

市況サイクルから見た国内主要都市のオフィス市況 (2025.12)

大和不動産鑑定株式会社
主席研究員 竹内 一雅

- ・国内主要都市の賃貸オフィス市場では、東京都心部を典型として、オフィス賃料と稼働率の推移に「市況サイクル」がみられる。しかし、コロナ禍以降、東京以外の主要都市では、物価上昇や需要拡大などからオフィス賃料が急上昇し、過去のサイクル図からは逸脱する新たな動きが出ている。
- ・こうした新たな動きを含め、市況サイクル図の描画は、市況の現在地の把握に加え、今後の見通しにも役立つと考えている。そこで、2023年に続き¹、三鬼商事の年次データに基づき、国内主要都市の賃料・稼働率サイクルを作成した。

1. 東京・大阪オフィス市況

<東京> 2023年末から、稼働率と賃料の改善が続いている。

市況サイクル図からも、当面、稼働率、賃料の上昇が期待できる。

物価上昇に加え、現在の堅調なオフィス需要や高稼働時期に賃料上昇が加速する傾向などを考慮すると、遠からず近年の賃料の最高水準（2008年末、2019年末）を上回る可能性が高そうだ。

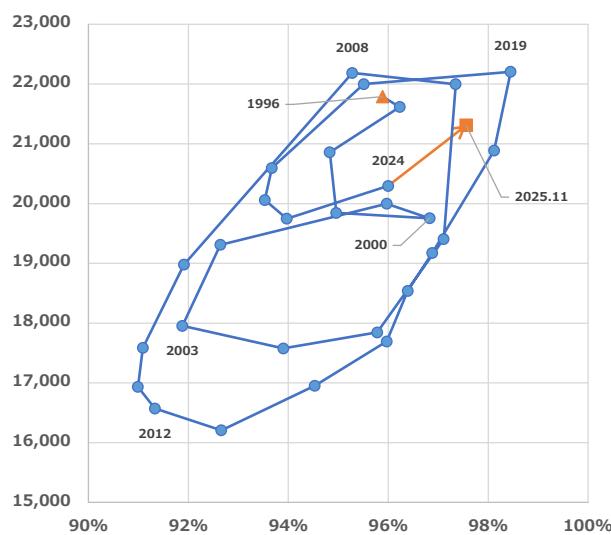
<大阪> 2022年末から市況は回復に転じ、オフィス需要の強さを背景に稼働率と賃料はともに上昇。

過去の市況回復期と比べ、稼働率改善に対する賃料の上昇幅が顕著（上方への傾きが大きい）。

2024年の大量供給を自社ビルからの移転等で吸収するなど需要の強さが続く。

梅田・淀屋橋の新築大規模ビルで賃料上昇が顕著だが、他エリアでも賃料は堅調に上昇。

図表1：東京ビジネス地区の市況サイクル
(募集賃料(円/月坪)・稼働率)



(出所)三鬼商事(以下同じ)

(注)各年は年末値(以下同じ)

図表2：大阪ビジネス地区の市況サイクル
(募集賃料(円/月坪)・稼働率)



¹ 大和不動産鑑定株式会社「市況サイクルから見た国内主要都市のオフィス市況」(2023.9.14)

2. 名古屋・札幌オフィス市況

＜名古屋＞2016年末以降、賃料上昇が継続。2023年末からは稼働率も改善基調。

栄工エリアで続く大規模ビルへの新規供給は、名古屋の平均賃料上昇にも貢献。

人手不足の中での採用強化など、周辺部からのオフィス移転需要も強い。

＜札幌＞稼働率は2024年末からほぼ横ばいながら、賃料は新規供給にけん引されて上昇が継続。

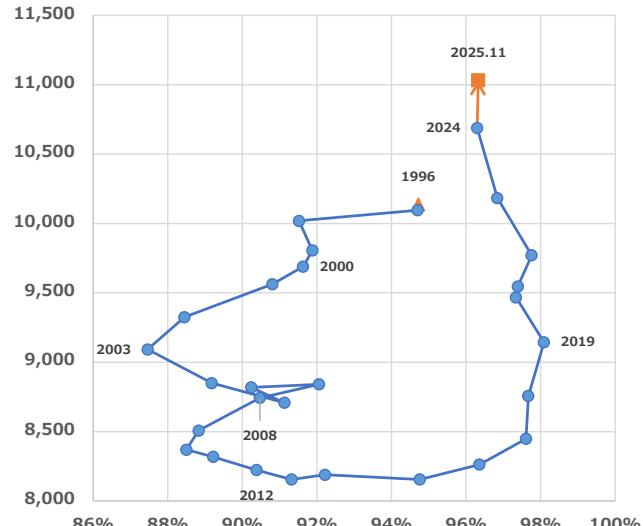
2025年1-11月の成約面積とネットアブソーブションは2024年年間値を超過（三幸エステート）。

今後も供給が続く中で、市は助成などを通じてより高付加価値な業務機能の集積に期待。

図表3：名古屋ビジネス地区の市況サイクル
(募集賃料(円/月坪)・稼働率)



図表4：札幌ビジネス地区の市況サイクル
(募集賃料(円/月坪)・稼働率)



3. 仙台・福岡オフィス市況

＜仙台＞平均賃料は2003年以来の高水準に達しており、稼働率は2024年末からわずかに改善。

需要の増加は大きくなかったものの、建替え等による減失分もオフィス需給の改善に貢献か。

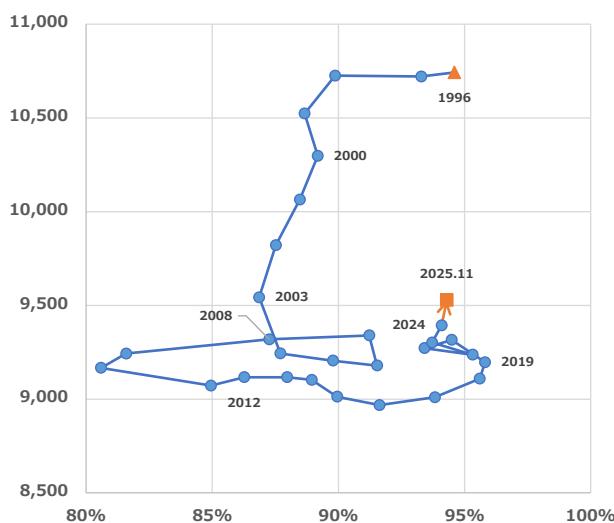
地区別には、仙台駅前・駅東地区で顕著な賃料上昇がみられる。

＜福岡＞稼働率は数年間続いた低下から2024年末比では改善。賃料は上昇が続く。

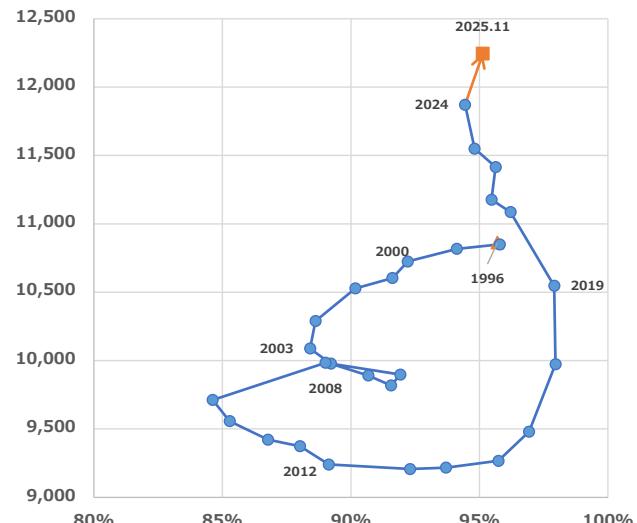
近年の稼働率低下は天神ビッグバンなどの新規供給が主因だが、その間も需要は着実に増加。

2026年も引き続き大規模供給が需給改善には負担も、供給が少ない27年には稼働率改善か。

図表5：仙台ビジネス地区の市況サイクル
(募集賃料(円/月坪)・稼働率)



図表6：福岡ビジネス地区の市況サイクル
(募集賃料(円/月坪)・稼働率)



＜お問い合わせ＞
リサーチ＆マーケティング部
support-RM@daiwakantei.co.jp

- ・ 本資料は情報提供のみを目的としており、特定の商品やサービスの購入、投資、その他の取引を推奨するものではありません。
- ・ 本資料は信頼できると判断した情報源に基づき作成しておりますが、その正確性、完全性、最新性を保証するものではありません。
- ・ 本資料に関する権利は当社に帰属し、無断での複製、転載等は禁じております。
- ・ 本資料に記載されている内容や見解は筆者個人の意見・見解であり、必ずしも当社の公式な見解や方針を代表するものではありません。