

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

2026年5月8日

お伝えしたいポイント

- ・ 2026年～2030年のオフィス供給量は抑制傾向で推移する見通し
- ・ 都心3区への供給集中が一層進むも、地区別では開発エリアの多様化が進展
- ・ 旺盛な需要を背景に、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

2026年～2030年のオフィス供給量は抑制傾向で推移

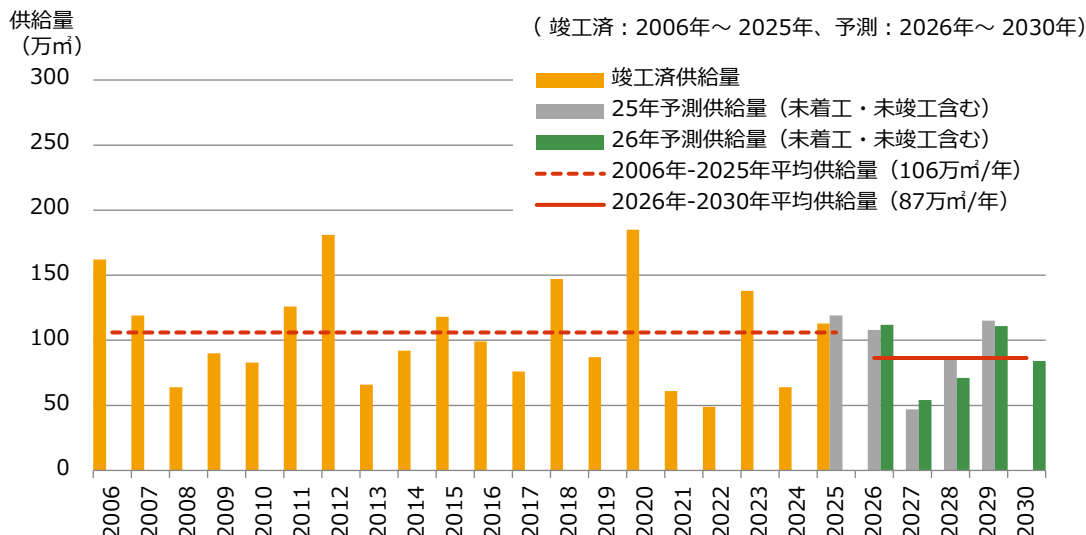
東京の大規模オフィスビル供給について、森トラストが発表した「東京23区の大規模オフィスビル供給量調査2026」によると、2025年の供給量は113万㎡と、2024年の64万㎡から大幅に増加し、まとまった供給がなされました。

2026年・2029年には2025年と同程度の100万㎡超の供給が見込まれるものの、今後5年間の平均供給量は87万㎡/年と、過去20年平均である106万㎡/年を下回り、供給は抑制傾向となる見通しです。

一方、オフィス需要は力強く拡大しています。森トラストの調査によると、新築ビルの内定率は、2025年竣工物件で9割後半、2026年竣工で約8割、2027年竣工で5割超と、高い消化ペースを示しており、100万㎡超の供給が続く2025年・2026年においても空室が順調に吸収されています。こうした旺盛なテナント需要を受けて、賃料も新築を中心に上昇基調が続き、既存ビルにも波及しつつあります。

需要拡大の背景には、コロナ収束以降の会社回帰のさらなる加速、対面コミュニケーション価値の再評価によるオフィス拡張ニーズの顕在化、人材獲得競争の激化により質の高いビルへの移転を企業成長の投資とみなす動きが広がっていることが挙げられます。

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区への供給集中が一層進むも、開発エリアの多様化が進展

2026年～2030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）への集中が一層進む見通しです。都心3区の内訳をみると、2021年～2025年では港区が5割と突出していたのに対し、2026年～2030年では千代田区・中央区が台頭し、3区が拮抗する構成へと変化しています。

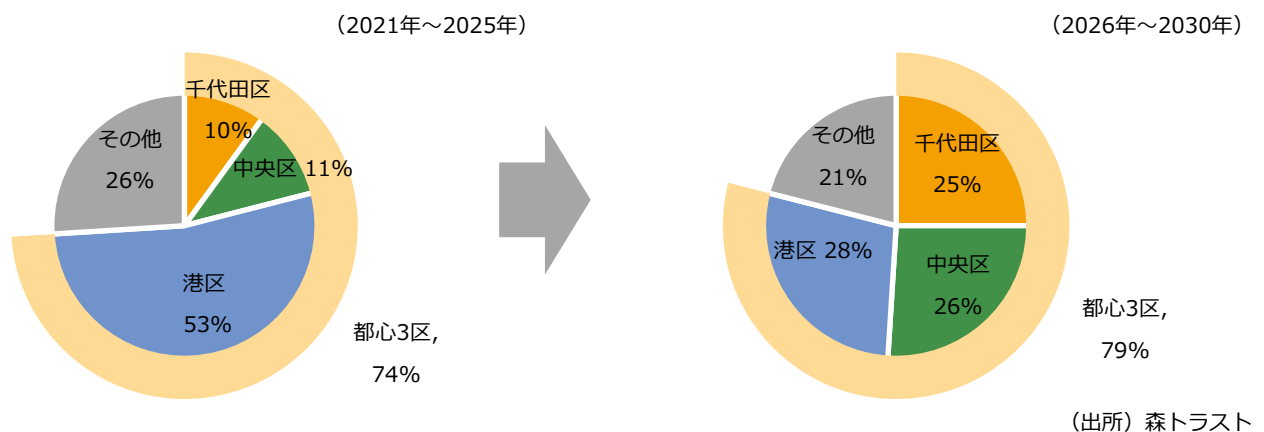
地区別では、東京駅前の大規模開発などが進む「八重洲・日本橋・京橋」エリアの供給が引き続き高水準で推移するほか、「内幸町・霞が関・永田町」「西新宿」「青山」「大井」など、過去5年間の供給が限定的だったエリアが新たに複数含まれており、開発エリアの多様化が見込まれます。

オフィス賃貸マーケットは堅調な推移が見込まれる

2025年の大規模オフィス供給は、100万㎡を超えるまとまった供給となりましたが、2026年以降の5年間の平均供給量は、過去20年平均を下回る抑制傾向が続きます。建築コストの高騰に伴う工期の長期化や計画見直しが影響していると考えられ、人手不足など構造的で不可逆的な課題も含まれるため、今後も大幅な供給拡大は見込みにくい状況です。

一方、需要は旺盛で、稼働率と賃料はいずれも上昇基調が続いています。新築供給が限定的となる中、築浅物件やリニューアルにより価値を高めた既存物件の重要性も高まっています。これまでは満室に近い水準に達してから賃料上昇が本格化すると捉えられてきましたが、足元では必ずしも高稼働でない段階でも賃料を引き上げる動きが見られるなど、オフィス賃貸市場のフェーズが変わりつつある兆しもあり、当面のオフィス賃貸マーケットは堅調に推移すると見込まれます。

23区別の大規模オフィス供給量内訳



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。