

オフィス新規供給量 2025

東京23区・大阪市

2025年1月15日

ザイマックス不動産総合研究所

主な調査結果

1. 【東京23区】オフィス新規供給量2025

- ・2025年のオフィス新規供給量（以下、供給量）は**17.2万坪**と、**過去10年平均の16.2万坪を上回る**見込み。また、2025年から2028年の今後4年間では2025年の供給量がもっとも多い見込み。
- ・2025年から2028年の供給量は合計**60.1万坪**、年平均**15.0万坪**と、**過去10年平均の16.2万坪を下回る**見込み。
- ・2025年から2028年の供給量の**85%**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。
- ・2025年から2028年の供給量（**60.1万坪**）の2024年末オフィスストック（1,313万坪）に対する割合（新規供給率）は、**4.6%（年平均1.1%）**程度になる見込み。

2. 【大阪市】オフィス新規供給量2025

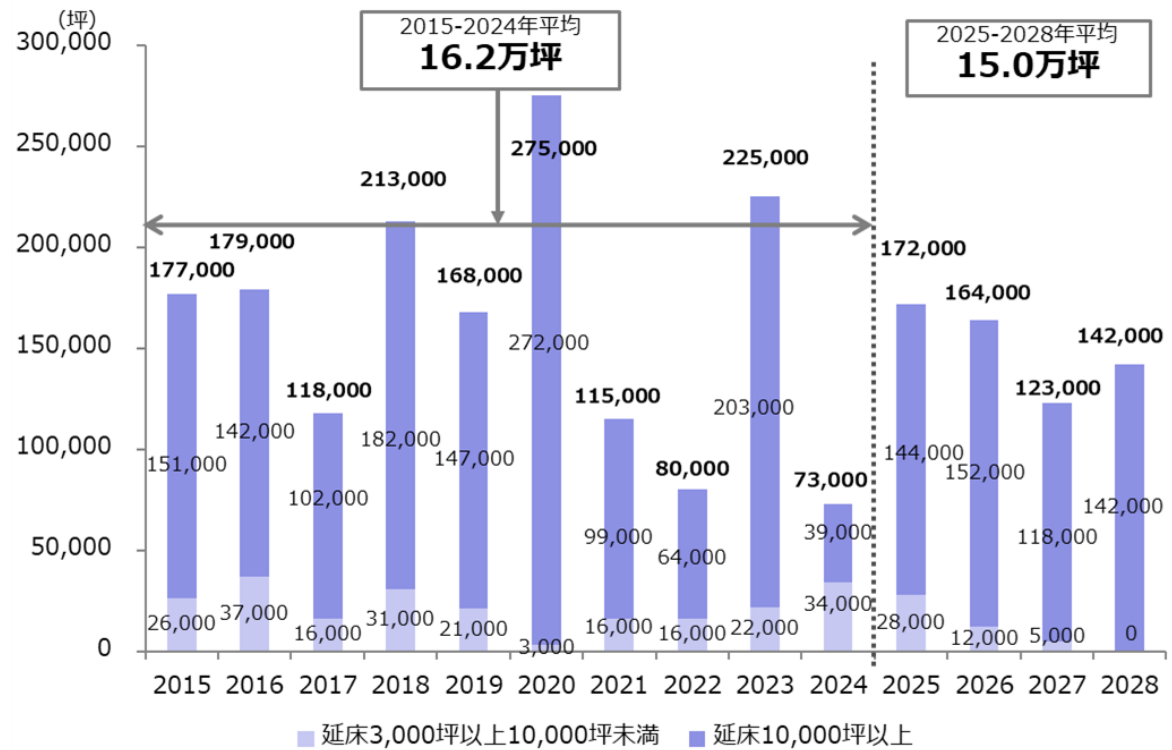
- ・2025年の供給量は**3.9万坪**と、**過去10年平均の2.1万坪を上回る**見込み。
- ・2025年から2028年の供給量は、合計**6.1万坪**、年平均**1.5万坪**と、**過去10年平均の2.1万坪を下回る**見込み。
- ・2025年から2028年の年平均供給量**1.5万坪**は、東京23区の年平均供給量15.0万坪の**10%**である。
- ・2025年から2028年の供給量（**6.1万坪**）の2024年末オフィスストック（297万坪）に対する割合（新規供給率）は、**2.1%（年平均0.5%）**程度になる見込み。

1. 【東京23区】オフィス新規供給量2025

2025年のオフィスビル新規供給量は17.2万坪

- 2025年の新規供給量は**17.2万坪**と、**過去10年平均の16.2万坪を上回る**見込み。
- 2025年から2028年の合計供給量は**60.1万坪**となる予定であり、年平均では**15.0万坪**と、**過去10年平均（16.2万坪）を下回る**見込み。
- 延床3,000坪以上10,000坪未満の中規模物件の2025年から2028年までの年平均供給量は**1.1万坪**と、**過去10年平均（2.2万坪）を下回る**見込み。
- 延床10,000坪以上の大規模物件は2025年から2028年までの年平均供給量は**13.9万坪**と、**過去10年平均（14.0万坪）を下回る**見込み。
- 2024年末オフィスストック（1,313万坪）に対する供給量（2025～2028年）の割合である新規供給率は、**4.6%（年平均1.1%）**程度となる見込み。
- 2023年末時点で2024年竣工予定であったもののうち、**3.9万坪**が2025年以降の竣工予定となった。

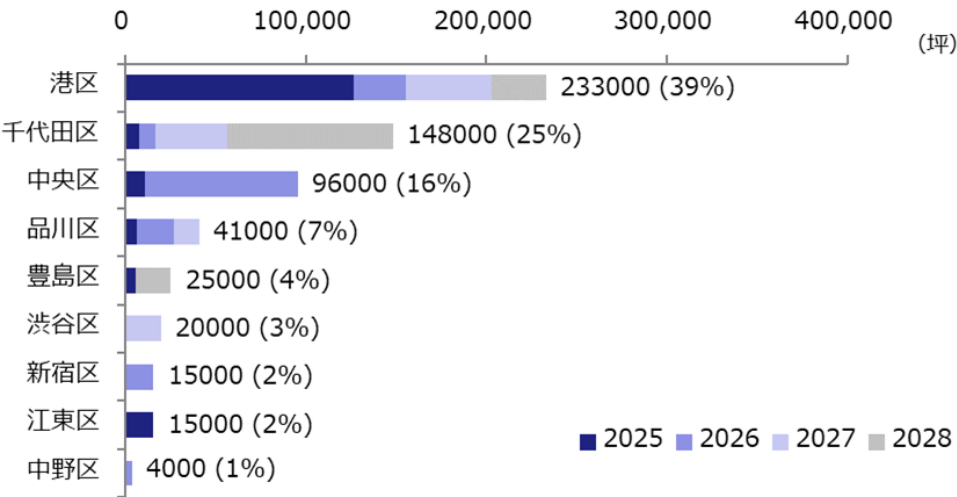
【図表1】東京23区供給量（賃貸面積）



2025-2028年の新規供給のうち、39%が港区、25%が千代田区、16%が中央区

- ・ 2025年から2028年の供給量を区別にみると、全体の**79%**が都心3区（千代田区・中央区・港区）に供給される予定。
- ・ 都心5区（都心3区+新宿区+渋谷区）に広げると、全体の**85%**が供給される予定。

【図表2】 区別供給量（2025-2028年）



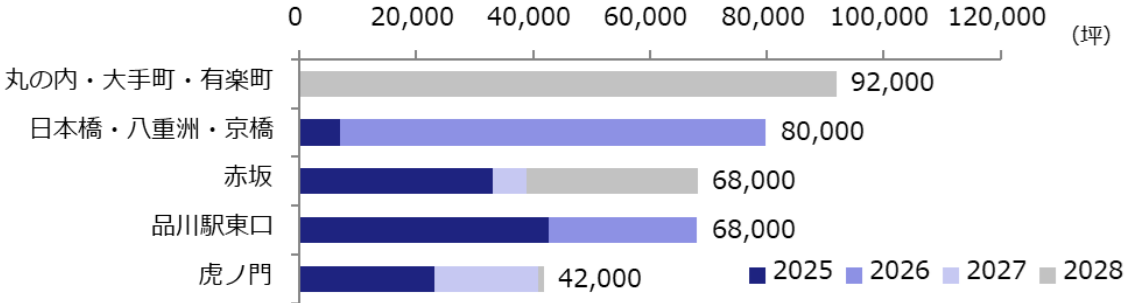
※主要エリアを抜粋

※カッコ内は2025-2028年の供給量に占める割合

主な供給エリアは丸の内・大手町・有楽町、日本橋・八重洲・京橋、赤坂、品川駅東口、虎ノ門エリア

- 丸の内・大手町・有楽町では、2028年にTorch Tower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、2026年に東京駅前八重洲一丁目東B地区、日本橋一丁目中地区C街区による大型の供給が予定されている。
- 赤坂では、2025年に赤坂トラストタワー、2028年に赤坂二・六丁目地区開発計画 東館 A街区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THE LINKPILLAR 1, 2による大型の供給が予定されている。
- 虎ノ門では、2025年に虎ノ門アルセアタワー、2027年に虎ノ門一丁目東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。

【図表3】 主なエリア別供給量・東京23区（2025-2028年）



※主要エリアを抜粋

2. 【大阪市】オフィス新規供給量2025

2025年のオフィスビル新規供給量は3.9万坪

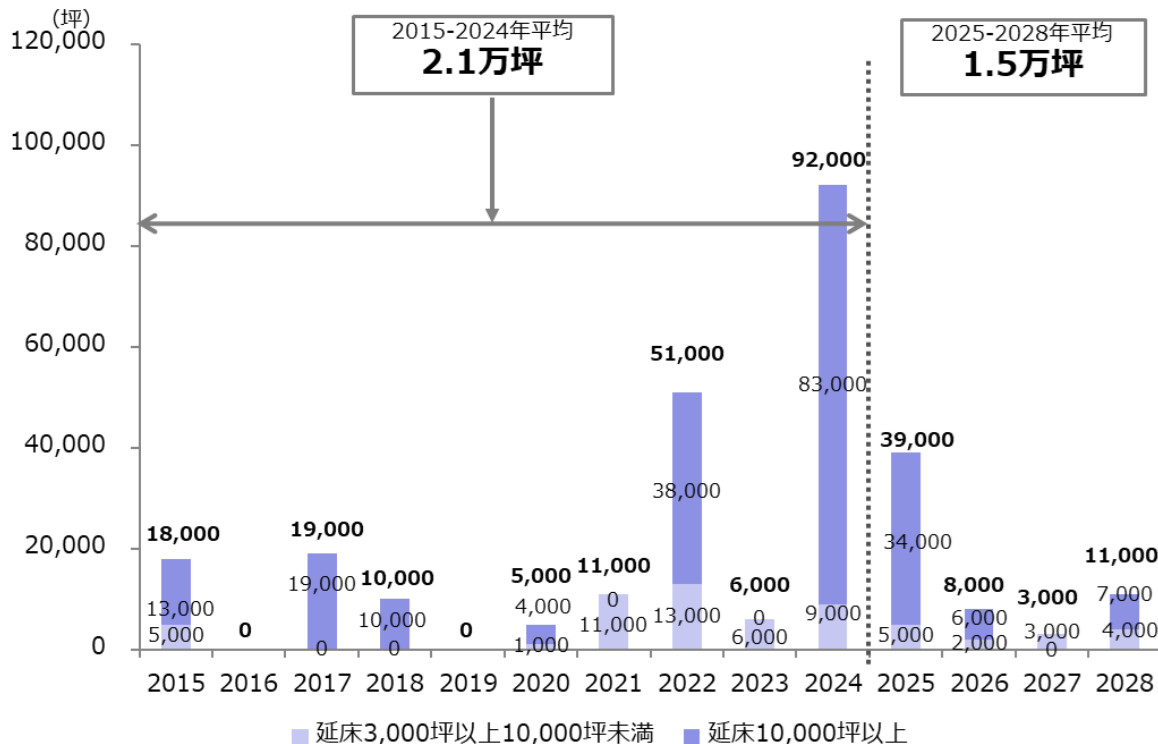
・ 2025年の新規供給量は**3.9万坪**。

・ 2025年から2028年の合計供給量は**6.1万坪**となる予定であり、年平均では**1.5万坪**と、**過去10年平均（2.1万坪）**を下回る見込み。これは東京23区の2025年から2028年までの年平均15.0万坪と比較して**10%**である。

・ 2024年末オフィスストック（297万坪）に対する供給量（2025～2028年）の割合である新規供給率は**2.1%**（年平均**0.5%**）程度となる見込みであり、これは**東京23区の新規供給率（年平均1.1%）**を下回る。

・ 2023年末時点で2024年竣工予定であったもののうち、**0.2万坪**が2025年以降の竣工予定となった。

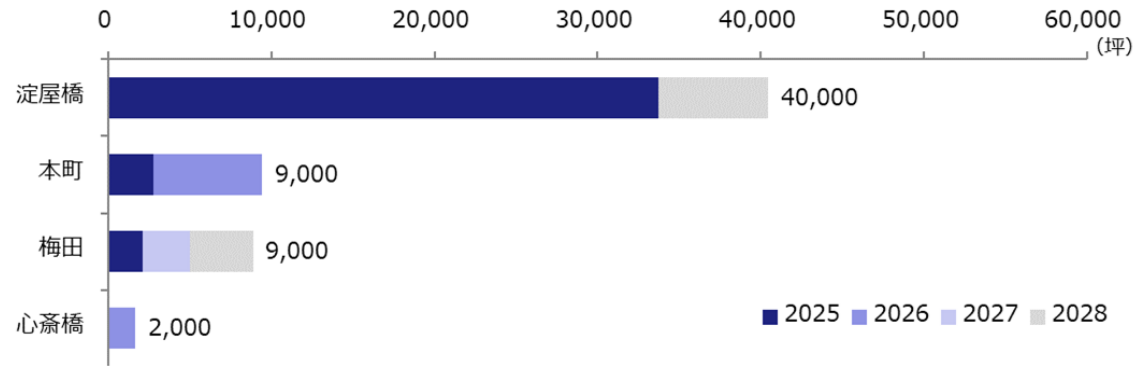
【図表4】大阪市供給量（賃貸面積）



主な供給エリアは淀屋橋、本町、梅田エリア

・淀屋橋では、2025年に淀屋橋ステーションワンや淀屋橋駅西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。

【図表5】エリア別供給量・大阪（2025-2028年）



※主要エリアを抜粋

調査概要

調査時点	2024年12月
調査地域	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延床面積から統計的手法により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。

※当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。