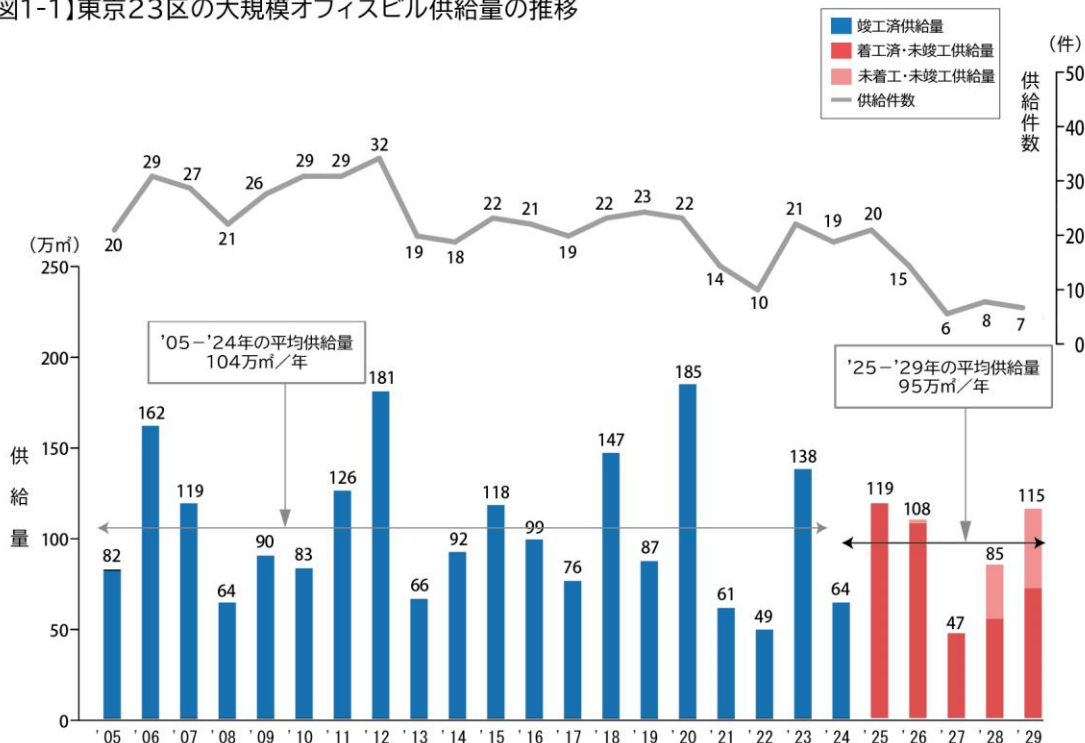
東京 23 区における 24 年の大規模オフィスビルの供給量は 64 万㎡となり、前年の 138 万㎡を大きく下回り、過去の実績と比べても低水準の供給となった。

25 年以降 5 年間の供給量に目を向けると、25・26 年は 100 万㎡超のまとまった供給があるが、27 年は過去 20 年間で最も少ない供給量となる。29 年は再び供給が増加するものの、今後 5 年間の平均供給量は 95 万㎡と、過去 20 年間の平均供給量 104 万㎡を下回る。将来 5 年平均供給量が過去 20 年平均供給量を下回る傾向は継続している。【図 1-1】

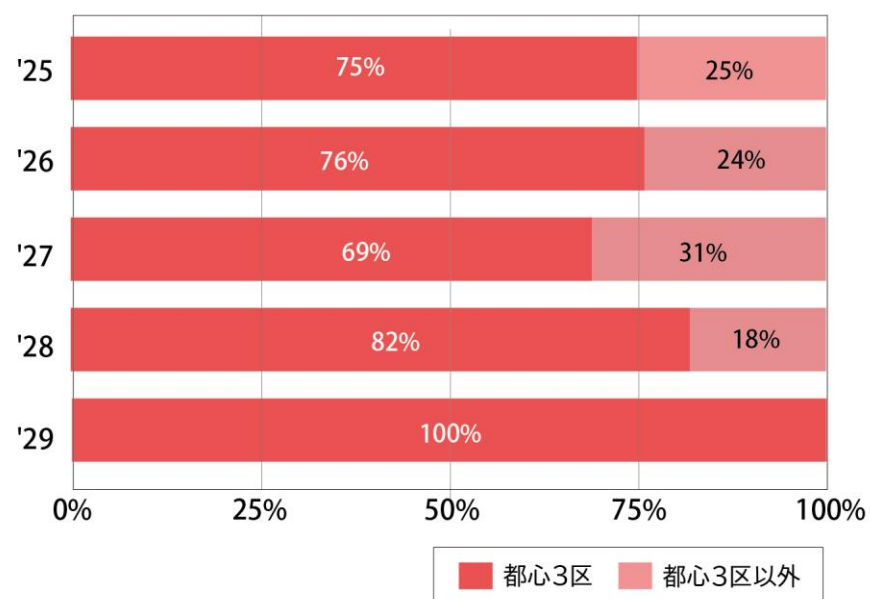
供給量を区ごとに集計し、都心 3 区とそれ以外に分け、供給割合を算出すると、25～27 年では 7 割前後であった都心 3 区の割合が、28 年には 8 割に増加、29 年には 10 割に達しており、都心 3 区への供給がより活発化している。【図 1-2】

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、15～19 年まではオフィス延床面積 10 万㎡未満のビルの割合が最多であったが、20～24 年以降は 10 万㎡以上 20 万㎡未満のビルがボリュームゾーンとなっている。また、20 万㎡以上の“超”大規模ビルについては、20～24 年以降から増加傾向にあり、25～29 年には 10 万㎡未満のビルの割合を上回っている。大規模オフィスビルの超大規模化傾向は今後も進むことが予想される。【図 1-3】

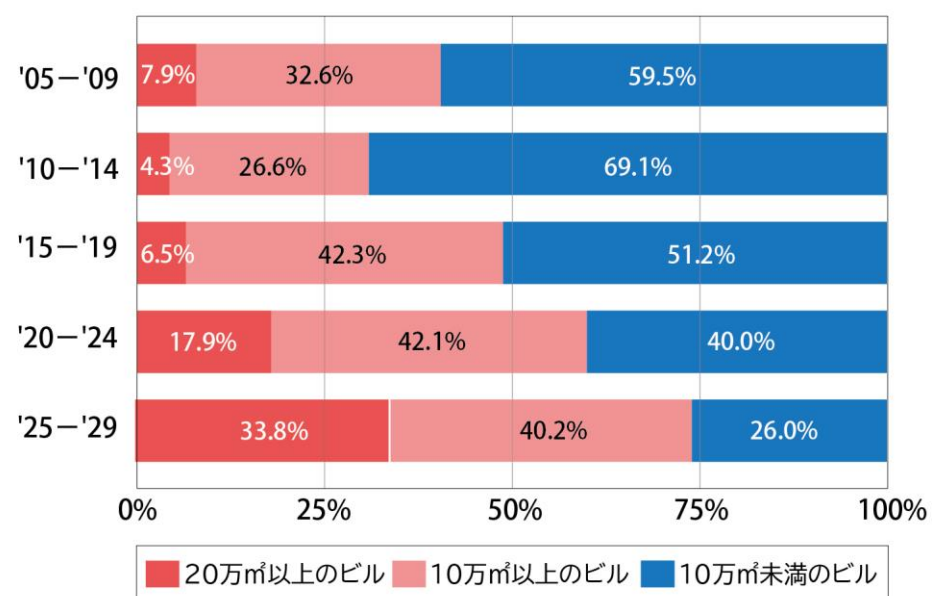
【図 1-1】東京23区の大規模オフィスビル供給量の推移



【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。

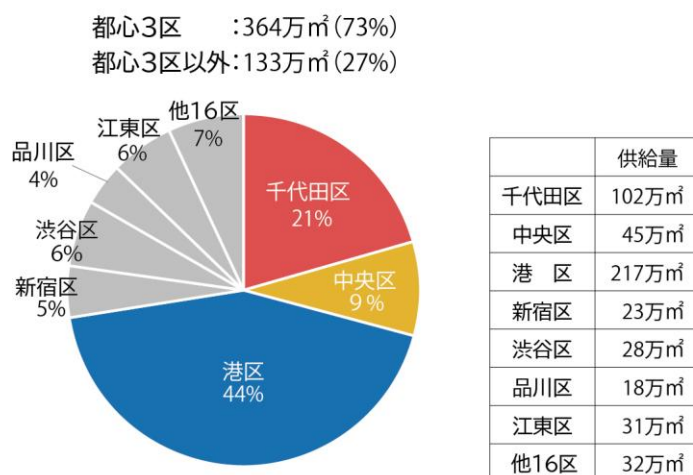
過去 5 年間で今後 5 年間の供給割合を区ごとに集計したところ、過去 5 年間で 7 割を占めていた都心 3 区(千代田区・中央区・港区)の割合が、今後 5 年間では 8 割に増加している。また、都心 3 区の内訳では、過去 5 年間から今後 5 年間にかけ、千代田区・港区の割合が減少する一方で、中央区の割合が増加しており、千代田区との順位も逆転している。都心 3 区の割合増加を牽引しているのは中央区であることがわかる。【図 2-1】

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 年間の供給の中心となっていた「虎ノ門・新橋」「大手町・丸の内・有楽町」に代わり、今後 5 年間では「八重洲・日本橋・京橋」「白金・高輪」における供給が中心となっている。29 年においては、「白金・高輪」「内幸町・霞が関・永田町」「青山」等過去 5 年間で圏外だったエリアが複数含まれており、昨今供給が少なかったエリアの開発が進み、マーケットのさらなる拡大が見込まれる。【図 2-2】【図 2-3】

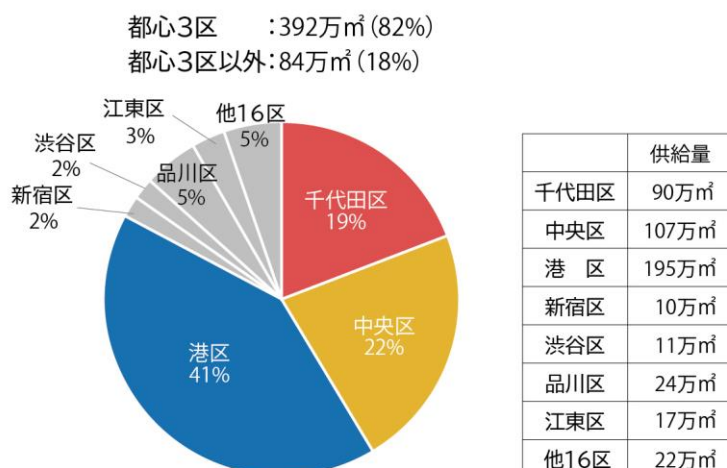
※比率を示したデータにおいては、小数点以下第 1 位を四捨五入しているため合計が 100%にならない場合があります。

【図2-1】区別の大規模オフィスビル供給量

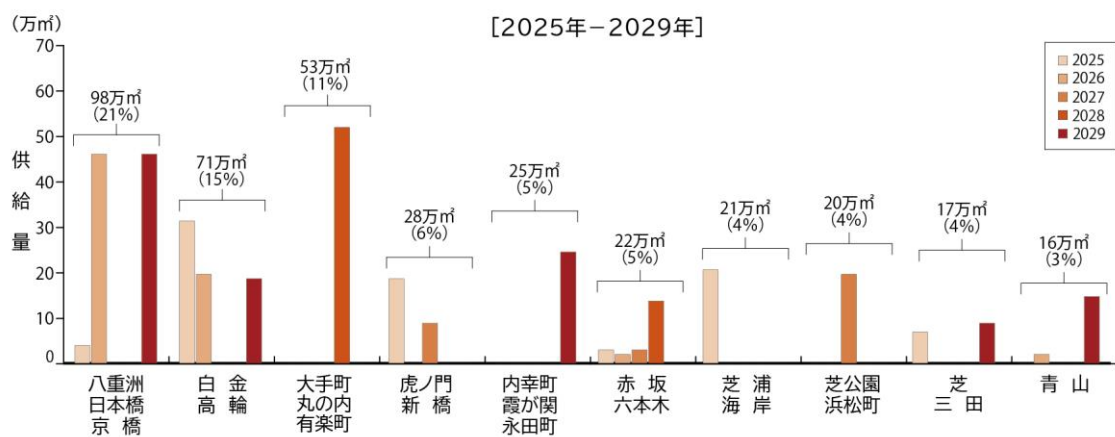
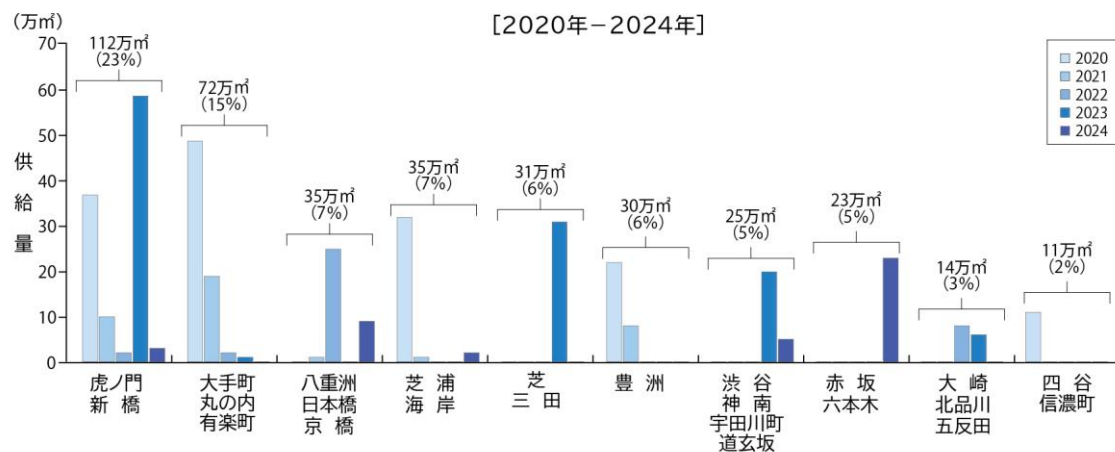
[2020年－2024年]



[2025年－2029年]



【図2-2】大規模オフィスビル供給量上位10地区



[2020年-2024年]

供給量の目安

- :50万m³以上
- :30~50万m³未満
- :20~30万m³未満
- :10~20万m³未満

3.開発用地別の供給動向

15 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、15～19 年には約 7 割であった「建替え」の割合が、20～24 年に約 5 割、25 年以降では約 3 割まで低下し、開発用地の主体が「低・未利用地(再開発等)」へとシフトしている。一方、都心 3 区以外では、15 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。

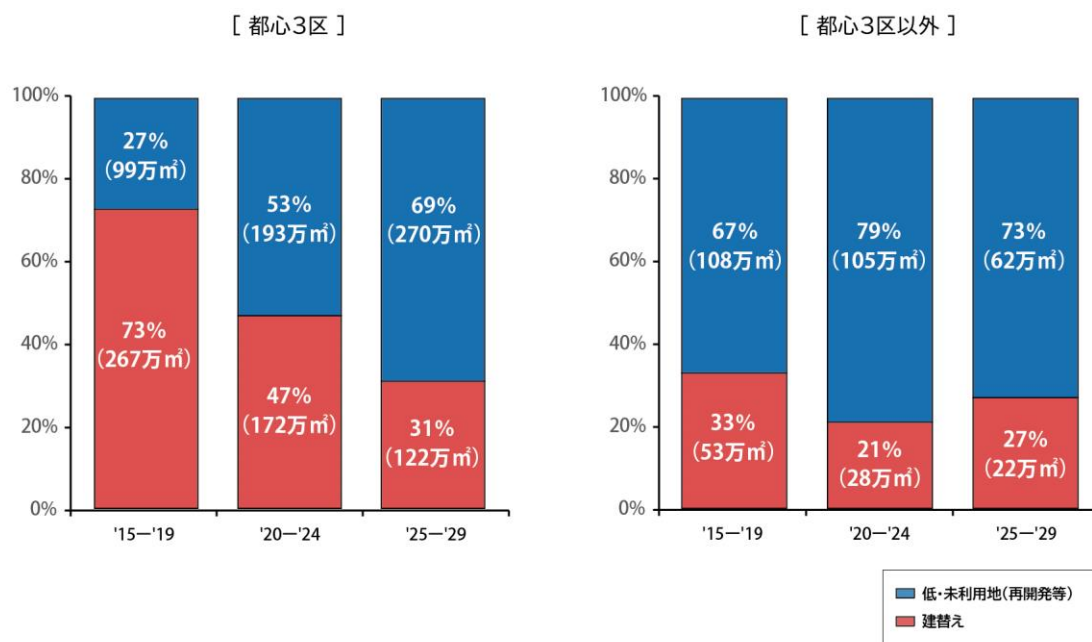
大規模オフィスビルの供給は都心 3 区内外で「低・未利用地(再開発等)」が中心になっている。【図 3-1】

【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。

24 年の中規模オフィスビル供給量は 11.9 万㎡となり、調査開始以降の 12 年間で 3 番目に多い供給量となった。今後の動向に目を向けると、25 年は 9.6 万㎡、26 年は 4.3 万㎡の供給に留まる。今後 2 年間の平均供給量は、過去 10 年間の平均供給量 9.7 万㎡を下回る 7.0 万㎡となり、供給は抑制傾向にある。【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 割を超えている。中でも、中央区は全体の 5 割を占めており、中規模オフィスビルの供給の中心は中央区となっている。【図 4-2】

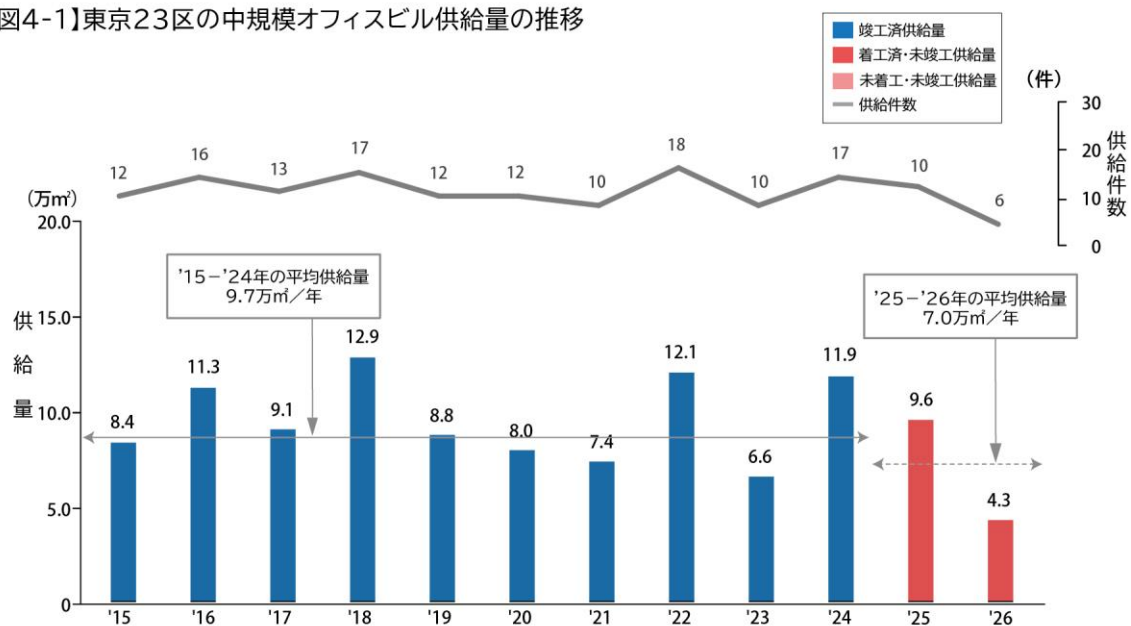
21 年以降の区別の供給量を 2 年単位で集計したうえで、供給量と供給割合の変遷を追うと、都心 3 区の供給量は増えていないが、割合は増加している。対して、都心 3 区外は供給量・割合ともに減少している。都心 3 区の供給は安定的に推移している。【図 4-3】

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、24 年までは増加傾向にあったものの、25～26 年は前年同様の 4 割と横ばいになっている。【図 4-5】

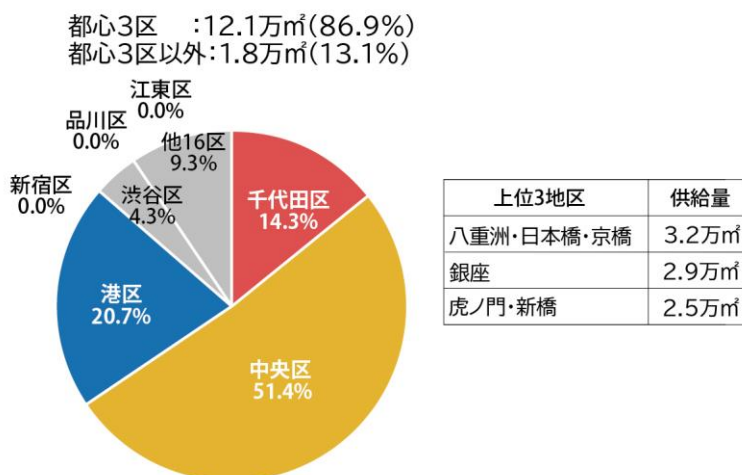
※比率を示したデータにおいては、小数点以下第 1 位を四捨五入しているため合計が 100%にならない場合があります。

【図 4-1】東京 23 区の中規模オフィスビル供給量の推移



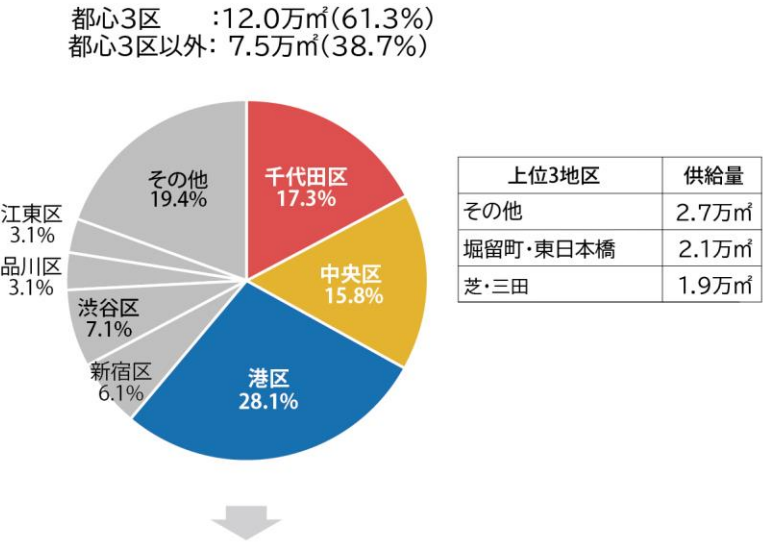
【図 4-2】区別の供給割合・供給量上位 3 地区 (中規模オフィスビル)

[2025 年 - 2026 年]

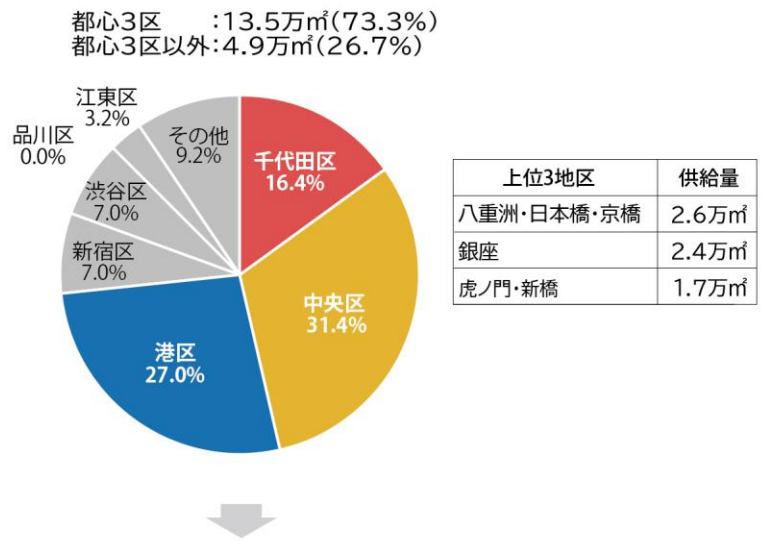


【図4-3】区別の供給割合・供給割合の推移(中規模オフィスビル)

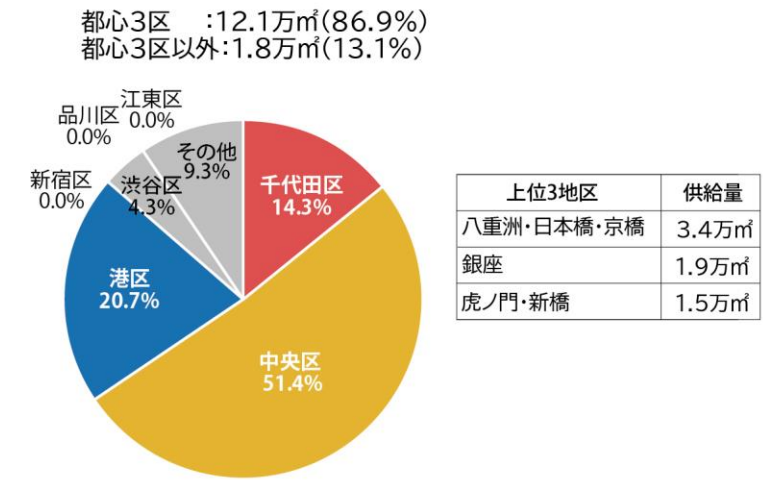
[2021年－2022年]



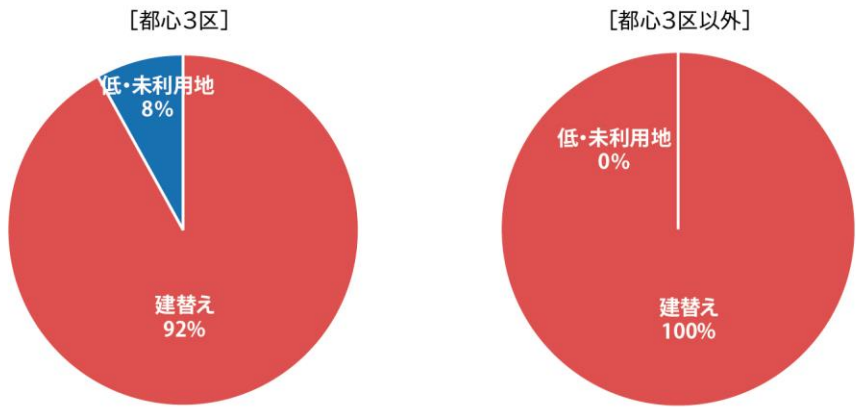
[2023年－2024年]



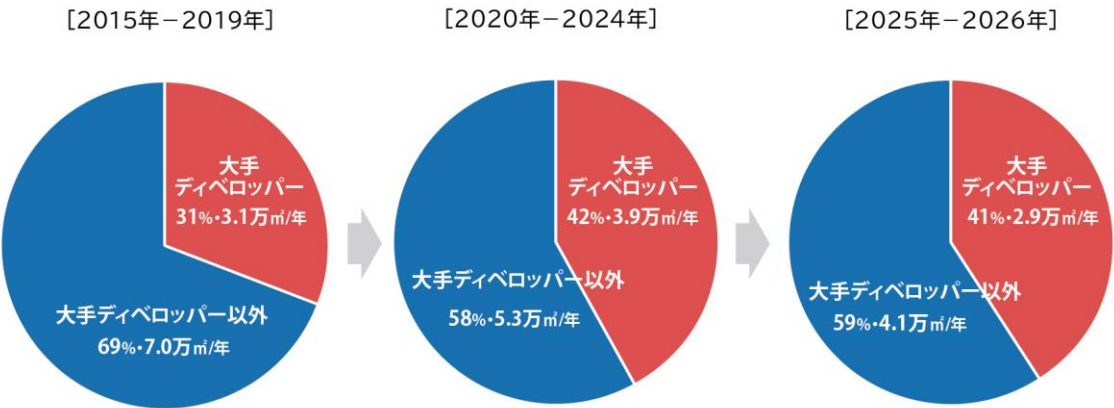
[2025年－2026年]



【図4-4】2025-2026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.

2025 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 ㎡以上の大規模オフィスビルを一部抜粋)

2025 年

No.	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	(㎡)	(坪)	
1	BLUE FRONT SHIBAURA TOWER S(延床はTOWER N含む)	野村不動産・東日本旅客鉄道	43	3	550,451	166,511	港区芝浦
2	THE LINKPILLAR 1 NORTH	東日本旅客鉄道	29	3	276,106	83,522	港区高輪
3	THE LINKPILLAR 1 SOUTH	東日本旅客鉄道	30	3	184,071	55,681	港区高輪
4	虎ノ門アルセアタワー	都市再生機構他	38	2	180,619	54,637	港区虎ノ門
5	ミタマチテラス	中央日本土地建物	20	3	55,500	16,789	港区芝
6	豊洲セイルパークビル	三菱地所・IH	15	1	89,088	26,949	江東区豊洲
7	コナミクリエイティブフロント東京ベイ	コナミリアルエステート株式会社	8	1	56,195	16,999	江東区有明

2026 年

No.	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	(㎡)	(坪)	
1	大手町ゲートビルディング	三菱地所	26	3	85,267	25,793	千代田区内神田
2	日本橋一丁目地区 C街区	三井不動産・野村不動産	52	5	374,004	113,136	中央区日本橋
3	TOFROM YAESU TOWER	八重洲一丁目東B地区市街地再開発組合 (東京建物)	51	4	225,063	68,082	中央区八重洲
4	THE LINKPILLAR 2	東日本旅客鉄道	31	5	208,164	62,970	港区高輪
5	OIMACHI TRACKS BUSINESS TOWER(A-1地区)	東日本旅客鉄道	26	3	248,859	75,280	品川区広町
6	西新宿一丁目地区プロジェクト	明治安田生命	23	4	96,902	29,313	新宿区西新宿

2027 年

No.	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	(㎡)	(坪)	
1	世界貿易センタービルディング本館	世界貿易センタービルディング、東京モノレール、鹿島建設	46	3	300,722	90,968	港区浜松町
2	TORANOGATE	日本土地建物、都市再生機構、住友不動産	29	4	119,890	36,267	港区虎ノ門
3	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)	30	3	87,100	26,348	渋谷区道玄坂
4	(仮称)大崎コアプロジェクト	東五反田二丁目第3地区市街地再開発組合(東急不動産)	20	2	69,243	20,946	品川区東五反田

2028 年

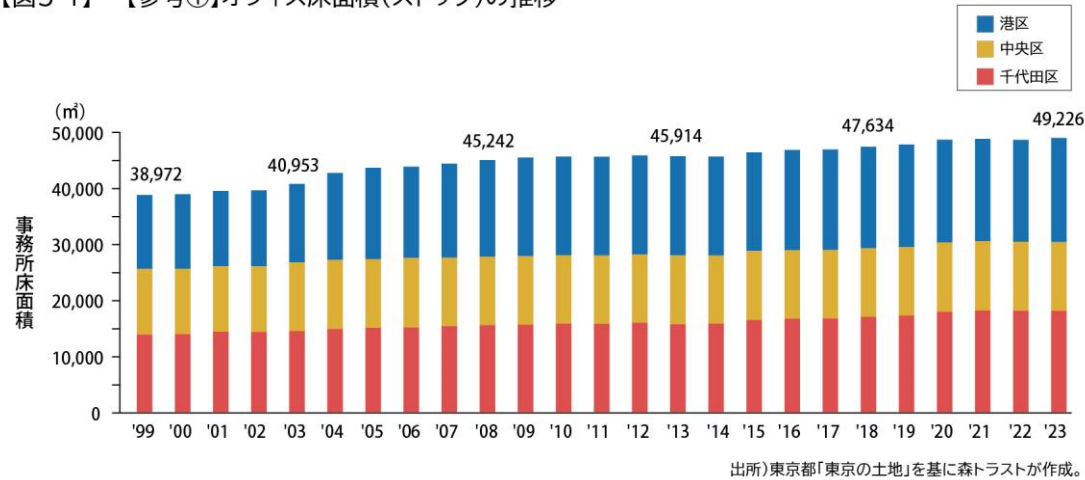
No.	プロジェクト名 (ビル名)	事業主体	階数		延床面積		所在地
			地上	地下	(㎡)	(坪)	
1	Torch Tower	三菱地所	62	4	552,000	166,980	千代田区大手町
2	(仮称)東京海上ビルディング計画	東京海上日動	20	3	124,455	37,648	千代田区丸の内
3	赤坂二・六丁目地区開発計画 東街区	三菱地所、TBSホールディングス	40	4	167,643	50,712	港区赤坂

2029 年

No.	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	(㎡)	(坪)	
1	内幸町一丁目街区南地区第一種市街地再開発事業(サウスタワー)	中央日本土地建物他	46	3	285,854	86,471	千代田区内幸町
2	八重洲一丁目北地区第一種市街地再開発事業 南街区	東京建物	44	5	186,295	56,354	千代田区八重洲
3	八重洲二丁目中地区第一種市街地再開発事業	八重洲二丁目中地区再開発協議会(三井不動産)	43	3	389,290	117,760	千代田区八重洲
4	(仮称)品川駅西口地区A地区新築計画	京浜急行電鉄、豊田自動車	28	5	313,100	94,713	港区高輪
5	北青山三丁目地区第一種市街地再開発事業	都市再生機構	38	2	179,500	54,299	港区北青山

■参考データ

【図5-1】 【参考①】オフィス床面積(ストック)の推移



【図5-2】 【参考②】オフィス床面積(ストック)の対前年増減率

