

オフィス新規供給量 2021

2021 年 1 月 15 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 2021 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、今後のオフィスマーケットの需給バランスへの直接的な影響を与える。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。

主な調査結果

1. 【東京 23 区】オフィス新規供給 2021

- ✓ 2021 年の供給量は 10.5 万坪と、過去 10 年間で最小となる見込み。また、2023 年は今後 4 年間で最も供給量が多く、過去 10 年平均と同程度の 18.6 万坪の供給が予定されている。
- ✓ 2021 年から 2024 年の供給量は、年平均 10.4 万坪と、過去 10 年平均の 18.4 万坪を下回る見込み。
- ✓ 2021 年から 2024 年の供給量の 80%が都心 5 区（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 2020 年末オフィスストックに対する供給量（2021～2024 年）の割合（新規供給率）は、3.2%（年平均 0.8%）程度になる見込み。

2. 【大阪市】オフィス新規供給 2021

- ✓ 2021 年の供給量は 1.1 万坪となる予定。
- ✓ 2021 年から 2024 年の供給量は、年平均 3.4 万坪と、過去 10 年平均の 1.7 万坪を上回る見込み。
- ✓ 2021 年から 2024 年の年平均供給量 3.4 万坪は、東京 23 区の 10.4 万坪の約 1/3 である。
- ✓ 大阪市の 2020 年末オフィスストックに対する供給量（2021～2024 年）の割合（新規供給率）は、4.8%（年平均 1.2%）程度になる見込み。

1. 【東京 23 区】オフィス新規供給量 2021

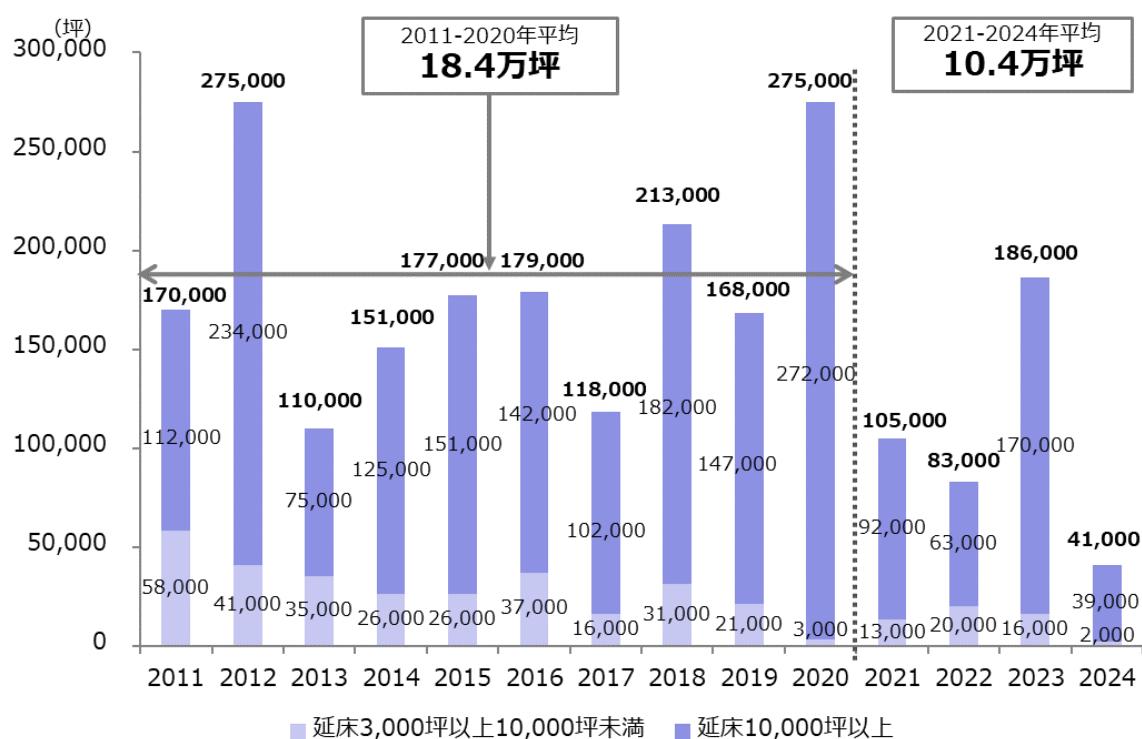
東京 23 区における延床面積 3,000 坪以上のオフィスビルの供給量をみると、2021 年は 10.5 万坪と、過去 10 年間の最小規模である 2013 年の 11.0 万坪を下回る予定となっている【図表 1】。2023 年には、2011 年から 2020 年の年平均供給量（以下、過去 10 年平均）である 18.4 万坪と同等の 18.6 万坪が予定されている。なお、2021 年から 2024 年の年平均は 10.4 万坪と、過去 10 年平均を下回る見込みである。

延床 10,000 坪以上の大規模物件をみると、2021 年は、大手町、後楽・春日、浜松町、新橋、豊洲のエリアで大型開発が竣工し、9.2 万坪が供給される予定である。

延床 3,000 坪以上 10,000 坪未満の中規模物件の 2021 年から 2024 年までの年平均供給量は 1.3 万坪と、2011 年から 2020 年の年平均 2.9 万坪の半分以下となる見込みである。

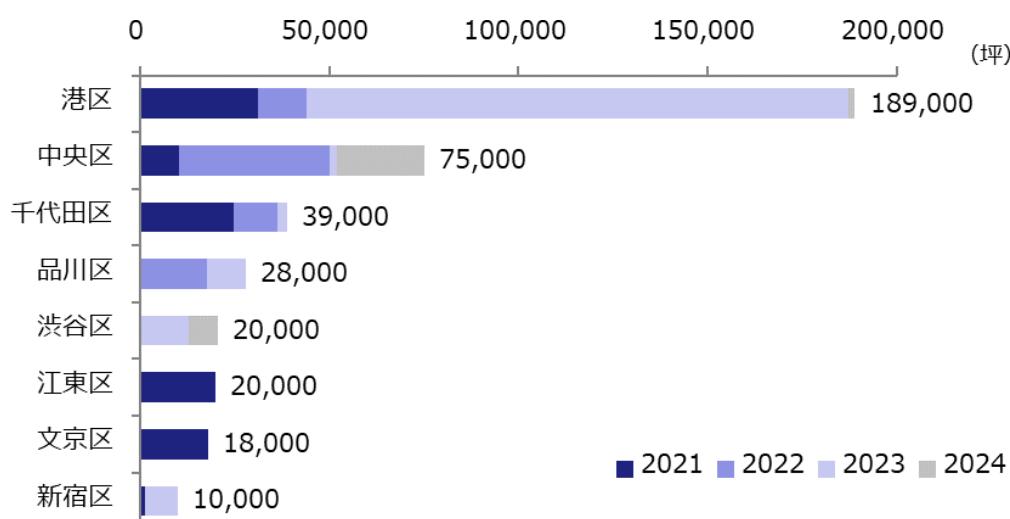
また、2020 年末オフィスストックに対する供給量（2021～2024 年）の割合である新規供給率は、3.2%（年平均 0.8%）相当となる。

【図表 1】東京 23 区供給量（賃貸面積）

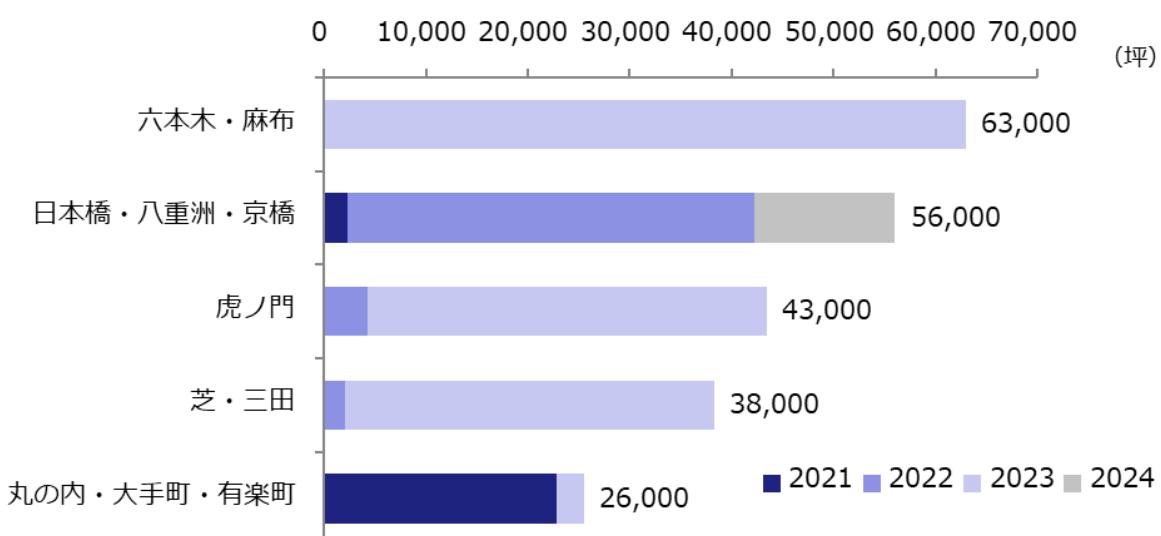


2021 年から 2024 年の供給量を区別みると、全体の 73% が都心 3 区（千代田区・中央区・港区）に供給される予定である【図表 2】。なかでも港区は全体の 46% を占めており、区別の供給量はトップとなる。都心 5 区（都心 3 区+新宿区+渋谷区）に広げると、全体の 80% が供給される予定であり、都心部に供給が集中している。

【図表 2】区分供給量（2021-2024 年）



【図表 3】エリア別供給量（2021-2024 年）



主なエリアの特徴は以下のとおり 【図表 3】。

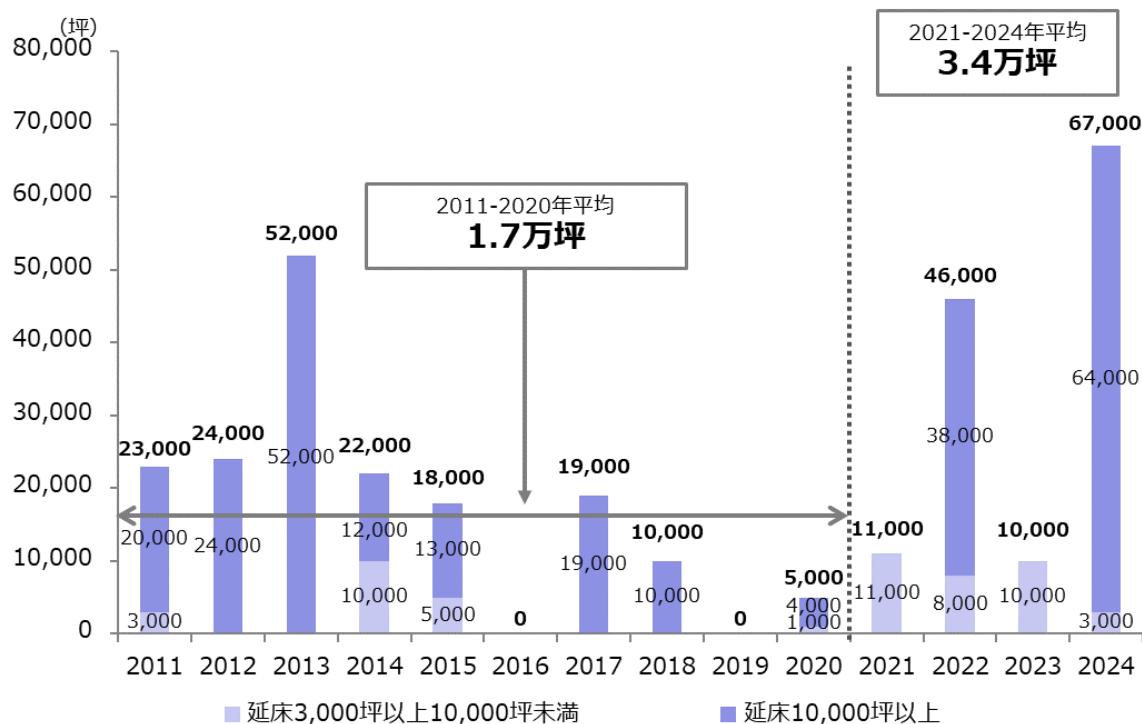
- 六本木・麻布では、供給量が 6.3 万坪ともっとも多い。2023 年にはホテルやインターナショナルスクールなどが併設される虎ノ門・麻布台地区第一種市街地再開発事業による大型の供給が予定されている。
- 日本橋・八重洲・京橋では、2022 年に八重洲二丁目北地区第一種市街地再開発事業による大型の供給が予定されている。
- 虎ノ門では、環状 2 号線、BRT (Bus Rapid Transit : バス高速輸送システム) などのインフラ整備や、オフィス・医療施設などを含む一体的な再開発が行われており、今後も大規模な再開発による供給が続く。
- 芝・三田では、2023 年に三田三・四丁目地区第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。
- 都心部の中心である丸の内・大手町・有楽町では、2021 年に大手町二丁目常盤橋地区第一種市街地再開発事業による常盤橋タワーの竣工が予定されている。

2. 【大阪市】オフィス新規供給 2021

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をみると、2022 年に 4.6 万坪、2024 年には 6.7 万坪の大規模な供給が予定されており、2021 年から 2024 年の合計供給量は 13.4 万坪となる予定である【図表 4】。2021 年から 2024 年の年平均は 3.4 万坪と、過去 10 年平均である 1.7 万坪の約 2 倍、東京 23 区の 2021 年から 2024 年までの年平均 10.5 万坪の約 1/3 となる見込みである。

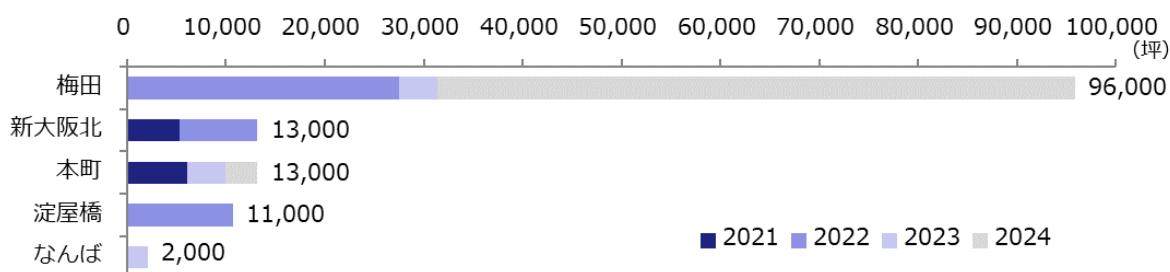
また、2020 年末オフィスストックに対する供給量（2021～2024 年）の割合である新規供給率は、4.8%（年平均 1.2%）相当となる。

【図表 4】大阪市供給量（賃貸面積）



エリア別では、梅田、新大阪北、本町、淀屋橋、なんば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（2021-2024 年）



主なエリアの特徴は以下のとおり。

○梅田は、9.6 万坪と供給量がもっとも多い。2022 年に大阪梅田ツインタワーズ・サウス、2024 年には梅田 3 丁目計画（仮称）、うめきた 2 期地区開発事業による大型の供給が予定されている。

調査概要

調査時点 2020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にヒアリングを実施

* 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> | E-MAIL: info-rei@xymax.co.jp