

※本資料は、「不動産マーケットリサーチレポート（2025年1月発行・要約版）第2章／不動産賃貸市場・オフィス編」から一部抜粋し、一般読者向けに加筆修正したものです。

不動産市場・ショートレポート（オフィス市場）

主要7都市における賃貸オフィスビルの供給見通し

2025年3月18日

投資調査部 上席主任研究員
川村 康人

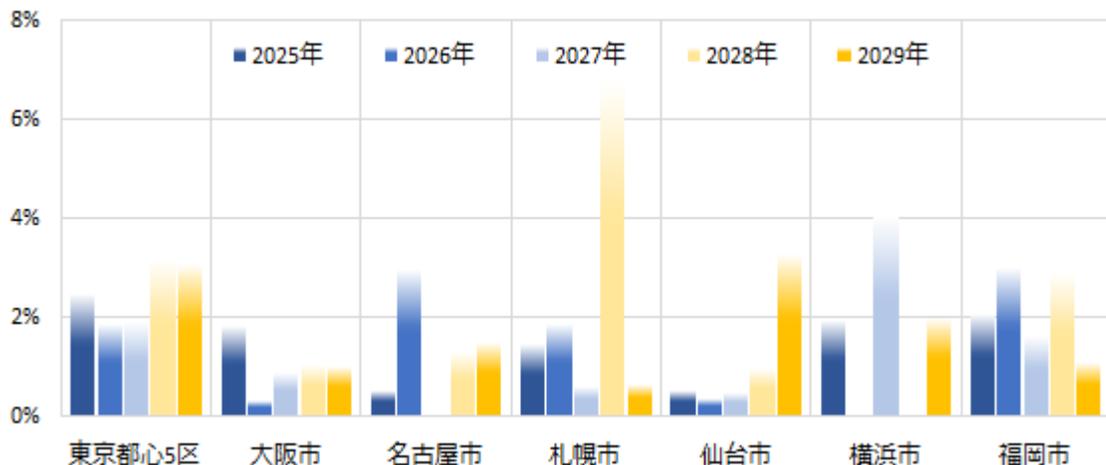
三井住友トラスト基礎研究所

東京都心5区、札幌、福岡では今後5年間でオフィスの大量供給が続く見通し

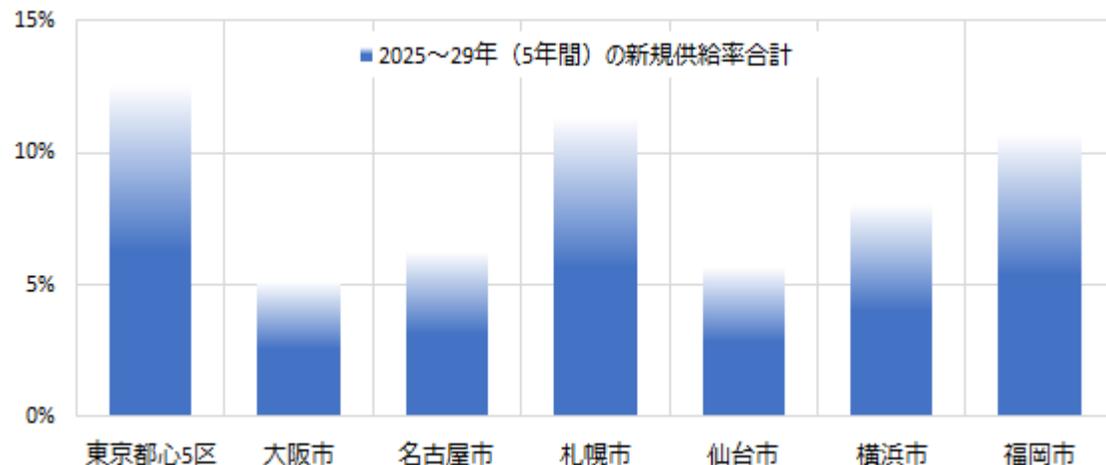
- 図表1では主要7都市における2025～29年の賃貸オフィスビルの新規供給見通し、図表2では5年間合計の供給見通しをそれぞれまとめている。都市間で供給規模を比較しやすいよう、新規供給面積（フロー）を貸室総面積（ストック）で割った「新規供給率」として表示している。
- 今後の5年間では、**東京都心5区、札幌、福岡の3都市でオフィスの大量供給が続く見通し**である。足元では空室率が低水準で推移し、賃料が上昇するなど好調な賃貸市況であっても、今後、供給面からは需給バランスが緩和しやすいと考えられる。このため、自社ビルから賃貸ビルへの移転や、東京周辺18区から都心5区など、周辺部から中心部への移転需要の取り込みが、今後の新規供給ビルのリーシングにおいて一層重要になるだろう。
- **大阪、名古屋、仙台の3都市では、相対的に供給抑制傾向となる見通し**である。今後、供給面からは需給バランスが安定しやすいと考えられる。

「新規供給率」とは、供給インパクトの大きさを表しており、仮に新築ビルが全館空室で竣工した場合や、新築ビルが埋まっても、同規模の二次空室が出てしまった場合に、空室率を何ポイント押し上げるかを意味する

図表1 主要7都市の新規供給率（= 新規供給面積 ÷ 貸室総面積）の見通し



図表2 主要7都市の新規供給率：2025～29年の5年間合計



出所) 三井住友トラスト基礎研究所 注1) 東京都心5区: 千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区 注2) 供給見通しは2024年11月時点における調査結果 注3) 新規供給の見通しは、①Oxford Economics社によるマクロ経済見通し(GDP成長率、長期金利、等)や建築費見通しに基づく当社予測モデルの算出結果、または②開発計画の積み上げにより面積を算出した予測値を採用している。都市・予測年により①:②の割合は異なるが、2024年11月時点調査では①よりも②のケースが多い。

当社発行「不動産マーケットリサーチレポート」のご案内

本レポートは、当社の有償レポート「不動産マーケットリサーチレポート(年2回発行)」をもとに、一般の読者に向けて再編集したものです。将来予測を含む同有償レポートの内容および購入につきましては、当社HP (https://www.smtri.jp/service/report/market_research_report.html) をご参照下さい。

【お問い合わせ】投資調査部

<https://fofa.jp/smtri/a.p/113/>

1. この書類を含め、当社が提供する資料類は、情報の提供を唯一の目的としたものであり、不動産および金融商品を含む商品、サービスまたは権利の販売その他の取引の申込み、勧誘、あっ旋、媒介等を目的としたものではありません。銘柄等の選択、投資判断の最終決定、またはこの書類のご利用に際しては、お客さまご自身でご判断くださいますようお願いいたします。
2. この書類を含め、当社が提供する資料類は、信頼できると考えられる情報に基づいて作成していますが、当社はその正確性および完全性に関して責任を負うものではありません。また、本資料は作成時点または調査時点において入手可能な情報等に基づいて作成されたものであり、ここに示したすべての内容は、作成日における判断を示したものです。また、今後の見直し、予測、推計等は将来を保証するものではありません。本資料の内容は、予告なく変更される場合があります。当社は、本資料の論旨と一致しない他の資料を公表している、あるいは今後公表する場合があります。
3. この資料の権利は当社に帰属しております。当社の事前の了承なく、その目的や方法の如何を問わず、本資料の全部または一部を複製・転載・改変等してご使用されないようお願いいたします。
4. 当社は不動産鑑定業者ではなく、不動産等について鑑定評価書を作成、交付することはありません。当社は不動産投資顧問業者または金融商品取引業者として、投資対象商品の価値または価値の分析に基づく投資判断に関する助言業務を行います。当社は助言業務を遂行する過程で、不動産等について資産価値を算出する場合があります。しかし、この資産価値の算出は、当社の助言業務遂行上の必要に応じて行うものであり、ひとつの金額表示は行わず、複数、幅、分布等により表示いたします。
5. 当社が行う業務に関して、当社および当社と密接な関係にある者が、お客さまから金銭または有価証券をお預かりすることはございません。

株式会社三井住友トラスト基礎研究所

〒105-8574 東京都港区芝3-33-1 三井住友信託銀行芝ビル11階

<https://www.smtri.jp>