

オフィス新規供給量 2020

2020年1月8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 区と大阪市のオフィス新規供給量 2020 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 区および大阪市内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。

主な調査結果

1. 【東京 23 区】オフィス新規供給 2020

- ✓ 2020 年は 26.1 万坪と、過去最大規模の 2012 年の 27.5 万坪に匹敵する供給が予定されているが、2021 年、2022 年の供給量は 2010 年以降最小の 10.5 万坪、9.5 万坪となる見込み。
- ✓ 2020 年から 2023 年の供給量は、年平均 14.8 万坪となり、過去 10 年平均の 17.2 万坪を下回る見込み。
- ✓ 2020 年から 2023 年の供給量の 81% が都心 5 区の千代田区・中央区・港区・新宿区・渋谷区に集中している。
- ✓ 東京 23 区の供給量（2020～2023 年）の 2019 年末オフィスストックに対する割合（新規供給率）は、4.6%（年平均 1.2%）程度になる見込み。

2. 【大阪市】オフィス新規供給 2020

- ✓ 2020 年には 6,000 坪の供給予定がある。
- ✓ 2020 年から 2023 年の供給量は、年平均 1.6 万坪となり、過去 10 年平均の 2.2 万坪を下回る見込み。
- ✓ 2020 年から 2023 年の年平均供給量 1.6 万坪は、東京 23 区の 14.8 万坪の約 1/9 となる。
- ✓ 大阪市の供給量（2020～2023 年）の 2019 年末オフィスストックに対する割合（新規供給率）は、2.3%（年平均 0.6%）程度になる見込み。

1.【東京 23 区】オフィス新規供給量 2020

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、2020 年は過去最大規模の 2012 年の 27.5 万坪に匹敵する 26.1 万坪の予定となっており、2010 年から 2019 年の年平均 17.2 万坪（以下、過去 10 年平均）を上回る見込みである【図表 1】。

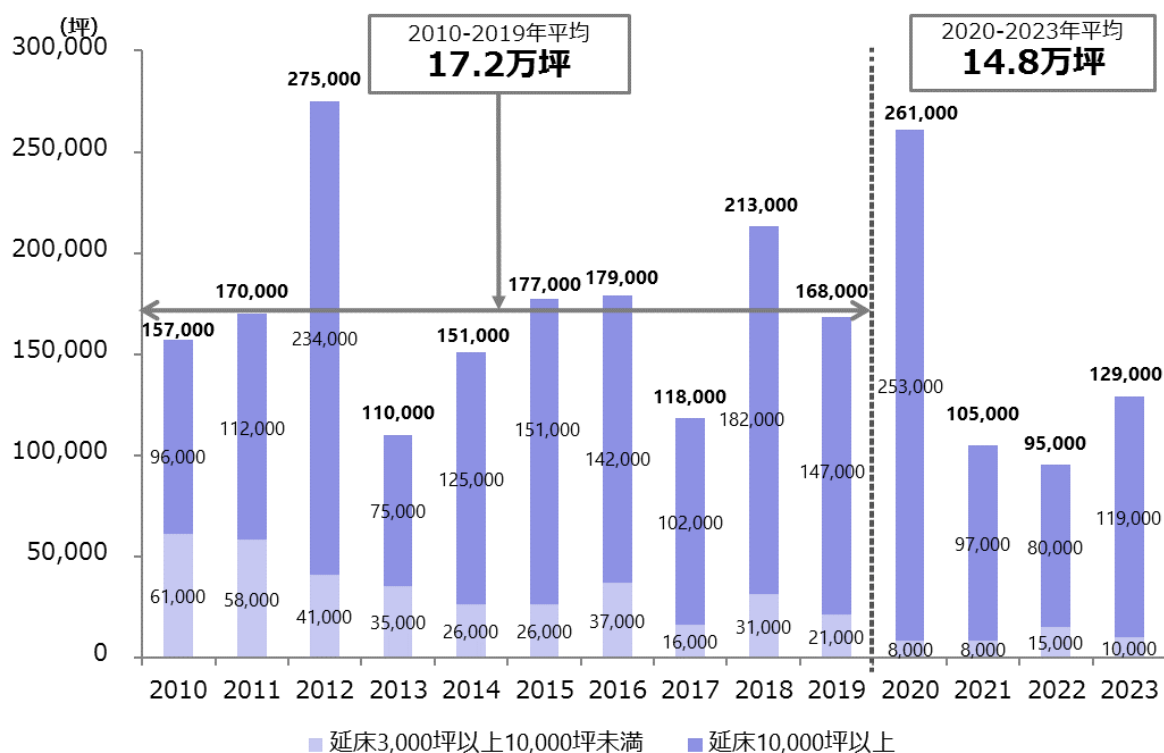
一方で、2021 年、2022 年の供給量は 2010 年以降では最小となる 10.5 万坪、9.5 万坪の予定となっている。2020 年から 2023 年の年平均は 14.8 万坪となり、過去 10 年平均を下回る結果となった。

延床 1 万坪以上の大規模物件をみると、2020 年は、虎ノ門や丸の内、芝浦・海岸、豊洲のエリアで大型開発が竣工し、25.3 万坪が供給される予定である。

一方で、延床 3,000 坪以上 10,000 坪未満の物件でみると 2020 年から 2023 年までの年平均供給量が 1.0 万坪となり、2010 年から 2019 年の中規模物件の年平均 3.5 万坪を下回る見込みである。

なお、2019 年末オフィスストックに対する供給量（2020～2023 年）の割合である新規供給率は、4.6%（年平均 1.2%）相当となる。

【図表 1】 東京 23 区供給量（賃貸面積）



区別にみると、2020 年から 2023 年の供給全体の 73%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【図表 2】。中でも港区は全体の 47%を占めており、区別の供給量はトップシェアとなる。また、都心 5 区（都心 3 区+渋谷区+新宿区）に広げると、全体の 81%が供給される予定であり、都心部に供給が集中している。

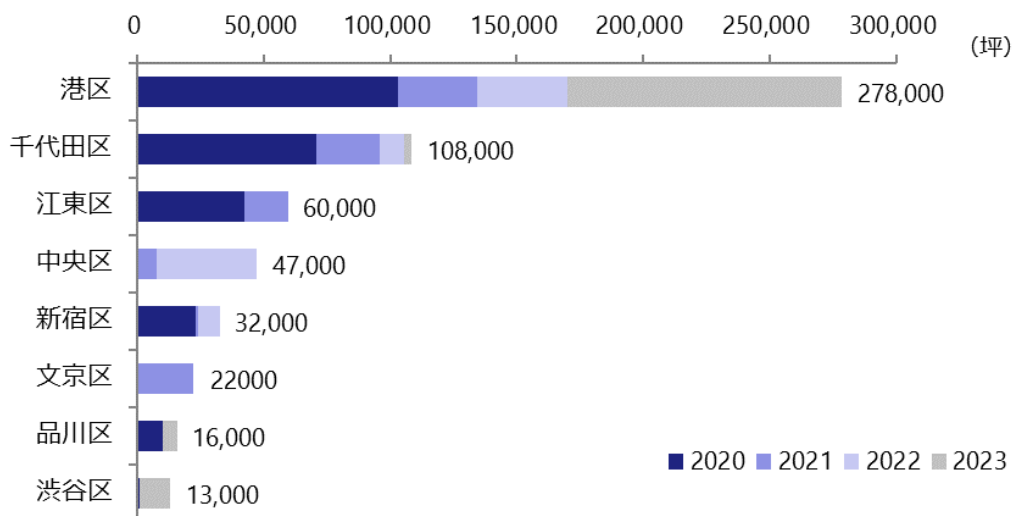
オフィス新規供給量 2020

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。

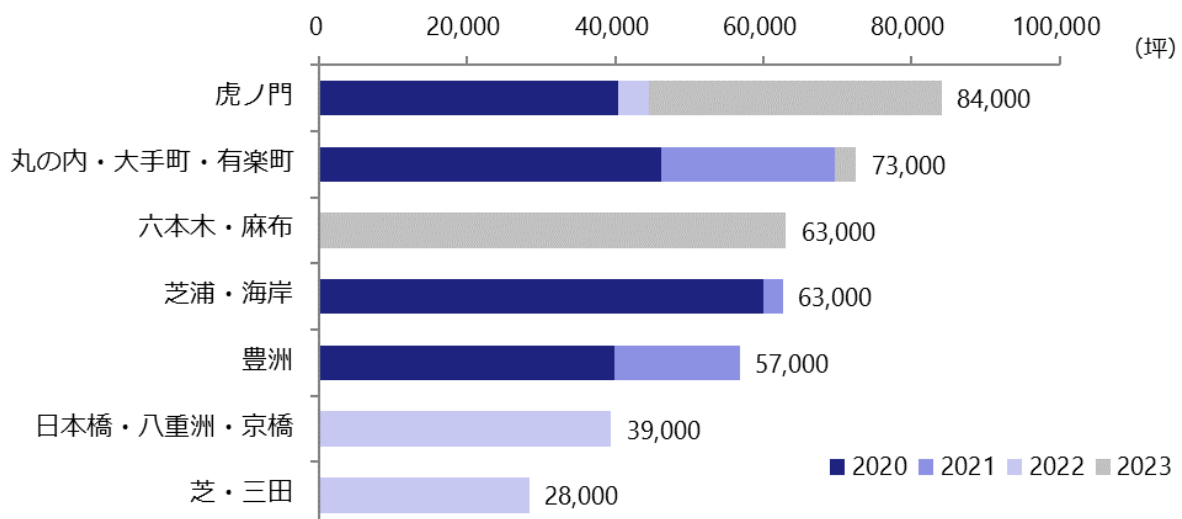
当社の事前の了承なく、複製、引用、転送、配布、転載等を行わないようにお願いします。

Copyright © 2020 Xymax Real Estate Institute Corporation. All rights reserved.

【図表 2】 区別供給量（2020-2023 年）



【図表 3】 エリア別供給量（2020-2023 年）



主なエリアの特徴は以下のとおり【図表 3】。

- 虎ノ門は、8.4 万坪と供給量が多いため多い。このエリアは環状 2 号線や地下鉄新駅、BRT（Bus Rapid Transit：バス高速輸送システム）等のインフラ整備や、オフィス・ホテル・医療施設などを含む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・有楽町では、連鎖的な再開発が続いている。また、他にも大規模開発が複数予定されているが、多くが自社ビルのため供給量には反映されていない。
- 六本木・麻布では、2023 年にホテルやインターナショナルスクールなどが併設される虎ノ門・麻布台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。
- 芝浦・海岸では、2020 年に複数の大規模開発による供給が予定されている。
- 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。

オフィス新規供給量 2020

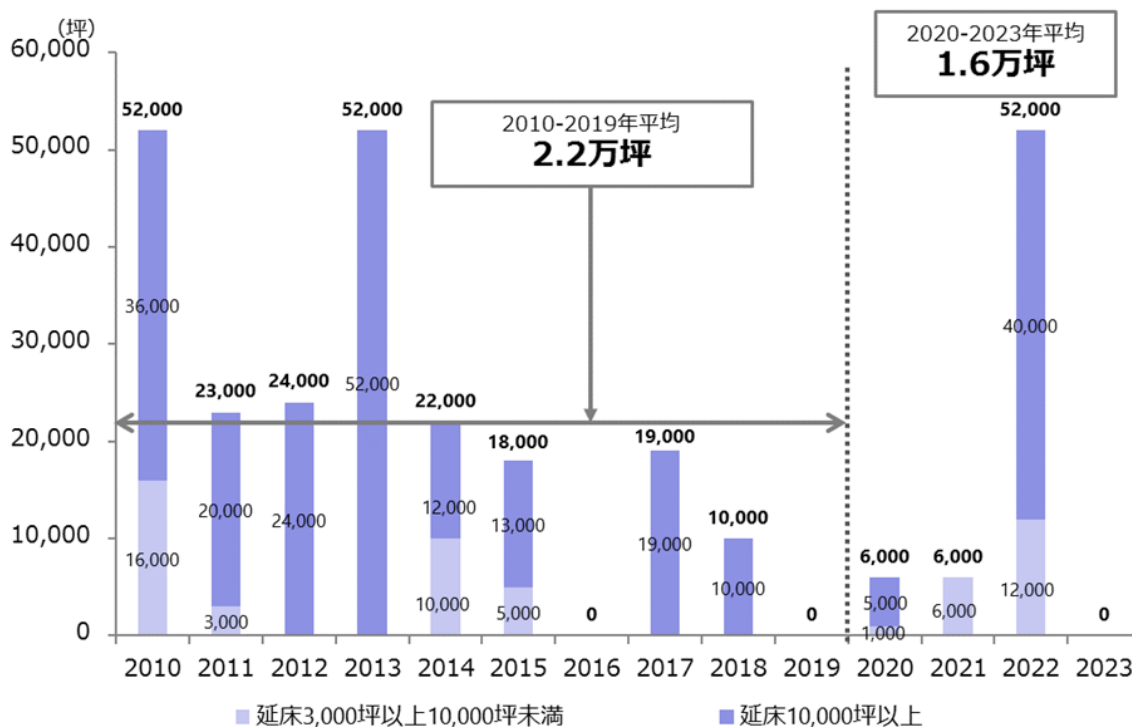
本レポート記載の内容等は作成時点のものであり、正確性、完全性を保証するものではありません。
 当社の事前の了承なく、複製、引用、転送、配布、転載等を行わないようお願いします。
 Copyright © 2020 Xymax Real Estate Institute Corporation. All rights reserved.

2.【大阪市】オフィス新規供給 2020

大阪市における延床面積 3,000 坪以上のオフィスビルの供給量は、2020 年から 2023 年の合計は 6.4 万坪、年平均では 1.6 万坪となる見込み【図表 4】。2022 年には 5.2 万坪と過去 10 年でも最大規模の供給が見込まれるが、2023 年に供給される予定がないことと、2020 年、2021 年ともに供給量が 6,000 坪であるため、2020 年から 2023 年の年平均は 2010 年から 2019 年の過去 10 年の年平均 2.2 万坪を下回る見込みである。

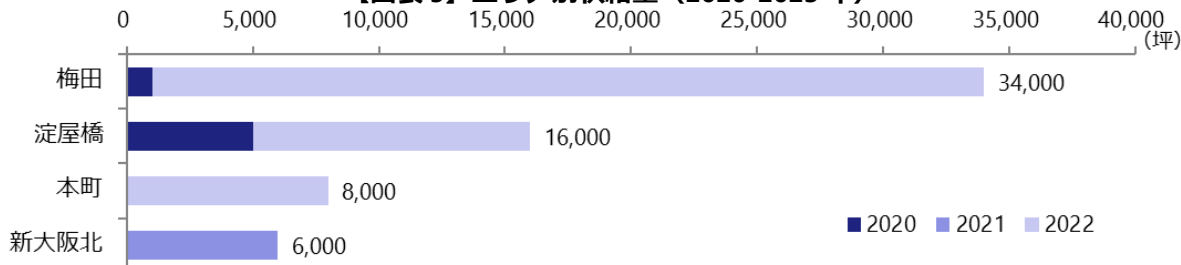
2020 年から 2023 年までの年平均供給量 1.6 万坪は、東京 23 区の 14.8 万坪の約 1/9 となる。また、2019 年末オフィスストックに対する供給量（2020～2023 年）の割合である新規供給率は、2.3%（年平均 0.6%）相当となり、東京 23 区の新規供給率である 4.6%（年平均 1.2%）の約 1/2 となる。

【図表 4】大阪市供給量（賃貸面積）



エリア別では、梅田、淀屋橋、本町、新大阪北エリアに供給される予定である【図表 5】。

【図表 5】エリア別供給量（2020-2023 年）



主なエリアの特徴は以下のとおり。

○梅田は、3.4 万坪と供給量が多いため。西日本最大規模の貸室面積を持つ大阪梅田ツインタワーズ・サウスが 2022 年に竣工予定である。

オフィス新規供給量 2020

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 © 2020 Xymax Real Estate Institute Corporation. All rights reserved.

調査概要

調査時点	2019 年 12 月
調査エリア	東京 23 区、大阪市
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.xy-max.co.jp>

E-MAIL: info-rei@xy-max.co.jp