

2025年5月22日

東京23区の大規模オフィスビル市場動向調査2025

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(1986～2024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。

2024年の東京23区の吸収量は、昨年同様100万㎡超の水準に達し、空室率は3.7%と昨年から大幅に低下した。

【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(1986～2024年)を下回る見込み。過去の供給量と比べると、今後の供給による空室率や賃料など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。
- 今後5年間の都心5区の供給割合は86%。
特に「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】

- 2024年の東京23区の吸収量は113万㎡と、昨年同様100万㎡超の水準。供給量43万㎡を大きく上回った。空室率は2.1pt低下の3.7%、主要ビジネスエリアでは2.9pt低下の3.3%と、大幅に低下した。
- 2024年供給物件は供給量の約9割の吸収量となり、既存物件の吸収量は昨年の約2.4倍と、新築物件・既存物件ともに需要の堅調ぶりが鮮明に見られた。

■ 「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、2025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(1986～2024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(2025～2029年)の平均(92万㎡/年)は過去平均(1986～2024年)(101万㎡/年)を下回る見込みであり(図1)、今後の供給による空室率や賃料など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

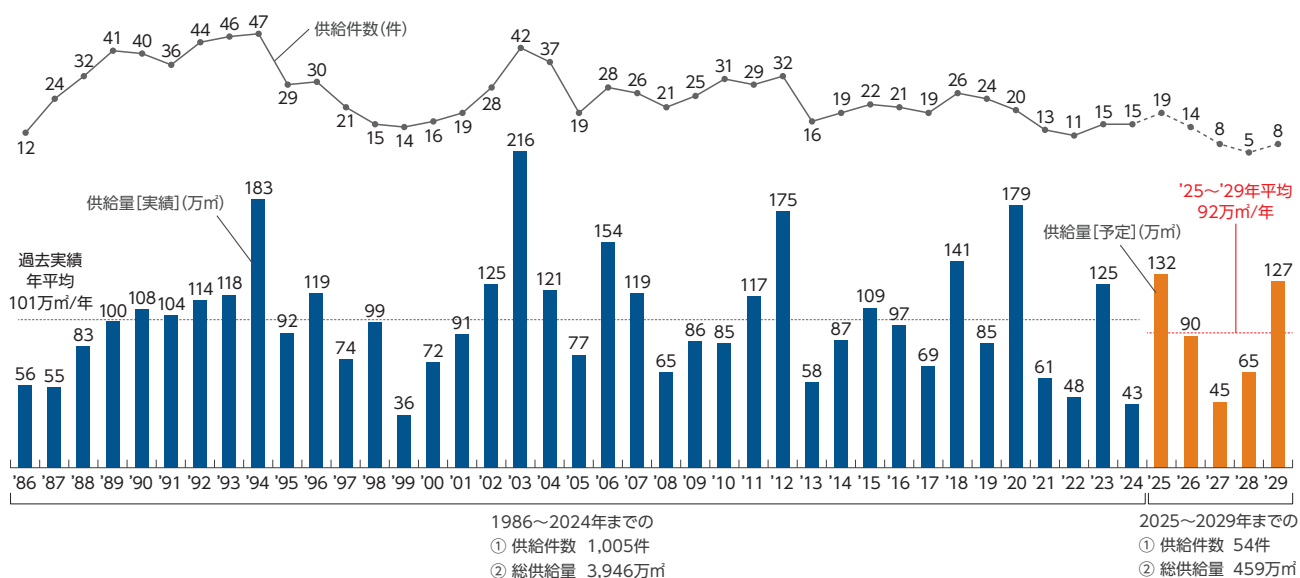
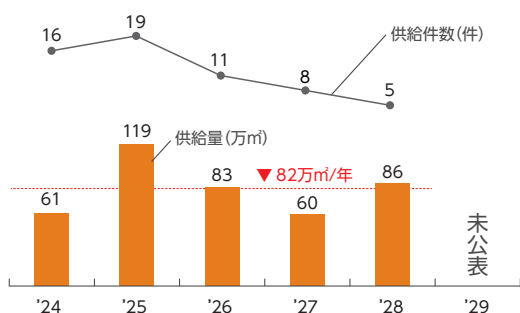


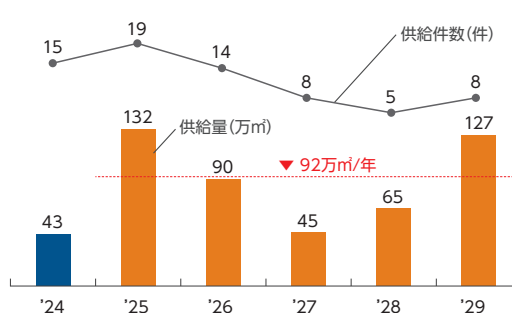
図2は今後5年間の供給量について、前回の調査結果(2024年5月23日リリース)と今回の調査結果を比較したものである。竣工時期見直しなどにより2025年・2026年の供給量が増加し、2027年・2028年の供給量が減少した。

図2：供給量推移前年比較

2024.5 市場動向調査



2025.5 市場動向調査



1-2 規模別供給量

- 長期的に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、2024年は大型プロジェクトの供給も限定的であったため、「1物件当たりの平均供給量」は2.8万㎡と、2010年以来の2万㎡台となった。とはいえ、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

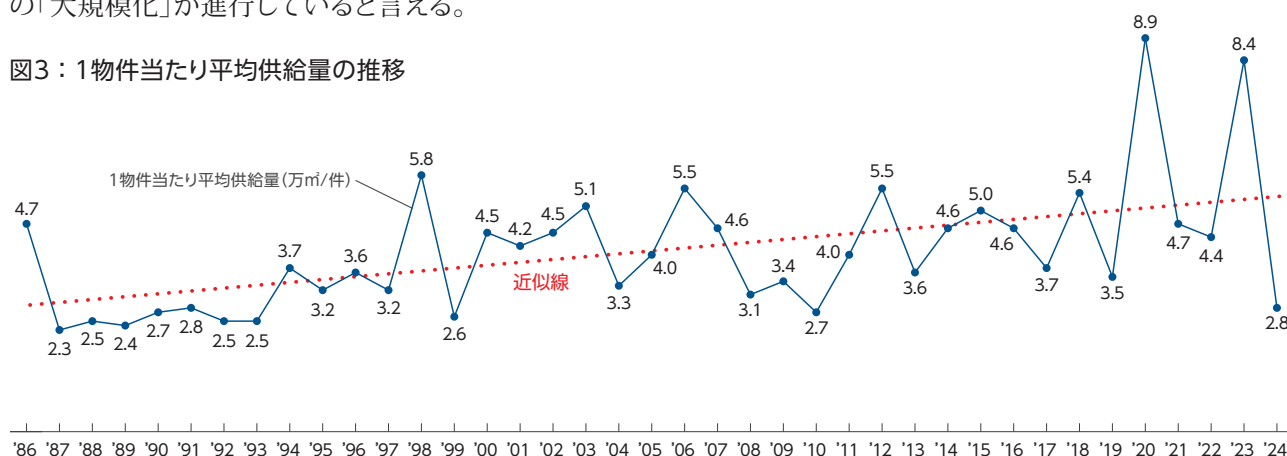
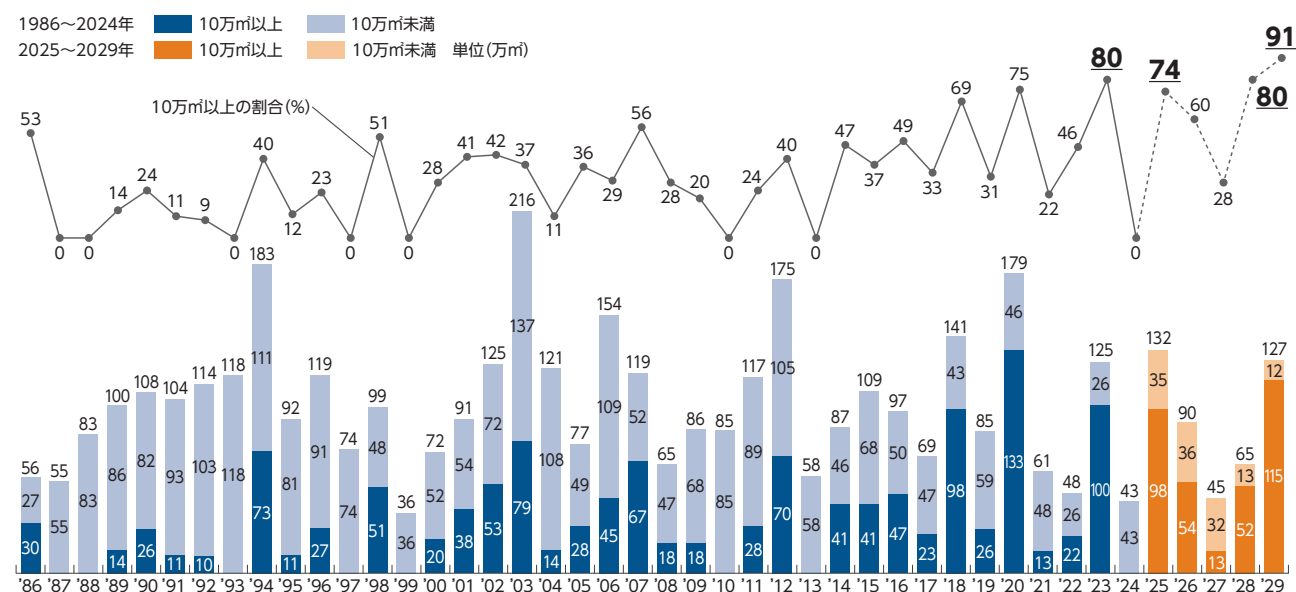


図4は、図1の供給量推移を「事務所延床面積10万㎡以上の物件」と「同10万㎡未満の物件」に区分したものである。「事務所延床面積10万㎡以上の物件」の「供給量」は、2023年(100万㎡)に続き、2025年(98万㎡)、2029年(115万㎡)にも纏まった供給が見込まれる。また、「事務所延床面積10万㎡以上の物件」の「供給割合」は2023年が80%であったが、2025年が74%、2028年が80%、2029年が91%となる見込みであり、事務所延床面積10万㎡以上の大規模オフィスビルの供給は引き続き増加傾向にあると言える。

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年の平均を若干下回る見込み。
- 都心5区の供給割合は、今後5年間で86%であり、過去10年の平均(85%)とほぼ同程度。
- 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75%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79万㎡/年と、過去10年の平均(82万㎡/年)を若干下回る見込みである(図5)。

なお、都心5区の供給割合は、今後5年間で86%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

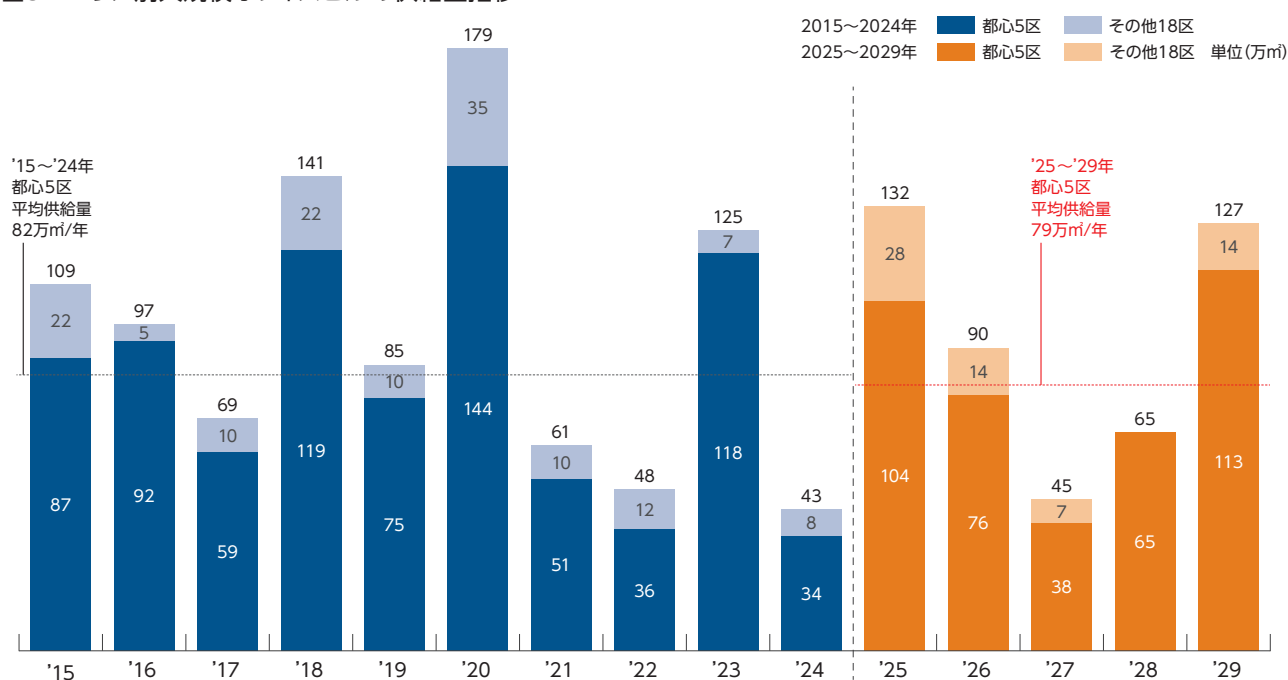


図6：エリア別大規模オフィスビルの供給割合

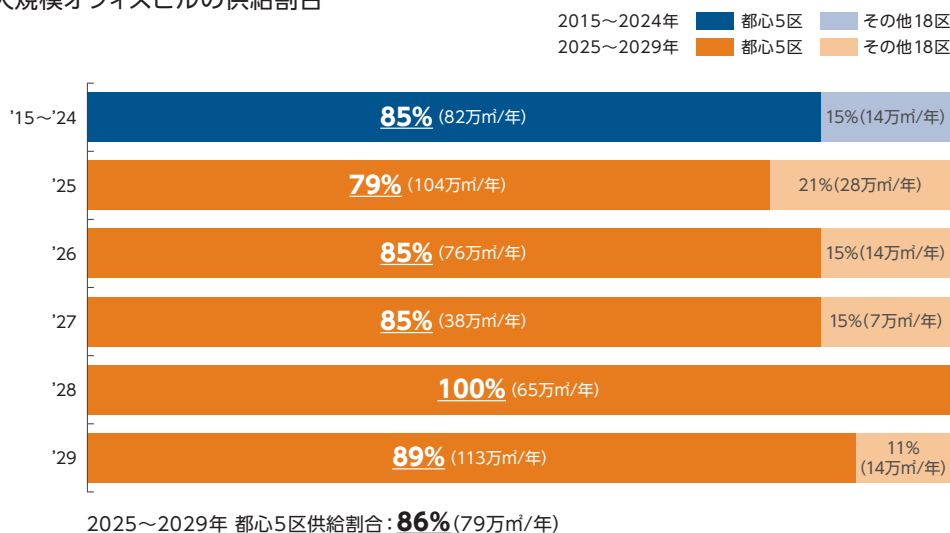


図7は当社が注目する7つの主要ビジネスエリアを地図上に示したものであり、図8はエリアごとに2025～2029年の5年間の供給量および割合を集計したものである。23区全体の今後5年間の供給量は459万㎡であり、そのうち主要7エリア(342万㎡)が75%を占める。また、最も供給量が多いのは「日本橋・八重洲・京橋エリア」(99万㎡・22%)であり、東京駅周辺や日本橋を中心に、オフィス、ホテル、商業施設、文化施設などを含めた大規模開発が進行中である。

図9は各エリアにおける2020～2024年と、2025～2029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」(35万㎡→99万㎡)、「品川エリア」(2万㎡→52万㎡)、「赤坂・六本木エリア」(5万㎡→40万㎡)などで供給量の増加が見込まれる。また、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8：2025～2029年の主要ビジネスエリア別供給割合

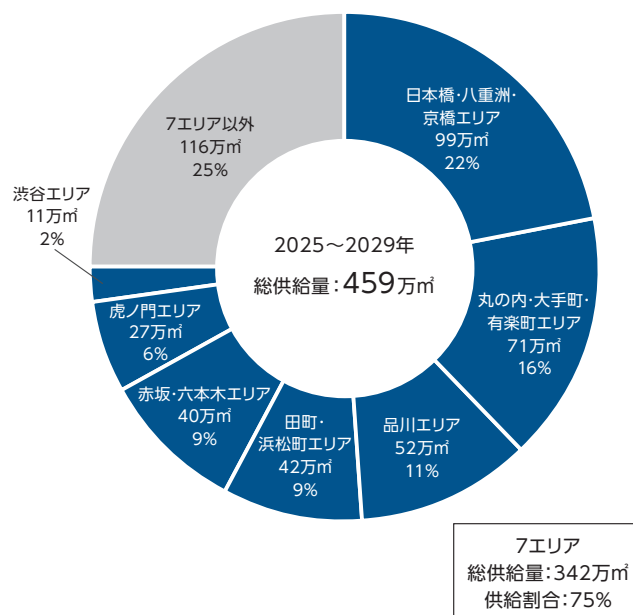
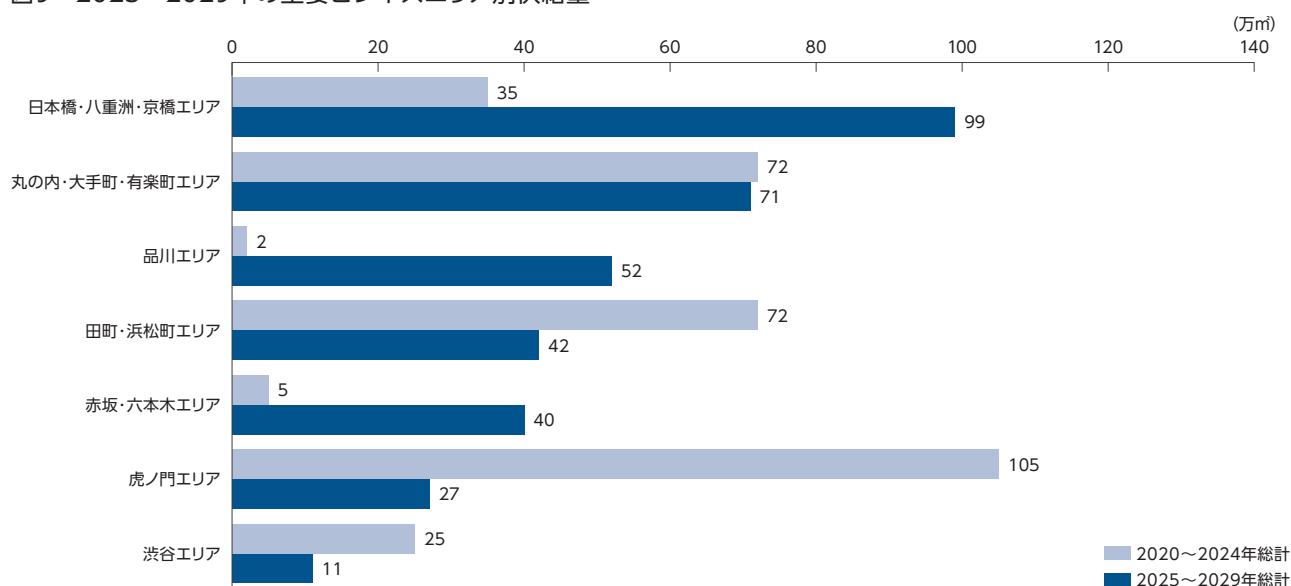


図9：2025～2029年の主要ビジネスエリア別供給量



2 吸収量と空室率

- 東京23区の吸収量は113万㎡と、昨年同様100万㎡超の水準で供給量43万㎡を大きく上回った。空室率は2.1pt低下の3.7%、主要ビジネスエリアでは2.9pt低下の3.3%と、大幅に低下した。
- 2024年供給物件は供給量の約9割の吸収量となり、既存物件の吸収量は昨年の約2.4倍と、新築物件・既存物件ともに需要の堅調ぶりが鮮明に見られた。

堅調なオフィス需要を背景に、2024年の東京23区の吸収量は113万㎡と昨年同様、100万㎡超の水準に達し、2024年の供給量43万㎡を大きく上回った。2024年末の空室率は東京23区で2.1pt低下の3.7%（図10）、主要ビジネスエリアでは2.9pt低下の3.3%と、いずれも大幅に低下した（図11）。

なお、吸収量の内訳を見ると、東京23区では2024年供給物件（43万㎡）の約9割（38万㎡）、主要ビジネスエリアでは2024年供給物件（23万㎡）の約8割（19万㎡）が吸収されている（図12）。また、2023年にプラスに転じた既存物件の吸収量（31万㎡）は、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が続き、2024年には約2.4倍の75万㎡に達した（図13）。

図10：供給量、吸収量、空室率の推移（東京23区）

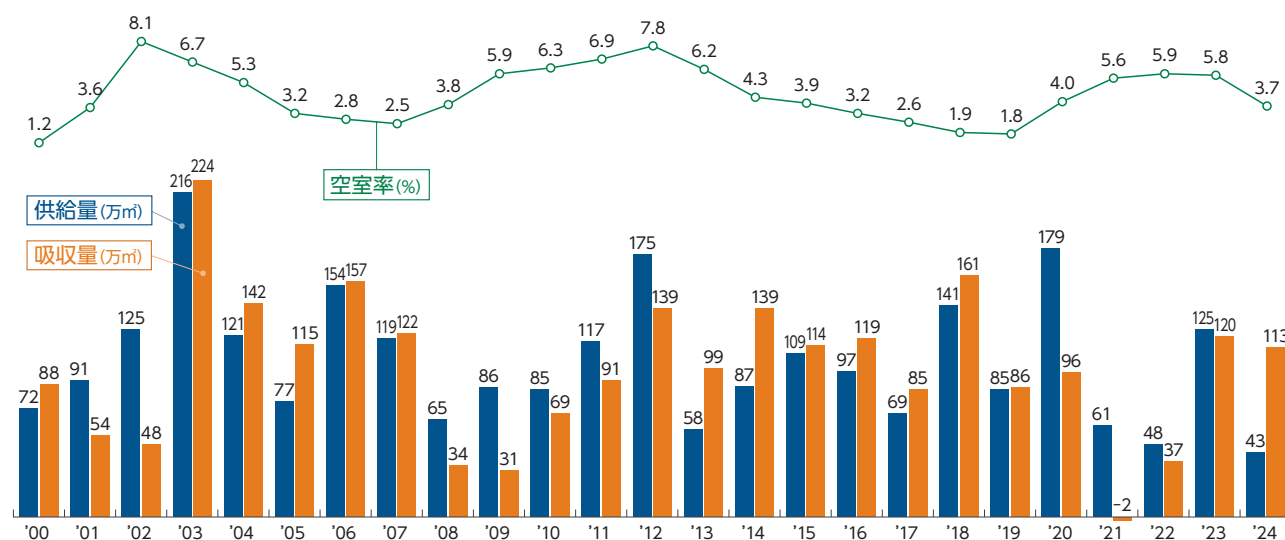


図11：供給量、吸収量、空室率の推移(主要ビジネスエリア／その他)

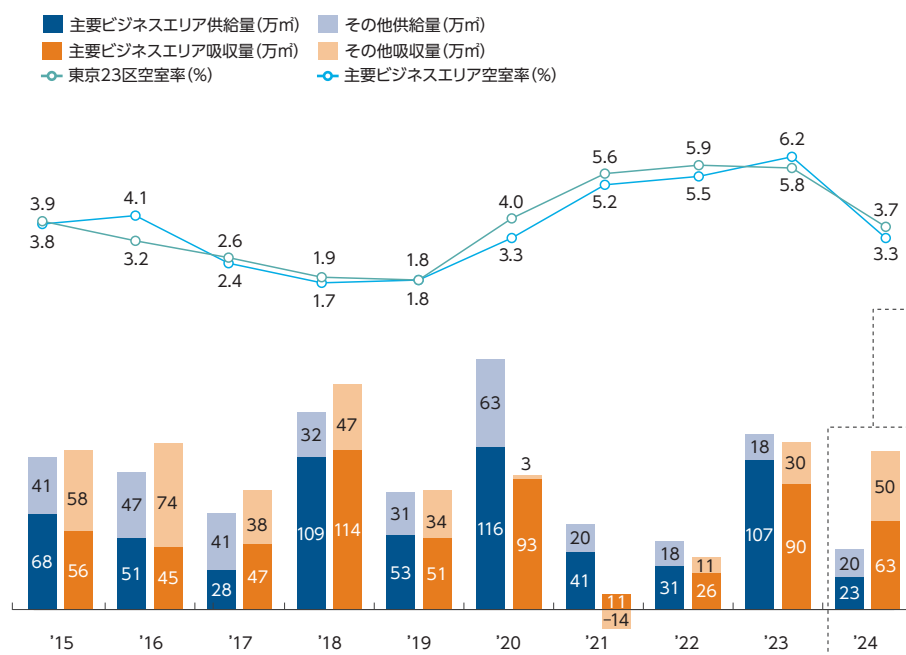


図12：2024年吸収量の内訳(主要ビジネスエリア／その他)

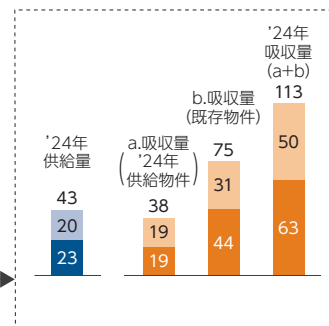
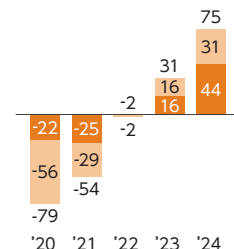


図13：コロナ禍以降の既存物件の吸収量の推移(主要ビジネスエリア／その他)

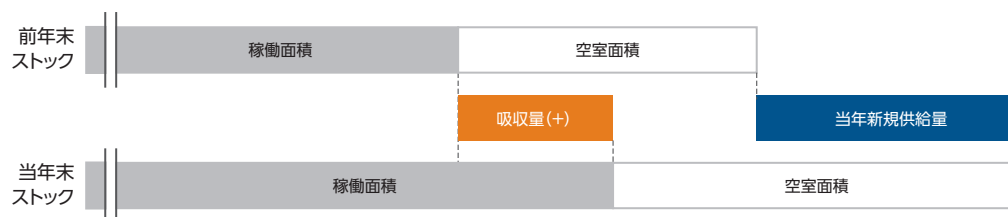


吸収量の概念について

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

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
2025年			
住友不動産六本木セントラルタワー	34,900	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
TAKANAWA GATEWAY CITY THE LINKPILLAR 1(NORTH・SOUTH)	460,200	東日本旅客鉄道	港区港南
豊洲セイルパーク	136,000	IHI、三菱地所	江東区豊洲
麹町弘済ビルディング	36,400	鉄道弘済会	千代田区麹町
ミタマチテラス	55,500	中央日本土地建物、都市再生機構	港区芝
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
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	41,600	IT tower TOKYO合同会社	豊島区西池袋
2026年			
住友不動産芝公園プロジェクト	39,000	住友不動産	港区芝
TOFROM YAESU TOWER	225,000	再開発組合(東京建物)	中央区八重洲
日本橋一丁目中地区再開発 C街区	380,300	再開発組合(三井不動産、野村不動産)	中央区日本橋
OIMACHI TRACKS BUSINESS TOWER	250,000	東日本旅客鉄道	品川区広町
大手町ゲートビルディング	85,300	三菱地所	千代田区内神田
明治安田新宿ビル	97,200	明治安田生命	新宿区西新宿
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
大崎リバーウォークガーデン 大崎コアプロジェクト	69,100	再開発組合(東急不動産)	品川区東五反田
世界貿易センタービルディング本館・ターミナル	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
三会堂ビル建替	34,600	鹿島建設	港区赤坂
TORANOGATE	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			
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
TOKYO TORCH Torch Tower	553,000	三菱地所	千代田区大手町
東京海上ビルディング計画	124,500	東京海上ホールディングス、東京海上日動火災保険	千代田区丸の内
2029年			
八重洲二丁目中地区再開発	389,300	再開発組合 (三井不動産、鹿島建設、都市再生機構、住友不動産他)	中央区八重洲
品川駅西口地区A地区	313,100	京浜急行電鉄、トヨタ自動車	港区高輪
内幸町一丁目街区南地区再開発	285,900	第一生命保険、中央日本土地建物他	千代田区内幸町
八重洲一丁目北地区再開発 南街区	185,500	再開発組合(東京建物)	中央区八重洲
東池袋一丁目地区再開発	155,600	再開発組合(住友不動産)	豊島区東池袋

※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。