

新規供給 オフィスビルマップ

東京 2023年～2025年



Content

01 2021年～2022年竣工主要大規模オフィスビル 業種別入居動向

02 今後の移転のトレンドは？

03 これからの新規供給計画 2023年～2025年

04 これからの新規供給計画 一覧MAP

05 エリア別マーケットサイズ成長予測 2020年～2030年



2021年～2022年竣工 主要大規模オフィスビル 業種別入居動向



どのような企業が新築ビルに入居し、なぜ新築ビルを選択したのでしょうか？

2021年～2022年に竣工した主要なAグレードオフィスビルに入居した企業の推定賃借面積は、3都市合計で「金融業，保険業」が25,000坪以上と最も大きく、次いで「製造業」、「情報通信業」がそれぞれ15,000坪以上でした。過去2年に竣工したオフィスビルのみを対象とした集計ではありますが「金融業，保険業」の企業が数あるオフィスビルの中から新築ビルへの入居を選択し、オフィス環境に積極的な投資をした姿勢が窺えます。「学術研究，専門・技術サービス業」は、各都市で一定の割合を占めており、新築ビルへの需要が高い傾向にあるようです。

入居した企業数では「製造業」が最も多く、「学術研究，専門・技術サービス業」、「卸売業，小売業」がそれに続きました。東京と大阪は業種によって企業数に差がありました。福岡は業種による差は小さく、様々な業種が新築ビルを選択したことが窺えます。

業種別 入居面積ランキング (推計)

順位	東京	大阪	福岡
1位	金融業，保険業	製造業	金融業，保険業
2位	情報通信業	建設業	情報通信業
3位	学術研究， 専門・技術サービス業	学術研究， 専門・技術サービス業	卸売業，小売業

業種別 入居企業数ランキング (推計)

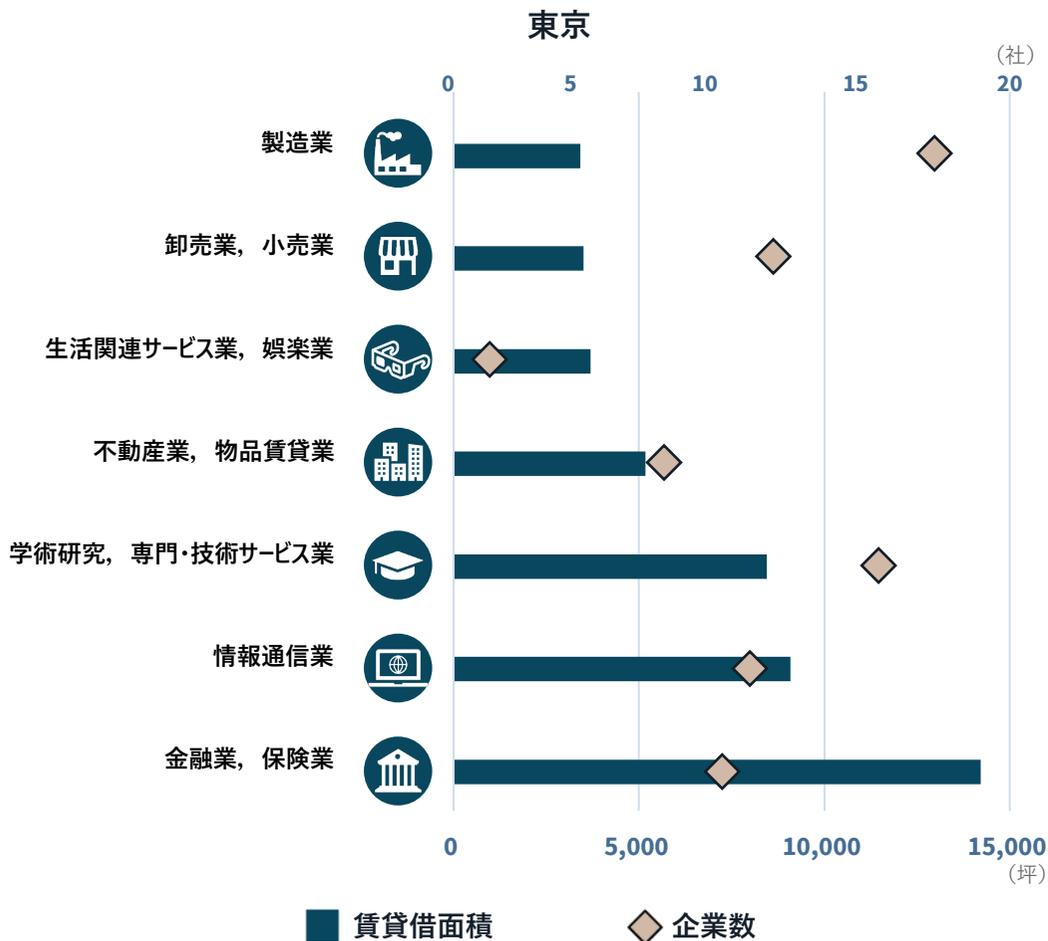
順位	東京	大阪	福岡
1位	製造業	製造業	情報通信業
2位	学術研究， 専門・技術サービス業	卸売業，小売業	学術研究， 専門・技術サービス業
3位	金融業，保険業	学術研究， 専門・技術サービス業	不動産業， 物品賃貸業

今後の移転のトレンドは？

東京

意思決定の迅速化や生産性向上を目指した拠点集約
コミュニケーションHub機能を持たせ会社間連携の強化を目的に

2021年～2022年竣工 主要大規模オフィスビル 業種別入居動向



拠点集約、コミュニケーション

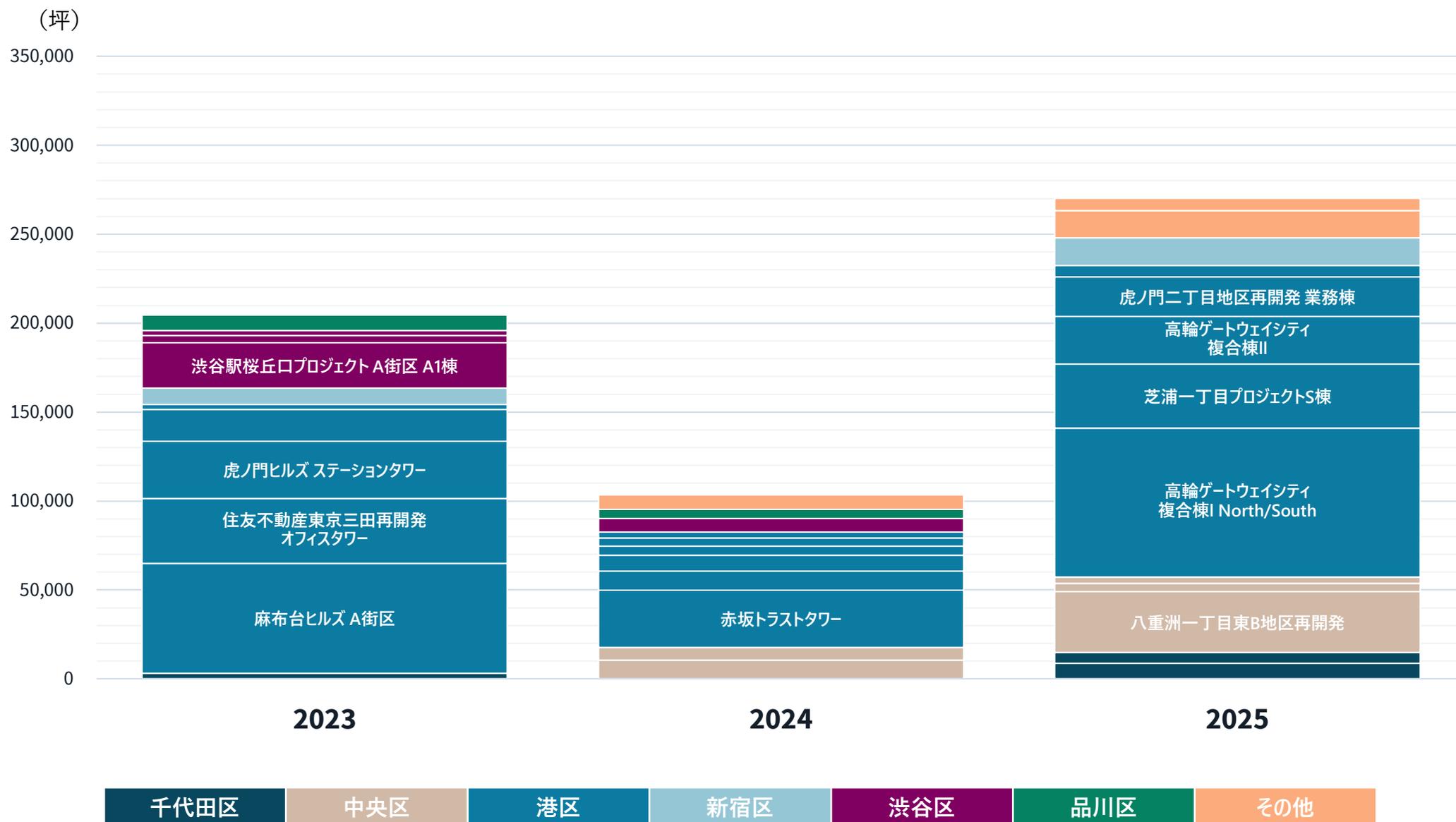
- 東京において、「金融業，保険業」が14,000坪以上と最も大きく、「情報通信業」と「学術研究，専門・技術サービス業」がそれぞれ8,000-9,000坪と続きました。「金融業，保険業」の企業ではグループ会社と共に複数フロアに入居するケースが見受けられ、本社機能の集約、会社間・部門間の枠を超えたコミュニケーションHub機能としての位置づけといった移転理由があげられました。
- 「金融業，保険業」では、入居企業数に対して賃貸借面積の規模が大きく、複数の拠点や関連会社を持つ企業が拠点集約した影響が現れていると考えられます。グループ会社間や部署間の物理的な距離をなくし、コミュニケーションにおいては意思決定のスピードアップや生産性向上を図りたい企業、まとまったオフィスフロアへの入居を検討している企業にとっては、今後も新築ビルへの移転は非常に魅力的に映るかもしれません。



サステナビリティ、BCP対策

- その他の移転理由としては、グリーンビル認証取得等を通じたサステナビリティに向けた取り組みや様々な災害対応機能(BCP)への評価も挙げられています。近年、各ディベロッパーが注力している最先端の付帯設備の活用が期待できる点も選好の要因と考えられます。多くの企業がよりよい世界に向けた持続可能かつ責任ある施策を重視する姿勢を打ち出す中、サステナビリティとBCP対策はオフィスビル選定において欠かせない重要要素となるでしょう。

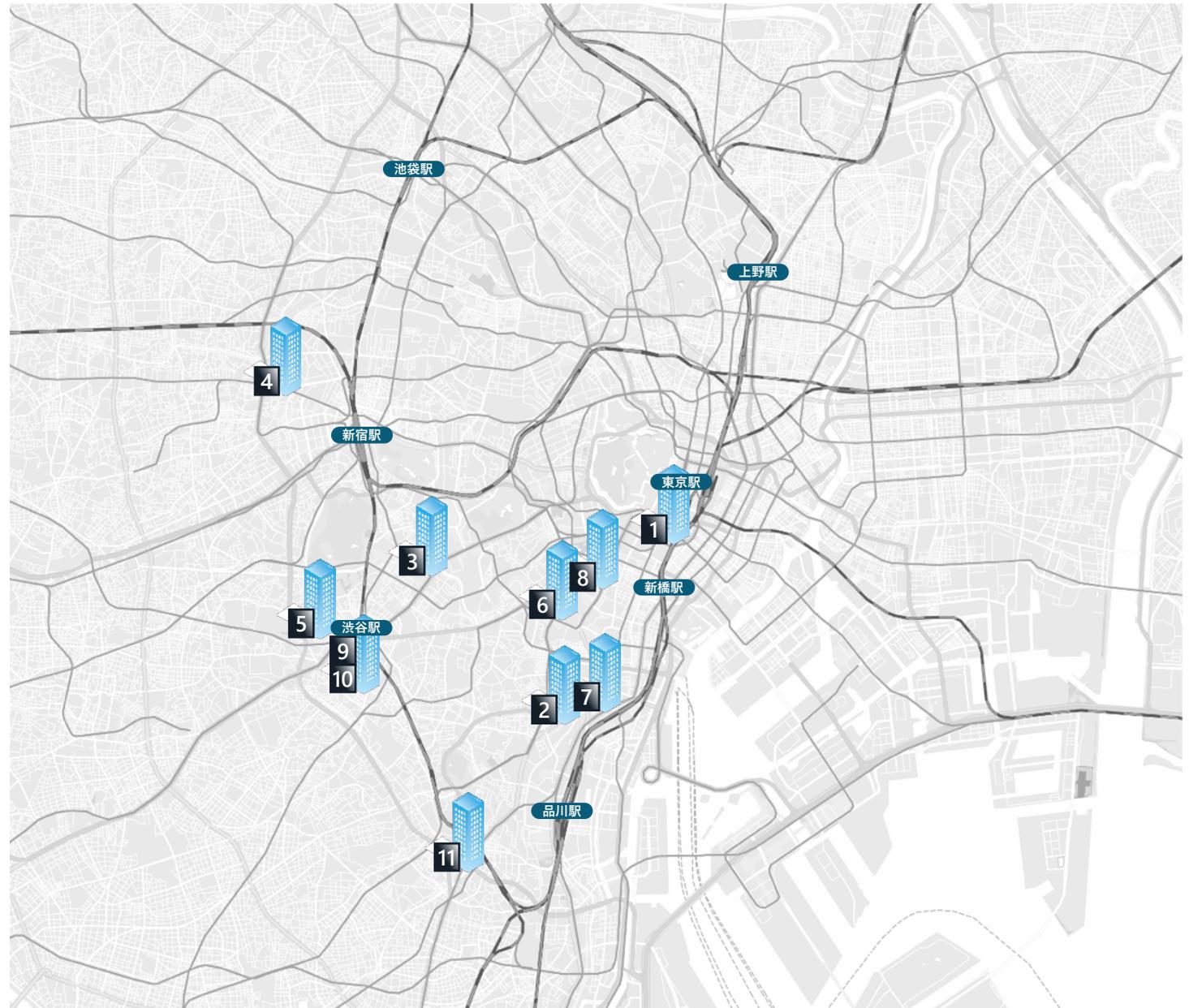
これからの新規供給計画 2023年～2025年



これからの新規供給計画 2023年



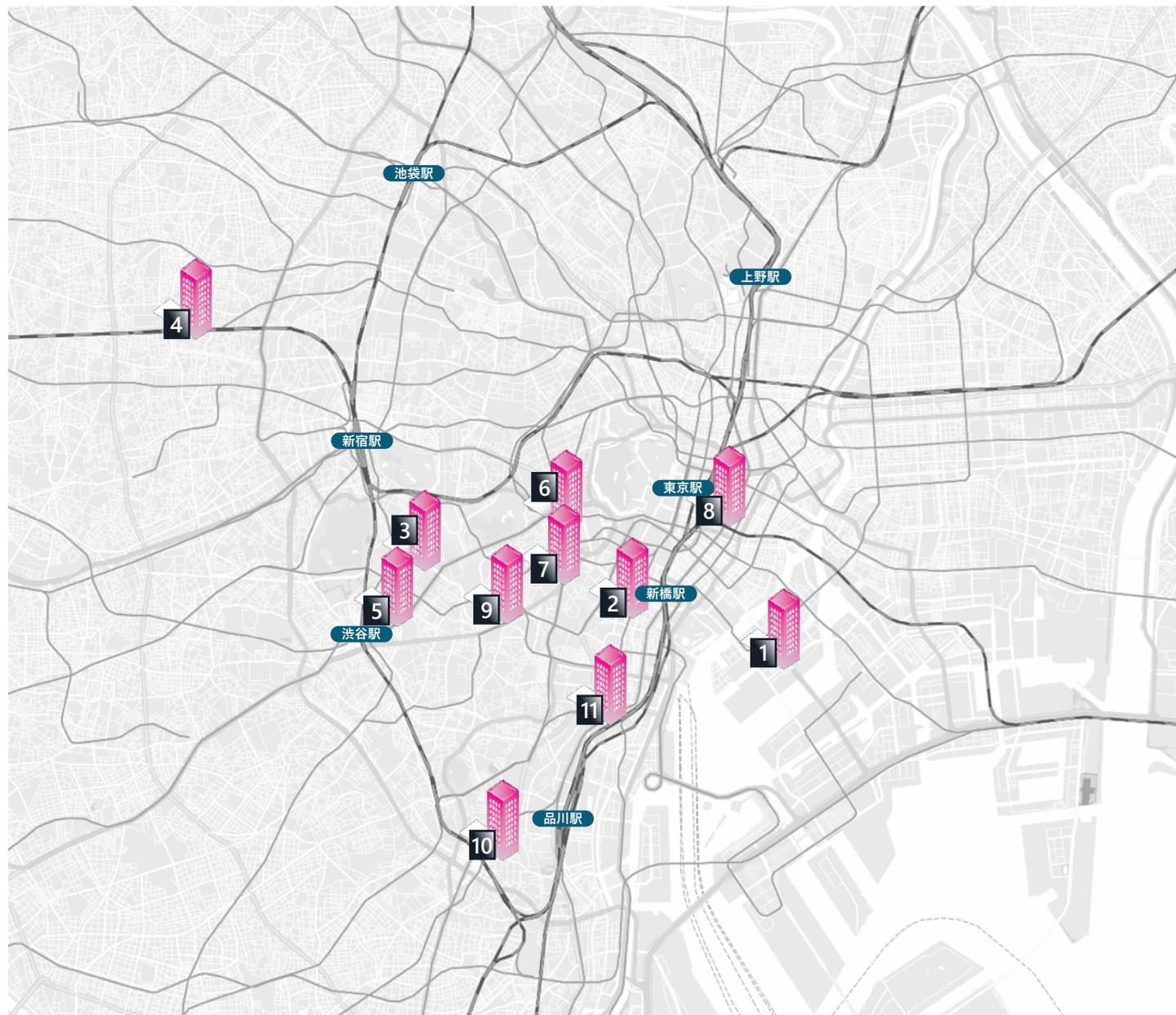
	竣工 予定	ビル名称	所在地		規模	
			延床面積(坪)	基準階面積(坪)	延床面積(坪)	基準階面積(坪)
1	2月	東宝日比谷プロムナードビル	有楽町1	11F/B2	5,050	300
2	2月	(仮)住友不動産 東京三田再開発プロジェクト オフィスタワー (複合棟)	三田3	42F/B4	60,410	1,200
3	2月	3rd MINAMI AOYAMA	南青山3	13F/B1	4,460	250
4	3月	住友不動産新宿ファーストタワー	西新宿5	35F/B2	27,440	610
5	3月	道玄坂通 dogenzaka-dori	道玄坂2	28F/B1	12,670	530
6	6月	麻布台ヒルズ A街区	麻布台1	64F/B5	139,690	1,460
7	6月	田町タワー	芝5	29F/B2	34,030	790
8	7月	(仮)虎ノ門ヒルズ ステーションタワー	虎ノ門1	49F/B4	71,500	1,000
9	11月	(仮)渋谷桜丘プロジェクト A街区A1棟	桜丘町123	39F/B4	55,880	840
10	11月	(仮)渋谷桜丘プロジェクト A街区A2棟	桜丘町123	17F/B4	55,880	250
11	12月	(仮)五反田計画	西五反田8	20F/B3	20,870	960



これからの新規供給計画 2024年



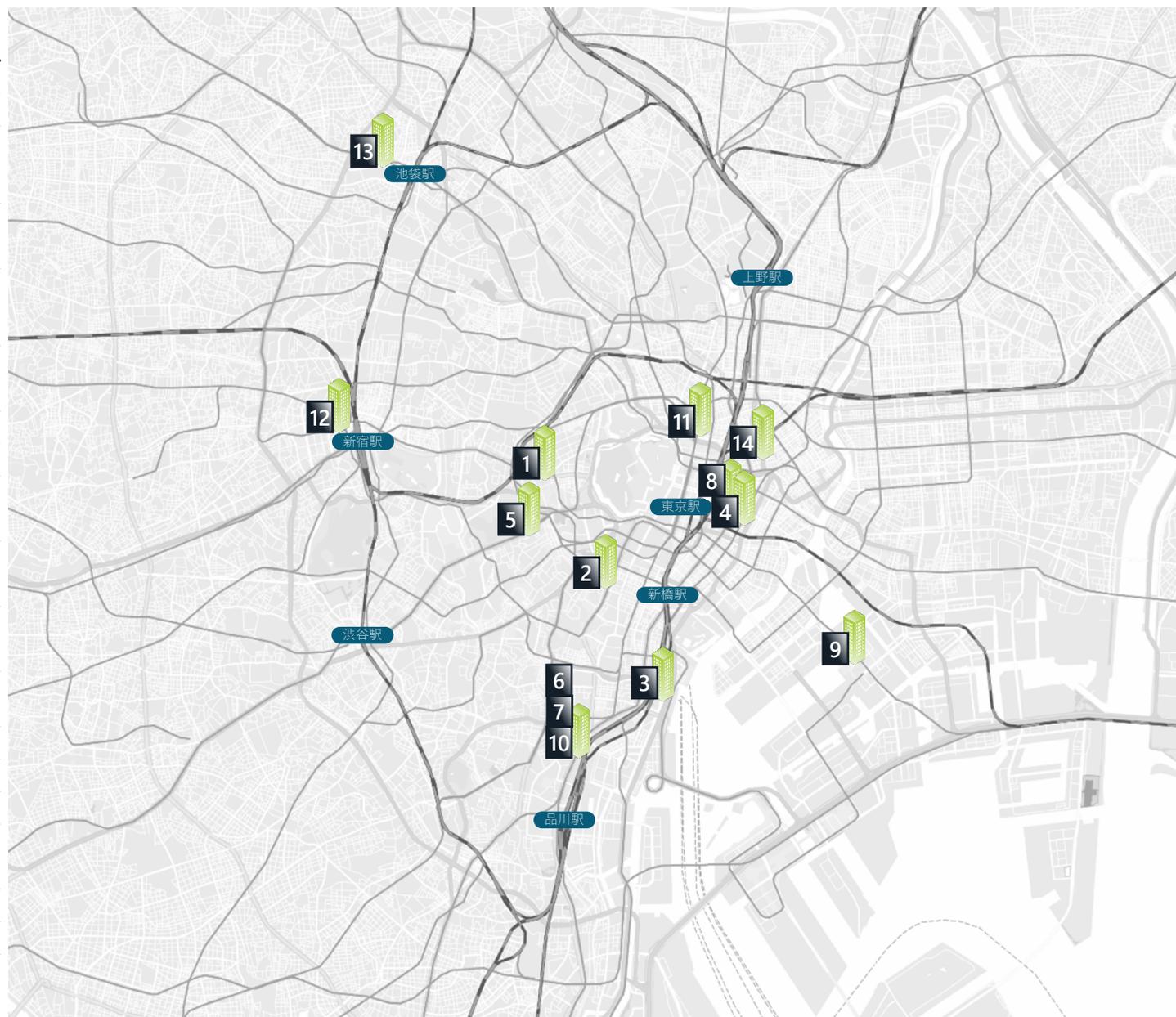
	竣工 予定	ビル名称	所在地	規模
			延床面積(坪)	基準階面積(坪)
1	2月	(仮)晴海三丁目計画 事務所棟	晴海3 13,310	20F/B2 -
2	2月	新虎安田ビル	新橋4 7,810	14F/B2 400
3	2月	(仮)青朋ビル建替計画	北青山3 5,430	13F/B2 -
4	2月	(仮)住友不動産 中野駅前プロジェクト	中野2 15,060	20F/B2 530
5	5月	(仮)渋谷二丁目17地区 第一種市街地再開発事業	渋谷2 13,460	23F/B4 400
6	6月	赤坂グリーンクロス	赤坂2 22,440	28F/B3 530
7	8月	赤坂トラストタワー	赤坂2 62,920	43F/B3 1,020
8	9月	TODA BUILDING	京橋1 28,680	28F/B3 720
9	10月	(仮)住友不動産六本木駅前 プロジェクト	六本木7 9,710	21F 390
10	10月	(仮)東五反田二丁目計画	東五反田2 8,830	14F/B1 450
11	12月	(仮)春日ビル建替計画	芝5 16,790	20F/B3 590



これからの新規供給計画 2025年



	竣工 予定	ビル名称	所在地		規模	
			延床面積(坪)	標準階面積(坪)	延床面積(坪)	標準階面積(坪)
1	2月	(仮)弘済会館ビル新築工事	麹町5 11,000		12F/B2 -	
2	2月	(仮)虎ノ門二丁目地区 第一種市街地再開発事業 業務棟(T2プロジェクト)	虎ノ門2 54,650		38F/B2 1,050	
3	2月	(仮)芝浦一丁目プロジェクト S棟	芝浦1 166,380		43F/B3 1,560	
4	3月	(仮)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	八重洲1 68,060		51F/B4 760	
5	3月	(仮)元赤坂一丁目計画	元赤坂1 9,380		26F/B2 330	
6	3月	(仮)高輪ゲートウェイシティ 複 合棟I North	港南2、高輪2 139,200		29F/B3 -	
7	3月	(仮)高輪ゲートウェイシティ 複 合棟I South	高輪2 139,200		30F/B3 1,020	
8	6月	(仮)八重洲ダイビル建替計 画	京橋1 6,860		11F/B3 390	
9	6月	(仮)豊洲4-2街区開発計画 B棟	豊洲2 26,980		15F/B1 1,290	
10	夏秋	(仮)高輪ゲートウェイシティ 複 合棟II	港南2、芝浦4、 高輪2 62,970		31F/B5 1,080	
11	11月	(仮)内神田一丁目計画	内神田1 25,770		26F/B3 630	
12	11月	(仮)西新宿一丁目地区プロ ジェクト	西新宿1 29,310		23F/B4 820	
13	12月	(仮)池袋西口プロジェクト	西池袋3 12,650		28F/B4 -	
14	2025 年	(仮)木造賃貸オフィスビル計 画	日本橋本町1 7,870		17F 300	



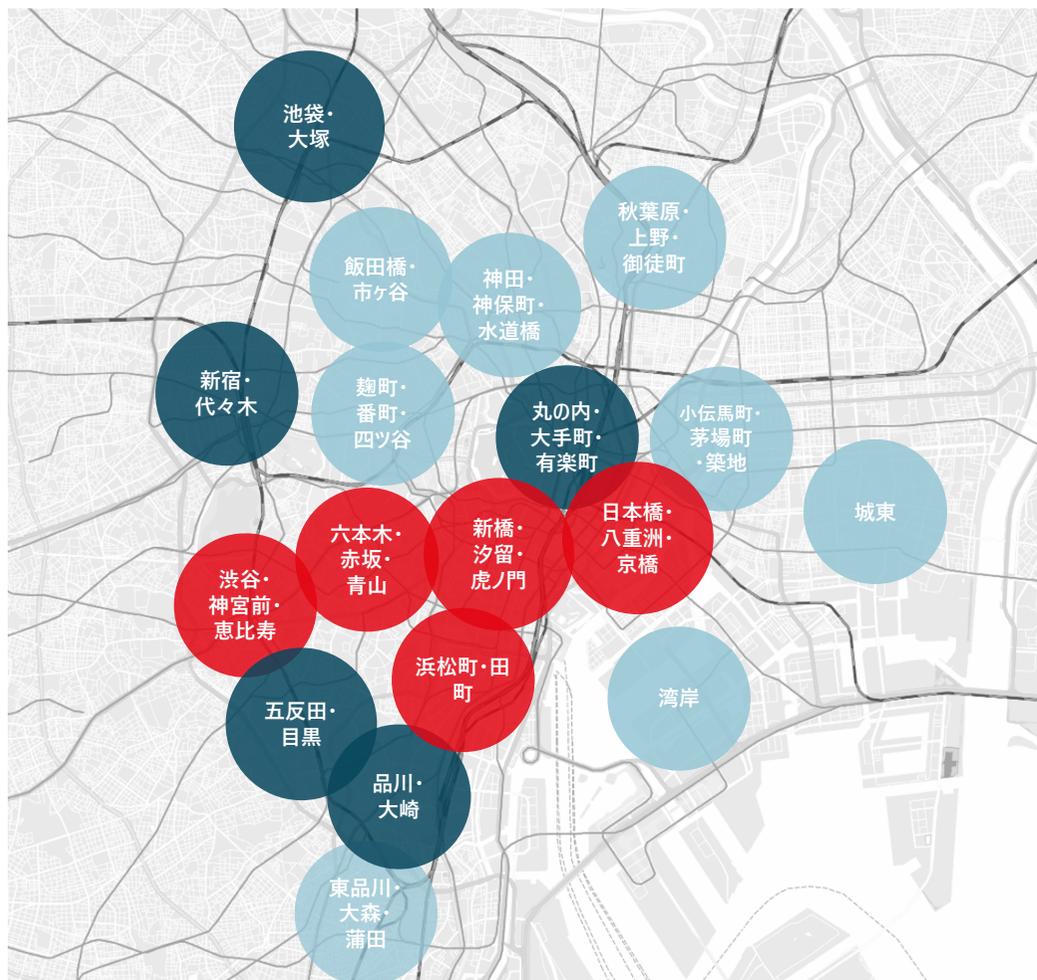
エリア別Aグレードオフィス マーケットサイズ成長予測

2023年～2030年



今後さらなるマーケットサイズの成長が見込まれるエリア

2030年に向けてもオフィスビルの大量供給が予定されており、多くの企業や人を惹きつけ変貌し続ける都市として今後の大規模開発にも注目が集まっています。



エリア	成長率
丸の内・大手町・有楽町	中
神田・神保町・水道橋	低
飯田橋・市ヶ谷	低
麹町・番町・四ツ谷	低
秋葉原・上野・御徒町	低
日本橋・八重洲・京橋	高
小伝馬町・茅場町・築地	低
新橋・汐留・虎ノ門	高
浜松町・田町	高
六本木・赤坂・青山	高
品川・大崎	中
新宿・代々木	中
渋谷・神宮前・恵比寿	高
五反田・目黒	中
池袋・大塚	中
東品川・大森・蒲田	低
湾岸	低
城東	低

- 高 マーケットサイズの成長率が高いエリア
- 中 マーケットサイズの成長率が中位のエリア
- 低 マーケットサイズの成長率が低いエリア

Thank You

本資料以外にも、各物件の詳細や横浜、京都、神戸の新規供給情報も取り揃えております。
ご興味のある方はお気軽にお問い合わせください。

ジョーンズ ラング ラサル株式会社
オフィスリーシングアドバイザー事業部
jlofficeadvisory.jp@ap.jll.com

- 本レポートに含まれる情報について、知的財産権等を含む一切の権利はジョーンズ ラング ラサル株式会社（以下、「当社」という。）に帰属します。
- 本文書は、社内資料としてご使用いただくことを前提とします。また、本文書及び本文書に含まれる情報の一部または全部を当社の事前の書面による同意なく、複製、複写、および翻訳ならびに第三者に開示することはできません。
- すべての情報は、当社が信頼し得ると考える情報源から取得したものではありませんが、当社はその真实性・実現性を担保するものではありません。また、将来の予測については、当社が専門業者としての技術および経験において行っているものの、当該予測に影響を及ぼす多くの要因があるため、当社はその正確性を保証しません。
- 本文書及び本文書に含まれる情報に基づくご判断についてはご自身の責任で行っていただくものとし、また、ご判断の結果、お客様または第三者に損害または損失等が生じたとしても、当社はこれらに関して一切の責任を負いません。

