

オフィス新規供給 2022

2022 年 1 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 区と大阪市のオフィス新規供給量 2022 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毎年、東京 23 区および大阪市内で竣工する延床面積 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 2022

- 2022 年の供給量は 8.0 万坪と、過去 10 年間で最小となる見込み。また、2022 年から 2025 年の今後 4 年間では 2023 年の供給量をもっとも多く、23.1 万坪の供給が予定されている。
- 2022 年から 2025 年の供給量は、年平均 15.2 万坪と、過去 10 年平均の 17.8 万坪を下回る見込み。
- 2022 年から 2025 年の供給量の 87%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 2021 年末オフィスストックに対する供給量（2022～2025 年）の割合（新規供給率）は、4.7%（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 2022

- 2022 年の供給量は 4.6 万坪となる予定。
- 2022 年から 2025 年の供給量は、年平均 4.3 万坪と、過去 10 年平均の 1.6 万坪を上回る見込み。
- 2022 年から 2025 年の年平均供給量 4.3 万坪は、東京 23 区の 15.2 万坪の約 1/3 である。
- 大阪市の 2021 年末オフィスストックに対する供給量（2022～2025 年）の割合（新規供給率）は、6.1%（年平均 1.5%）程度になる見込み。

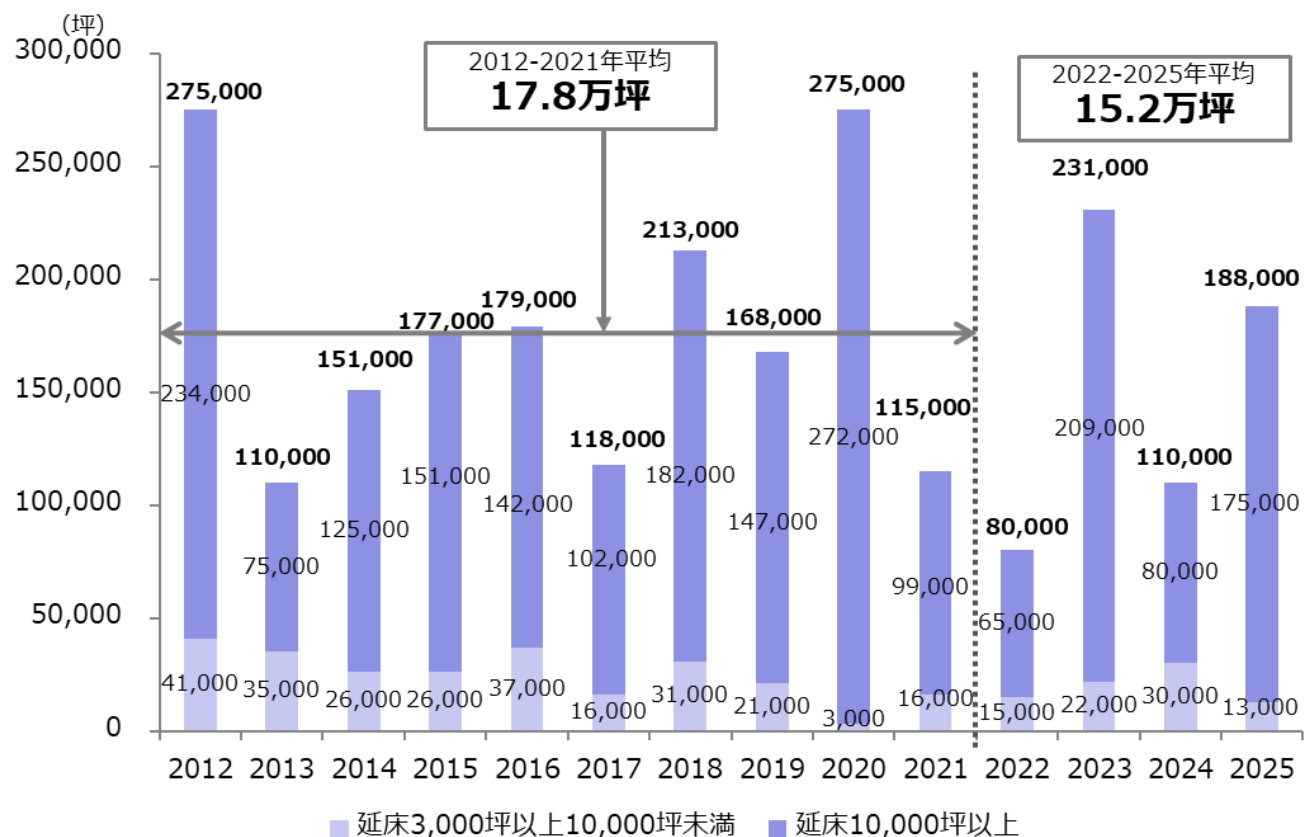
1. 【東京 23 区】オフィス新規供給量 2022

東京 23 区における延床面積 3,000 坪以上のオフィスの供給量をみると、2022 年は 8.0 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、2012 年から 2021 年の年平均供給量（以下、過去 10 年平均）である 17.8 万坪を上回る 23.1 万坪の供給が予定されている。なお、2022 年から 2025 年の年平均は 15.2 万坪と、過去 10 年平均を下回る見込みである。

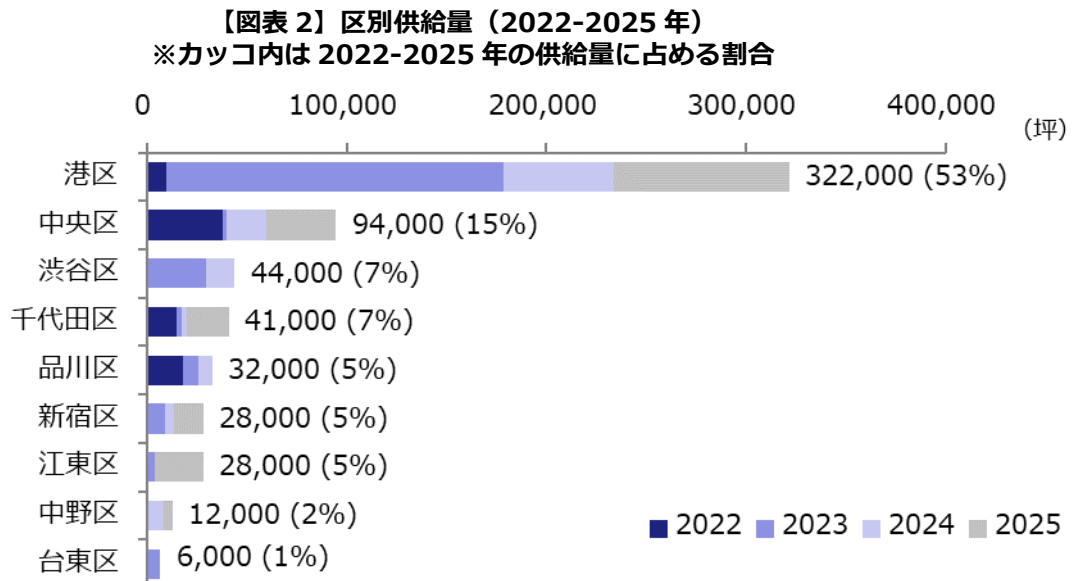
延床 3,000 坪以上 10,000 坪未満の中規模物件の 2022 年から 2025 年までの年平均供給量は 2.0 万坪と、2012 年から 2021 年の年平均(2.5 万坪)以下となる見込みである。また、延床 10,000 坪以上の大規模物件も 2022 年から 2025 年までの年平均供給量（13.2 万坪）が 2012 年から 2021 年の年平均（15.3 万坪）を下回る見込みである。

また、2021 年末オフィスストック（1,300 万坪）に対する供給量（2022～2025 年）の割合である新規供給率は、4.7%（年平均 1.2%）相当となる見込み。

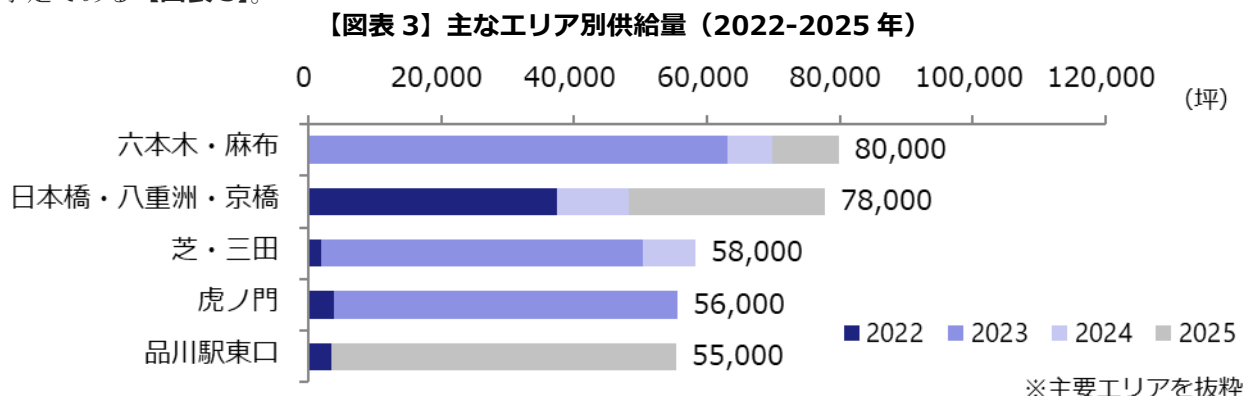
【図表 1】 東京 23 区供給量（賃貸面積）



2022年から2025年の供給量を区別にみると、全体の75%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53%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87%が供給される予定であり、供給は都心部に供給が集中している。



エリア別では六本木・麻布、日本橋・八重洲・京橋、芝・三田、虎ノ門、品川駅東口エリアなどに供給される予定である【図表3】。



主なエリアの特徴は以下のとおり。

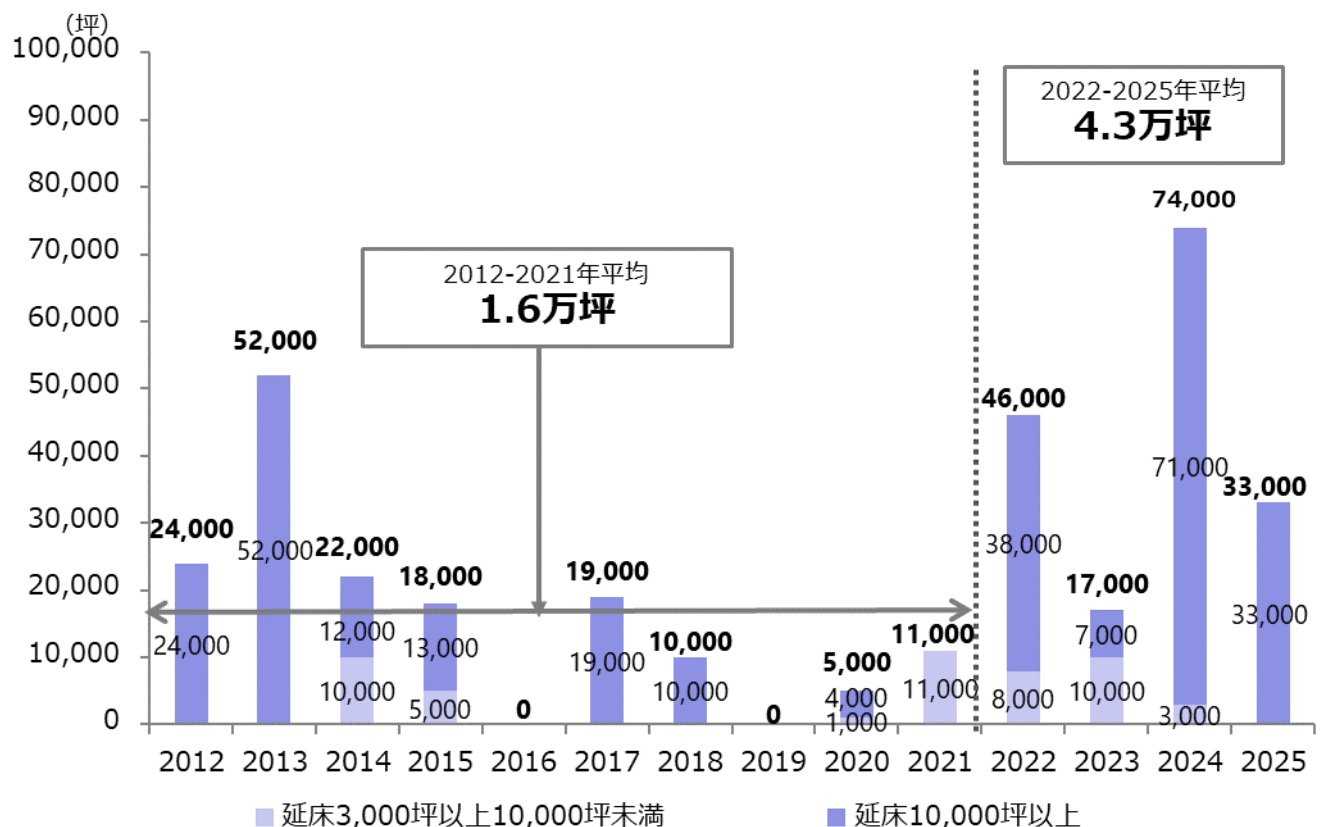
- 六本木・麻布では、供給量が8.0万坪ともっとも多い。2023年にはホテルやインターナショナルスクールなどが併設される虎ノ門・麻布台地区第一種市街地再開発による大型の供給が予定されている。
- 日本橋・八重洲・京橋では、2022年に東京駅直結である東京ミッドタウン八重洲A-1街区による大型の供給が予定されている。
- 芝・三田では、2023年に（仮称）東京三田再開発プロジェクトによる大型の供給が予定されている。
- 虎ノ門では、環状2号線、BRT（Bus Rapid Transit：バス高速輸送システム）などのインフラ整備や、オフィス・医療施設などを含む一体的な再開発が行われており、今後も（仮称）虎ノ門ヒルズステーションタワーなどの大規模な再開発による供給が続く。
- 品川駅東口では、2025年に品川開発プロジェクト第I期による大型の供給が予定されている。

2. 【大阪市】オフィス新規供給 2022

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 7.4 万坪の大規模な供給が予定されており、2022 年から 2025 年の合計供給量は 17.0 万坪となる予定である【図表 4】。2022 年から 2025 年の年平均は 4.3 万坪と、過去 10 年平均である 1.6 万坪の約 3 倍、東京 23 区の 2022 年から 2025 年までの年平均 15.2 万坪の約 1/3 となる見込みである。

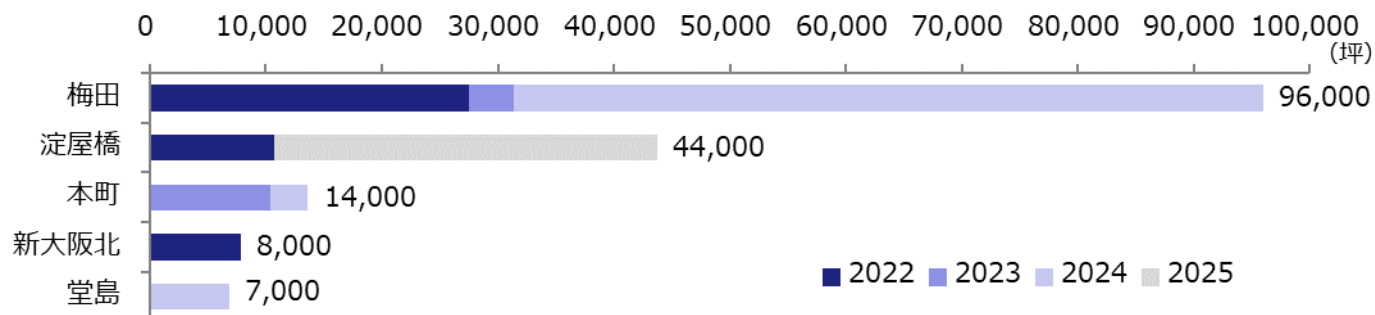
また、2021 年末オフィスストック（279 万坪）に対する供給量（2022～2025 年）の割合である新規供給率は、6.1%（年平均 1.5%）相当となる見込み。

【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、堂島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（2022-2025 年）



エリアごとの主な特徴は以下のとおり。

- 梅田は、9.6 万坪と供給量が多いため。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。
- 淀屋橋は、2025 年に淀屋橋駅東地区都市再生事業、淀屋橋駅西地区市街地再開発計画による大型の供給が予定されている。

《調査概要》

調査時点	2021 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して集計
備考	<ul style="list-style-type: none"> * 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。 * 端数処理のため、合計が一致しない場合がある。

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