

# 国内主要7都市 オフィス市場の展望 2024

## <要旨>

2023年は日本経済が回復に向かい全国的にオフィス需要が増加したが、東京では空室率が低下する中で賃料は低下したのに対して、その他の都市では空室率と賃料の双方が上昇するという、需給バランスの変化から想定される通常の動きとは異なる結果になったのが大きな特徴である。この他、東京ではオフィスに対する見方の変化などで、昨年示した見通し以上にオフィス需要が伸びたことも、2023年の特徴的な動きであると捉えている。

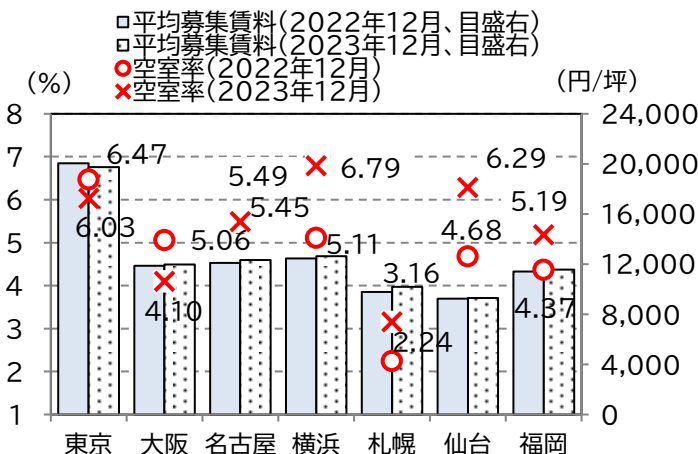
今後は、緩やかな景気回復が続くことを前提に、各都市とも需要増が続くとみるが、下振れ要因として2点を念頭に置いている。1点目は定期借家などの契約期限が到来した企業によるオフィススペースの見直しが活発となり、オフィス縮小が相次ぐこと。2点目は、ハイスペックなオフィスへの需要が高まり、早期に空室が減少することで、移転を検討していた企業の需要が潜在化してしまい、テナントの移転が停滞することである。

### 1. 2023年の空室率と賃料の関係は通常と異なる動きとなった

オフィス仲介会社の三鬼商事(株)が公表している「オフィスデータ」によると、国内主要7都市のうち、空室率が低下した都市は、2022年の4都市(名古屋・札幌・仙台・福岡)から2023年は2都市(東京・大阪)に減少したが、平均募集賃料が上昇した都市は、2022年の5都市(大阪・名古屋・横浜・札幌・福岡)から2023年は東京を除く6都市に増加した(図表1)。2023年は、大阪を除く5都市(名古屋・横浜・札幌・仙台・福岡)では、空室率は上昇したが平均募集賃料は上昇しており、一方、東京は空室率が低下したものの平均募集賃料は4年連続で下落した。

このように、東京では空室率と平均募集賃料が低下したが、東京以外の主要都市では空室率と平均募集賃料がともに上昇した。通常空室率と募集賃料の関係から想定されるのは逆の動きが見られ、かつ東京とそれ以外の主要都市で反対の方向に動いたことが、2023年の国内主要都市オフィス市場の最大の特徴といえる。

図表1 空室率と平均募集賃料の変化



	平均募集賃料の年間上昇率		空室率の年間変動幅 (%ポイント)	
	2022年	2023年	2022年	2023年
東京	-2.6%	-1.6%	0.14	-0.44
大阪	+0.6%	+0.9%	0.53	-0.96
名古屋	+0.8%	+1.8%	-0.19	0.04
横浜	+0.4%	+1.4%	0.34	1.68
札幌	+2.3%	+4.2%	-0.37	0.92
仙台	-0.4%	+0.7%	-1.91	1.61
福岡	+2.1%	+1.2%	-0.16	0.82

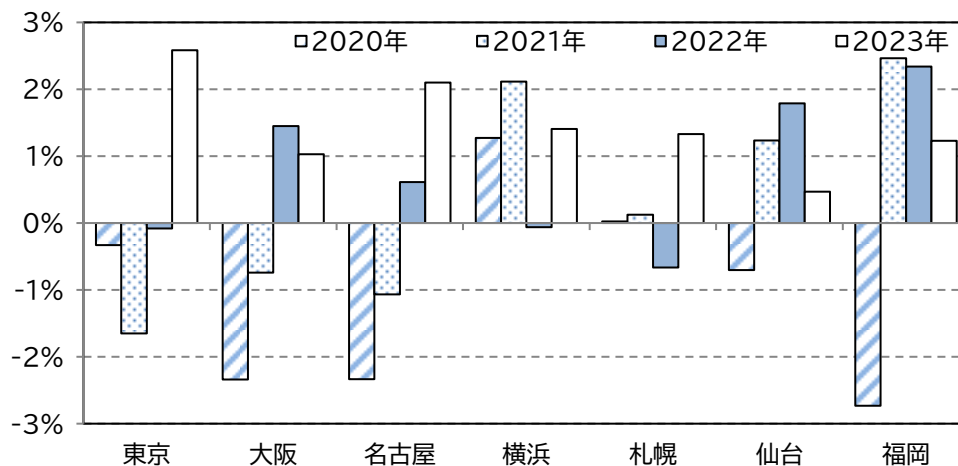
(資料)三鬼商事「オフィスデータ」

こうした動きが生じた要因を、オフィスの需要と供給から見ていく。最初に、東京の需要面積(=貸室面積-空室面積)は、2022年は前年比▲0.1%と3年連続で減少していたが、2023年は同比+2.6%と増加に転じた。2023年は後述するように、コロナ禍の下での行動が正常化したことやオフィスに対する考え方の変化などで、需要面積は増加に転じたと考えられる。

東京と同様に2022年は需要面積が減少していた横浜や札幌でも、2023年は前年比プラスに転じており、2023年は国内主要7都市全てで需要面積が増加となった(図表2)。なかでも札幌は、2022年の需要面積は前年比▲0.7%と7都市の中で最も大きく減少したが、2023年は前年比+1.3%の増加に転じている。2023年は札幌駅前に新築オフィスビルの竣工が相次いだり、コールセンターなどの需要が旺盛だったことから、需要面積が増加したと考えられる。

また、福岡では2021年から2023年まで3年連続で需要面積が増加している。「天神ビックバン」や「博多コネクティッド」などによる容積率や高さ規制の緩和を受け、ビルの建て替えが進んだことで新規供給が増加しているが、それに伴い企業の移転選択肢が広がり、結果として、供給が需要を引っ張る形で需要面積が増加したとみられる。

図表2 需要面積の増加率

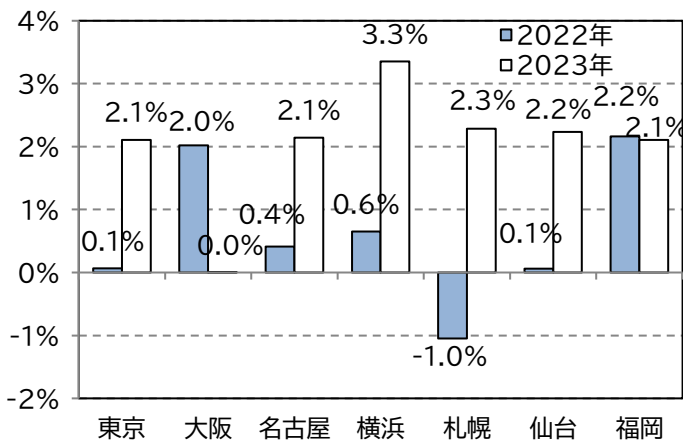


(資料)三鬼商事「オフィスデータ」

供給サイドの動きを貸室面積の増減で見ると、2023年は大阪を除く6都市で貸室面積が増加した(次頁図表3)。東京では、2023年に「東京三田ガーデンタワー」、「麻布台ヒルズ森JPタワー」、「Shibuya Sakura Stage」など超大型オフィスが複数竣工し、2020年に次ぐ大量供給だったことから(次頁図表4)、貸室面積は前年比+2.1%と2022年の+0.1%よりも増加率が大幅に拡大した。

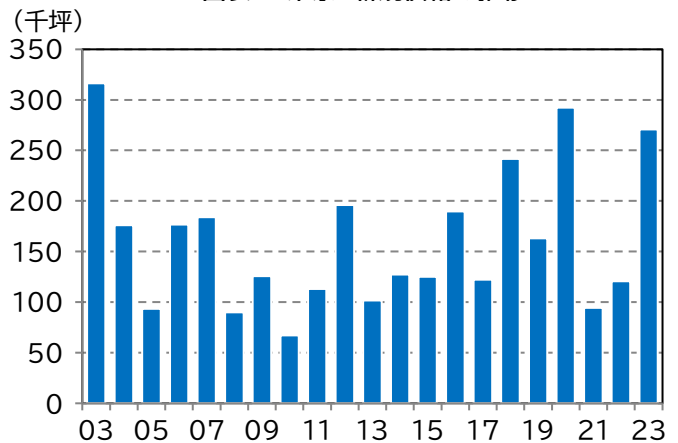
東京以外の主要都市を見ると、横浜は2023年に「横浜コネクスクエア」や「Kタワー横浜」など、みなとみらい21地区で大型ビルが竣工したことから、貸室面積の増加率は前年比+3.3%と7都市で最も大きくなった。一方、大阪は2022年は大型ビルの「大阪ツインタワーズ・サウス」が竣工し貸室面積は前年比+2.0%と増加したが、2023年は供給が少なかったことから、貸室面積の増加率は7都市のなかで唯一横ばいとなった。

図表3 貸室面積の増加率



(資料)三鬼商事「オフィスデータ」

図表4 東京 新規供給の推移



(資料)デベロッパー公表資料、報道など

このように、東京を除く6都市では新規供給の増加に伴い空室率は上昇したが、新規供給によって都市周辺部からの移転需要が高まったことや選択できるオフィスが広がったことで供給が需要を生む形となり、新規オフィスは既存のものよりも賃料が高いものが多いことから、空室率上昇でも平均募集賃料は上昇したと考えられる。国内企業の収益回復が続く中で、絶対水準ではなお東京より低いことも賃料上昇が受け入れられやすくなっている要因の一つであろう。

これに対し東京では、コロナにより2020年から2022年の3年間連続して需要面積が減少する中、二次空室が増えたことを目の当たりにした貸し手が弱気になり、テナント誘致のために賃料を下げた募集するケースが増えた。そのため、空室率は低下するも平均募集賃料の低下は続いた。

以上が、通常とは異なる、かつ東京とそれ以外で逆方向の動きが生じた要因と考えている。

## 2. 東京の需要は想定以上に堅調だった

前節で指摘したように、東京の平均募集賃料は2023年も下落が続いたが、需要面積の増加率は7都市の中で最も高く、空室率は4年ぶりに低下した。1年前に当部が想定した東京のオフィス市況は、「景気回復を前提にオフィス需要は緩やかに増加するが、2023年は大量供給を控えているため空室率は上昇する」というものであった。しかし、結果として東京のオフィス需要は想定以上に堅調で、空室率は1年前の予想に反して低下した。想定以上に需要が底堅く推移した理由として下記2点が考えられる。

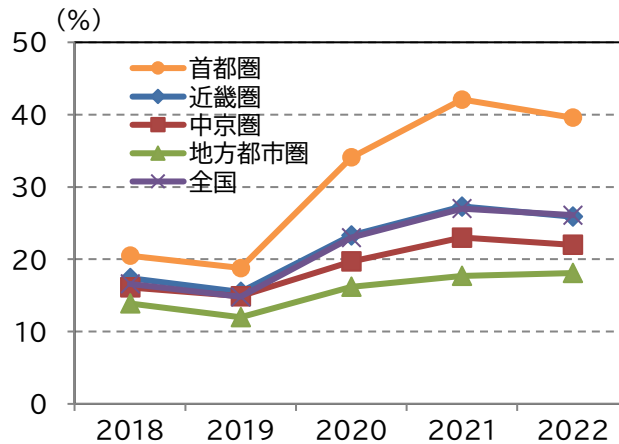
### (1) 従業員のオフィス回帰と入居可能なオフィスの増加

国土交通省が公表している「テレワーク人口実態調査」にて、全就業者数に対する雇用型テレワーカー<sup>1</sup>の割合をみると、他の都市圏では2020年～2022年の割合がコロナ禍前の2018年・2019年と比較して若干の上昇に留まっていたが、首都圏では、ピークの2021年には42.1%と

<sup>1</sup> 雇用型就業者(民間会社、官公庁、その他法人・団体の正社員・職員、及び派遣社員・職員、契約社員・職員、嘱託、パート、アルバイトを本業とし収入のある仕事をしている人)のうち、テレワークを実施している人

2019年の2倍近くに上昇していた。このように、首都圏は他の都市圏と比較して、コロナ禍によってテレワークの導入が拡大していたことがわかる(図表5)。

図表5 全国 雇用型テレワーカーの推移

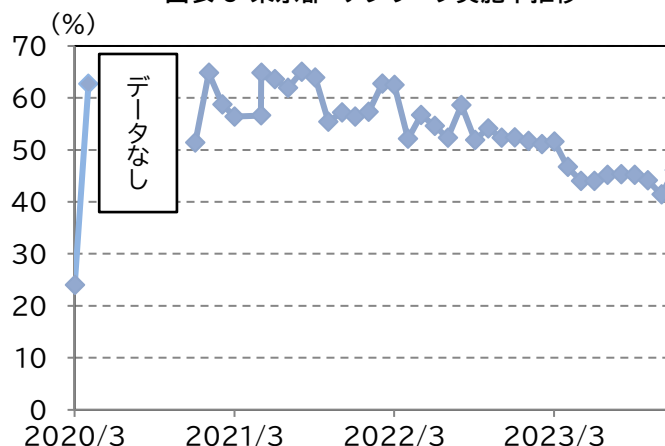


(資料)国土交通省「テレワーク人口実態調査」

特に東京都におけるテレワークの実施率は、2020年3月には24.0%だったのに対し、コロナ禍(2020年4月～2023年4月)の間は50%～70%と高い水準で推移していた(図表6)。そのため、一部の企業ではオフィス面積を縮小する動きが広がり、オフィスの一部解約や縮小移転が相次ぐなど、東京のオフィス需要は減少した。

しかし、新型コロナウイルスの流行が収束に向かうにつれて、テレワーク実施率も徐々に低下していき、東京都のテレワーク実施率は2023年12月に46.1%まで低下している。このように、コロナ感染の影響が弱まったことで企業はオフィス回帰の動きを強め、オフィス面積を縮小する動きが鎮静化したと考えられる。

図表6 東京都 テレワーク実施率推移



(資料)東京都「テレワーク実施率調査結果」

加えて、空室面積が増加し平均募集賃料が下落したことにより、オフィスの移転を検討する企業にとって移転しやすい環境になったことも挙げられる。今までオフィスに移転したくても希望するエリアに希望する面積の空室がなかったり、空室があっても賃料が高すぎて移転が出来なかった企業にとっては、入居可能なオフィスの選択肢が広がった。そのため、今まで様子見だった企業が

拠点集約や関連会社連携強化による移転に動き出したことも、オフィス需要が想定以上に強くなった要因とみられる(図表7)。

図表7 オフィス拡張移転、集約移転を行った例

企業名	移転先	移転理由
A社	東京ミッドタウン八重洲	分散している本社機能を集約し コミュニケーションの創出などを図るため
B社	shibuya Sakura Stage SHIBUYAタワー	事業拡大による従業員の増加のため
C社	東京汐留ビルディング	グループ会社との連携強化のため
D社	shibuya Sakura Stage SHIBUYAタワー	将来的な従業員増加に対応するため 分散している拠点集約のため
E社	汐留シティセンター	グループ会社の一体運営による効率化のため
F社	新虎安田ビル	分散している拠点集約のため

(資料)各社公表資料、報道など

## (2)オフィスの在り方の変化

コロナ禍を経て在宅勤務など働き方が多様化したことを背景に、オフィスの在り方に変化が生じており、企業も人材確保や従業員の生産性向上の観点から、オフィスの在り方が重要な経営課題との認識に変化し始めていることも、オフィス需要に影響を与えている。

### ①多様な働き方に対する働く場所の選択肢の提供

従業員がコロナ禍でテレワークを経験したことで、ワークライフバランスを考えるきっかけとなり、従来は企業が決定していた働く場所を個人が選択できるようになった。このような働く場所に対する意識の変化により、働く場所を選択できない企業は敬遠される傾向があるといわれており、人材確保の観点からみても、企業にとって働く場所の選択肢を提供することが必要な状況となっている。

具体的には、従業員の働き方の多様化に対応するために、育児支援に向けた託児所付きサテライトオフィスの開設や、従業員の自宅付近もしくはターミナル駅でのシェアオフィスの契約など、働ける場所の選択肢を提供することで、従業員の満足度を高めようと試みる企業も現れている。

### ②従業員の生産性向上に向けたオフィススペースの変化

テレワークにより自宅などで従業員がそれぞれ働ける環境になった反面、その弊害も生じている。同じ場所で顔を合わせなくなったことにより従業員同士のコミュニケーションが低下し、孤独感や孤立感から生産性が低下する懸念もある。

そのため、従業員が出勤したくなるオフィス作りを目指し、コミュニケーションスペース、オンライン会議室の充実化や休憩スペース、従業員のウェルネスを意識したスペースを新たに設置すべく、オフィス床を拡張したり、増床移転する企業も出てきている(次頁図表8)。

このように、従業員のオフィス回帰や従業員増加による移転・増床だけでなく、オフィスの在り方が変化し、企業が企業価値向上の手段としてオフィスの役割を考え始めたことも、オフィス需要が想定以上に増加した要因と考えられる。

図表 8 従業員の生産性向上を図るオフィスの例

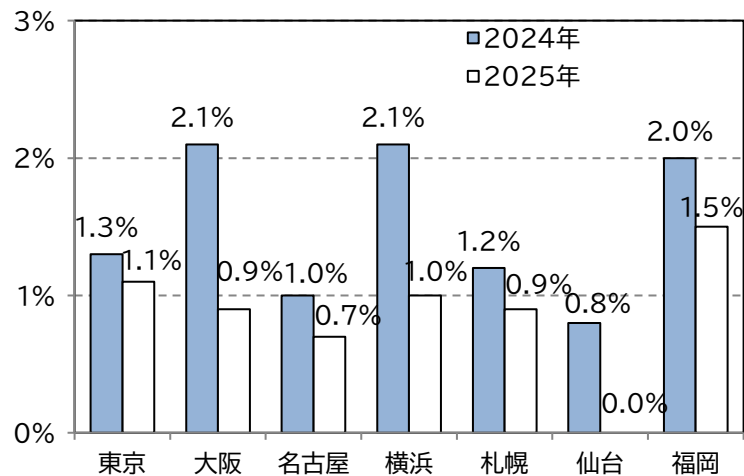
企業名	事例
G社	本社内にコミュニケーションエリアやWebブースの新設
H社	コミュニケーションスペースの拡充 フロアにカフェテリアを設置
I社	部署を跨いだコミュニケーションスペースの設置 人を招き入れたいくなるような打ち合わせスペースの新設
J社	目的に合わせたワークプレイスの設置 コミュニケーション活性を図るコミュニティバーの設置
K社	ミーティングスペース、休息スペースの拡充
L社	社内外向けのコミュニケーションスペースの設置

(資料)各社公表資料、報道など

### 3. 今後の各都市のオフィス市況見通し

以上を踏まえ今後のオフィス市況を見通すと、2023年に続き2024年以降も、国内景気の緩やかな回復を前提に7都市ともオフィス需要の増加が継続と予想している(図表9)。大阪、横浜、福岡では2024年に大量供給を控えているが、企業の移転選択肢が広がることで移転が活発となり、2024年の需要面積の増加率が7都市のなかでも高水準となる見込みである。

図表 9 需要面積の増加率の予想



(資料)三井住友信託銀行調査部

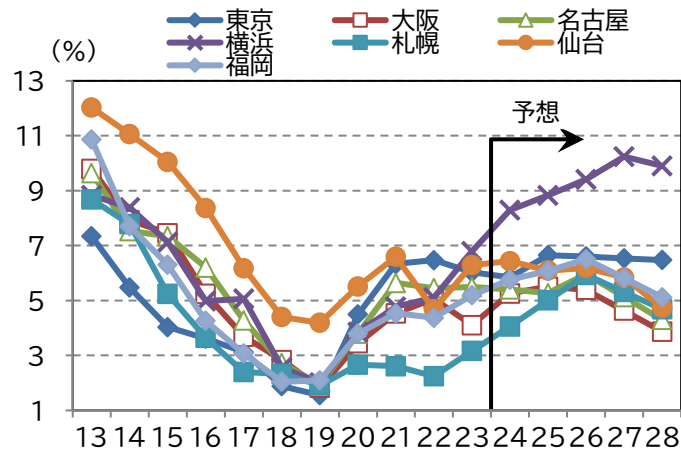
また東京では、景気回復による需要増に加え、オフィスの在り方の変化によるオフィス需要が2024年以降も継続と考えられることから、需要面積は、2024年は前年比+1.3%、2025年は+1.1%と増加を予想しており、2024年の新規供給は2023年と比較し少なくなることから(次頁図表10)、空室率の低下は継続とみている。2025年には大量供給を控えており、需要以上に供給が増加することで空室率は上昇するが、2026年以降の新規供給は減少する見通しであり、空室率は2028年まで緩やかに低下していくと考えている(次頁図表11)。

図表 10 各都市の今後の新規供給(2024～2028年)

千坪	東京	大阪	名古屋	横浜	札幌	仙台	福岡
2024	177,571	85,541	15,971	34,540	11,532	6,376	24,776
2025	251,255	38,093	12,545	15,680	8,923	0	19,574
2026	137,643	13,501	35,690	17,323	16,102	3,250	27,255
2027	153,755	0	0	21,458	0	0	0
2028	188,688	0	0	0	0	6,686	0
5年累計	908,912	137,134	64,206	89,001	36,557	16,312	71,605
2023年末ストック比	12.1%	6.4%	6.8%	10.7%	7.2%	3.6%	10.2%

(資料)デベロッパー公表資料、報道など

図表 11 国内主要7都市の空室率の推移



(資料)三鬼商事「オフィスデータ」

予想は三井住友信託銀行調査部

東京以外の6都市をみると、横浜では、2024年だけではなく2027年まで毎年大量供給が控えている。需要の増加を予想しているものの、高水準の供給が続くことで、空室率は2028年末には10%程度まで上昇し、7都市の中で最も高水準となる見通しである。

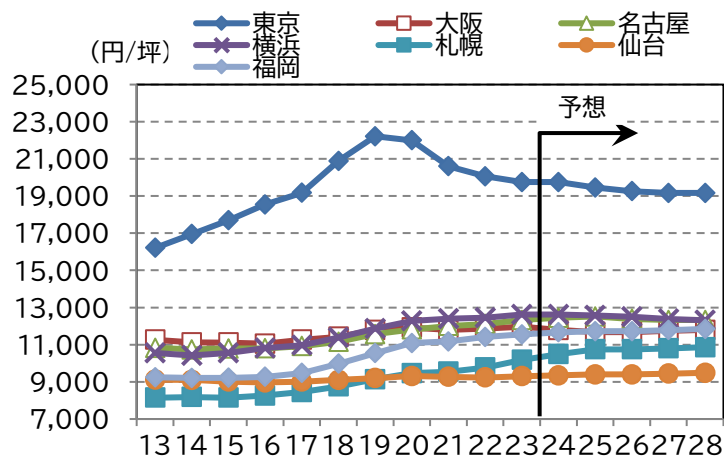
福岡も2024年から2026年に供給が増加するため、空室率は2026年末に6%台半ばまで上昇するが、現時点では新規供給の予定がない2027年から空室率は低下に転じ、2028年末には5%台前半まで低下すると予想している。

札幌は昨年想定していたよりも2024年から2026年の新規供給が増加したことから、前回の見通しよりも空室率の予想を大きく引き上げた。コロナ禍でもテレワークを行うことができないコールセンターなどの需要が強かったことや、2030年度の北海道新幹線新函館北斗～札幌間の開業、結果的に断念となったが2030年冬季五輪・パラリンピックの誘致など、今後予定されているイベントが多かったため、オフィスの開発計画が増加したとみられる。

平均募集賃料については、東京では2024年に空室率の低下を予想しており、平均募集賃料は一旦下げ止まるが、2025年は大量供給の影響により、空室率が再び上昇するため平均募集賃料は下落を予想している(次頁図表12)。

東京以外の6都市のなかでは、福岡は2026年まで空室率の上昇を予想しているが、2023年と同様に、企業の移転選択肢が広がり、力強い需要が続くことで、平均募集賃料は底堅く推移すると予想している。また、空室率が7都市の中で最も高くなると予想している横浜については、平均募集賃料は2024年より下落に転じ、その後も緩やかな下落が続くと予想している。

図表 12 国内主要7都市の賃料の推移



(資料)三鬼商事「オフィスデータ」

予想は三井住友信託銀行調査部

#### 4. 今後の留意点

現在のオフィス市場見通しは上記の通りとなるが、この先の実勢が見通しから下振れするリスク要因として以下の2点が想定される。

1 点目はオフィス解約が増加することである。一部の IT 企業などでコロナ禍にみられたオフィス床の削減は沈静化し、現状ではオフィスの在り方の変化に合わせたオフィススペースの拡充など、むしろオフィススペースを拡張する動きもみられる。しかし、今後、コロナ直前の 2019 年頃に契約を行った企業による 5 年間の定期借家などの契約期限が到来する。契約期限のタイミングでオフィススペースの見直しによる賃借面積の縮小が相次いだ場合、需要は減少する。

2 点目として、ハイスペックオフィスに対する需要増加の影響である。5 頁で指摘した「オフィスの在り方の変化」に伴い、好立地で従業員の働き方を意識したハイスペックなオフィスビルへの需要は今後も高まる可能性が高い。しかし、スペックの劣ったオフィスビルの需要は低下し、二次空室が埋まらない状態が続くことも考えられる。またハイスペックなオフィスの空室が減少すれば、移転を検討していた企業の需要が潜在化してしまい、テナントの移転が停滞することで、オフィス市場全体の需要が減少する虞がある。

当部のオフィス市場見通しは国内景気の緩やかな回復を前提としているが、想定外の景気悪化などマクロ環境の変化以外にも、このようなリスク要因もオフィス市場のなかに存在すると考えている。

(調査部 不動産調査チーム 調査役 遠藤 隆太)

※ 本レポートは作成時に入手可能なデータに基づく情報を提供するものであり、投資勧誘を目的としたものではありません。また、執筆者個人の見解であり、当社の公式見解ではありません。ご質問等はchosainfo@smtbjpまでご連絡ください。