

## オフィス新規供給量調査 2016（東京 23 区・大阪市）

2015 年 12 月 24 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、東京 23 区と大阪市の「オフィス新規供給量調査 2016」を公表する。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に直接的に影響を与えるものであり、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 坪以上の主要オフィスビルを対象に、オフィス賃貸面積を集計している。

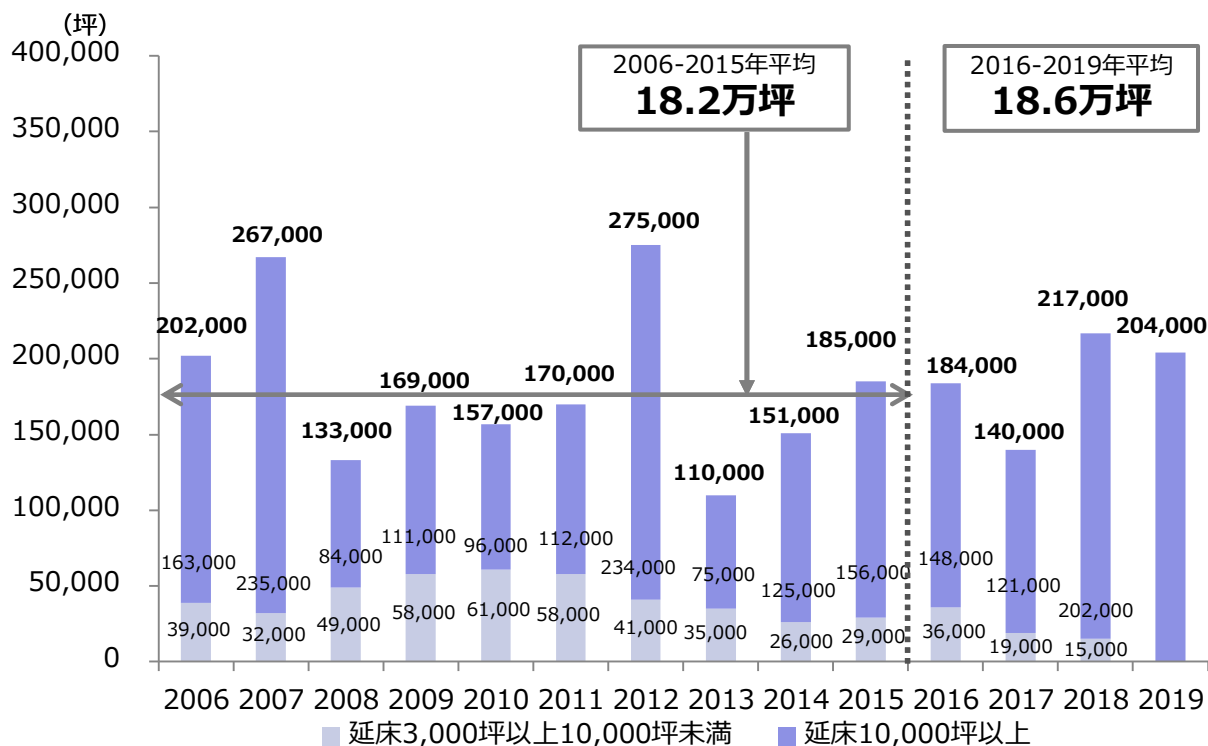
### 1. 東京 23 区

2016 年から 2019 年までの東京 23 区における供給量は、前回公表\*1 の 2015 年から 2018 年までの年平均 18.0 万坪をやや上回る年平均 18.6 万坪となった【図表 1】。今後も供給が計画、追加される可能性を考慮すると、今後 4 年間の年平均供給量は、2006 年から 2015 年までの過去の年平均をさらに上回ることが予想される。

延床 1 万坪以上の大規模物件をみると、2016 年から 2019 年までの年平均供給量が 16.8 万坪となり、過去年平均 13.9 万坪を上回る見込みである。特に 2018 年および 2019 年は大規模物件の供給がそれぞれ年 20 万坪を超える予定である。

\*1 2015 年 2 月 9 日「オフィス新規供給量調査 2015」[https://soken.xymax.co.jp/2015/02/09/150209-supply\\_of\\_new\\_office\\_space\\_survey\\_2015/](https://soken.xymax.co.jp/2015/02/09/150209-supply_of_new_office_space_survey_2015/)

【図表 1】東京 23 区供給量（賃貸面積）

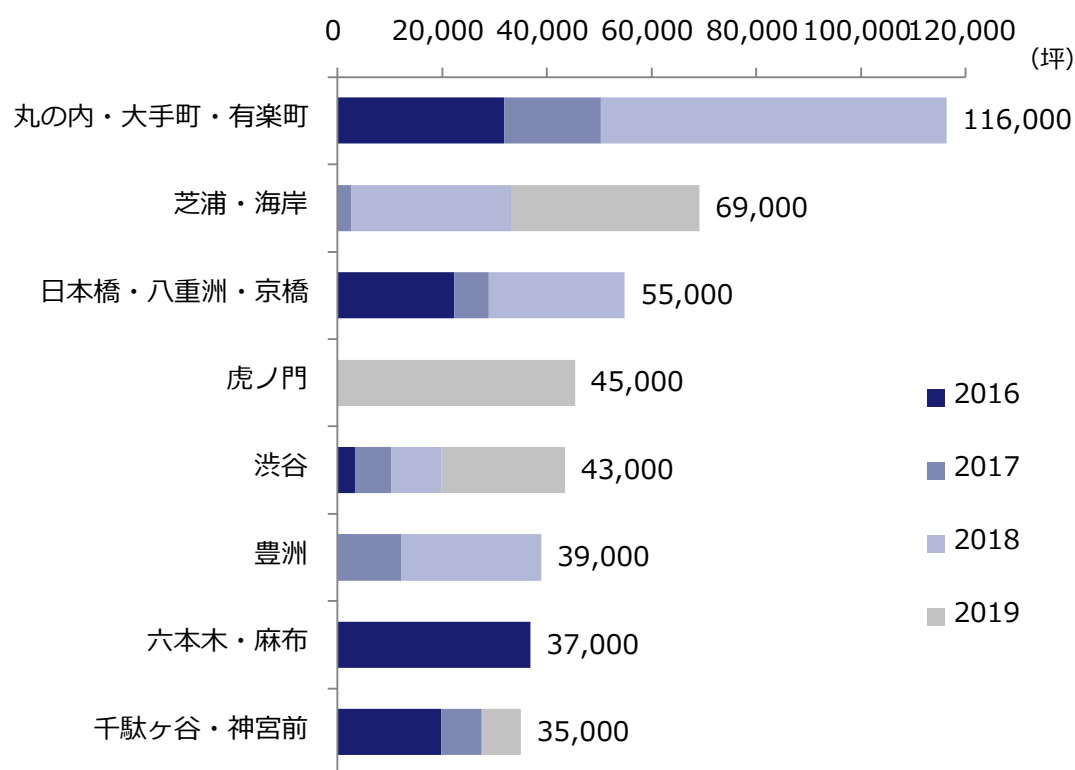


## 主な供給エリア

エリア別にみると、昨年の結果同様、全体の 65% 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。主なエリアの特徴は以下のとおり【図表 2】。

- 都心部の中心である丸の内・大手町・有楽町の約 12 万坪が最も大きい。このエリアは連鎖的な建替えによる再開発が続いており、今後も継続して大規模な供給が予定されている。
- 芝浦・海岸については、従前、オフィス以外の用途だったエリアにおける大規模な再開発による新規供給が予定されている。
- 丸の内・大手町・有楽町と東京駅を挟んで隣接する日本橋・八重洲・京橋でも大規模な再開発による供給が続く。

【図表 2】 エリア別供給量（2016-2019 年）



## 2. 大阪市

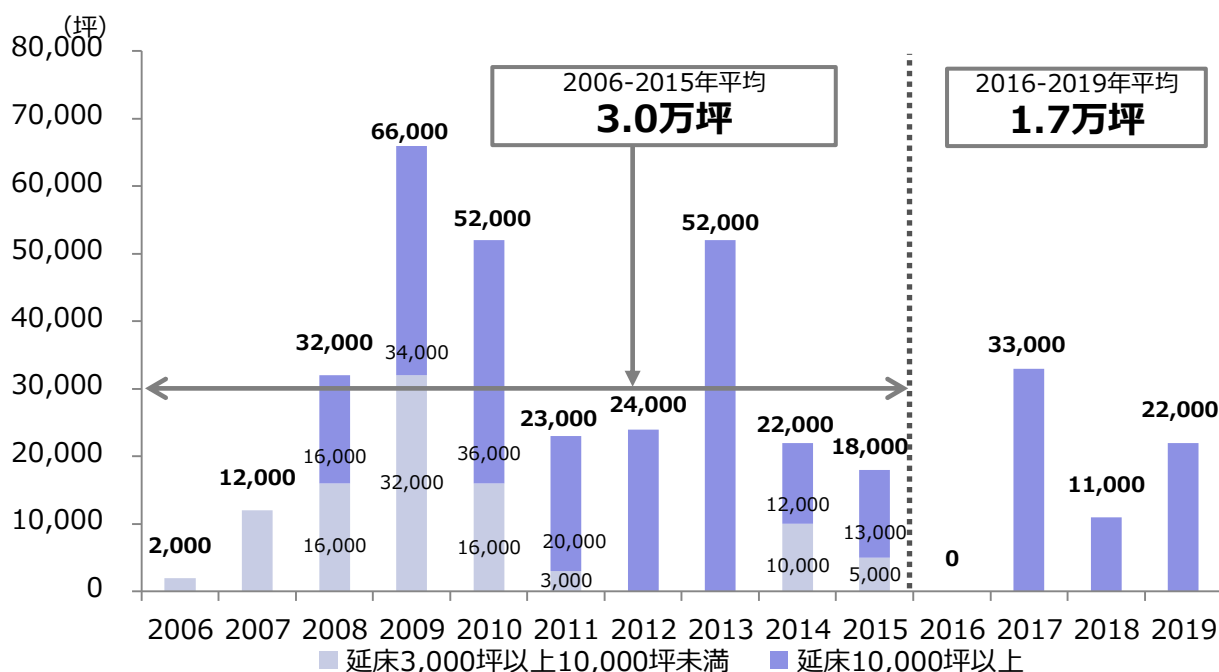
2016年から2019年までの大阪市における供給量は、前回公表\*2の2015年から2018年までの年平均1.5万坪をやや上回る年平均1.7万坪となった【図表3】。2006年から2015年までの過去10年の平均3.0万坪の半分程度になる見込みである。なお、2016年には供給の予定はない。

延床1万坪以上の大規模物件をみると、2016年から2019年までの年平均供給量1.7万坪は、過去年平均2.1万坪をやや下回る見込みである。

なお、参考に、東京23区と比較すると、大阪市の2016年から2019年までの年平均供給量は、東京23区の18.6万坪の1/10以下となる。

\*2 2015年7月10日「大阪市:オフィス新規供給量調査とオフィスピラミッド2015」  
[https://soken.xymax.co.jp/2015/07/10/150710-osaka\\_city\\_new\\_supply\\_of\\_office\\_buildings\\_office\\_stock\\_pyramid\\_2015/](https://soken.xymax.co.jp/2015/07/10/150710-osaka_city_new_supply_of_office_buildings_office_stock_pyramid_2015/)

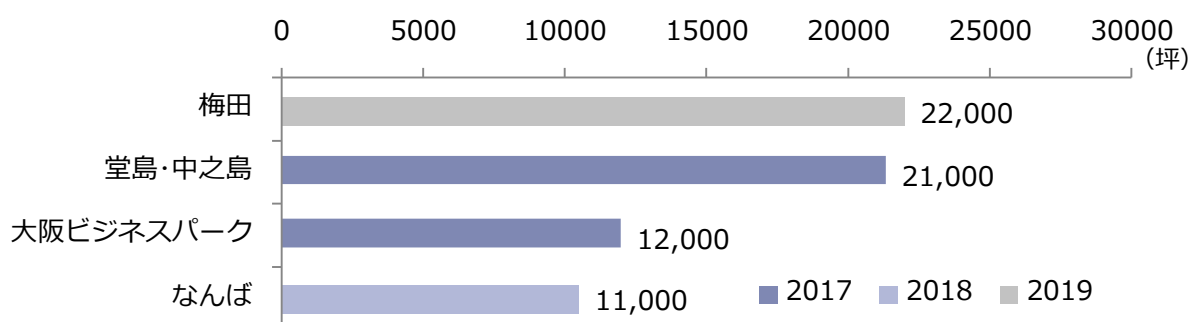
【図表3】大阪市供給量（賃貸面積）



### 主な供給エリア

エリア別にみると、主要なオフィスエリアである梅田、堂島・中之島、大阪ビジネスパーク、なんばエリアに供給される予定である【図表4】。

【図表4】エリア別供給量（2016-2019年）



### オフィス新規供給量調査 2016（東京23区・大阪市）

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 © 2015 Xymax Real Estate Institute Corporation. All rights reserved.

## 《調査概要》

調査時点	2015 年 11 月
調査エリア	東京 23 区および大阪市
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。
- \* 賃貸面積が公表等されている場合は当該賃貸面積、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結果から導き出された計算式を使用し、延床面積より推計。
- \* 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)