

国内主要7都市 オフィス市場の展望 2025

<要旨>

2024年は日本経済が緩やかに回復するなか、全国的にオフィス需要は増加しており、東京(千代田・中央・港・新宿・渋谷の都心5区)では空室率が大幅に低下し、賃料は上昇に転じた。その他の都市についても、札幌を除き需要面積が2年連続増加するなど、各都市とも需要の強さが鮮明な年となった。特に東京では、就業者数の増加が続いていることに加え、企業の東京都心5区への移転、自社ビルから賃貸オフィスへの移転の活発化などが影響し、1年前に予想していた以上にオフィス需要が伸びた。

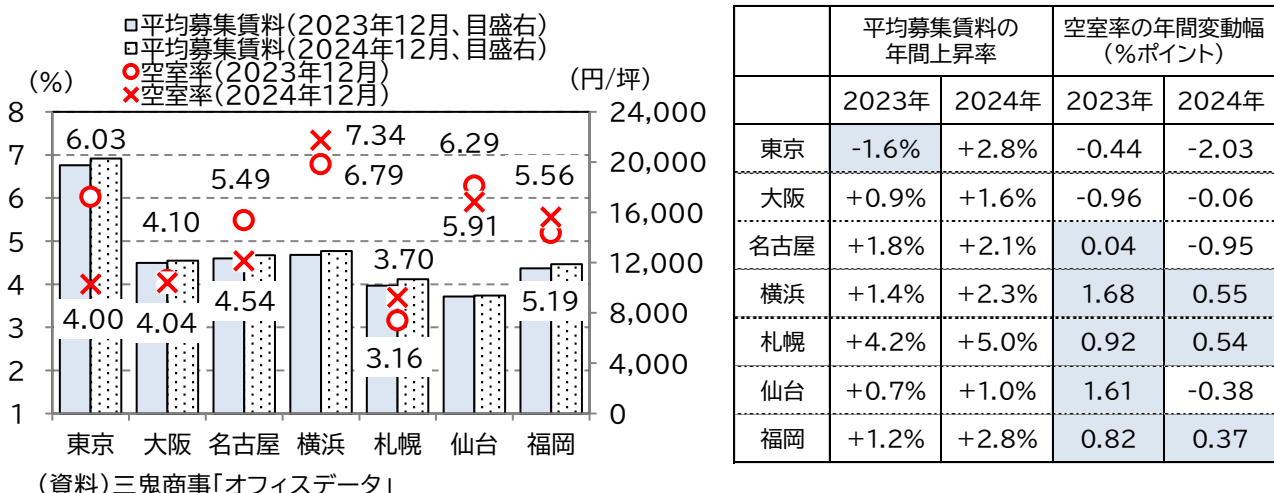
今後も緩やかな景気回復が続くことを前提に各都市とも需要の増加が続くとみているが、水道光熱費などの管理コストや建築コストの上昇をビルオーナーが賃料に転嫁することにより、予想以上に賃料が上昇することも考えられる。その場合は以下2点の経路により都市中心部のオフィス需要が下振れするリスクがある。①都心部から周辺部へオフィス需要が流出すること、②移転を検討していた企業が移転を中止することで需要が潜在化してしまうこと。

いずれも過去の市況上昇局面でも生じた現象だが、今回は需給改善だけではなくコスト上昇が賃料を押し上げる点が過去とは異なっており、その分、上記のリスクが顕在化する可能性は高い。

1. 2024年は7都市とも需要の強さが鮮明となった

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(中心部のビジネス地区)のうち、空室率が低下した都市は、2023年の2都市(東京・大阪)から2024年は4都市(東京・大阪・名古屋・仙台)に増加した。平均募集賃料は、2023年には下落していた東京も2024年は上昇に転じており、空室率が上昇した3都市(横浜・札幌・福岡)を含め平均募集賃料は7都市全てで上昇となった(図表1)。

図表1 空室率と平均募集賃料の変化

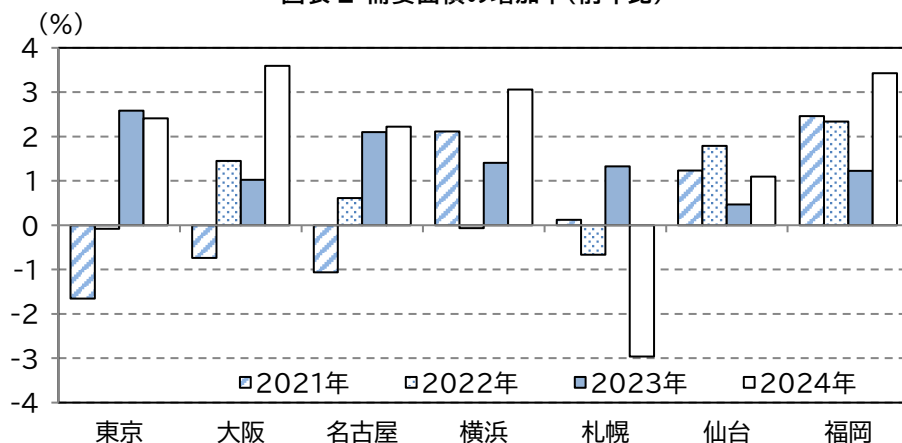


足元の動きを、オフィスの需要と供給から見ていくと、東京の需要面積(=貸室面積-空室面積)は、2023年の前年比+2.6%に続き、2024年も同比+2.4%と2年連続増加した。

東京以外の地方都市についても、札幌を除く5都市は2年連続で需要面積が増加した(図表2)。なかでも大阪は、2023年の前年比+1.0%から2024年は同比+3.6%と増加率が大きく拡大し、7都市のなかで最大の増加率となった。大阪では2024年に「JPタワー大阪」や「グラングリーン大阪」など大型オフィスビルの竣工が相次いだことが、需要面積の増加に繋がったとみている。

一方、札幌では貸室面積が減少した影響もあり2024年の需要面積は前年比▲3.0%と7都市で唯一減少した。

図表2 需要面積の増加率(前年比)



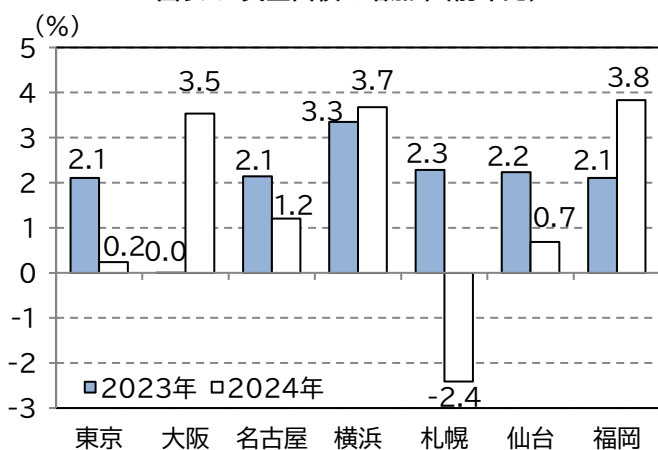
(資料)三鬼商事「オフィスデータ」

供給サイドについて、貸室面積の増減をみると、2024年は札幌を除く6都市で貸室面積が増加した(図表3)。東京では、2024年に「赤坂グリーンクロス」、「TODA BUILDING」、「WTC annex」といった大型オフィスが複数竣工したが、供給量は前年と比較し少なかったことから(図表4)、貸室面積は前年比+0.2%と2023年の同比+2.1%よりも増加率は縮小した。

東京以外の主要都市を見ると、福岡は2024年に「ONE FUKUOKA BLDG.」や「コネクトスクエア博多」など、天神地区や博多駅前で大型オフィスが竣工したことから、貸室面積の増加率は前年比+3.8%と7都市で最も大きくなった。

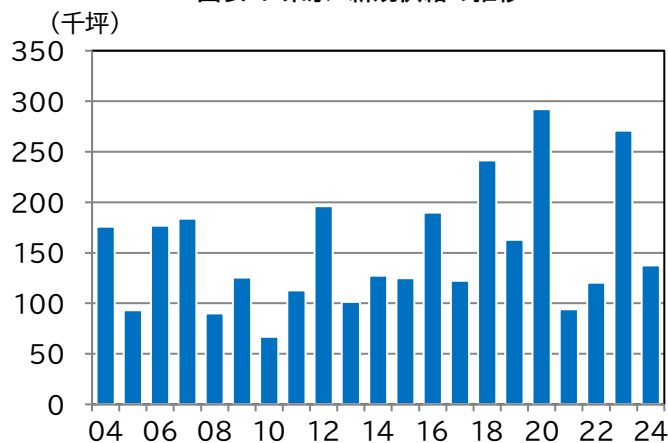
一方、札幌では、2024年には「北海道新聞社東4ビル」、「CONNECT SAPPORO」、「創成クロス」が竣工するなど、2023年を上回る供給があったが、供給を上回る減失があったとみられ、貸室面積の増加率は前年比▲2.4%と7都市のなかで唯一の減少となった。

図表3 貸室面積の増加率(前年比)



(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、報道により三井住友信託銀行調査部作成

2024 年は緩やかな景気回復により、オフィス需要が堅調だったことから、空室率が低下した 4 都市(東京・名古屋・札幌・仙台)では、平均募集賃料も上昇しており、オフィス市況は好調だった。

また、横浜・札幌・福岡については、2024 年はストックに対する新規供給が多かった影響もあり新築オフィスが竣工する度に空室率は上昇した。しかし、供給が増加したことで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、空室率は徐々に低下しており、結果として、平均募集賃料は上昇に繋がった。

以上のことから、国内主要都市のオフィス需要はどの都市も堅調だったといえる。

2. 東京の需要は予想を上回るほど好調だった

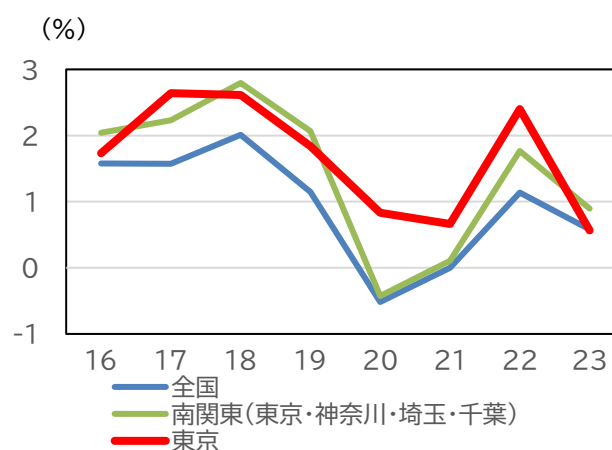
東京の 2024 年の空室率は 2 年連続で低下し、平均募集賃料は 5 年ぶりに上昇した。1 年前に当部では「2024 年は供給量の減少により、空室率は 5.8%まで低下し、平均募集賃料については一旦下げ止まる」と予想していた。しかし、東京の空室率は 2024 年 12 月末に 4.0%と予想よりも大きく低下しており、東京のオフィス需要は予想以上に堅調だったといえる。

予想以上に需要が好調に推移した理由として下記 3 点が考えられる。

(1) 東京の就業者数の増加と企業の東京都心 5 区への移転の増加

総務省が公表している「労働力調査」にて、就業者(雇用者)数の推移を、全国、南関東(東京・神奈川・埼玉・千葉)、東京のみ、の 3 つに分けてそれぞれ見ると、2020 年は新型コロナウイルス感染拡大の影響で全国と南関東の就業者数は前年比マイナスに転じており、2021 年も低位で推移した。一方で、東京ではこの間も就業者数の増加が続いており、コロナ禍がピークアウトした 2022 年には東京の増加率は前年比+2.4%と、全国(同比+1.1%)、南関東(同比+1.8%)と比べ高くなっている。2023 年は東京の増加率も全国や南関東と同様に低下しているが、東京の就業者数はコロナ禍の最中も含め一貫して増加していたことがわかる(図表 5)。

図表 5 地域別 就業者(雇用者)数の推移(前年比)



(資料)総務省「労働力調査」

更に、足元では人材確保に向けた企業の立地改善や質の高いオフィスへの移転需要が高まっており、横浜など近隣の都市や都心 5 区以外の東京 23 区など周辺エリアから東京都心 5 区への移転が多くみられている(次頁図表 6)。

図表 6 2024 年発表 都心 5 区への移転事例

企業名	業種	移転先	移転元
A社	医薬・化学	麻布台ヒルズ森JPタワー(港区)	目黒区
B社	ネット印刷	麻布台ヒルズ森JPタワー(港区)	品川区
C社	DX支援	MFPR六本木麻布台ビル(港区)	目黒区
D社	システム開発	住友不動産東京三田ガーデンタワー(港区)	品川区
E社	ITディストリビューター	msb Tamachi 田町ステーションタワーN(港区)	江東区
F社	ソフトウェア開発	品川グランドセントラルタワー(港区)	品川区 横浜市
G社	学習塾運営	渋谷サクラステージ SHIBUYAタワー(渋谷区)	豊島区 横浜市
H社	健康保険事業	新宿文化クイントビル(渋谷区)	品川区
I社	検査薬製造	御茶ノ水ソラシティ(千代田区)	台東区
J社	自動車部品製造	渋谷サクラステージ SHIBUYAタワー(渋谷区)	横浜市

(資料)各社公表資料、報道などにより三井住友信託銀行調査部作成

このように、東京では就業者数の増加が続いていることに加え、オフィスの東京都心 5 区への移転ニーズや拡張ニーズが足元高まっていることを受けて、予想以上に東京都心 5 区の需要が増加したと推測される。

(2) 自社ビルから賃貸オフィスへの移転の増加

データのうえでは貸室面積に含まれない自社ビルから、賃貸オフィスへの移転が増加したことも、予想以上の需要増加に繋がった要因として考えられる。

人手不足を背景とした採用力の強化や社員の満足度向上などを目的にオフィス環境を整備する動きが活発になったことから、自社ビルを売却して賃貸オフィスに移転する事例が増えている(図表 7)。また、東京証券取引所が上場会社に対して、2023 年 3 月末に「資本コストや株価を意識した経営の実現に向けた対応について」との要請を発表したことで、株式市場から資本効率改善圧力が強まっていることも背景として考えられる。

図表 7 2024 年発表 自社ビルから賃貸オフィスに移転を行った一例

企業名	移転先	移転先(区)	移転元
K社	メルクマール京王笹塚	渋谷区	渋谷区
L社	日本橋本町一丁目3番計画 (仮称)	中央区	品川区
M社	TODA BUILDING	中央区	中央区
N社	シーバンスN館	港区	文京区
O社	品川シーズンテラス	港区	横浜市

(資料)各社公表資料、報道などにより三井住友信託銀行調査部作成

(3) 外資系企業のオフィス需要の回復

外資系企業による日本拠点の新規開設や移転ニーズが 2024 年から回復に向かったことも、東京都心 5 区のオフィス需要が好調だった要因として考えられる。

2022 年には主要国での経済停滞の影響により、アメリカを中心とした外資系企業による日本拠点の新規開設や移転の動きがストップした。そのため、特に外資系企業のオフィスが多い港区において、2023 年に竣工した「麻布台ヒルズ森JPタワー」や「虎ノ門ヒルズ ステーションタワー」などの大型オフィスが比較的多くの空室を残して竣工したことから、港区の空室率は一時 10%に近い水準まで上昇した。しかし、2024 年は米国経済も堅調に推移したことや、テレワークからオフィス回帰の動きが強まったことを背景に、外資系企業の東京におけるオフィス需要が戻りつつあり、移転事例もみられるようになった(図表 8)。

図表 8 2024 年発表 外資系企業のオフィス移転を行った例

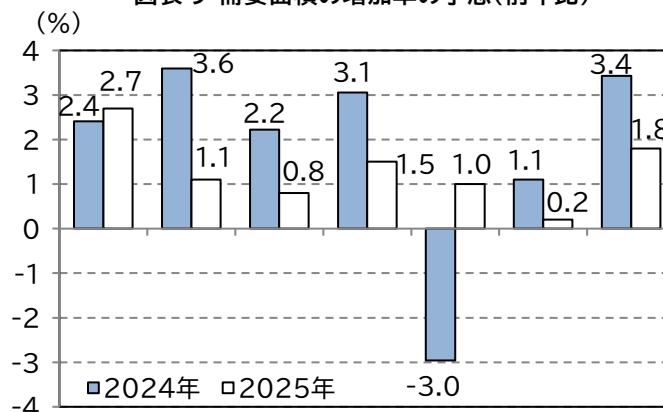
移転先	区	業種
麻布台ヒルズ森JPタワー	港区	医薬品、ヘルスケア 小売、銀行
虎ノ門ヒルズステーションタワー	港区	システム、証券、医薬
虎ノ門ヒルズ森タワー	港区	クレジットカード
アークヒルズサウスタワー	港区	食事補助サービス
関電不動産渋谷ビル	渋谷区	音楽配信
東京スクエアガーデン	中央区	ブランド
菱華ビルディング	中央区	製薬

(資料)各社公表資料、報道などにより三井住友信託銀行調査部作成

3. 今後の各都市のオフィス市況見通し

今後のオフィス市況について、2025 年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は増加すると予想している(図表 9)。1 年前からの環境変化として、日銀が利上げ姿勢に転じ長期金利が上昇していることが挙げられるが、調査部では長期金利の水準を 1%台半ば～後半までとみており、この程度の金利上昇であれば景気を大きく下押しすることはない、オフィス需要にはニュートラルと考えている。

図表 9 需要面積の増加率の予想(前年比)



(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作成

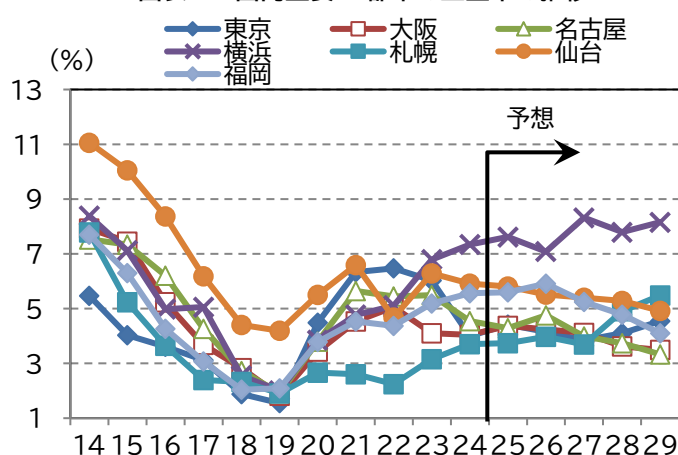
東京の需要面積は、2025年に+2.7%と7都市で最も高い増加率を予想しているが、大量供給となる見通しであることから(図表10)、空室率は上昇に転じるとみている。その後、2026年、2027年には新規供給は比較的少なくなり空室率は低下していくと考えているが、2028年、2029年の大量供給により、2028年からは空室率は再び上昇するとみている(図表11)。

図表10 各都市の今後の新規供給(2025～2029年)

単位:千坪	東京	大阪	名古屋	横浜	札幌	仙台	福岡
2025	346,973	42,882	12,545	18,263	10,231	2,292	19,574
2026	163,941	13,501	29,710	0	13,402	825	29,434
2027	137,404	18,461	0	39,083	8,255	2,210	0
2028	247,362	0	10,985	0	25,155	2,210	3,250
2029	336,147	0	5,980	16,347	19,565	0	0
5年累計	895,680	74,844	53,240	57,346	57,043	7,537	52,258
2024年末ストック比	11.6%	3.4%	5.5%	6.7%	11.6%	1.6%	7.2%

(資料)デベロッパー公表資料、報道などにより三井住友信託銀行調査部作成

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作成

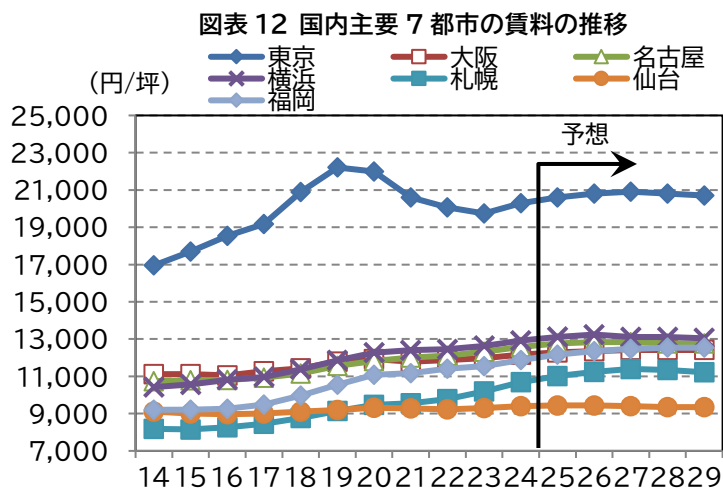
東京以外の6都市については、横浜では2025年、2027年、2029年と隔年で大量供給を控えている。需要の増加を予想しているものの、高水準の供給が続くことで、空室率は2029年末に8%台前半まで上昇し、7都市の中で最も高水準となる見通しである。

札幌は2028年、2029年の新規供給が前回予想時より大幅に増加したことから、空室率の予想を引き上げている。開発計画が増加している一方で、今まで札幌の需要を大きく支えてきたコールセンターについては、2023年9月末に札幌市の新設・増設補助制度が終了するなど、好調だったオフィス需要は今後鈍化する可能性が高い。そのため、空室率は、供給の少ない2027年を除き、毎年上昇していくことで、2029年末には5%台中盤まで上昇すると予想している。

大阪は予想以上に需要が強かったことから、空室率の見通しを引き下げている。2024年には「グラングリーン大阪」など複数の大型オフィスの竣工により、供給が需要を上回り空室率は上昇すると考えていた。しかし、自社ビルからの移転や大阪市外からの移転増などにより、大阪市内におけるオフィス需要が強まり空室率は低下する結果となった。2025年も新規供給が比較的多くなるため、空室率は4.4%程度まで上昇するものの、その後は供給が少なくなることで、空室率は緩やかに低下に向かい、2029年末には3%台半ばまで低下する見通しである。

平均募集賃料については、東京では2025年から2027年にかけて賃料の上昇ペースは徐々に緩やかになり、2028年の大量供給を境に下落に転じると予想している(図表12)。

東京以外の6都市では、福岡は2026年まで空室率の上昇を予想しているが、全国的な人手不足の中、福岡は人口が流入超過であり、従業員の増加や雇用確保の観点からも、今後オフィスに対する力強い需要が続くことで、平均募集賃料は上昇していくと予想している。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は、平均募集賃料は大量供給のある2027年から下落となり、その後も緩やかな下落が続くとみている。



(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作成

4. 今後の留意点

現在のオフィス市況見通しは前述の通りとなるが、堅調な需要に加え、水道光熱費などの管理コストや修繕及び建築コストの上昇をビルオーナーが賃料に転嫁することにより、予想以上に賃料が上昇することも考えられる。その場合は以下の2点の経路により都市中心部のオフィス需要が下振れするリスクがある。

1点目は、都市中心部から周辺部へオフィス需要が流出することである。例えば、渋谷区ではコロナ禍以前の空室率は1%台で平均募集賃料も上昇していた。そのため、渋谷区でオフィスを探していたテナントが、賃料が安い五反田(品川区)などにオフィスを構えざるを得ず、結果、東京都心5区以外に需要が流出した。足元では、主要都市は7都市とも中心部の需要が堅調で平均募集賃料は上昇しているが、今後平均募集賃料の上昇が予想以上に進むと、賃料負担が重くなり都市中心部の需要が減少する。

2点目はオフィス賃料の上昇により、移転を検討していた企業が移転を中止し需要が潜在化してしまうことである。移転ニーズが低下すれば、既存テナントが新築オフィスへ移転することにより生じる2次空室も減少し、2次空室への移転需要も潜在化する。このように、テナントの移転サイクルが停滞に向かうことで、オフィス市場全体の需要が減少することも予想される。

いずれも過去の市況上昇局面でも生じた現象だが、今回は需給改善だけではなくコスト上昇が賃料を押し上げる点が過去とは異なっており、その分、上記のリスクが顕在化する可能性は高い。

(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。