

## 【東京 23 区】オフィス新規供給量 2019

2018 年 12 月 12 日

ザイマックス不動産総合研究所（以下、ザイマックス総研）は、今般、東京 23 区のオフィス新規供給量 2019 を公表する。新築されるオフィスの賃貸面積を集計したオフィス新規供給量（以下、供給量）は、オフィスマーケットの需給バランスへの今後の直接的な影響をみるものであり、ザイマックス総研では、東京 23 区および大阪市で毎年竣工する延床面積 3,000 坪以上の主な用途がオフィスであるビルを対象に、オフィス賃貸面積を集計している。なお、同日に大阪市版<sup>(\*)</sup>も発表している。

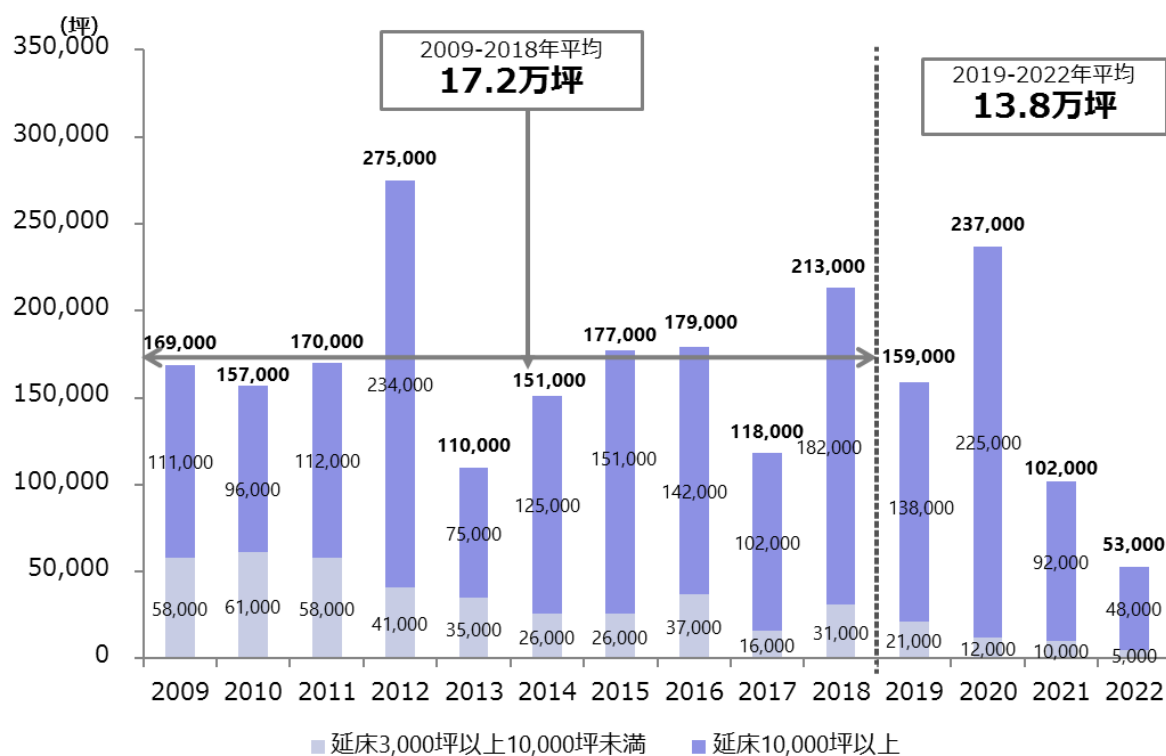
(\*) 2018 年 12 月 12 日公表「【大阪市】オフィス新規供給量 2019」

[https://soken.xymax.co.jp/2018/12/12/1812-office\\_new\\_supply\\_osaka\\_2019/](https://soken.xymax.co.jp/2018/12/12/1812-office_new_supply_osaka_2019/)

### 主な調査結果

- ✓ 2019 年は 15.9 万坪、2020 年は 23.7 万坪の供給が予定されているが、2021 年、2022 年の供給量はともに現時点で 2009 年以降最小の 10.2 万坪、5.3 万坪となる見込み【図表 1】。
- ✓ 2019～2022 年の供給量は、年平均 13.8 万坪となり、過去 10 年平均の 17.2 万坪を下回る見込み。
- ✓ 2019～2022 年の供給量の 63%が都心 3 区の千代田区・中央区・港区に集中している。
- ✓ 東京 23 区の供給量（2019～2022 年）の 2018 年末オフィスストックに対する割合（新規供給率）は、4.4%（年平均 1.1%）程度になる見込み。

【図表 1】東京 23 区供給量（賃貸面積）



### 【東京 23 区】オフィス新規供給量 2019

本レポート記載の内容等は作成時点のものであり、正確性、完全性を保証するものではありません。

当社の事前の了承なく、複製、引用、転送、配布、転載等を行わないようにお願いします。

Copyright © 2018 Xymax Real Estate Institute Corporation. All rights reserved.

## 1. 東京 23 区のオフィス新規供給量

東京 23 区における延床面積 3,000 坪以上のオフィスビルの供給量は、2019 年は 15.9 万坪の供給が予定されており、2009 年から 2018 年の年平均 17.2 万坪（以下、過去 10 年平均）を下回る見込みである。また、2020 年は 23.7 万坪前後の供給が予定されており、過去 10 年平均を上回る見込みだ。

一方で、2022 年の供給量は現時点で 2009 年以降では最小となる 5.3 万坪の予定となっている。2019 年から 2022 年の年平均は 13.8 万坪となり、過去 10 年平均を下回り、前回公表<sup>(\*)</sup>の 2018 年から 2021 年までの年平均 18.0 万坪をも下回る結果となった。

延床 1 万坪以上の大規模物件をみると、2019 年は、四谷の大型開発の竣工予定が 2020 年に変更されたことと自社ビルの案件が複数あったため、前回公表時から 2.9 万坪減って 13.8 万坪が供給される予定である。また、2020 年には過去最大規模の 22.5 万坪の大量供給が予定されている。一方で 2021 年・2022 年ともに供給量が 9.2 万坪、4.8 万坪と少ないため 2019 年から 2022 年までの年平均供給量が 12.6 万坪となり、2009 年から 2018 年の大規模物件の年平均 13.3 万坪を下回る見込みである。

なお、東京 23 区の 2018 年末オフィスストックに対する供給量(2019～2022 年)の割合である新規供給率は、4.4%（年平均 1.1%）相当となる。

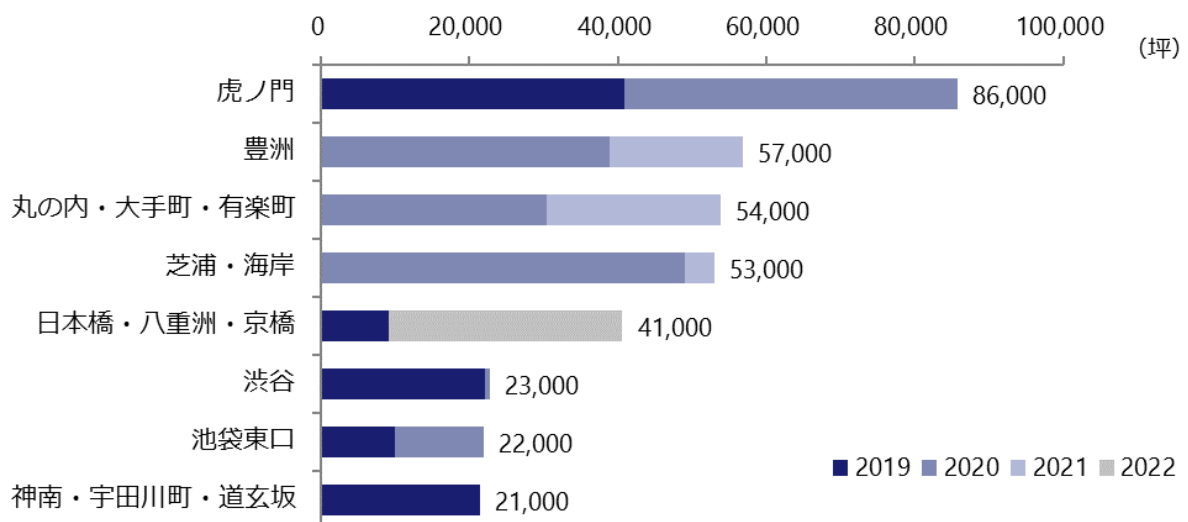
(\*) 2017 年 12 月 7 日公表「【東京 23 区】オフィス新規供給量 2018・オフィスピラミッド 2018」

[https://soken.xymax.co.jp/2017/12/07/1712-office\\_new\\_supply\\_stock\\_pyramid\\_tokyo\\_2018/](https://soken.xymax.co.jp/2017/12/07/1712-office_new_supply_stock_pyramid_tokyo_2018/)

## 2. エリア別の新規供給量

エリア別にみると、2019 年から 2022 年の供給全体の 63%が都心 3 区の千代田区・中央区・港区に供給される予定である。都心 5 区（都心 3 区+渋谷区+新宿区）に広げると、全体の 79%が供給される予定であり、都心部に供給が集中している【図表 2】。

【図表 2】エリア別供給量（2019-2022 年）



### 【東京 23 区】オフィス新規供給量 2019

本レポート記載の内容等は作成時点のものであり、正確性、完全性を保証するものではありません。

当社の事前の了承なく、複製、引用、転送、配布、転載等を行わないようにお願いします。

Copyright © 2018 Xymax Real Estate Institute Corporation. All rights reserved.

主なエリアの特徴は以下のとおり。

○虎ノ門は、環状2号線や地下鉄新駅、バス高速輸送システム（BRT）等のインフラ整備や、ホテル・医療施設など一体的な再開発が行われており、今後も大規模な再開発による供給が続く。

○都心部の中心である丸の内・大手町・有楽町は、2018年に大手町プレイスや丸の内二重橋ビル、東京ミッドタウン日比谷が竣工したため、前回公表の2018年から2021年までの年平均に比べ1/2程度の5.4万坪の供給量に落ち着いている。また、2020年に大規模開発が複数予定されているが自社ビルのため供給量には反映されていない。

○日本橋・八重洲・京橋では2022年に八重洲二丁目北地区第一種市街地再開発事業による大型の供給が予定されている。

○渋谷や神南・宇田川町・道玄坂では、2019年に複数の大規模開発による供給が予定されている。

## 調査概要

調査時点	2018年11月
調査エリア	東京23区
対象物件	延床面積3,000坪以上、主な用途がオフィス（原則、自社ビルを除く）
集計対象	オフィス賃貸面積（坪）
調査方法	新聞記事など、一般的に公開されている情報を基に、一部現地調査ならびに事業者ヒアリングを実施

\* 本調査は新たに供給される建物の面積を対象としている。また、全数調査ではないことに留意。

\* 賃貸面積は、公表されている場合は当該面積を採用し、公表されていない場合は京都大学大学院工学研究科建築学専攻加藤直樹研究室との共同研究で導き出された計算式により、延床面積から推計した面積を採用した。

\* 本供給量は調査時点期間での推計値であり、日々情報が追加、更新されるため、供給量の数値は変動する。

## 本レポートに関するお問い合わせ

ザイマックス不動産総合研究所

<https://soken.xymax.co.jp>

TEL: 03 3596 1477 | FAX: 03 3596 1478 | E-MAIL: [info-rei@xymax.co.jp](mailto:info-rei@xymax.co.jp)

### 【東京23区】オフィス新規供給量2019

本レポート記載の内容等は作成時点のものであり、正確性、完全性を保証するものではありません。

当社の事前の了承なく、複製、引用、転送、配布、転載等を行わないようにお願いします。

Copyright © 2018 Xymax Real Estate Institute Corporation. All rights reserved.