

2021年以降のオフィスビル計画

ニューノーマル時代のオフィスを模索しながら 2023年以降に再びピーク到来の見込み

新型コロナウイルスの影響が長期化し、空室僅少を維持してきたオフィスマーケットにも変化が生じ始めた。これまでのところ、テレワークに対する評価や今後の方針はまちまちの状態にあり、先行きは不透明だ。そのような中、場所や時間にフレキシブルな新しいオフィス利用や開発の提案も増えてきた。

文・橋本郁子 不動産アナリスト

数多くの大規模オフィスビルが完成を迎えた2020年。2021年から2022年にかけては、大量供給が一段落するとみられる。2013年以降、東京都心のオフィス空室率は低下の一途をたどり、低い水準を維持していたところでコロナ禍が生じた。空室率は上昇に転じ、オフィスマーケットも転換期に差しかかっている。ニューノーマル時代に応じたオフィスへの取り組みはさまざま、その模索はまだ続くとみられるが、2023年頃には再び大量供給がやって来る見込みだ。需給両サイドの柔軟な発想と工夫により、大規模開発の新たな魅力が創られていくと期待される。

2021年はオフィス供給が大幅に減少

東京23区でオフィスを主な用途とする延床面積3000坪[※]以上の建物（自社使用も含む）は、2020年に完成のピークを迎えた。予定されていた東京オリンピック・パラリンピック開催に照準を合わせるように、前年2019年の2倍近い供給量となった。2021年は、一転して大幅に減少すると見込まれる。ただ、注目度の高い再開発が含まれ、テナントの内定も続いているため、広く話題を呼びそうだ（図1）。

まず、東京駅近くでは、東京駅前常盤橋プロジェクトA棟にあたる常盤橋タワーが完成する。開発街区の名称はTOKYO TORCH（トウキョウトーチ）に決まった。常盤橋タワーは、地上40階地下5階建て、延床面積44,165坪、基準階面積は780坪となり、テナントとして古河機械金属、

古河電気工業の入居が明らかになっている。

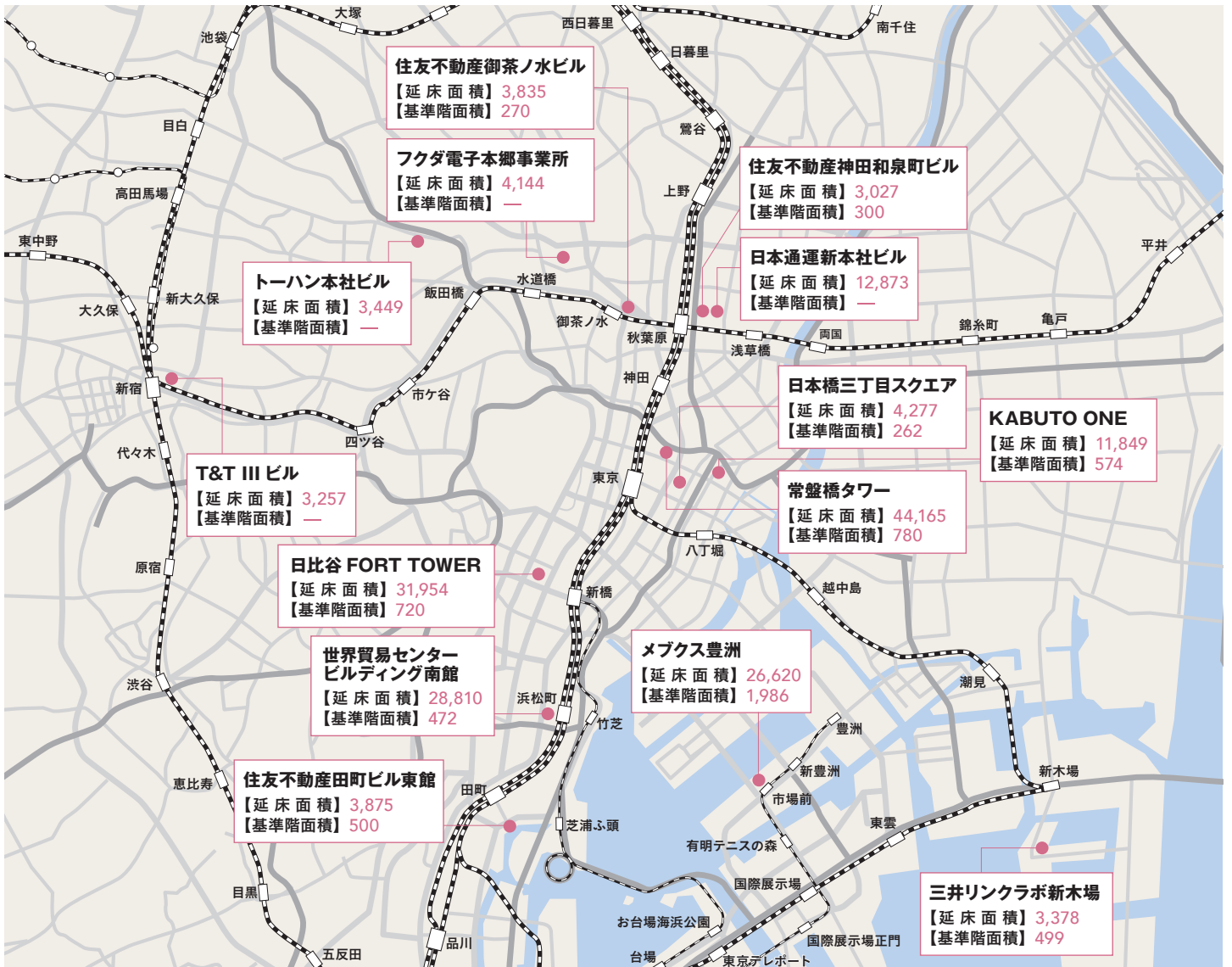
中央区では、平和不動産が進める日本橋兜町・茅場町再活性化プロジェクトの中心的ビルのひとつであるKABUTO ONEが完成を迎える。地上15階地下2階建て、延床面積11,849坪、基準階面積574坪の規模で、低層部には投資家と企業との対話交流を促進するラウンジ、株主総会やIR説明会などに対応するホール、カンファレンス施設などを配置する。テナントには、金融情報サービスを手がけるQUICK、証券保管振替機構（ほふり）のほか、WeWorkによるコワーキングオフィス開設が伝えられている。

新橋エリアから浜松町エリアにかけても、大規模オフィスビルの完成が続く。開発が段階的に進められている浜松町二丁目4地区A街区では、世界貿易センタービルディング南館が先行して完成を迎える。規模は地上39階地下3階建て、延床面積28,810坪、基準階面積472坪となる。三菱スペース・ソフトウエア、総合キャリアグループ、日本外科学会が入居し、ディ・エグゼクティブ・センター・ジャパンがコワーキングオフィスを設置するとみられている。一方、新橋エリアでは、三井物産都市開発が参画する日比谷FORT TOWER（新橋田村町プロジェクト）が完成する。地上27階地下2階建て、延床面積31,954坪、基準階面積720坪の規模を予定し、テナントには三井食品、WeWorkのコワーキングオフィス開設が内定しているほか、東急エージェンシーの入居も見込まれている。

豊洲エリアでは、ゆりかもめ市場前駅北側でメブクス豊

※1坪＝約3.306平米で換算する

図1 2021年に東京23区内で完成予定の大規模オフィスビル



【注】 ①物件はオフィスビル名称 (開発名称) と、延床面積 (坪) と基準階面積 (坪) を示した
 ②日経BP「日経不動産マーケット情報」2020年6月号の「これからできる大規模オフィスビル」を基に、2020年10月に調査を加え、更新した
 ③対象は、オフィスを主用途とした延床面積3000坪以上の建物で、自社使用のものを含む
 ④オフィスビル名称 (開発名称)、延床面積は調査時点のもので、変更されている可能性がある

洲が完成する。清水建設が豊洲六丁目4-2街区プロジェクトとして進めるビルで、地上11階建て、延床面積26,620坪、基準階面積1,986坪となり、全国共済農業協同組合連合会 (JA共済連) が入居する。同4-3街区に建設中のホテル棟には、共立メンテナンスが運営するラビスタ東京ベイ (582室) の入居が明らかになっている。

コロナはオフィスマーケットをどう変えたか

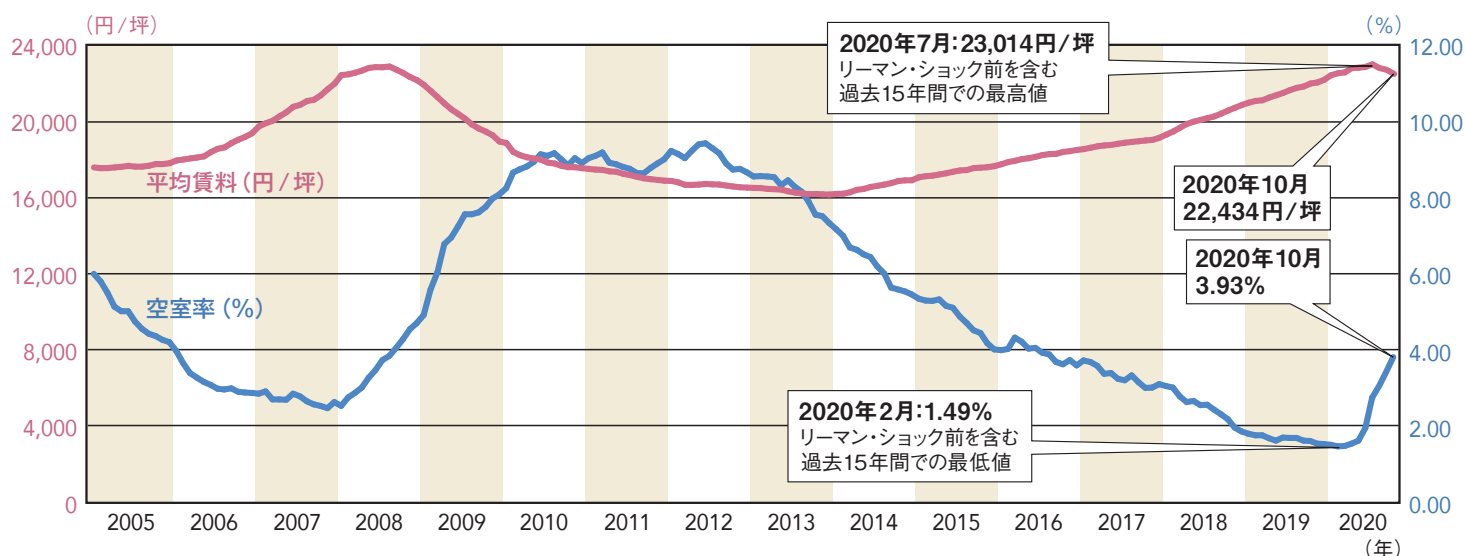
東京のオフィスマーケットでは、2013年頃から空室率の低下が続いた。三鬼商事のデータによれば、低下は堅調に進み、東京都心5区の空室率は、2018年11月時点で2%

を割り込んだ。これは、リーマン・ショック前のオフィス需要が旺盛だった時期よりもさらに低い水準とみられ、オフィスビルの大量供給が予定された2020年に入っても、その傾向が急速に緩む気配はみられなかった (図2)。

ところが、新型コロナウイルスの影響が長期化し始めた2020年半ば頃から、空室率は上昇に転じることとなる。2020年7月には2018年10月以来の2%台にのぼり、2020年10月には3.93%まで上昇した。エリア別では、渋谷区が5.14%で最も高く、千代田区が2.67%で最も低い。空室率の低下に伴って、緩やかな右肩上がりの基調にあった平均賃料水準も、その上昇傾向にブレーキがかかったとみられる。

コロナ禍で移動を伴わない働き方が強く求められたこと

図2 東京都心5区のオフィス空室率(右軸)と平均賃料(左軸)の推移



【注】 ①三鬼商事資料を基に作成
 ②対象は、東京ビジネス地区(千代田、中央、港、新宿、渋谷の5区)に立地する基準階面積100坪(約330m²)以上の賃貸オフィスビル
 ③平均賃料は、原則として基準階の新規募集条件を示す

を契機に、オフィスの存在意義を問い直す機運が高まっている。渋谷区では、xenodata lab.(ゼノデータ・ラボ)、LAPRAS(ラプラス)など、テレワークになじみやすいIT系企業やベンチャー企業がオフィスを縮小・解約する動きが、早い段階から生じていたとみられる。同一ビル内での借り増しの見合わせ、一部返却のケースも増えているようだ。ただ、これまでのところ、新築大規模オフィスビルの成約キャンセルのような動きは顕在化しておらず、新築ビルの空室率は比較的落ち着いて推移している(図2)。

ニューノーマル時代のオフィスの行方

コロナ禍によるテレワークの実施状況や実態、その評価などを把握すべく、さまざまな調査が実施されている。東京商工会議所が、緊急事態宣言解除後の2020年8月から9月にかけて、会員企業に対して実施した調査(回答数:1,448)によれば、就業場所の分散の実施・検討状況について、「分散を実施している」は48.0%、「分散を検討している」は9.7%だった(図3)。これら回答の具体的な分散方法は、「在宅勤務の活用」が91.5%を占め、「既存の自社事業所を活用」が22.2%と続き、「サテライトオフィスの新設」は5.1%、「シェアオフィス等の活用」は4.6%にとどまっていることがわかった。また、東京23区内事業所の移転・縮小・拡大の検討状況(複数回答)については、「現状維持」が84.3%を占め、「移転を検討」は4.7%、「一部機能の移転を検討」は3.8%、「縮小を検討」は6.3%

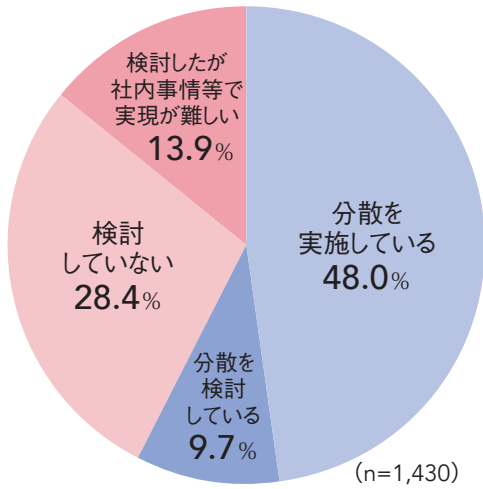
だった。移転先としては「都心5区以外の東京23区内」が39.6%、「神奈川県・埼玉県・千葉県」が35.1%、「都心5区内」が34.2%など1都3県内で回答が分かれ、「その他の道府県」は13.5%だった。

一定期間のテレワーク実施を経て、企業が示した方向性はさまざまだ。富士通は、今後はテレワークを基本として既存オフィス面積を半減すると表明した。また伊藤忠商事は、人と会うことがビジネスの基本との方針から、安全に配慮しながら出社に戻す方針を明らかにした。みずほ銀行、りそな銀行などいくつかの金融機関では、支店のスペースの一部をサテライトオフィスとして活用する形態を押し進める。人に対して仕事を割り当てる、いわゆる従来のメンバーシップ型の雇用モデルが浸透した日本企業が、テレワークに適したジョブ型に転じることは容易ではないとする見方や、情報セキュリティ対策の遅れの指摘など、テレワークの実効性や有効性に一定の評価を与えながらも、中長期的な実施継続には懸念を抱える向きも少なくない。

オフィスのあり方やワークスタイルの先行きはまだ不透明だが、都心部のオフィスとテレワークは対極に位置するものではなく、おのおののデメリットを相互に補完し、メリットを増幅すべきものと考えられる。大手不動産会社では、すでにニューノーマル時代を見据えたオフィスの提案が始まっている。複数のテナントでシェア可能なオフィススペースの設置、ゆとりある屋外空間の確保、他業界との連携によるサテライト型シェアオフィスの広域的な設置など、今後の展開・進化にも関心が高まる。オフィスは一定の面積を特定

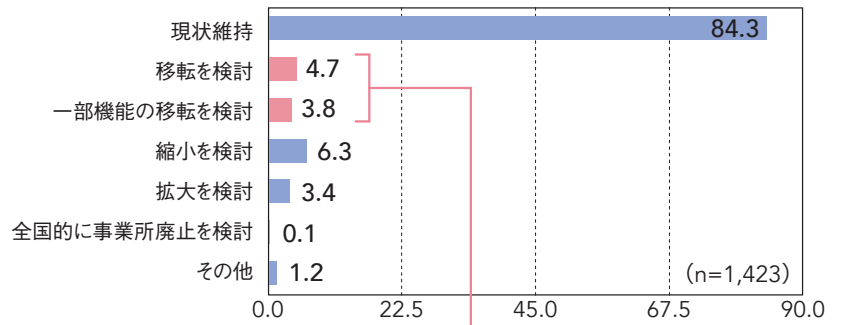
図3 就業場所に関する企業の意識

●就業場所の分散の実施状況

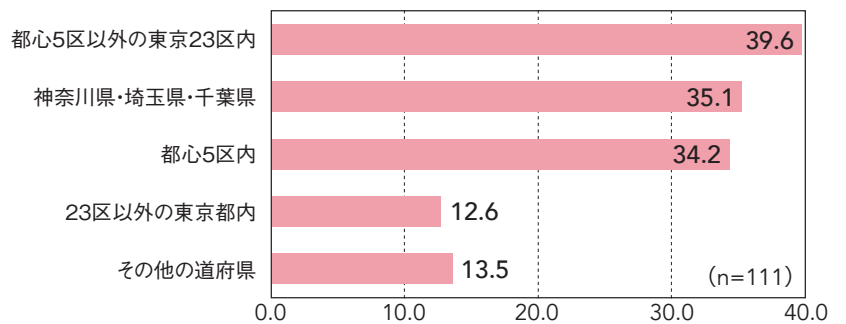


- 【注】 ①資料：東京商工会議所「新型コロナウイルス感染症を踏まえた都市のあり方に関するアンケート調査結果」
 ②調査対象：東京商工会議所会員企業9,729社、回答数1,448（回答率14.9%）
 ③調査期間：2020年8月19日～9月2日
 ④「n」はサンプル数を示す

●23区内事業所の移転・縮小・拡大（複数回答） (%)



●事務所の移転先（複数回答） (%)



の人員が独占的に利用するスペースから、フレキシブルな利用を可能にするオペレーションにより、高生産性を創出するスペースへと進化しつつある。

2023年頃に再び完成のピーク到来

2021年に続いて2022年も、比較的オフィス供給は少なめと見込まれる。ただ2023年以降は、現時点で判明しているだけでも、再び増加に向かうことが予想される（表）。

複数の再開発が並行して進む虎ノ門エリアでは、新たに虎ノ門一丁目東地区再開発が具体化した。2020年7月に完成した東京虎ノ門グローバルスクエアの東側に位置する3つの街区を一体的に開発する計画で、地上30階地下5階建て、延床面積38,115坪のオフィス中心のビルを建設する。地下鉄虎ノ門駅と周辺街区を結ぶ地下歩行者通路の整備や、地上・地下駅前広場の整備を含む地下鉄虎ノ門駅と一体的な機能拡充なども予定し、2025年度の完成を見込んでいる。

青山通り沿いにも超高層ビルの計画がもちあがっている。独立行政法人都市再生機構（UR）が、旧都営青山北町アパートの敷地の一部と青山通り沿道の敷地を一体的に再開発する。名称は北青山三丁目地区再開発で、地上38

階地下2階建て、延床面積55,963坪のビルの大半をオフィスとし、低層部に店舗や宿泊機能などを配置する。2026年度の完成、2027年度の開業を目標としている。

新宿駅西口では2つの計画が明らかになった。ひとつは、明治安田生命保険が進める西新宿一丁目地区プロジェクト。街区全体に地上23階地下4階建て、延床面積29,343坪の複合ビルを建設する。低層部には店舗やホールなどを配置し、4階～22階をオフィスとする。2025年の完成予定だ。また、小田急電鉄と東京地下鉄（東京メトロ）は、新宿駅西口地区開発事業を進める。小田急百貨店、モザイク通り、新宿ミロードを順次解体し、高さ約260m、地上48階地下5階建て、延床面積85,214坪のオフィス中心の超高層ビルを建設する。2022年度に既存建物の解体工事に着手し、2029年度の完成・開業をめざす。

東京都心で企業や中枢機能が集中していく様は、集積が集積を呼ぶと表現されることもあった。近年の大規模開発では、業務だけではなく住宅や商業、宿泊、教育などの機能が複合的・有機的に集積し、東京の魅力を形成してきた。今、避けなければならない「三密」は必ずしも集積に直結するものではないだろう。ニューノーマルへの対策を模索しながら、大規模開発が都市として新たな集積形成へかじを切っていくものと期待される。

表 2022年以降に東京23区内で完成予定の主な大規模オフィスビル（所在するエリア別に記載）

	完成 予定年	オフィスビル名称（開発名称など）	事業主	地上 階数	地下 階数	延床面積 (坪)	オフィス以外の用途例など
千代田区	2022	八重洲二丁目北地区再開発 A-I 街区	三井不動産	45	4	85,879	ブルガリホテル東京、区立小学校
	2022	九段南一丁目プロジェクト (九段会館の一部保存・建替え事業)	ノーヴェグランデ（東急不動産、鹿島）	17	3	20,491	カンファレンス施設、シェアオフィス、店舗
	2025	内神田一丁目地区再開発	三菱地所	26	3	25,561	店舗、ビジネス支援施設
	2027 年度	Tokyo Torch (東京駅前常盤橋プロジェクトB棟)	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、 大手町開発、都市再生機構など	63	4	164,560	ホテル、ホール、店舗
中央区	2024	新TODAビル	戸田建設	28	3	28,738	ミュージアム、ホール、コワーキング施設
	2025年度	八重洲二丁目中地区再開発	三井不動産、鹿島、ヒューリックなど	46	4	126,445	サービスアパートメント、 インターナショナルスクール
	2025年度	日本橋一丁目中地区再開発 C 街区	三井不動産、野村不動産、野村ホールディングス	51	5	112,893	カンファレンス施設、ホテル、 サービスアパートメント
	2025	東京駅前八重洲一丁目東地区再開発 B 街区	東京建物	51	4	68,123	医療施設、カンファレンス施設、店舗
	2026年度	日本橋室町一丁目地区再開発 A 街区	三井不動産	36	4	34,636	住宅、店舗
	2035年度	八重洲一丁目北地区再開発 南街区	東京建物	45	5	54,601	店舗、宿泊施設
港区	2023	虎ノ門・麻布台地区再開発 メインタワー	森ビル、日本郵便	64	5	139,225	住宅、インターナショナルスクール、 生活支援施設
	2023	虎ノ門ヒルズステーションタワー	森ビル、都市再生機構、東洋海事工業	49	4	72,129	ホテル、ビジネス発信拠点、店舗
	2023	虎ノ門二丁目地区再開発 業務棟 (虎の門病院、国立印刷局、共同通信会館建て替え)	都市再生機構、国家公務員共済組合連合会	38	2	54,583	病院棟は2019年完成済み
	2023	TTM プロジェクト	田町ビル、徳栄商事、三菱重工業	29	2	34,183	三菱重工業移転予定
	2023	東京三田再開発プロジェクト	住友不動産、大林組	42	4	60,663	店舗、貸し会議室
	2024	赤坂二丁目プロジェクト (赤坂ツインタワー本館・東館跡地)	森トラスト、エヌ・ティ・ティ都市開発	43	3	63,434	ホテル、サービスアパートメント、 歴史・文化発信施設
	2024年度	赤坂二丁目計画 (国際赤坂ビル建て替え)	積水ハウス、日本生命保険	32	3	22,083	店舗、診療所、子育て支援施設
	2024年度	芝浦一丁目計画 S 棟	野村不動産、NREG 東芝不動産、東日本旅客鉄道	45	5	※166,375	ホテル
	2025	品川開発プロジェクト(第1期) 3 街区	東日本旅客鉄道	31	5	63,828	店舗、生活支援施設
	2025	品川開発プロジェクト(第1期) 4 街区	東日本旅客鉄道	30	3	139,150	ホテル、コンベンション施設、 ビジネス支援施設
	2025	泉岳寺駅地区再開発	東急不動産、京浜急行電鉄、東急建設、京急建設	30	3	33,638	オフィス、住宅、店舗、子育て支援施設
	2025	浜松町二丁目4地区 A 街区 本館	世界貿易センタービルディング、鹿島、 東京モノレール、東日本旅客鉄道	37	3	43,863	レセプション施設、生活支援施設
	2025年度	虎ノ門一丁目東地区再開発	日本土地建物、都市再生機構、住友不動産	30	5	38,115	店舗、ビジネス支援施設
	2026	神宮外苑地区再開発 事務所棟	明治神宮、日本スポーツ振興センター、 伊藤忠商事、三井不動産	38	5	64,433	店舗
	2026年頃	新橋駅西口地区再開発	野村不動産、エヌ・ティ・ティ都市開発	—	—	—	オフィス・商業中心
	2026年度	北青山三丁目地区再開発 (旧都営青山北町アパート跡地など)	都市再生機構	38	2	55,963	店舗、ホテル
	2027	品川駅西口高輪3丁目地区開発	京浜急行電鉄、トヨタ自動車	—	—	60,500	オフィス、カンファレンス施設(MICE)、 店舗、ホテル
	2030年度	芝浦一丁目計画 N 棟	野村不動産、NREG 東芝不動産、東日本旅客鉄道	47	1	※166,375	住宅、次世代エネルギービジネス交流施設、 子育て支援施設
	2031	神宮外苑地区再開発 複合棟 A	明治神宮、日本スポーツ振興センター、 伊藤忠商事、三井不動産	40	2	38,508	店舗
	新宿区	2023	西新宿五丁目北地区防災街区整備事業 A 棟	住友不動産	35	2	27,835
2025		西新宿一丁目地区プロジェクト (明治安田生命新宿ビルなど建て替え)	明治安田生命保険	23	4	29,343	店舗、ホール
2029年度		新宿駅西口地区開発事業	小田急電鉄、東京地下鉄	48	5	85,214	店舗、駅施設
渋谷区	2023	渋谷駅桜丘口地区再開発 A 街区 (A-1 棟、A-2 棟)	東急不動産	39	4	55,902	店舗、起業支援施設
	2027年度	渋谷スクランブルスクエア 中央棟	東京急行電鉄、東日本旅客鉄道、東京地下鉄	10	2	29,040	東棟は2019年開業済み
	2027年度	渋谷スクランブルスクエア 西棟	東京急行電鉄、東日本旅客鉄道、東京地下鉄	13	5		
その他区	2022	HANEDA INNOVATION CITY (第一期事業2)	羽田みらい開発（鹿島、大和ハウス工業、 京浜急行電鉄、日本空港ビルデング、 空港施設、東日本旅客鉄道、東京モノレール、 野村不動産パートナーズ、富士フィルム）	—	—	22,179	先端医療研究センター、研究開発ラボ、 ベンチャーオフィス
	2023	五反田計画(旧ゆうばうと開発事業)	日本郵政不動産	21	3	20,570	シェアオフィス、ホテル、多目的ホール、店舗
	2026年頃	東五反田二丁目第3地区再開発 業務棟	再開発組合（竹中工務店）	20	—	21,175	店舗
	2025年度	東池袋一丁目地区再開発	住友不動産	30	3	43,863	文化体験施設、イベントホール

【注】 ①日経BP「日経不動産マーケット情報」2020年6月号の「これからできる大規模オフィスビル」をもとに、2020年10月に調査を加え、追加・更新した
 ②対象は、賃貸オフィスを主用途とした延床面積20,000坪以上の建物で、事業主の自社使用を中心としたものは除いた
 ③延床面積は、原則としてオフィスを主用途とした建物の延床面積を指すが、一部に商業棟など他棟との合計値の場合や、建物全体のうちオフィス部分の面積を示す場合がある
 ④事業主は、実質的な事業推進者を示している。また事業主名はプロジェクト発表当時のもの
 ⑤オフィスビル名称（開発名称）、延床面積などは調査時点のもので、変更されている可能性がある
 ⑥※は、2024年度完成予定の「S 棟」と、2030年度完成予定の「N 棟」の2棟の合計を示す