

※本資料は、「不動産マーケットリサーチレポート（2023年7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

2023年9月19日

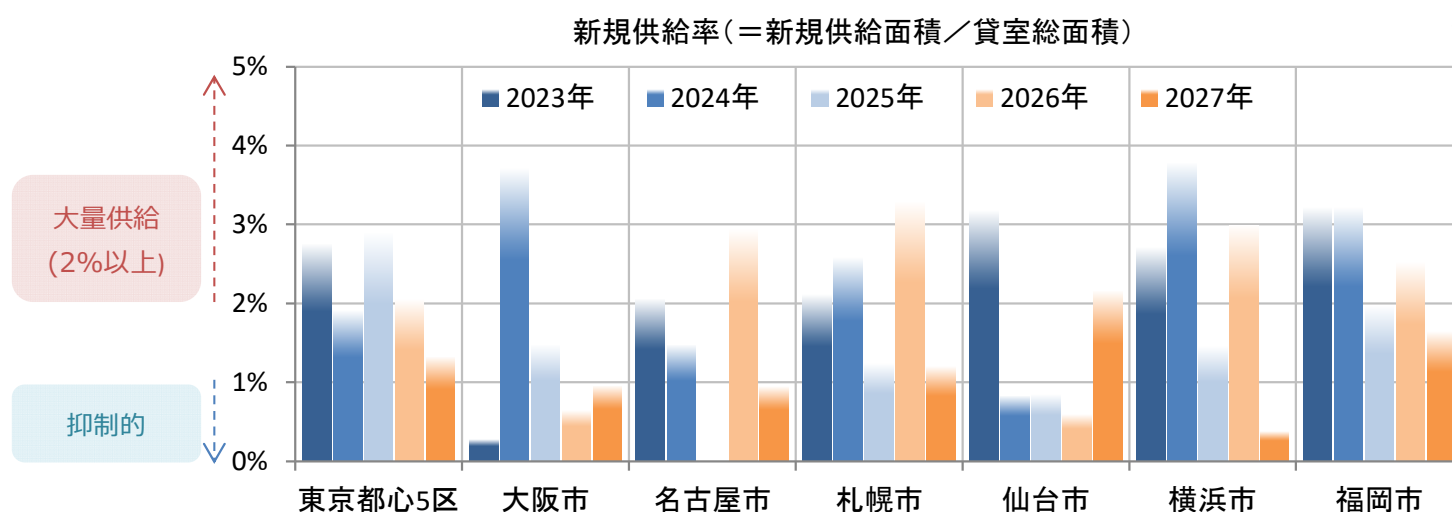
投資調査第2部 主任研究員
川村 康人

三井住友トラスト基礎研究所

今後、東京だけでなく複数の主要都市でも大量供給が続く見通し

- 【東京】 2021～22年は供給抑制となったが、2023年と25～26年は大量供給
- 【福岡】 天神ビッグバン・博多コネクティッドを活用した大型開発により、大量供給が続く
- 【横浜】 みなとみらい21エリア・関内エリアでの大型開発が複数進行し、大量供給が続く
- 【札幌】 「都心における開発誘導方針」による容積緩和策を受けて、複数の年で大量供給
- 【大阪・名古屋・仙台】 新規供給率が2%を超える年もあるが、年平均1.4～1.5%と、多くも少なくもない中庸的な水準となる見通し

図表1 主要都市の新規供給見通し



「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た場合に、空室率を何ポイント押し上げるかを意味する

東京都心5区では2028年以降も2030年頃まで大量供給が続く見込み

■ 新規供給（フロー）の動向

- ✓ 東京都心5区における大量供給年を見ると、「2003年」、「2007年」、「2012年」と以前は概ね4～5年に1度のペースであったが、2016年以降は平均して約2年に1度のペースで大量供給となっている

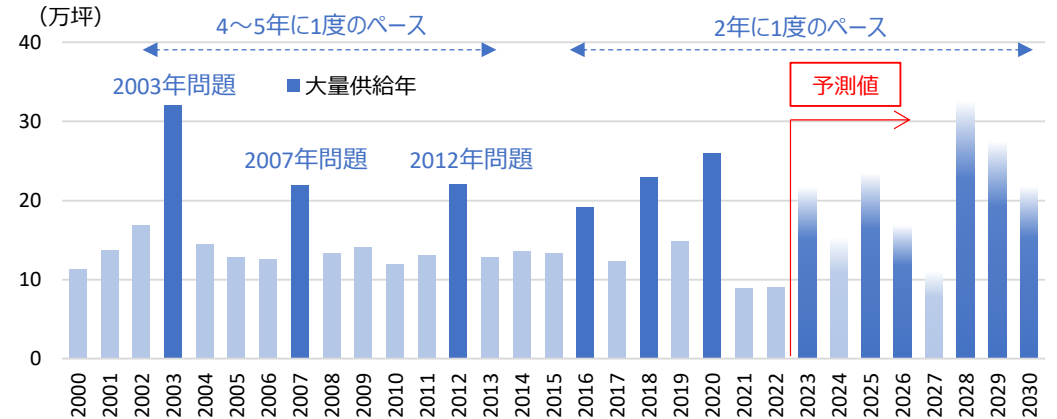
■ 貸室面積（ストック）の動向

- ✓ 2022年時点で790万坪程度ある東京都心5区の貸室面積（ストック）は、過去平均よりもやや多めの減失を見込んだとしても、**2030年までには900万坪程度まで増加する見通し**

■ オフィス需要のドライバーとなる就業者数の動向

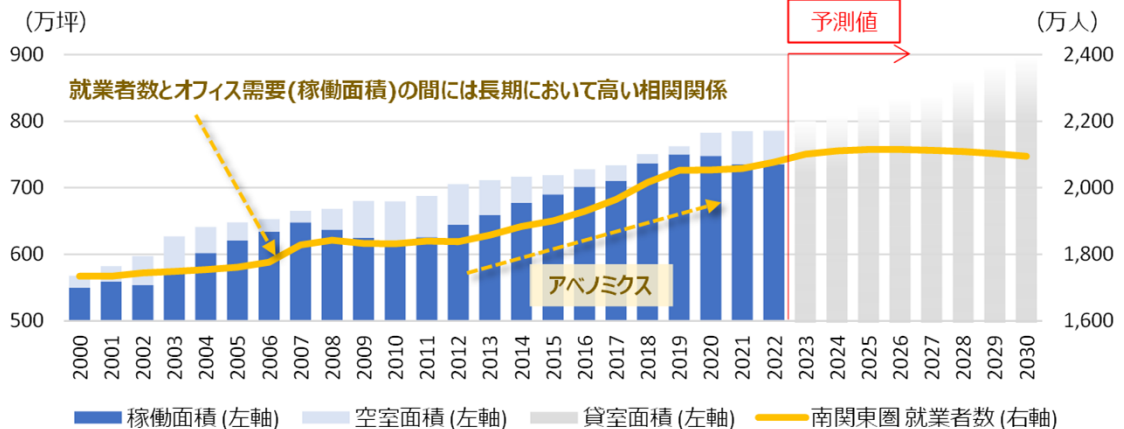
- ✓ アベノミクス以降、女性や高齢者の労働参加および現役世代の人口流入によって、南関東圏における就業者数は大きく増加し、大量供給ペースが強まる中でも、新型コロナ発生前までは需給バランスの改善が続いた
- ✓ 今後、2025～26年頃までは南関東圏の就業者数の増加が見込まれるものの、全国的な人口減少により南関東圏への人口流入ペースも弱まり、就業者数は2026年以降に頭打ち～緩やかな減少に転じる見込み
- ✓ オフィスストックがこれまでと同等以上のペースで今後も増加を続けるのに対して、就業者数がこれまでと同等以上のペースで増加を続ける可能性は低く、供給量と就業者数の観点からは長期における需給バランスの緩和に注意が必要と考えられる

図表2 東京都心5区の中長期における新規供給(フロー)の動向



出所) 実績値は三鬼商事データをもとに三井住友トラスト基礎研究所作成、予測値は三井住友トラスト基礎研究所

図表3 東京都心5区の中長期における貸室面積(ストック)と南関東圏就業者数の動向



出所) 稼働面積および空室面積の実績値は三鬼商事データ(東京都心5区)、就業者数の実績値は総務省「労働力調査」より南関東圏(東京都・埼玉県・千葉県・神奈川県)の就業者数の合計値をもとに三井住友トラスト基礎研究所作成、各予測値は三井住友トラスト基礎研究所

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】投資調査第1部

<https://www.smtri.jp/contact/form-investment/index.php>

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、今後の見通し、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>