

# 国内主要7都市 オフィス市場の展望 2026

## <要旨>

2025年は日本経済が緩やかに回復するなか、1年前に予想していた以上に全国的にオフィス需要は増加し、国内主要都市の全てで空室率は低下・賃料は上昇となった。

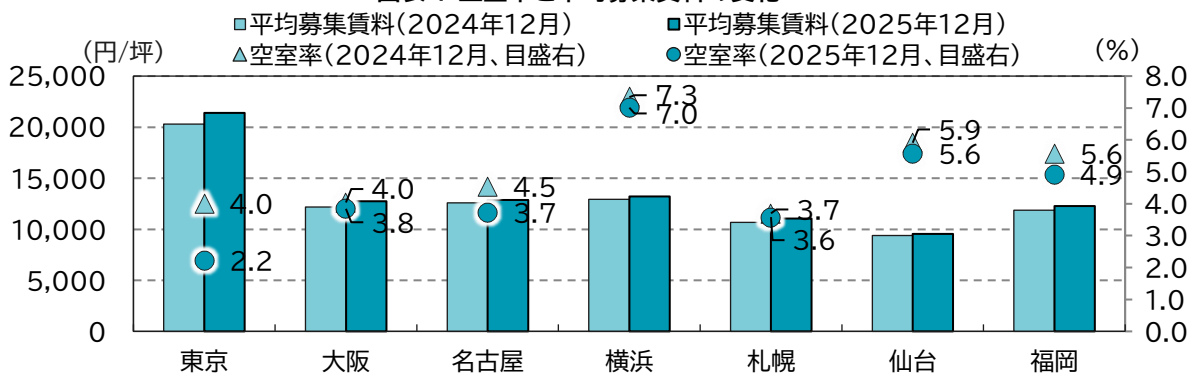
今後も緩やかな景気回復が続くことを前提に全都市で需要の増加を見込むが、札幌・仙台などでは、大量供給を予定する年に需給バランスが緩和し、空室率は上昇・賃料は低下となろう。

一方、足元では建築費の上昇を新築オフィスビルの賃料に転嫁する動きが見られる。建築費は下落に転じる要素が今のところ見えず、斯様な動きにより、需給緩和となる際にも、建築費の上昇が賃料を下がり難くするものと考えられる。加えて、大手不動産会社などで物価(CPI)連動型の賃貸借契約を導入する動きも見られ始めている。こうした契約は平均募集賃料を直接押し上げるものではないが、既存契約の継続賃料上昇を通じて市場賃料相場に対してプラスに働き、結果として平均募集賃料を押し上げよう。

## 1. 2025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、2024年は4都市(東京都心5区・大阪・名古屋・仙台)だったが、2025年は全7都市(東京・大阪・名古屋・横浜・札幌・仙台・福岡)に増加した。平均募集賃料は、2024年に続き2025年も7都市全て上昇となった(図表1)。

図表1 空室率と平均募集賃料の変化

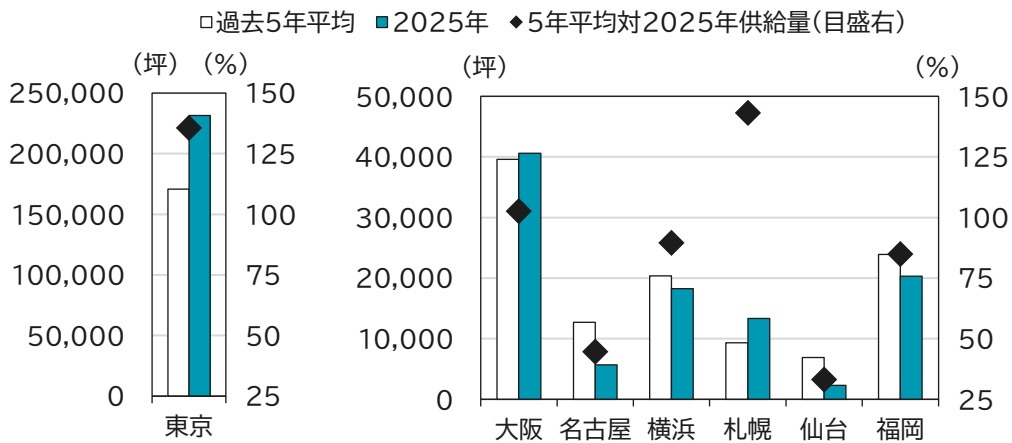


		東京	大阪	名古屋	横浜	札幌	仙台	福岡
空室率の年間変動幅(%ポイント)	2024年	▲2.0	▲0.1	▲1.0	+0.6	+0.5	▲0.4	+0.4
	2025年	▲1.8	▲0.2	▲0.8	▲0.3	▲0.1	▲0.4	▲0.6
平均募集賃料の年間上昇率	2024年	+2.8%	+1.6%	+2.1%	+2.3%	+5.0%	+1.0%	+2.8%
	2025年	+5.5%	+4.8%	+2.3%	+2.2%	+3.4%	+1.7%	+3.5%

(資料)三鬼商事「オフィスデータ」

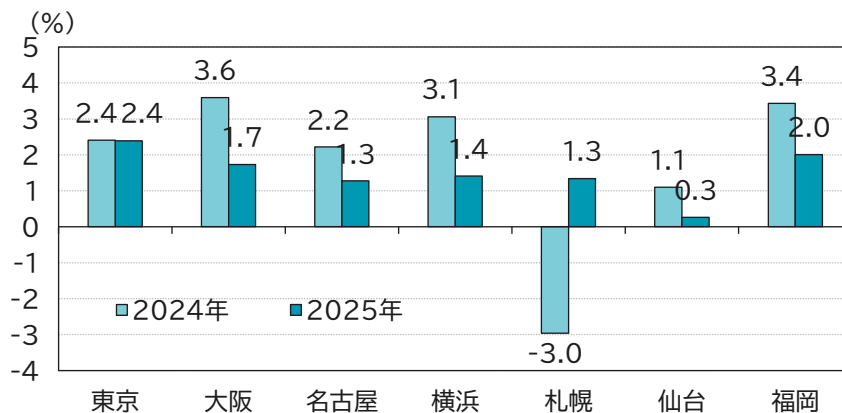
空室率は全都市で低下となったが、特に東京や名古屋において空室率の低下幅が大きかった。名古屋市については、2025年の新規供給が約6千坪と過去5年平均(約13千坪)の半分以下であったため、需給がタイトとなり空室率が低下したと考えられる。一方東京では、「東京ワールドゲート赤坂トラストタワー」や「THE LINKPILLAR1 NORTH/SOUTH」などの大規模ビルが竣工し、2025年の新規供給は約231千坪と過去5年平均(約171千坪)を上回る大量供給の年であったにもかかわらず、空室率は前年比▲1.8%ポイントと他都市と比べても大きく低下した。また、札幌市についても、「ヒューリックスクエア札幌」や「札幌4丁目プレイス」などの大規模ビルが竣工し、2025年の新規供給は約13千坪と過去5年平均(約9千坪)を大幅に上回ったにもかかわらず、空室率は同▲0.1%であったことから、需要が旺盛であったことがわかる(図表2)。実際に、オフィスの需要面積(=貸室面積-空室面積)の増加率を見ると、札幌は2024年の需要面積が前年比▲3.0%と7都市で唯一減少していたが、2025年は札幌も増加に転じ7都市全てで需要面積が増加した(図表3)。

図表2 各都市の新規供給量



(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

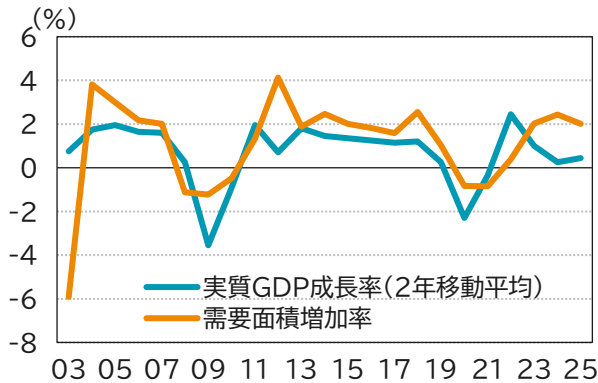
図表3 需要面積増加率(前年比)



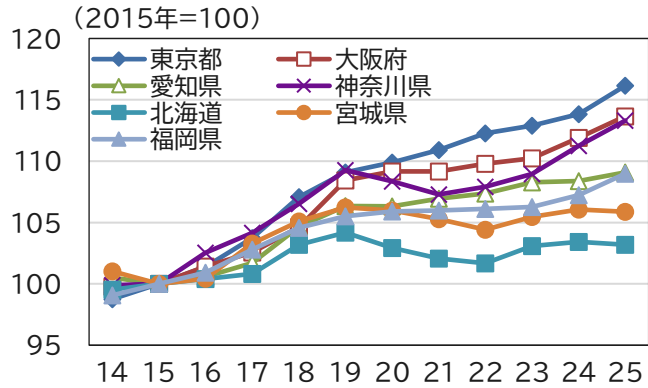
(資料)三鬼商事「オフィスデータ」を基に三井住友信託銀行調査部推計

このような需要増加の一因として、国内経済が回復傾向にあることが挙げられる。たとえば、需要面積増加率(7都市合計ベース)と日本の実質 GDP 成長率(2年移動平均)を比べると、両者は概ね同じ動きをしている(図表4)。足元では低いながらも実質 GDP 成長率がプラス基調にあることから、オフィスの需要面積増加率は2024年は前年比+2.4%、2025年には同+2.0%と増加を続けていると考えられる。また国内経済の回復が続くなか、就業者数も増加している。人口減少の中ではあるが、女性就業者の増加などにより全国的に就業者数は増加しており、人員増を受け、企業はオフィス床の拡張が必要となり、それがオフィス需要に結び付いている(図表5)。

図表4 実質 GDP 成長率と需要面積増加率



図表5 就業者数の推移



(資料)財務省「法人企業統計」、  
三鬼商事「オフィスデータ」を基に三井住友信託銀行調査部推計

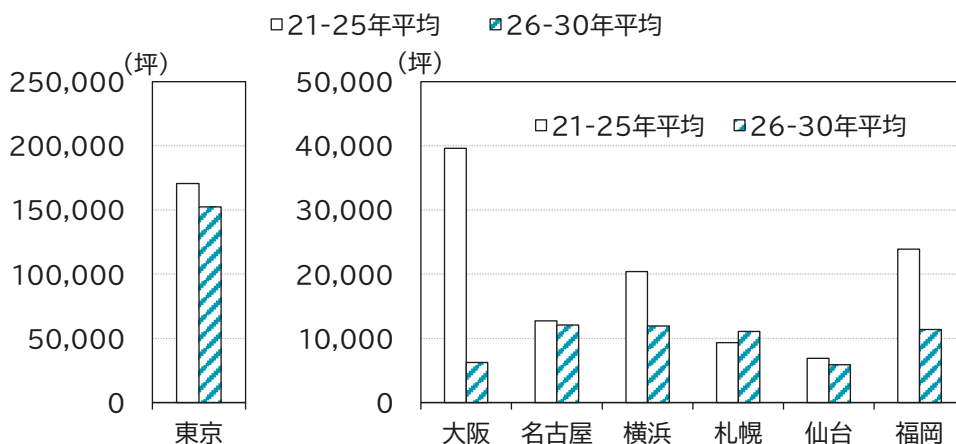
(資料)総務省「労働力調査」2015年を100として指数化

このように、2025年は国内経済の回復などにより、全都市で空室率は低下、平均募集賃料は上昇と、オフィス市況は全般的に活況であった。

## 2. 今後の新規供給見通し

今後の市況を見通すには各都市の新規供給がカギとなるため、本節では各都市の新規供給を見ていく。直近5年間(2021~2025年)と今後5年間(2026~2030年)で比較すると、直近5年間の新規供給が高水準だった大阪をはじめ、札幌を除く6都市では今後5年間の供給は減少する見通しである(図表6、次頁図表7)。

図表6 新規供給面積(直近5年間と今後5年間の比較)



(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

図表7 各都市の今後の新規供給(2025～2030年)

単位:坪	東京	大阪	名古屋	横浜	札幌	仙台	福岡
2026	204,313	17,850	36,865	0	10,310	824	21,608
2027	87,055	6,076	7,725	39,083	8,255	3,260	8,000
2028	114,458	2,107	15,710	2,100	25,155	2,210	20,717
2029	241,785	2,452	0	18,444	11,774	15,015	6,500
2030	114,337	2,861	0	0	0	8,255	0
5年累計	761,948	31,346	60,301	59,628	55,494	29,564	56,825
2025年末 ストック比	9.4%	1.3%	5.9%	6.4%	10.8%	6.1%	7.3%

(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

札幌では、2028年の「札幌駅南口北4西3地区第一種市街地再開発事業」など大型開発が予定されており、直近5年間の平均供給量(1年あたり、以下同じ)約9千坪に対し今後5年間の平均供給量は約11千坪(直近5年間比119%)と、他都市では工期延期などにより供給予定が減少するなか、全7都市中唯一、今後の供給が直近5年間よりも増加する見通しである。

今後供給が減少する6都市のうち、東京では、直近5年間の平均供給量は約171千坪、今後5年間の平均供給量は約152千坪(同89%)と、多くの開発計画が延期となった影響で今後の供給量は減少する見込みである。

次いで大阪では、2024年、2025年と続いた大量供給が一服し、2026年以降の供給は落ち着くため、直近5年間の平均供給量約40千坪に対し今後5年間の平均供給量は約6千坪(同16%)と大幅に減少する。

名古屋では、直近5年間の平均供給量は約13千坪、今後5年間の平均供給量は約12千坪(同95%)と概ね横ばいだが「ザ・ランドマーク名古屋栄」など2026年に新規供給が集中している。

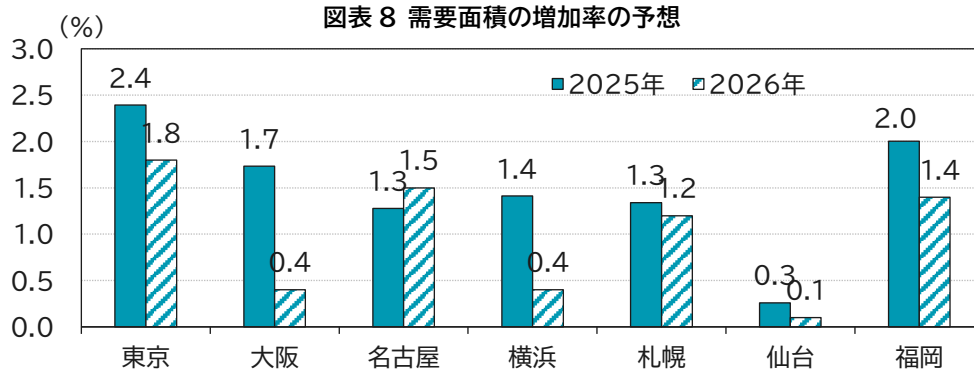
横浜では、直近5年間の平均供給量は約20千坪、今後5年間の平均供給量は約12千坪(同56%)と半減するが、2027年の「みなとみらい52街区開発」や2029年の「Linkage Terrace 東棟」などの大型開発により、供給は2027年、2029年に集中する。

仙台では、直近5年間の平均供給量は約7千坪、今後5年間の平均供給量は約6千坪(同86%)と直近5年間をやや下回る程度の供給量だが、長期的には、建築費高騰等により再開発計画が進んでいなかった仙台駅前の「さくら野百貨店仙台店」跡地について、補助金額の上限撤廃や仙台市が部分的な事業参画を検討する等の動きがある。再開発計画ビルの用途は未定ながら、駅前好立地でありオフィス床の供給も予想される。

最後に福岡では、2026年末に天神ビッグバンの期限を迎えるが、2025年4月に新たな容積率緩和制度である「グリーンボーナス」が開始されている。今後はこの制度を活用した再開発計画が増加すると考えられ、「グリーンボーナス」が適用された第一号案件である「福岡天神センタービル」は2028年度の竣工を予定している。

### 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、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を続けると予想している(図表8)。



(資料)三鬼商事「オフィスデータ」を基に三井住友信託銀行調査部推計 予想は三井住友信託銀行調査部作成

東京は、前述の就業者数の増加などもあり、需要面積は2026年に+1.8%と増加を見込む。一方で、供給サイドとしては、多くの開発が延期となった影響で、前回予想時よりも2027年以降の新規供給量は大幅に減少している。国内経済の回復により需要は強まる見通しであるのに対し、直近5年平均をやや下回る供給量が続くことで需給は引き締まった状態が続き、2026～2030年の空室率はコロナ禍前と同様に2%を下回る水準で推移すると見ている(次頁図表9)。

大阪は、空室率の見通しを前回よりも引き下げている。2025年には「淀屋橋ゲートタワー」等の大量供給により、供給が需要を上回り空室率は上昇と予測していたが、自社ビルからの移転や大阪市外からの移転増等により大阪市内の需要が強まり予想に反して空室率は低下する結果となった。2026年以降は新規供給が少ないため、空室率はさらに低下し2030年末には2%台になると予想する。

名古屋では、供給の多い2026年に空室率は上昇するが、その後は新規供給が減ることで需給はタイト化し、2030年末には3%台前半まで低下する見通しである。

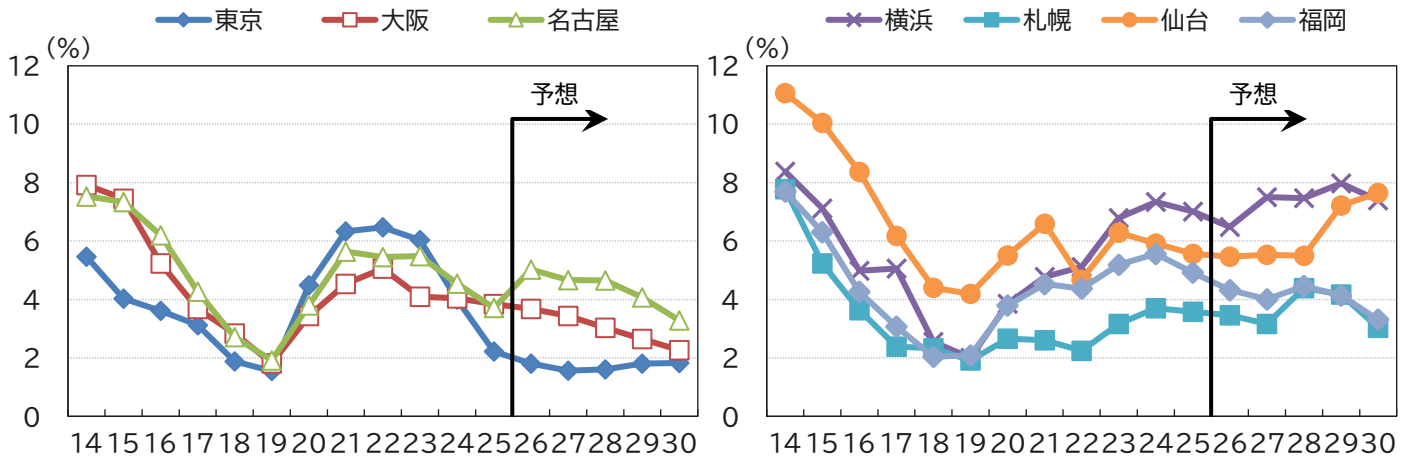
横浜では、2027年、2029年と隔年で大量供給を控えている。需要の増加を予想しているが、高水準の供給が続くことで、空室率は2030年末に7%台まで上昇するとみている。

札幌は、2026年、2029年の新規供給が工期延期により減少したため、空室率の予想を引き下げている。また、前回予想時は2023年9月末に札幌市のコールセンターに対する新設・増設補助制度が終了したため、コールセンターの需要が停滞し、札幌市のオフィス需要は鈍化する可能性が高いと見ていたが、想定よりもオフィス需要は強く、2025年は新規供給約13千坪という大量供給の中でも空室率は低下した。今後の見通しとしては、空室率は供給の多い2028年に上昇するが、その後は低下に転じ、2030年末には3%台前半まで低下を予想している。

仙台は、前回予想時よりも2029年の供給が大幅に増加した影響で、需要を上回る供給となることで、2030年末には全7都市で最も高い7%台後半まで上昇すると見ている。

福岡では、供給が増加する2028年に空室率は上昇を見込むが、その後の供給予定は少ないため2030年末には3%台前半まで低下すると見ている。しかし、今後、「グリーンボーナス」を活用した再開発計画が増加した場合は、想定よりも空室率が上振れるものと見ている。

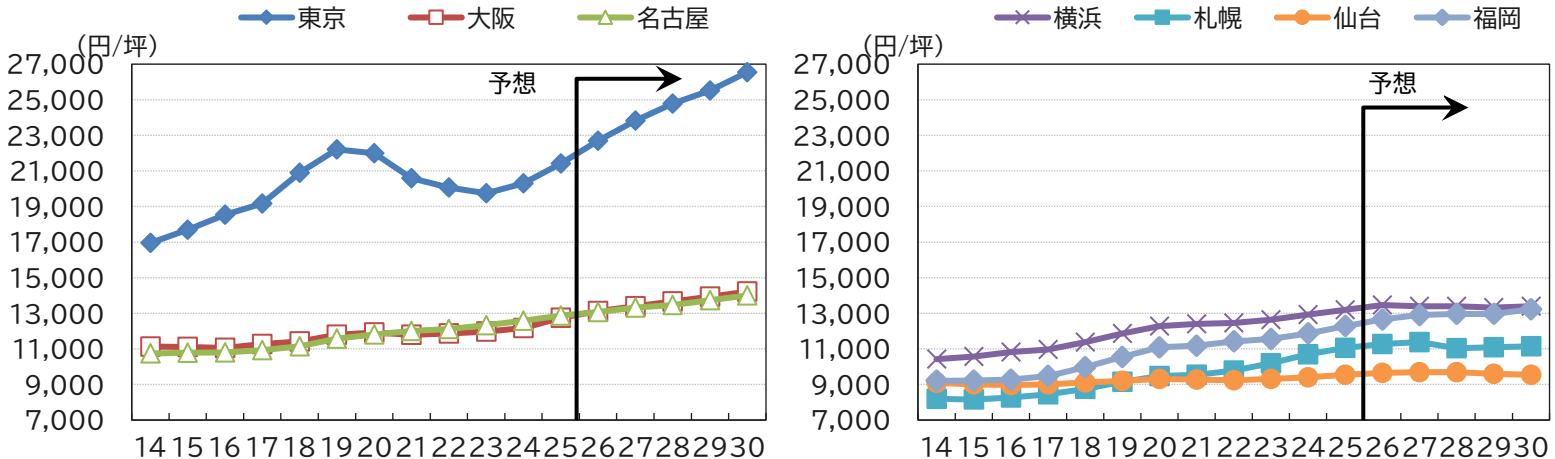
図表9 国内主要7都市の空室率の推移



(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

平均募集賃料は、東京では2026年以後は賃料の上昇ペースは徐々に緩やかになるものの、タイトな需給が続くことで、賃料の上昇傾向を維持すると予想している(図表10)。東京以外の6都市では、札幌については、平均募集賃料は大量供給となる2028年に低下し、以後は緩やかな上昇が続くと見ている。また、7都市で最も高い空室率を見込む仙台では、大量供給となる2029年から平均募集賃料は低下に転じると考えている。

図表10 国内主要7都市の平均募集賃料の推移



(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作成

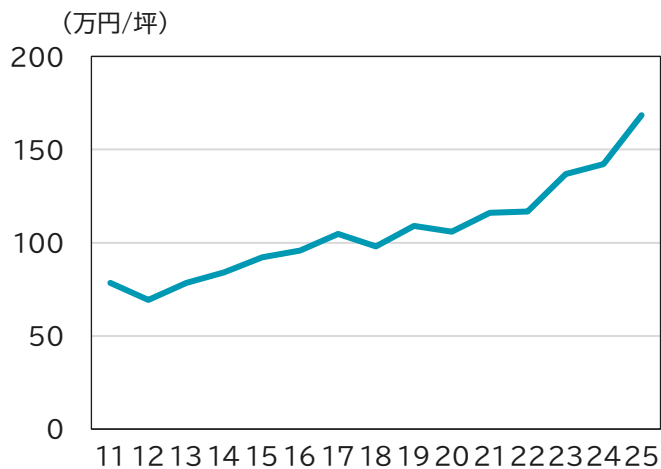
上記の賃料予測においては、前述の需給要因による賃料変動に加えて、建築費の上昇を新築ビルの賃料に転嫁する動きを考慮している。足元の建築費の動向を見ると、国土交通省の建築着工統計によると、事務所ビルの建築着工単価(=工事費予定額÷床面積)は2025年には168.4万円/坪(前年比+18.4%)と上昇を続けている。オフィス需要の増加が続くなかビルオーナーは建築費の上昇を新築ビルの賃料に転嫁しやすい環境にあり、このような新築ビルの賃料上昇が平均募

集賃料を牽引している面もあると考えられる(図表 11)。今後についても、建築費が下落に転じる要素は今のところ見えず、建築費の上昇を賃料に転嫁する動きも継続すると見ている。オフィスの需給環境緩和により空室率上昇が見込まれる場合においても、建築費の上昇が賃料を下がり難くすると考えている。

また、足元では、インフレ環境であることを踏まえ、大手不動産会社が物価(CPI)連動型の賃貸借契約を締結する事例が見られ始めた。足元では、オフィス回帰や人材獲得競争の激化等を背景とした旺盛なオフィス需要により、CPIを上回る賃料上昇となっており(図表 12)、このような状況下においては物価(CPI)連動型の賃貸借契約は契約条件次第では賃料引き上げの制約ともなり得るが、オーナー側としてはインフレ局面において実質賃料を維持することをより重視し、物価(CPI)連動型の賃貸借契約を締結しているものとみられる。

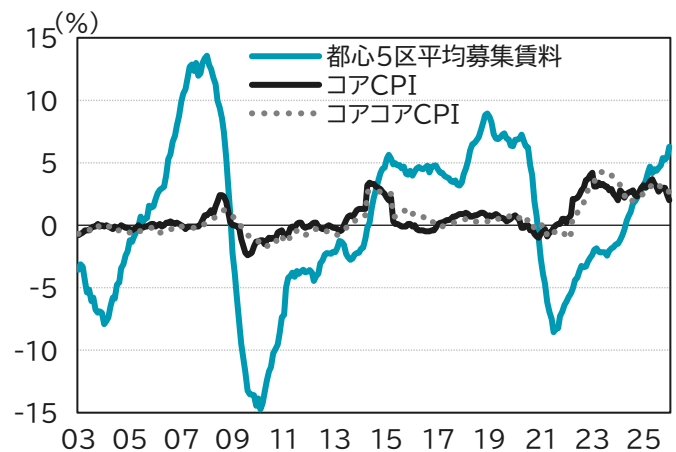
物価連動の契約は欧米では一般的に行われているが、従来、日本のオフィス市場ではデフレ環境が長らく続いていたこともあり賃料が自動的に物価と連動する契約はあまりみられず、インフレ局面では実質賃料の低下をオーナー側が引き受けてきた。しかし、物価(CPI)連動型の賃貸借契約により、従来は貸主側が負担していた賃貸借契約期間中のインフレリスクを借主へ一部転嫁することとなり、貸主は物価上昇による実質賃料低下幅を縮小させることが可能となる。また、物価(CPI)連動型の賃貸借契約が増えることは、新規契約の平均募集賃料を直接引き上げるものではないが、既存契約の継続賃料上昇を通じて市場賃料相場に対してプラスに働き、結果として平均募集賃料を押し上げる要因となろう。

図表 11 事務用途の建築単価(全構造)



(資料)国土交通省「建築着工統計 建築物着工統計」

図表 12 都心5区平均募集賃料とCPI(前年同月比)



(資料)三鬼商事「オフィスデータ」、総務省「消費者物価指数」

(調査部 不動産調査チーム 調査役 潮 梨紗)

※ 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。