

東京23区のオフィス需給見通し

今後のオフィス賃貸マーケットは堅調な推移が見込まれる

2025年5月8日

お伝えしたいポイント

- ・ 2025年～2029年のオフィス供給量は低水準で推移する見通し
- ・ 都心3区でのオフィス供給が続く
- ・ 今後のオフィス賃貸マーケットは堅調な推移が見込まれる

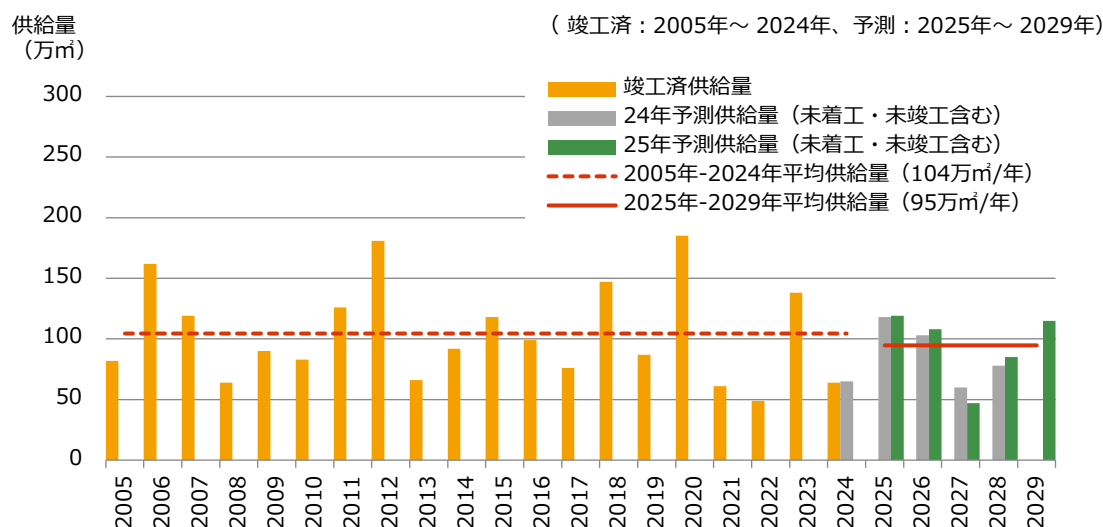
2025年～2029年のオフィス供給量は低水準で推移

東京の大規模オフィスビル供給について、森トラストが発表した「東京23区の大規模オフィスビル供給量調査2025」によると、2024年の供給量は64万㎡と2023年の138万㎡を大きく下回る水準となりました。

今後5年間の平均供給量も95万㎡/年と、過去20年平均である104万㎡/年を下回る低水準の供給量となることが見込まれます。2025年、2026年、2029年に100万㎡超のまとまった供給があるものの、2027年は過去20年間で最も少ない供給量となる見通しです。

オフィス需要は新築ビル・既存ビルともに回復が進んでいます。森トラストの調査によると、新築ビルの内定率は、2024年竣工の大規模オフィスビルで8割超、2025年、2026年竣工の物件でも約6～7割に達しています。既存ビルについても、空室率は改善傾向にあり、賃料も上昇基調に転じています。コロナ禍からの景気回復と企業活動の活発化、人手不足の深刻化等により、人材獲得のため好立地に所在するハイグレードのオフィスビルへの移転ニーズが高まっていることや、既テナントによる内部拡張の需要が旺盛となっていることが背景として挙げられます。

東京23区の大規模オフィスビル供給量の推移



(出所) 森トラスト

大和アセットマネジメント

Daiwa Asset Management

都心3区でのオフィス供給が続く

2025年～2029年に新規供給されるエリアは都心3区（千代田区、中央区、港区）に集中しており、内訳をみると、2020年～2024年と比べて千代田区と港区の割合が減少する一方で、中央区の割合が大きく増加する見通しです。地区別では東京駅前の大規模再開発などが進む中央区の「八重洲・日本橋・京橋」エリア、高輪ゲートウェイ駅前の開発が進む港区の「白金・高輪」エリアの供給増加が見込まれます。また、2029年においては、「内幸町・霞が関・永田町」、「青山」エリア等での供給が増加予定となっており、開発エリアの多様化が進んでいます。

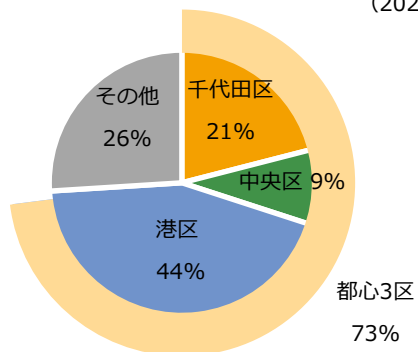
今後のオフィス賃貸マーケットは堅調な推移が見込まれる

2024年の大規模オフィス供給量は、低水準となりました。2025年以降の5年間では、大規模供給のあった2023年を上回る年はなく、平均も過去20年間で下回る水準にとどまるなど、供給は抑制傾向です。なお、昨今の人件費や資材費の上昇に伴う、建築費の高騰を背景とした計画工期延長や計画見直しにより、計画発表時点から竣工時期が後ろ倒しとなるビルが複数みられます。このような状況が当面は継続する可能性が高く、今後のオフィス供給動向を注視していく必要があります。

一方で、オフィスに対する需要は、旺盛な新築ビルへの移転ニーズ、既存物件における内部拡張ニーズなどにより、新築ビル・既存ビルともに高まっています。この需給ギャップを背景として、今後もオフィス賃貸マーケットは堅調に推移していくことが見込まれます。

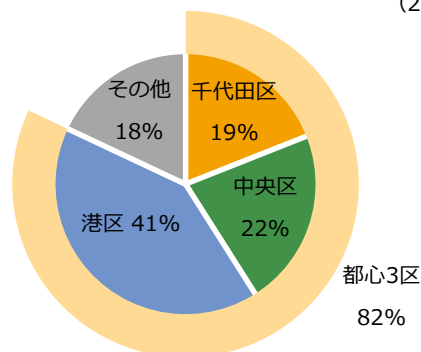
■ 23区別の大規模オフィス供給量内訳

(2020年～2024年)



■ 23区別の大規模オフィス供給量内訳

(2025年～2029年)



(出所) 森トラスト

ファンドに関するお電話でのお問い合わせ

☎0120-106212

(受付時間：営業日 9：00～17：00)

※お客様のお取引状況・その他口座内容に関するご照会はお取引先の銀行、証券会社等の金融機関にお問い合わせください。

URL <https://www.daiwa-am.co.jp/>

当資料のお取扱いにおけるご注意

- 当資料は投資判断の参考となる情報提供を目的として大和アセットマネジメント株式会社が作成したものであり、勧誘を目的としたものではありません。投資信託のお申込みにあたっては、販売会社よりお渡しする「投資信託説明書(交付目論見書)」の内容を必ずご確認ください。
- 当資料は信頼できると考えられる情報源から作成しておりますが、その正確性・完全性を保証するものではありません。運用実績などの記載内容は過去の実績であり、将来の成果を示唆・保証するものではありません。記載内容は資料作成時点のものであり、予告なく変更されることがあります。また、記載する指数・統計資料等の知的所有権、その他一切の権利はその発行者および許諾者に帰属します。
- 当資料の中で個別企業名が記載されている場合、それらはあくまでも参考のために掲載したものであり、各企業の推奨を目的とするものではありません。また、ファンドに今後組み入れることを、示唆・保証するものではありません。