

オフィス新規供給量 2023

2023 年 1 月 18 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 2023 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】オフィス新規供給量 2023

- 2023 年の供給量は 22.4 万坪と、過去 10 年平均の 15.9 万坪を上回る見込み。また、2023 年から 2026 年の今後 4 年間では 2023 年の供給量が多くなる見込み。
- 2023 年から 2026 年の供給量は、年平均 15.8 万坪と、過去 10 年平均の 15.9 万坪とほぼ同等の見込み。
- 2023 年から 2026 年の供給量の 86%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。
- 2023 年から 2026 年の供給量は 63.2 万坪となる予定であり、2022 年末オフィスストック（1,298 万坪）に対する供給量の割合（新規供給率）は、4.9%（年平均 1.2%）程度になる見込み。

2. 【大阪市】オフィス新規供給量 2023

- 2023 年の供給量は 0.6 万坪となる予定。
- 2023 年から 2026 年の供給量は、年平均 3.5 万坪と、過去 10 年平均の 1.9 万坪を上回る見込み。
- 2023 年から 2026 年の年平均供給量 3.5 万坪は、東京 23 区の 15.8 万坪の 22%である。
- 2023 年から 2026 年の供給量は 14.0 万坪となる予定であり、2022 年末オフィスストックに対する供給量の割合（新規供給率）は、4.9%（年平均 1.2%）程度になる見込み。

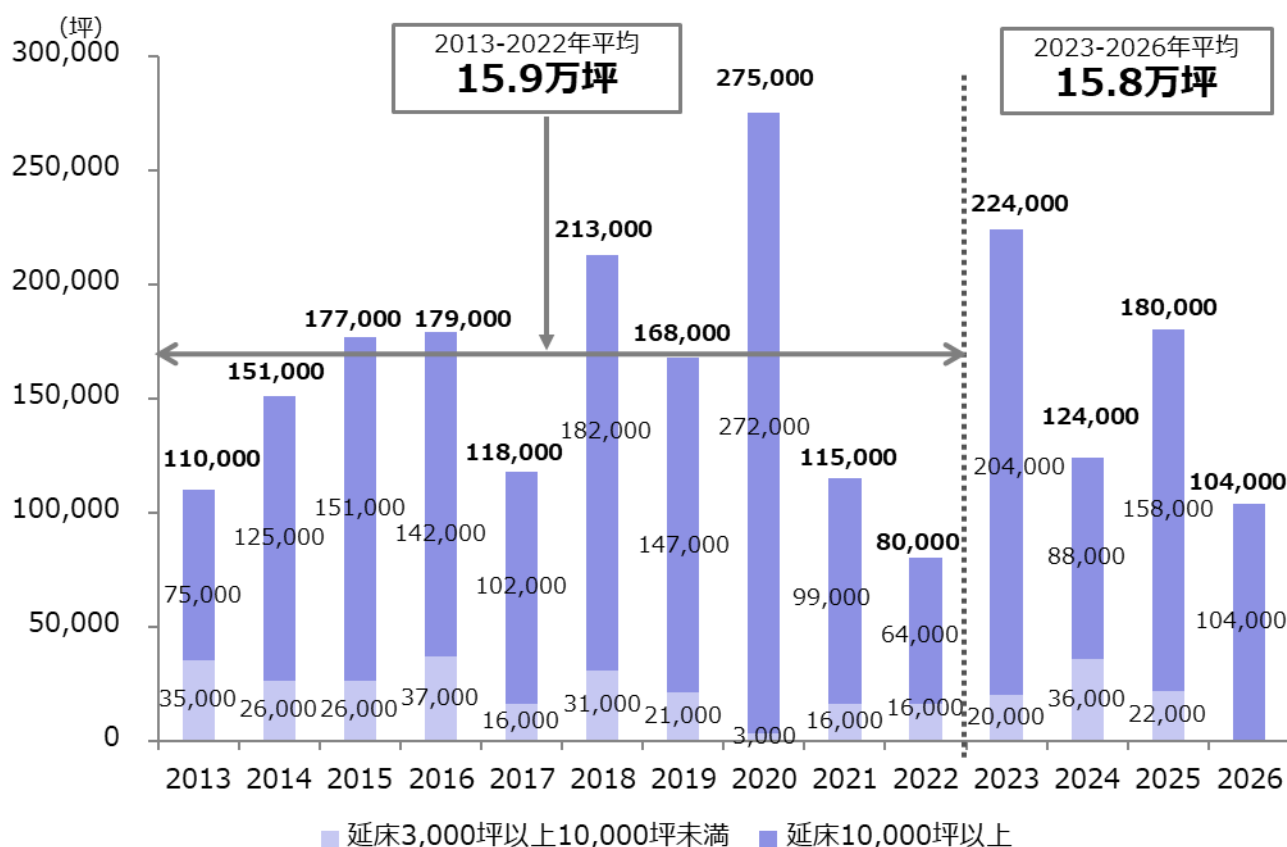
1. 【東京 23 区】オフィス新規供給量 2023

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、2023 年は 22.4 万坪と、過去 10 年間の最大規模である 2020 年の 27.5 万坪に次ぐ規模の予定となっている【図表 1】。2023 年から 2026 年の合計供給量は 63.2 万坪となる予定であり、年平均では 15.8 万坪と、過去 10 年平均と同等の見込みである。

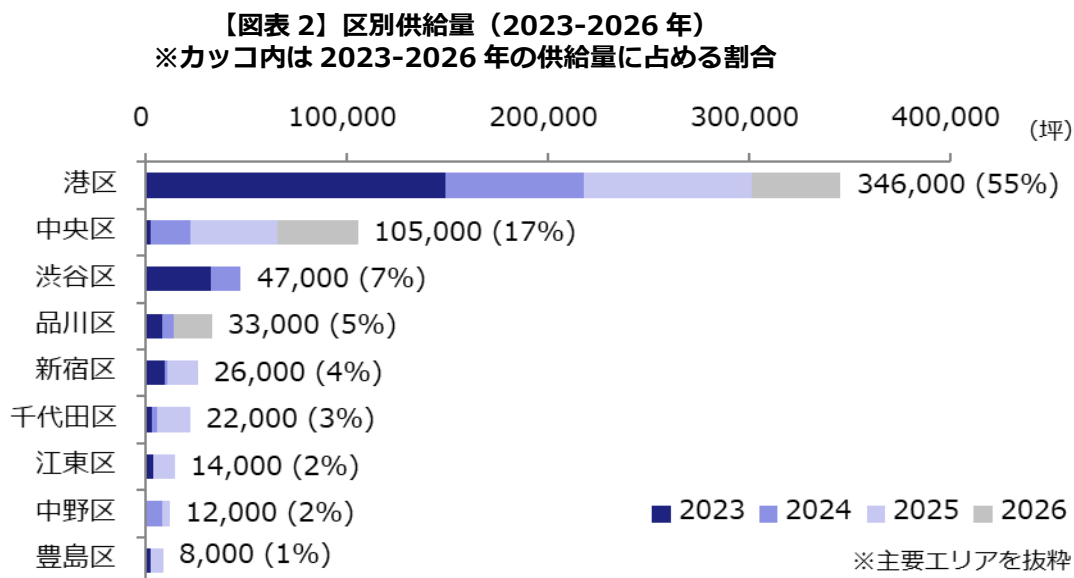
延床 3,000 坪以上 10,000 坪未満の中規模物件の 2023 年から 2026 年までの年平均供給量は 2.0 万坪と、2013 年から 2022 年の年平均（2.3 万坪）以下となる見込みである。一方、延床 10,000 坪以上の大規模物件は 2023 年から 2026 年までの年平均供給量（13.9 万坪）は 2013 年から 2022 年の年平均（13.6 万坪）を上回る見込みである。

また、2022 年末オフィスストック（1,298 万坪）に対する供給量（2023～2026 年）の割合である新規供給率は、4.9%（年平均 1.2%）程度となる見込み。

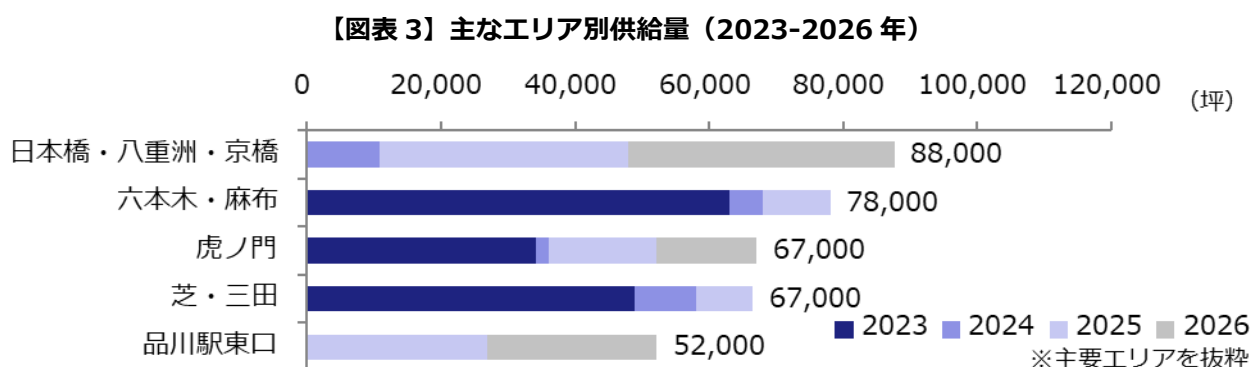
【図表 1】 東京 23 区供給量（賃貸面積）



2023 年から 2026 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 55%を占めており、区別の供給量ではトップとなる。都心 5 区（都心 3 区+新宿区+渋谷区）に広げると、全体の 86%が供給される予定であり、供給は都心部に集中している。



エリア別では主に、日本橋・八重洲・京橋、六本木・麻布、虎ノ門、芝・三田、品川駅東口エリア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。

○日本橋・八重洲・京橋では、供給量が 8.8 万坪と最も多い。2025 年に東京駅前八重洲一丁目東市街地再開発 A 地区・B 地区、2026 年に日本橋一丁目中地区市街地再開発 C 街区による大型の供給が予定されている。

○六本木・麻布では、2023 年に虎ノ門・麻布台地区市街地再開発 A 街区による大型の供給が予定されている。

○虎ノ門では、一体的な再開発が行われており、2023 年の虎ノ門ヒルズステーションタワーなど大規模な再開発による供給が続く。

○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。

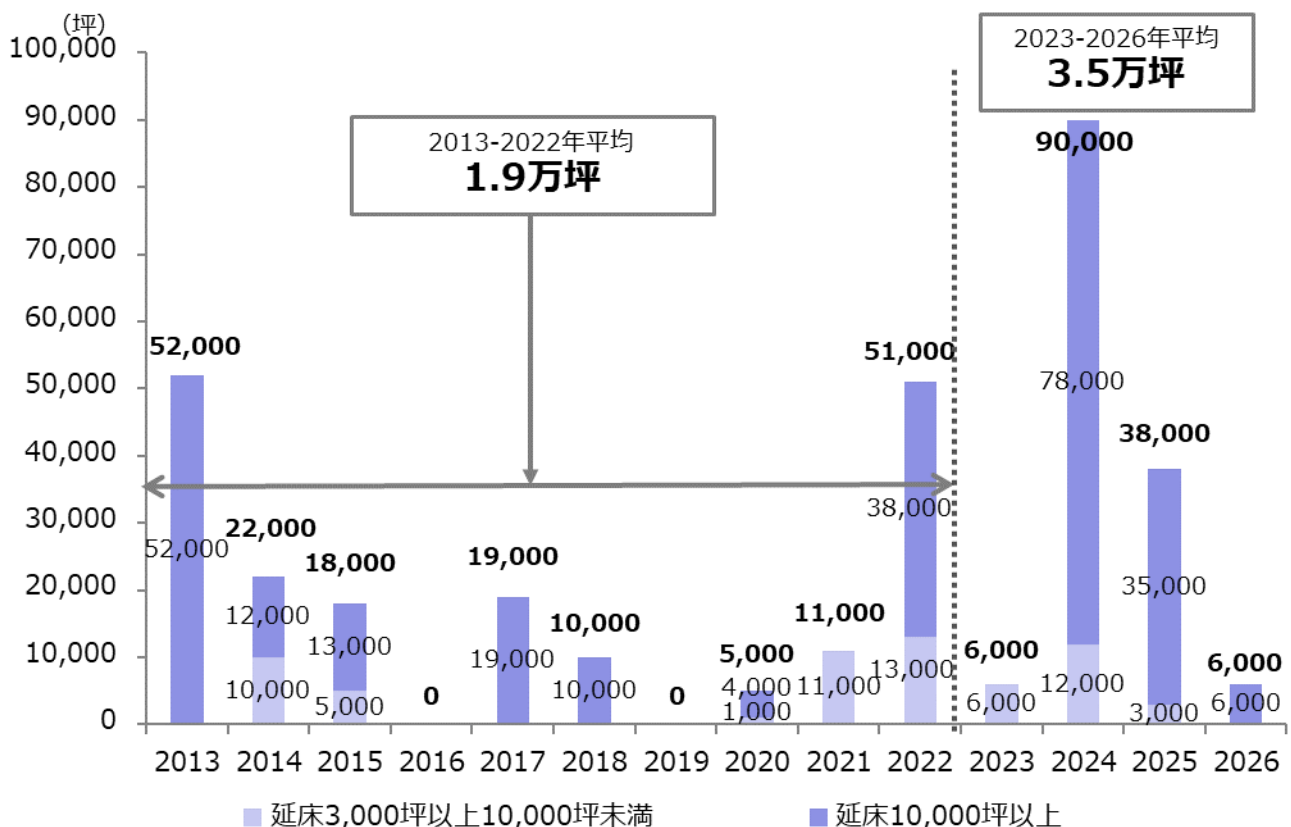
○品川駅東口では、2025 年、2026 年に品川開発プロジェクト第 I 期による大型の供給が予定されている。

2. 【大阪市】オフィス新規供給量 2023

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、2024 年に 9.0 万坪の大規模な供給が予定されており、2023 年から 2026 年の合計供給量は 14.0 万坪となる予定である【図表 4】。2023 年から 2026 年の年平均は 3.5 万坪と、過去 10 年平均である 1.9 万坪の約 1.8 倍、東京 23 区の 2023 年から 2026 年までの年平均 15.8 万坪の 22%となる見込みである。

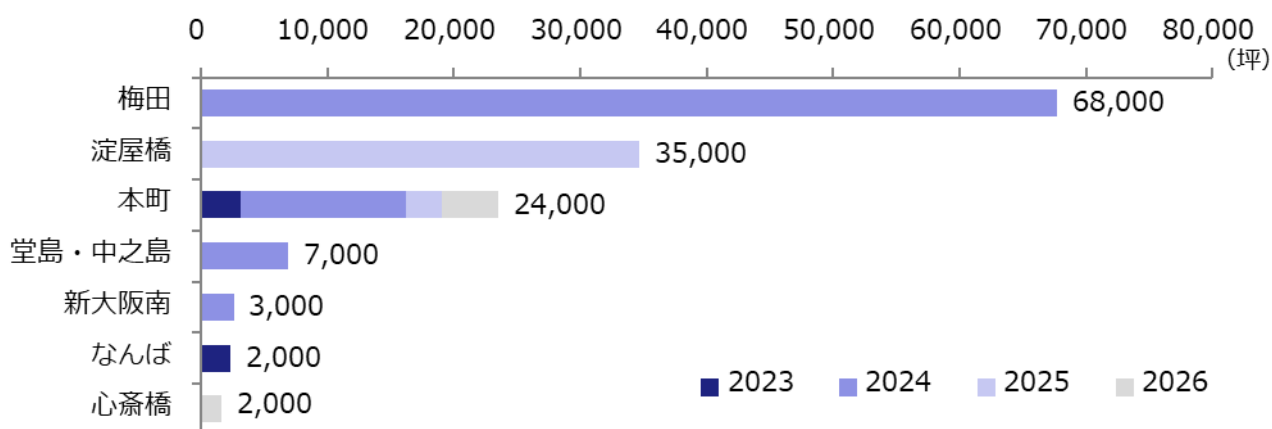
また、2022 年末オフィスストック（283 万坪）に対する供給量（2023～2026 年）の割合である新規供給率は 4.9%（年平均 1.2%）程度となる見込みであり、これは東京 23 区の新規供給率と同等である。

【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、堂島・中之島、新大阪南、なんば、心斎橋エリアの順に多く供給される予定である【図表 5】。

【図表 5】 エリア別供給量（2023-2026 年）



エリアごとの主な特徴は以下のとおり。

○梅田は、6.8 万坪と供給量をもっとも多い。2024 年に梅田 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 年に淀屋橋プロジェクト（仮称）、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	2022 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.xyman.co.jp> | E-MAIL: info-rei@xyman.co.jp