



RESEARCH

「仙台オフィス市場」の現況と見通し

～新規オフィス需要の分析と
地方4都市の新規供給動向～



2025年11月21日

ニッセイ基礎研究所

金融研究部 不動産投資チーム 吉田 資



I 「仙台オフィスマーケット」の現状と見通し

地方主要都市(福岡・札幌・広島)の現状と見通し

II 「福岡オフィスマーケット」の現状と見通し

III 「札幌オフィスマーケット」の現状と見通し

IV 「広島オフィスマーケット」の現状と見通し



I -1 仙台オフィス市場の現状と見通し

I -1 仙台のオフィス需要動向

I -2 オフィス新規供給計画・賃料の見通し

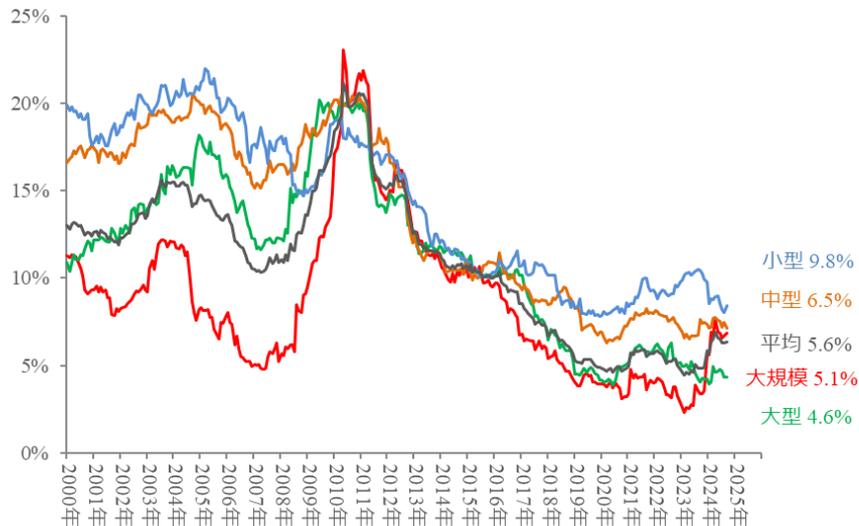
3 成約賃料は堅調に推移。

- 空室率(平均)は、前年から低下。人材確保や従業員満足度の向上などを目的に、立地改善や建物設備のグレードアップを図るオフィス需要が旺盛であることが主因。
- 需給環境の改善に伴い、成約賃料は堅調に推移している。
- 2024年下期の仙台市の成約賃料は、前年比+4.4%、前期比▲1.2%。

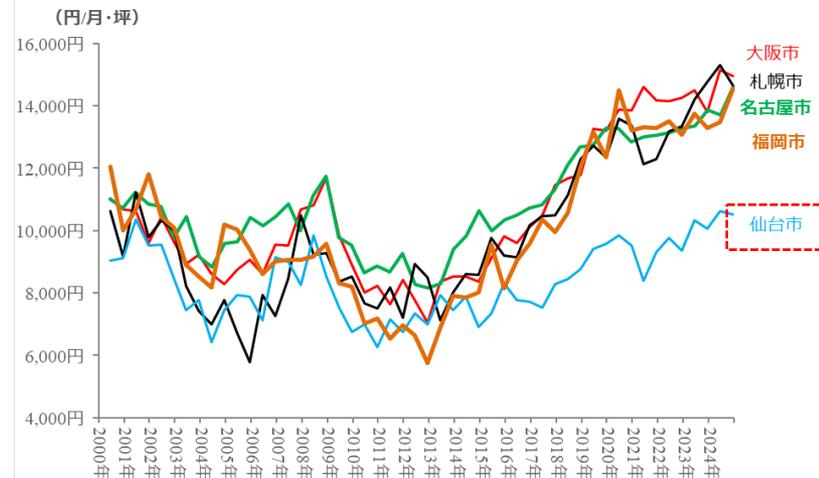


Finance

仙台オフィスの規模別空室率

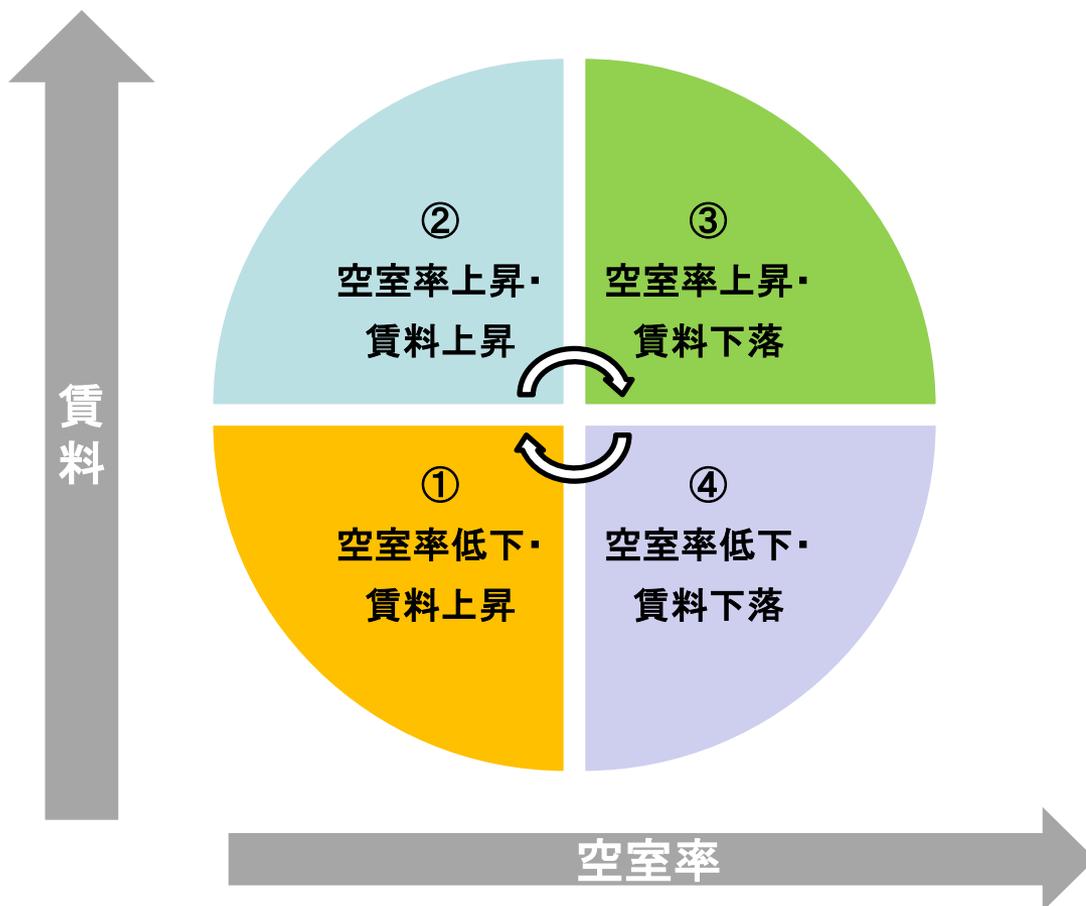


全国主要都市の成約賃料



賃料サイクル（賃料と空室率の関係）

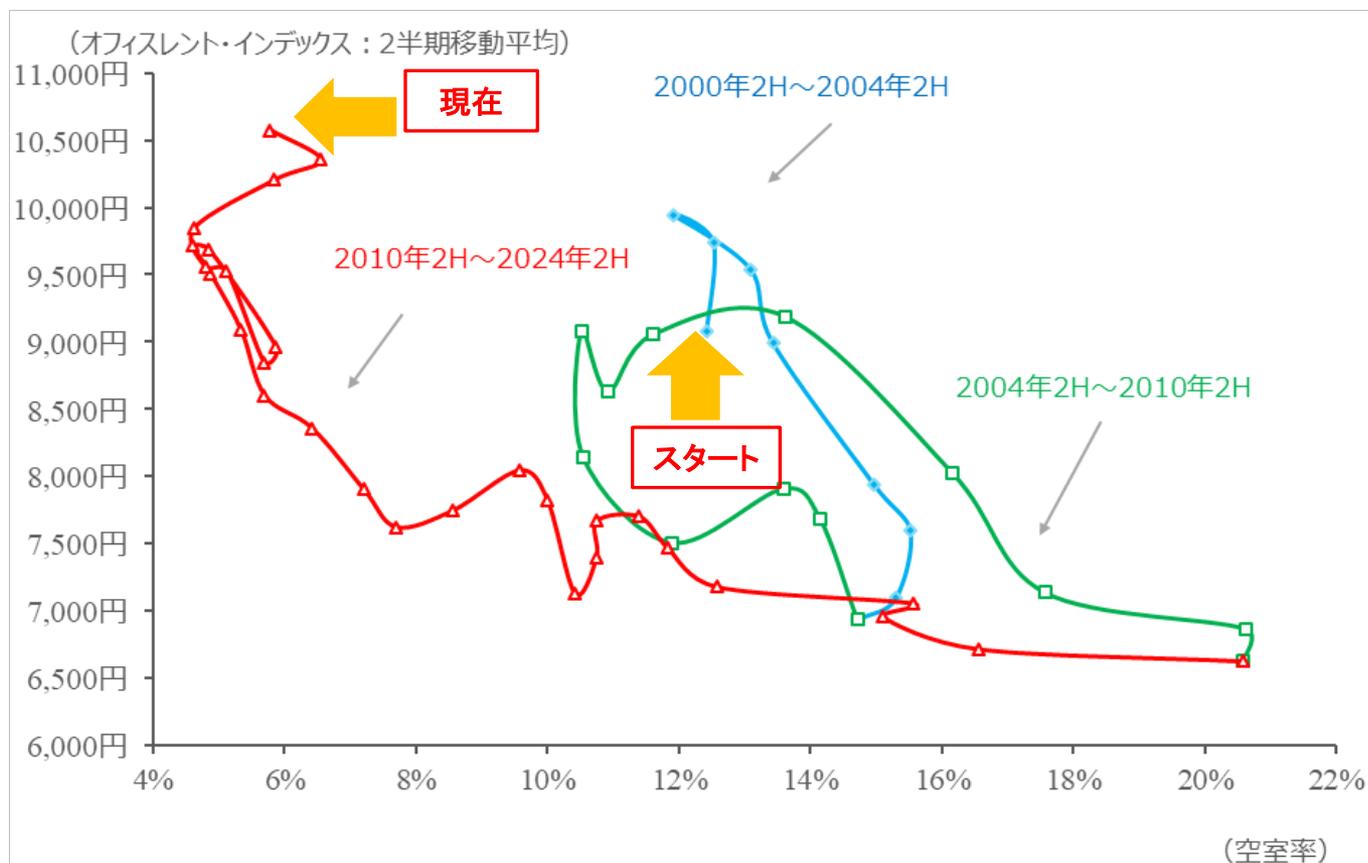
- 賃料サイクルとは、縦軸に賃料、横軸に空室率をプロットした循環図。
- 通常、①空室率低下・賃料上昇→②空室率上昇・賃料上昇→③空室率上昇・賃料下落→④空室率低下・賃料下落、と時計周りに動く。



5 現在の局面（仙台の賃料サイクル）



- 賃料と空室率の関係を表した賃料サイクルは、「空室率低下・賃料上昇」の局面を経て、「空室率上昇・賃料上昇」の局面に移行しつつあったが、足元では空室率が低下。



(出所) 空室率：三幸エステート、賃料：三幸エステート・ニッセイ基礎研究所





I - 1 仙台のオフィス需要の動向

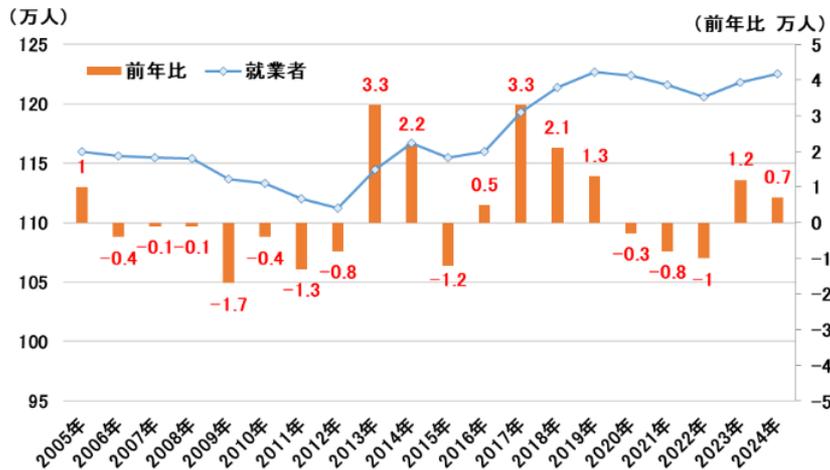
- (1) オフィスワーカー数の動向
- (2) テレワーク普及がオフィス需要に及ぼす影響
- (3) スタートアップ企業の動向からみるオフィス需要
- (4) 半導体投資拡大がもたらすオフィス需要への影響

7 足元の就業者は増加するも、生産年齢人口は減少が続

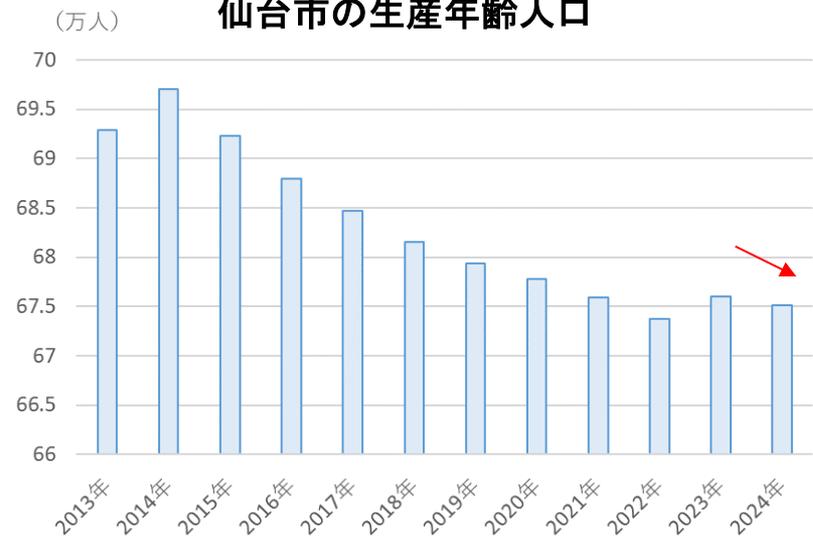


- 2024年の宮城県の就業者数は122.5万人(前年比+0.7万人)となり、**2年連続で増加**。
- 一方、2024年の**仙台市の生産年齢人口**は67.5万人(前年比▲0.1%)となり、**2年ぶりに減少**。
- 仙台市の生産年齢人口は、2030年には2020年比▲2.2%減少、2035年には同▲5.6%の減少の見通し。

宮城県の就業者数



仙台市の生産年齢人口



(出所) 総務省「労働力調査」を基にニッセイ基礎研究所作成

(出所) 総務省「住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数調査」を基にニッセイ基礎研究所作成



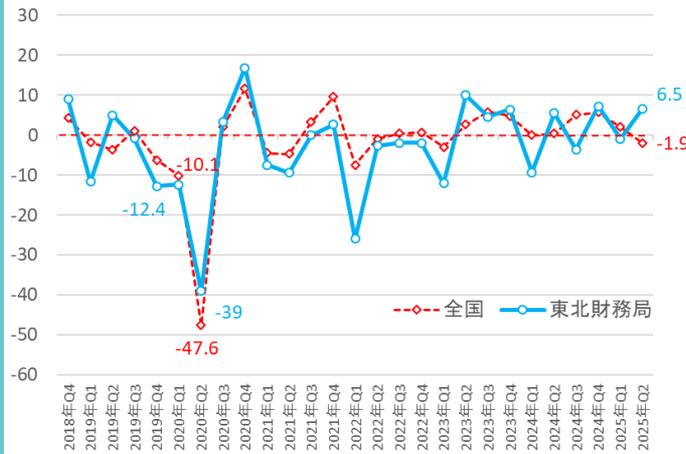
雇用環境は回復に向かい、コロナ禍前の水準を上回る



- 「企業の経営環境」は、コロナ禍以降、回復と悪化を繰り返しながら推移し、2025年第2四半期は「+6.5」となった
- 「雇用環境」については、人手不足感が強まっている。

- 宮城県全体の就業者数は2年連続で増加している。また、「企業の経営環境」は一進一退の動きをみせているものの、「雇用環境」については人手不足感が強く、企業の採用意欲が高まっている。
- ✓ 仙台市のビジネスエリアの「オフィスワーカー数」が大幅に減少する懸念は小さいと考えられる。ただし、生産年齢人口は今後も減少が続く見通しであり、引き続き注視が必要。

従業員数判断BSI(東北地方)



従業員数判断BSI(東北地方)

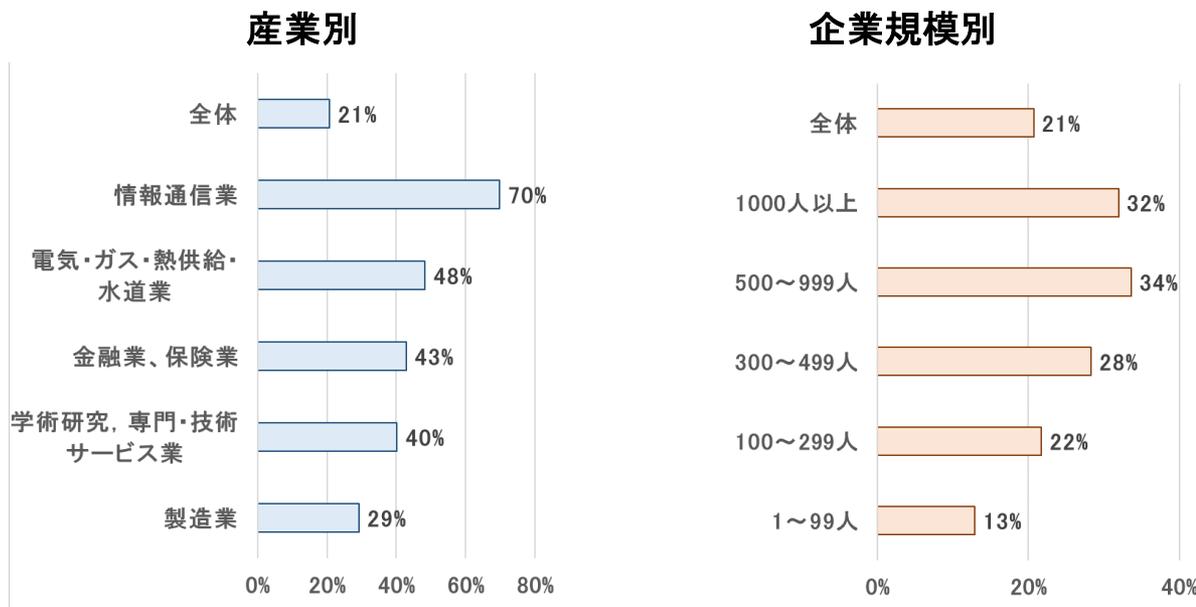


オフィスワーカー比率の高い「情報通信業」等を中心に、テレワークを導入



- 仙台市におけるテレワーク実施率は21%で、全国平均(19%)と同水
- 準産業別では、「**情報通信業**」(70%)が最も高く、次いで、「**電気・ガス・熱供給・水道業**」(48%)、「**金融業、保険業**」(43%)、「**学術研究、専門・技術サービス業**」(40%)の順となっており、オフィスワーカー比率の高い業種でテレワークが普及
- 従業員数の多い企業ほど、テレワークの採用が進んでいる模様。

仙台市 テレワーク導入率



(出所) 総務省「令和4年就業構造基本調査」をもとにニッセイ基礎研究所作成



ハイブリッドワークのさらなる広がりが想定



Finance

- 宮城県「令和6年度労働実態調査」によれば、宮城県内の企業に、**家族を介護する労働者への支援制度**をたずねたところ、「テレワーク」との回答は**15%**。
- また、**子どもを持つ労働者への支援制度**をたずねたところ、「テレワーク」との回答は**16%**。
- ▶ 今のところ、宮城県では、**介護や育児の支援策として、テレワークを活用している企業は一定数に留まっている。**
- 2024年5月に育児・介護休業法および次世代育成支援対策推進法が改正されたことに伴い、**テレワークの導入が努力義務。**
- テレワークを取り入れた**フレキシブルな働き方(ハイブリッドワーク)**のさらなる広がりが想定され、**多様な働き方に即したオフィス利用や拠点配置を検討する企業の増加が予想。**

11 仙台市は東日本大震災以降、起業家支援に力点



■ 2014年度から2019年度までの成長戦略

「仙台経済成長デザインー質的拡大による新たな成長」

➤ 「2017年までに新規開業率日本一」という数値目標。

■ 2023年までの経済成長戦略までの成長戦略

「仙台市経済戦略2023～豊かさを実感できる仙台・東北を目指して～」

➤ 重点プロジェクトとして起業支援。

■ 2024年3月に「仙台経済COMPASS～2030年の仙台を見据えた羅針盤」を策定。

➤ 重点取組の1つとして、「世界にインパクトを与えるスタートアップの育成」



「グローバル拠点都市」に選定



- **アントレプレナーシップの醸成に注力しており、2023年度より、学生や若者100名を対象とした経営者育成プログラム「仙台グローバルスタートアップ・キャンパス」を実施。**
- **2025年6月に、仙台市や東北6県等で構成される「仙台・東北スタートアップ・エコシステム・コンソーシアム」が、内閣府が推進する「第2期スタートアップ・エコシステム拠点都市」において、「グローバル拠点都市」に選定。**
- **同コンソーシアムは、「課題解決先進地域の実現に向けた大学発スタートアップ創出」に取り組み、5年間でスタートアップ輩出・育成数500社以上、アントレプレナー育成プログラム受講者50,000人以上などを目標とするKPIを設定。**



スタートアップ企業は着実に増加



- 経済産業省「令和6年度大学発ベンチャー実態等調査」によれば、都道府県別大学発ベンチャー数は、宮城県が136社(前年比+17社・第9位)。
- 東北大学は、2024年6月に、政府が創設した10兆円規模の大学ファンドで支援する「国際卓越研究大」の認定基準を満たしたと発表。
- ファンド資金等を活用して東北大発スタートアップ企業数を25年間で10倍に増やす計画。
- 東北大学青葉山新キャンパスの中に整備された3GeV高輝度放射光施設 NanoTerasu(ナノテラス)が、2025年4月より運用開始。
- ✓ 活用分野は先端材料や電子デバイス、食品、創薬、エネルギーなど多岐にわたり、様々な社会課題の解決への貢献が期待。



Finance

<世界トップレベルの研究開発拠点集積とサイエンスパークゾーン>



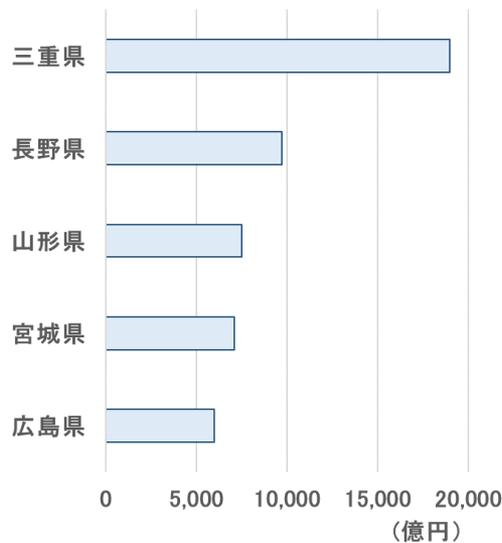
半導体市場はAI 技術の進展等に伴い、今後の拡大が期待



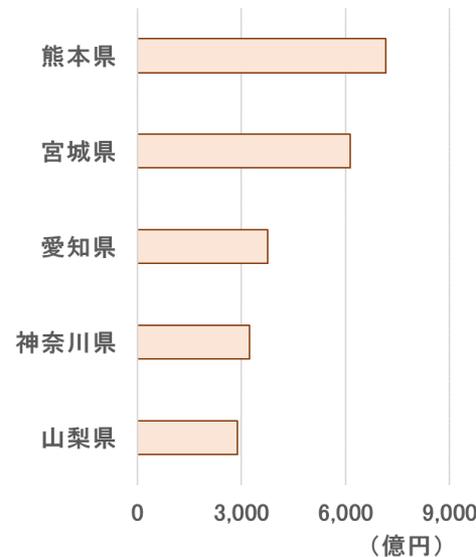
- 半導体を含む「**電子部品・デバイス・電子回路製造業**」の製造品出荷額を都道府県別にみると、**宮城県は約7,000億円で第4位**。
- 半導体を加工する装置を製造する「**半導体製造装置製造業**」の製品出荷額は、**宮城県が約6,000億円**に達し、熊本県に次ぐ規模。

都道府県別製造品出荷額

電子部品・デバイス・電子回路製造業



半導体製造装置製造業



(出所) 経済産業省「経済構造実態調査 (2023 年) をもとにニッセイ基礎研究所作成

「みやぎシリコンバレー」の形成を目指す



- 2023年に、台湾の半導体ファウンドリー大手であるPSMCは、SBIホールディングスと提携し、宮城県大衡村に半導体工場を建設する計画を発表
- 2024年9月に、PSMCとSBIホールディングスは、日本国内での半導体製造事業に関する共同事業の解消を発表し、半導体工場の誘致計画は白紙。
- 宮城県は、半導体など高度電子機械産業の誘致を今後も継続する方針。2025年3月に、「みやぎ半導体産業振興ビジョン」を公表し、半導体産業の誘致・集積に向けた基本方針を示すとともに、半導体生産の重要拠点（「みやぎシリコンバレー」）の形成を目指す。
- 半導体投資拡大がもたらすオフィス需要への影響について、引き続き動向を注視したい。



I -2

オフィス新規供給計画・賃料の見通し

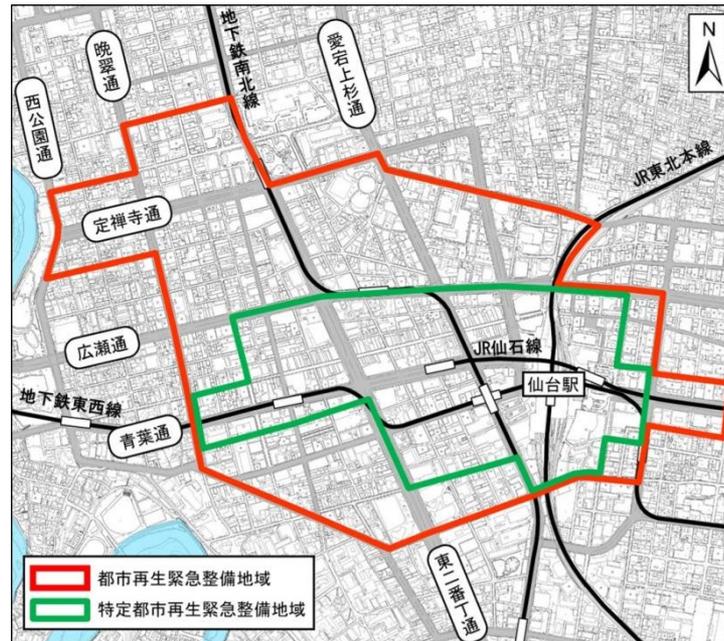
(1) 仙台のオフィス新規供給計画

(2) 賃料の見通し



「せんだい都心再構築プロジェクト」

- 仙台市は、老朽化したビル等の建て替えによる高機能オフィスの整備と、企業誘致の促進を目指す「せんだい都心再構築プロジェクト」を2019年7月より始動。
- 「仙台市都心部建替え促進助成金制度の創設」や「高機能オフィスの整備に着目した容積率の緩和」、「仙台市市街地再開発事業補助金制度の拡充」。
- 当初計画では2023年度末までに市の認可を受ける必要があったが、建設業界の人手不足や建設費高騰による工期の遅れ等を鑑み、2030年度まで延長。



(注) 「都市再生緊急整備地域」が対象

(資料) 仙台市「せんだい都心再構築プロジェクト」HP資料より抜粋



「せんだい都心再構築プロジェクト」関連 開発計画



Finance



(出所) 新聞・雑誌記事、各社公表資料を基にニッセイ基礎研究所作成

仙台市の再開発プロジェクト計画

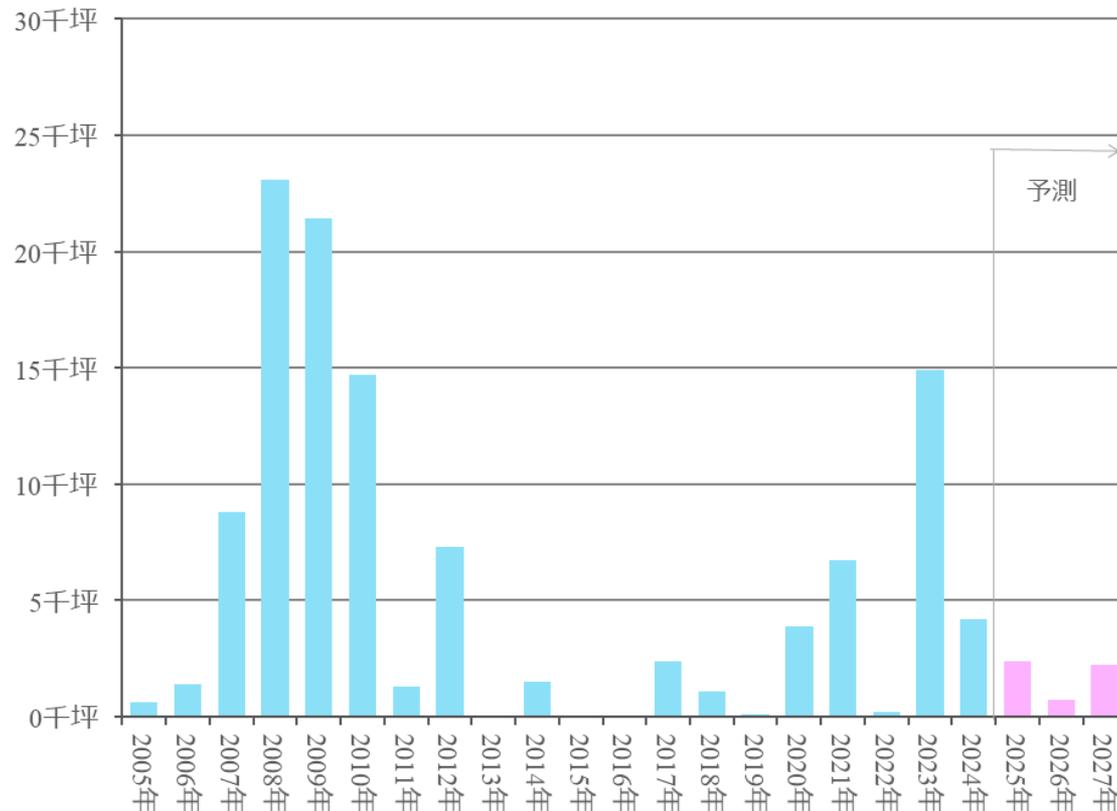


(出所) 新聞・雑誌記事、各社公表資料を基にニッセイ基礎研究所作成

20 仙台の新規供給見通し～今後、新規供給は一段落



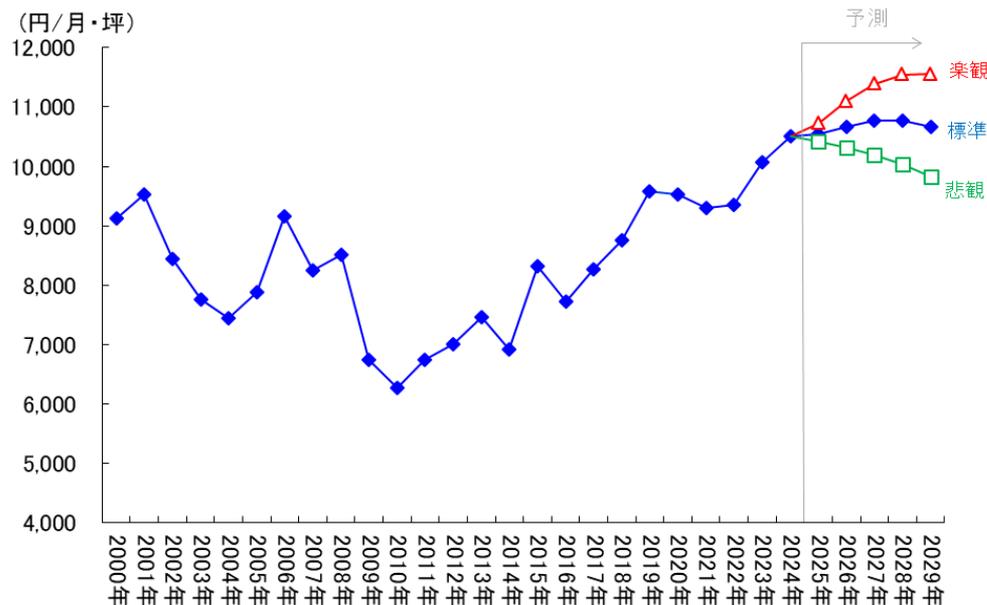
- 2024年の新規供給面積は、約4千坪となり、複数棟の大規模ビルが竣工し大量供給であった**2023年(約1.5万坪)の約3割の水準**に留まった。
- **今後も、新規供給は低水準で推移する見通し**で、2025年は約2千坪、2026年は1千坪弱、2027年は約2千坪にとどまる見込み。



仙台の成約賃料見通し



- 空室率は**安定的に推移すると予想**。
- オフィス成約賃料は、現状の高水準を維持し、2024年の賃料を100とした場合、**2025年は「100」、2026年は「101」、2029年は「102」となる見通し**。



(出所) 実績値は三幸エステート・ニッセイ基礎研究所「オフィスレント・インデックス」
 将来見通しは「オフィスレント・インデックス」などを基にニッセイ基礎研究所が推計





Ⅱ 「福岡オフィスマーケット」 の現状と見通し

Ⅱ－1 福岡のオフィス需要動向

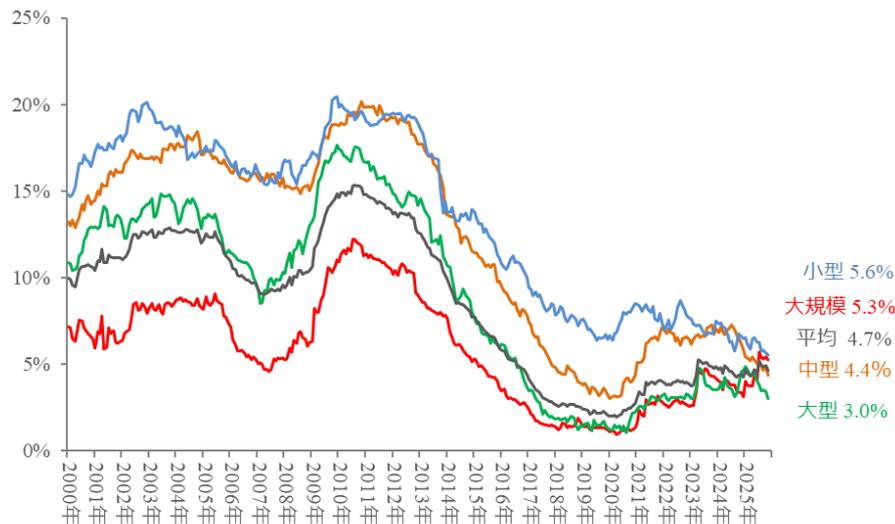
Ⅱ－2 オフィス新規供給計画・賃料の見通し

23 成約賃料は堅調に推移。



- 「ONE FUKUOKA BLDG.」や「コネクスクエア博多」などの大規模ビルが竣工した一方で、人材確保や従業員満足度の向上などを目的に、立地改善や建物設備のグレードアップを図るオフィス需要が旺盛で、**空室率は4%台を維持。**
- オフィスの需給バランスが均衡するなか、成約賃料は上昇基調。
- 2024年下期の福岡市の成約賃料は、**前期比+7.7%、前年比+9.3%。**

福岡オフィスの規模別空室率



全国主要都市の成約賃料



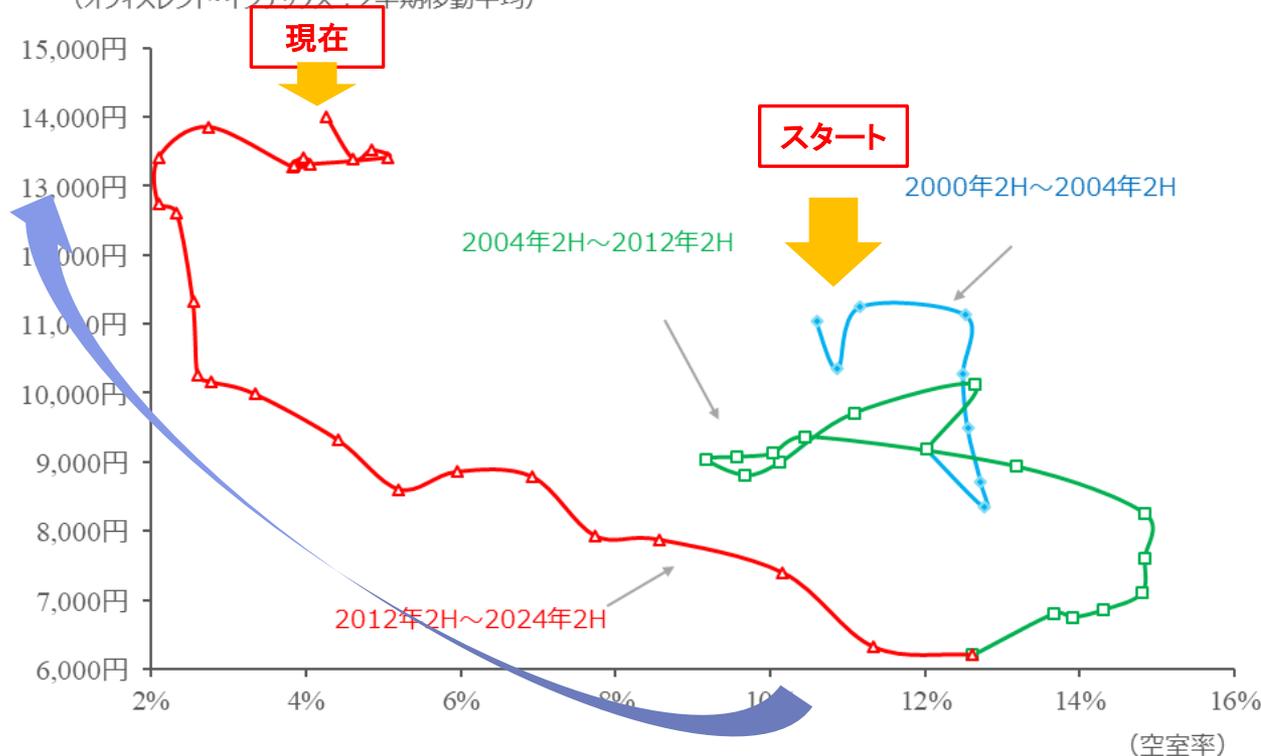
(出所) 三幸エステートのデータを基にニッセイ基礎研究所作成

(出所) 三幸エステート・ニッセイ基礎研究所「オフィスレント・インデックス」を基にニッセイ基礎研究所が作成

現在の局面（福岡の賃料サイクル）

- 賃料と空室率の関係を表した賃料サイクルは、2012年下期を起点とした「空室率低下・賃料上昇」の局面から「空室率上昇・賃料下落」の局面へと移行していたが、足元では賃料が再び上昇している。

(オフィスレント・インデックス：2半期移動平均)



(出所) 空室率：三幸エステート、賃料：三幸エステート・ニッセイ基礎研究所





Ⅱ－１ 福岡オフィス需要の見通し

- (1)「**オフィスワーカー数の見通し**」
- (2)「**福岡県内企業におけるオフィス環境整備の方針**」
- (3)「**半導体投資拡大がもたらすオフィス需要への影響**」
- (4)「**金融・資産運用特区**」指定がもたらす
オフィス需要への影響」

福岡市の転入超過数

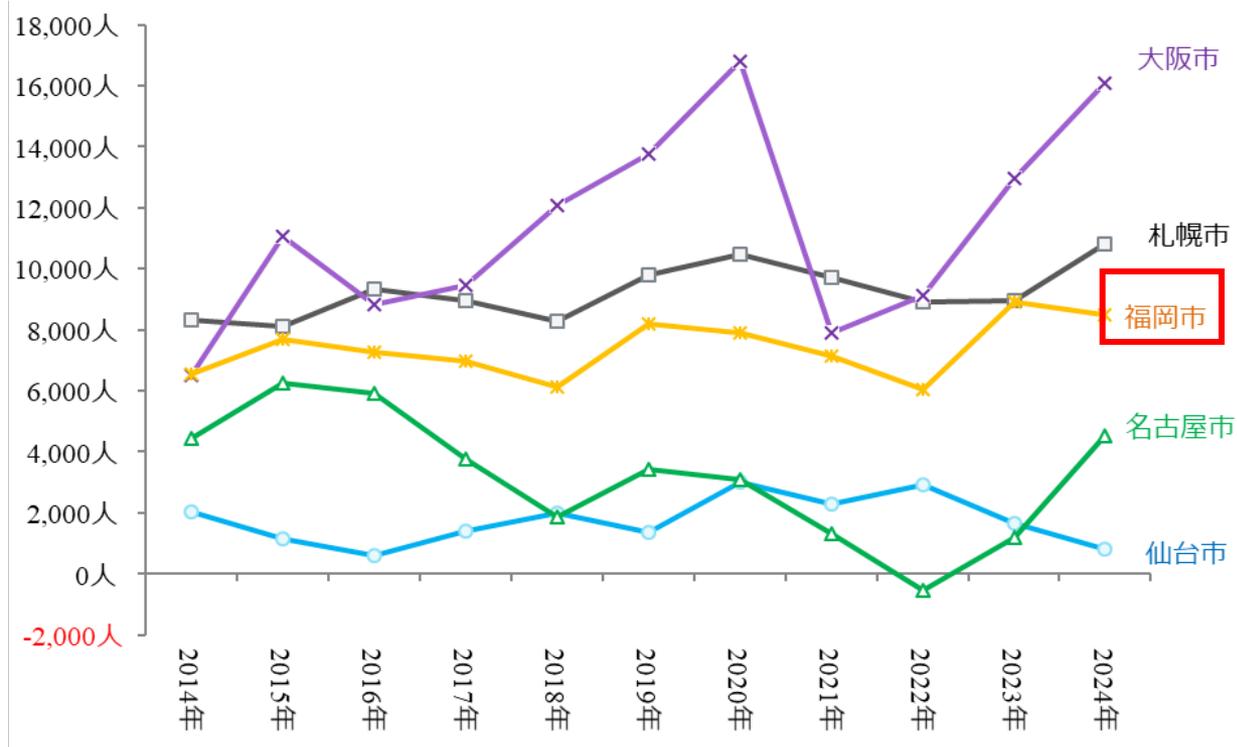


- 福岡市は**転入超過が長期的に続いており**、2024年の転入超過数は+8,507人(前年比▲5%)。



Finance

主要都市の転入超過数



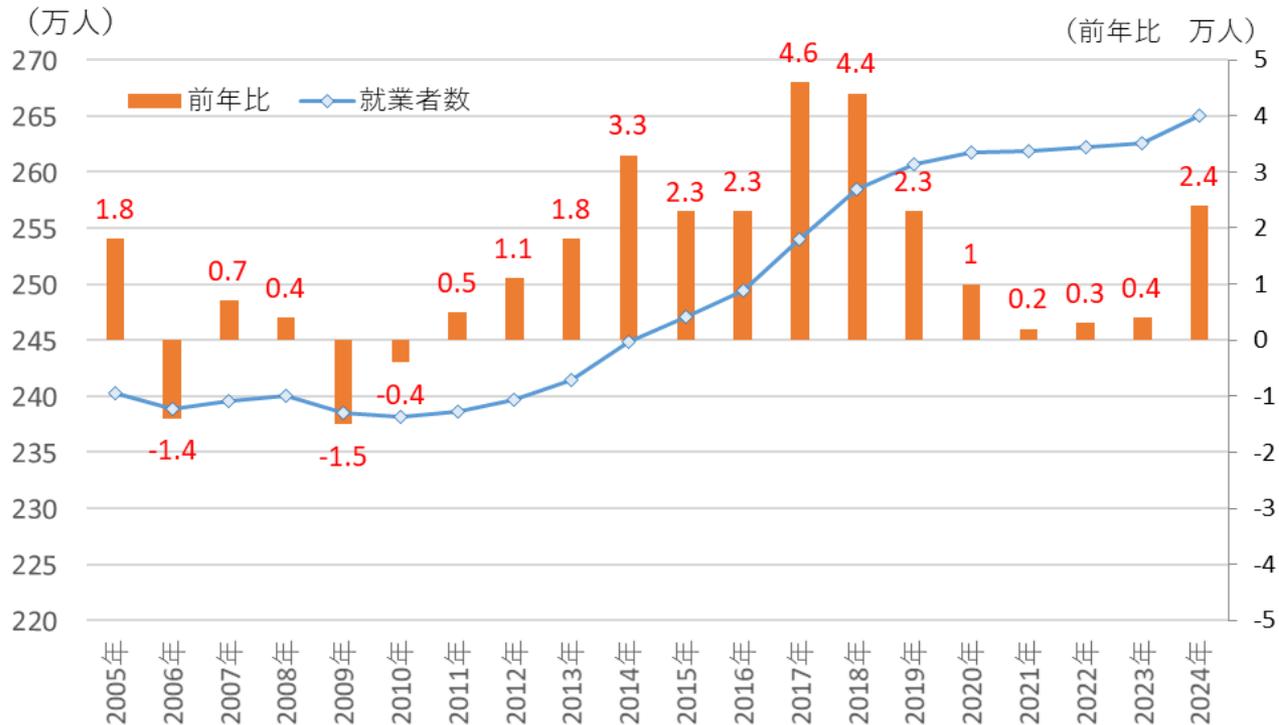
(出所) 総務省統計局「住民基本台帳人口移動報告」を基にニッセイ基礎研究所作成

福岡県の就業者



- 2024年の福岡県の就業者数は265.0万人(前年比+2.4万人)となり、**13年連続で前年比プラス**。

福岡県の就業者数



出所) 総務省「労働力調査」をもとにニッセイ基礎研究所作成

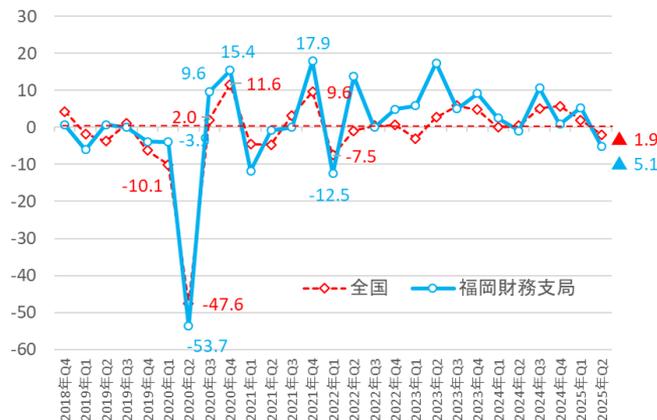


雇用環境：人手不足感が強まっている。



- コロナ禍を受けて2020年第2四半期に「▲53.7」と一気に悪化。
- その後は、回復と悪化を繰り返しながら推移している。2025年第2四半期は「▲5.1」となった。
- 新型コロナウイルス感染拡大後、「+22.5」(2020年第1四半期)から「+5.2」(第2四半期)へ大幅に低下。
- その後は順調に回復し、足もとでは、コロナ禍前の水準を上回り人手不足感が強まっている。

企業の景況判断BSI(全産業)



従業員数判断BSI(全産業)





- 人手不足感を背景に、**企業の採用意欲は高まっている。**
- 西日本新聞が九州の主要企業を対象に実施した2026年春の採用計画調査によれば、**2025年春より採用人数を増やすと回答した企業は約3割に上り、その理由として最も多かったのは「人手不足への対応」。**
- 帝国データバンク「2025年度の雇用動向に関する九州企業の意識調査」によれば、業種別の「**正社員の採用予定**」について、採用を増やすとした割合は、「**金融業**」が39%と最も高く、次いで「**サービス業**」が26%。

オフィスワーカー数の見通し



- 福岡市では、人口の**流入超過が継続**しており、福岡県の**就業者は増加**が続いている。
- 企業の「**経営環境**」は一進一退の動きをみせているものの、「**雇用環境**」については**人手不足感が強い**。
- **金融業やサービス業を中心に企業の採用意欲が高まっている**。
- **福岡市のオフィスワーカー数が大幅に減少する懸念は小さい**。

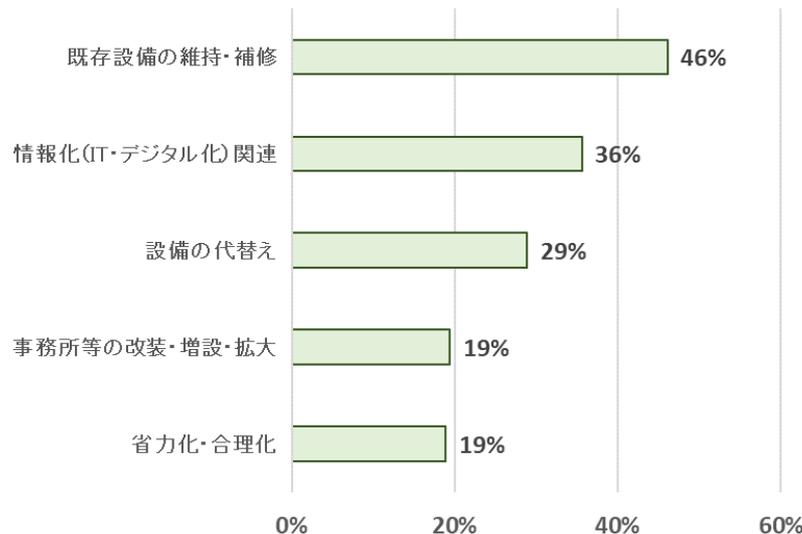


一定数の企業は、人材確保や従業員満足度の向上などを目的に、オフィス面積の拡張や移転を予定。



- 2025年度の設備投資に関して、**約5割の企業が設備投資を実施**すると回答。
- 内容としては、「既存設備の維持・補修」(46%)が最も多く、次いで「情報化(IT・デジタル化)関連」(36%)、「設備の代替え」(29%)、「**事務所等の改装・増設・拡大**」(19%)の順に多い。

設備投資の内容



(出所) 福岡商工会議所「地場企業の経営動向調査(令和6年度第4四半期)」を基にニッセイ基礎研究所が作成

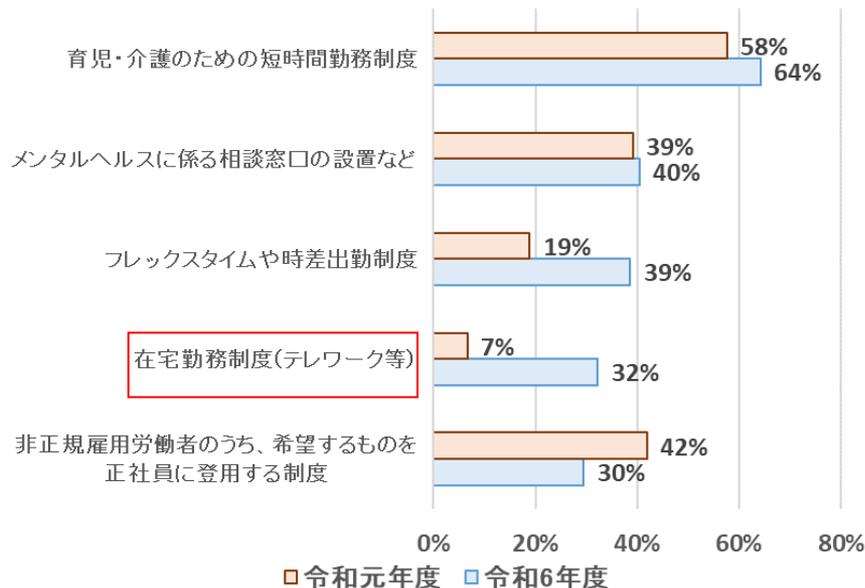


働き方改革が進展するなか、テレワーク導入が進む



- 従業員満足度の向上等を目的とした働き方改革が進展するなかで、テレワークの導入が進んでいる。
- 福岡市の調査によれば、「ワーク・ライフ・バランス推進のために導入している制度」として「在宅勤務制度(テレワーク等)」を挙げた割合は、令和元年度の7%から令和6年度の32%へと大幅に増加。

ワーク・ライフ・バランス推進のために導入している制度



(出所) 福岡市「福岡市内事業所における労働実態調査」を基にニッセイ基礎研究所が作成

ハイブリッドワークが広がり、コミュニケーション促進等を目指したオフィス環境の整備が進む。



- 福岡市ではテレワークを取り入れたフレキシブルな働き方（ハイブリッドワーク）が広がりつつある。
- ✓ ザイマックス不動産総合研究所「大都市圏オフィスワーカー調査2024」によれば、福岡市のオフィスワーカーに勤務形態を質問したところ、「完全入社（62%）」との回答が最も多く、次いで「ハイブリッドワーク（36%）」。
- 今後は、テレワークへの対応や従業員間のコミュニケーション促進を目指したオフィス環境の整備が進む。
- ✓ ザイマックス不動産総合研究所「大都市オフィス需要調査2024 秋」によれば、福岡市の企業にオフィスに関する課題を質問したところ、「会議室やリモート会議用スペースなどが不足している」との回答が最も多く、約6割に達した。

働き方の多様化を進んだ結果、「サードプレイスオフィス」市場が拡大



- 多様な働き方が広がるなか、「シェアオフィス」や「コワーキングスペース」等のサードプレイスオフィスの利用が増えている。
- ザイマックス不動産総合研究所「フレキシブルオフィス 市場調査2025」によれば、福岡市の拠点数は「79」で、首都圏以外の主要都市では、大阪市（208拠点）、名古屋市（97拠点）、京都市（81拠点）に次いで多い。



(参考) サードプレイスオフィスとは

■ 「レンタルオフィス」

- ✓ 会議室などを共用部分に設置して共有し、専用の個室をそれぞれ持つ、いわば合同事務所のようなオフィス形態。

■ 「シェアオフィス」

- ✓ フリーアドレスでデスクを共有して利用するオフィス形態。

■ 「ワーキングスペース」

- ✓ オープンなワークスペースを共用し、各自が自分の仕事をしながらも、自由にコミュニケーションを図ることで情報や知見を共有し、協業パートナーを見つけ、互いに貢献しあう「ワーキング・コミュニティ」の概念およびそのスペース（ワーキング協同組合による定義）。



TSMC進出以降、半導体市場拡大に注目



- AI技術の進展等に伴い、半導体市場の拡大が注目
- 九州地方では、**TSMC(台湾積体電路製造)の熊本進出以降**、半導体関係企業の設備投資が活発
- ✓ 九州地方の2024年の**集積回路(IC)の生産額は前年比+14%増加の1兆3,126億円となり、過去最高(2000年・1兆3,924億円)に迫った。**
- 九州地方の中核都市である福岡には**半導体関連企業が集積**
- ✓ 経済産業省の調査によれば、**福岡県内に所在する半導体関連企業・事業所は「456」に達する。**
- 九州経済調査協会の調査によれば、九州地域(九州・沖縄・山口)における半導体関連の設備投資による**経済波及効果は10年間(2021年～2030年)で約23兆円に**



TSMC進出以降、企業転入も増加



- 東京商工リサーチの調査によれば、地方別の転入超過企業数(転入企業数－転出企業数)は、九州地方(+148社)が最多であり、すべての県で転入超過
- SMCは、熊本第1工場で2024年12月から生産を開始しており、さらに第1工場の隣接地で熊本第2工場を2025年内中に着工する予定。
- 政府は、2024年11月の閣議決定で、半導体・AI分野に対して、2030年度までの7年間に10兆円以上の公的支援を行い、10年間で50兆円を超える官民投資を促すことで、約160兆円の経済波及効果を実現を目指す。
- 足元では、トランプ米政権の関税政策が電子機器等の需要を減退させ、半導体市場の成長を鈍らせるとの懸念も。



「金融・資産運用特区」指定がもたらす オフィス需要への影響



- 2024年6月に、政府は、①東京都、②大阪府・大阪市、③福岡県・福岡市、④北海道・札幌市の4都市を「金融・資産運用特区」に指定。
- 福岡県・福岡市は、「スタートアップ 金融・資産運用特区」を掲げて、福岡・九州のスタートアップや県内に集積する成長産業に向けて資金を供給。
- ✓ 産学官が連携した「TEAM FUKUOKA」(25 機関が参画)が中心となって推進。同機関が誘致した企業は、2024年4月末時点の24社から2025年6月時点の35社へ増加。

「TEAM FUKUOKA」の支援を受けた福岡進出企業の拠点事例

企業名	ビル名	企業名	ビル名
CIC	ONE FUKUOKA BLDG.	LEVECHY	福岡大名ガーデンシティ
マーシュ・マクレナン	博多FDビジネスセンター	みなと投信	Fukuoka Growth Next
ペイクル	天神ビジネスセンター	UntroD Capital Japan	Fukuoka Growth Next
九州M&Aアドバイザーズ株式会社	KFG福岡ビル	MCP Holdings Limited	天神ビル
EYストラテジー・アンド・コンサルティング	天神ビジネスセンター	iYell	セントラルビル
CURIOOkids	ツインズももち	TECHVIFY JAPAN	博多駅前シティビル
Power Angels	FO HAKATA	CDIB Capital Innovation Advisors	ONE FUKUOKA BLDG.



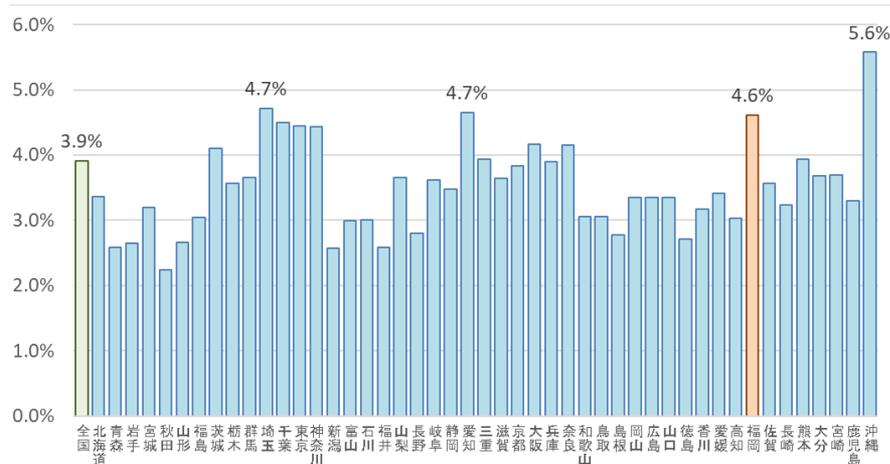
福岡の開業率は全国上位

- 福岡県の開業率は4.6%であり、沖縄県(5.6%)、埼玉県(4.7%)、愛知県(4.7%)に次いで**全国第4位**。
- 福岡市の高い開業率の背景：
 - ✓ ①オフィス賃料等のビジネスコストが首都圏に比べて割安であること、
 - ✓ ②空港から市内中心へのアクセスに優れるなど交通利便性が高いこと
 - ✓ ③他の主要都市を比べて人口増加率が高く平均年齢が若い
- 外国人による創業を促進する目的として、**福岡市内で創業する外国人を対象に住居及び事業所の賃料の一部を補助する施策も開始**



Finance

都道府県別 開業率



(出所) 厚生労働省「雇用保険事業月報・年報」を基にニッセイ基礎研究所作成



- 福岡市では、**人口の流入超過が継続**しており、福岡県の**就業者は増加**。
- 「企業の経営環境」はコロナ禍のダメージから**順調な回復**。
- 「雇用環境」については**人手不足感が強く**、営業職や専門・技術職を中心に**企業の採用意欲が高まっている**。
- 福岡市のオフィスワーカー数が大幅に減少する懸念は小さい。

- **フリーアドレスを導入し、リモート会議用ブース・個室を充実させる等、テレワークを取り入れたフレキシブルな働き方に即したオフィス利用が増えている**。

- **半導体投資拡大や「金融・資産運用特区」の指定に伴い、企業進出が活発化**することで、福岡のオフィス需要の高まりが期待される。

Ⅱ－2

オフィス新規供給計画・賃料の見通し

(1) 福岡のオフィス新規供給計画

(2) 賃料の見通し

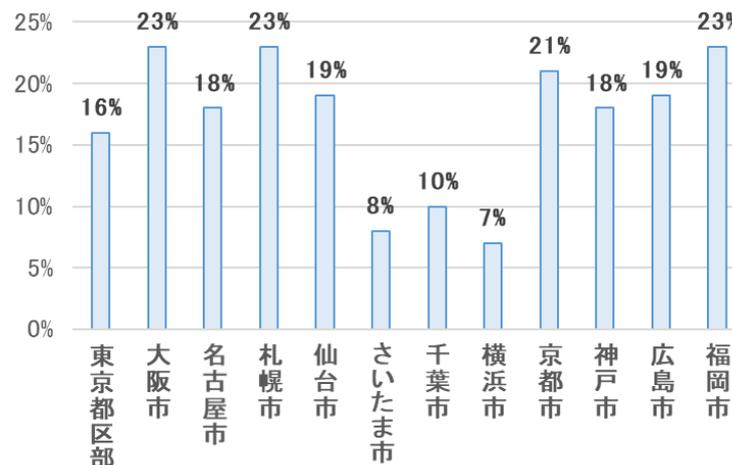


福岡市では、天神地区と博多駅周辺で再開発プロジェクトが進行中



- 新耐震基準以前(1981年以前)に竣工したオフィスビルの割合が23%となり、大阪市や札幌市と並んで、主要都市のなかで最も高い水準。
- 築年数が経過したオフィスビルの建て替えを促す目的で、天神地区では「天神ビックバン」プロジェクト、博多駅前では「博多コネクティッドボーナス」が進行中。
- 「天神ビックバン」
- 延床面積は44.4万㎡から75.7万㎡へ1.7倍に拡大、雇用数は4万人から9.7万人へ2.4倍に拡大、年間8,500億円の経済波及効果。
- 「博多コネクティッド」
- 延床面積は34.1万㎡から49.8万㎡へ1.5倍に拡大、雇用数は3.2万人から5.1万人へ1.6倍に拡大、年間約5,000億円の経済活動波及効果。

耐震基準以前に竣工しオフィスビルが占める割合(面積ベース)



43 「天神地区」におけるオフィス開発計画



(出所) 新聞・雑誌記事、各社公表資料を基にニッセイ基礎研究所作成

「博多駅周辺」におけるオフィス開発計画



Finan

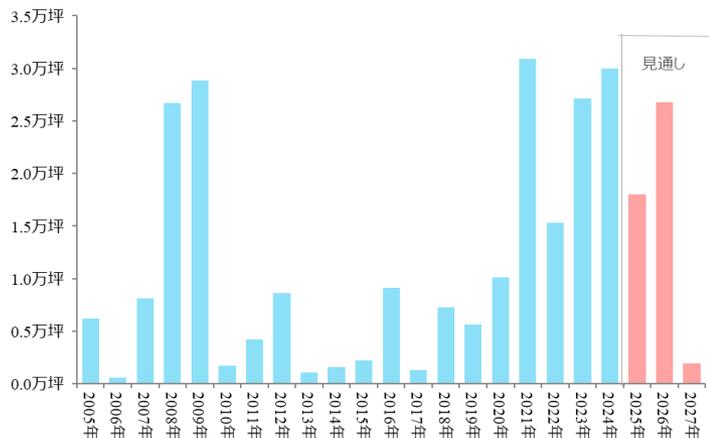
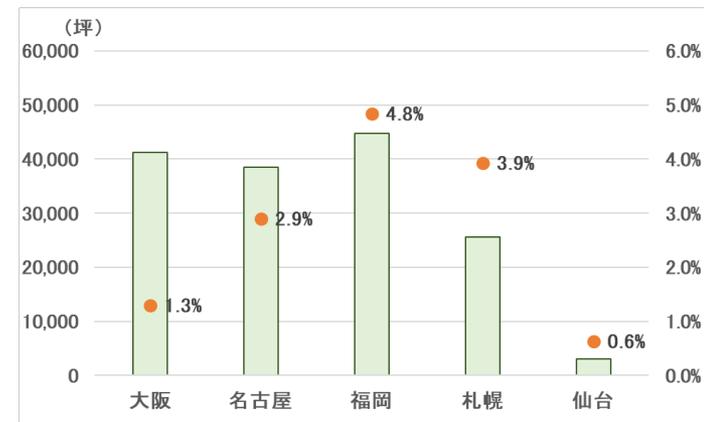


福岡の新規供給見通し



- 2024年は「コネクスクエア博多」や「ONE FUKUOKA BLDG.」などの大規模ビルが竣工し、新規供給量は前年比+11%増加し約3.0万坪。
- 2025年以降も、「天神ビックバン」プロジェクトや「博多コネクティッドボーナス」を背景に大規模開発計画が複数進行している。**新規供給面積は2025年が約1.8万坪、2026年が約2.7万坪に達する見通し。**
- 一方で、**2027年以降は「天神ビックバン」の制度終了等に伴い、新規供給は落ち着く見通し。**

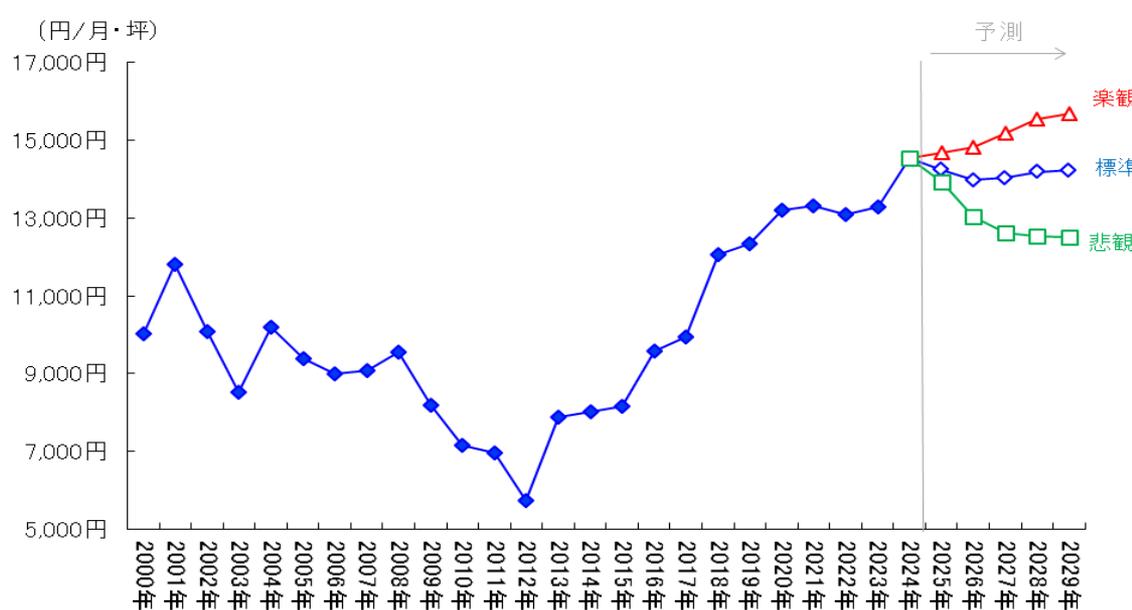
福岡オフィスビル新規供給見通し

今後2年間の新規供給予定
(2024年ストック対比)

福岡の成約賃料見通し



- 福岡の空室率は**当面の間、上昇基調で推移するものの、2027年以降は改善に向かうと予測される。**
- 福岡のオフィス成約賃料は、需給緩和の影響から当面は弱含みで推移するものの、その後は需給バランスの改善に伴い、上昇に転じる見通し。
- 2024年の賃料を100とした場合、2025年は「98」、2026年は「96」、2029年は「98」となると予測。**大幅な賃料下落には至らない。**





Ⅲ 「札幌オフィスマーケット」 の現状と見通し

Ⅲ－1 札幌のオフィス需要動向

Ⅲ－2 オフィス新規供給計画・賃料の見通し

48 成約賃料は堅調に推移。

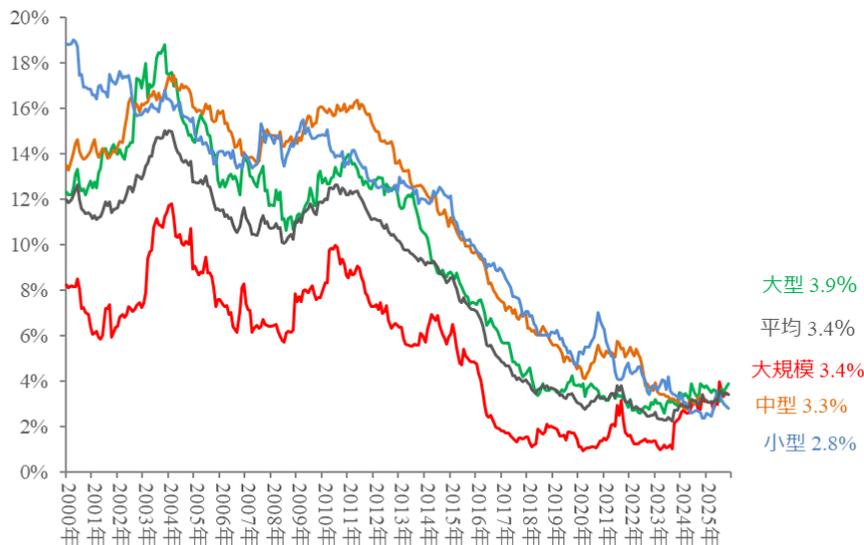


- 「創成クロス」や「CONNECT SAPPORO」などの大規模ビルが竣工したが、空室率は引き続き低い水準で推移。
- 成約賃料は前年と同水準を維持している。2024年下期の成約賃料は、前年同期比▲0.7%となった。

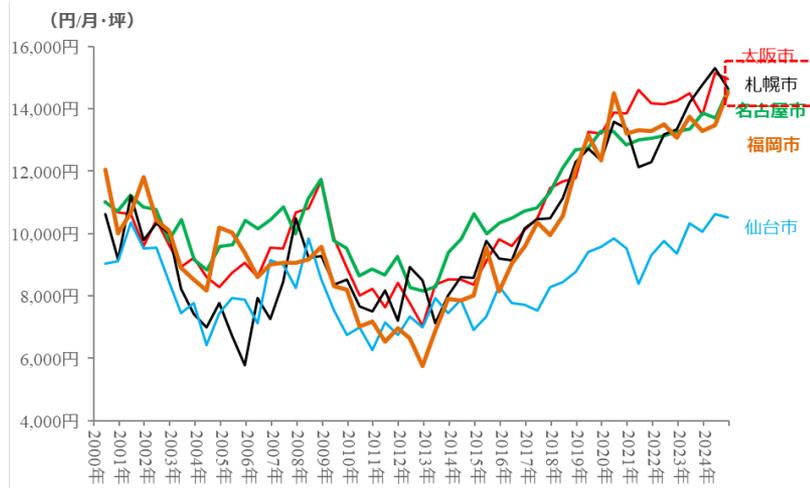


Finance

札幌オフィスの規模別空室率



全国主要都市の成約賃料

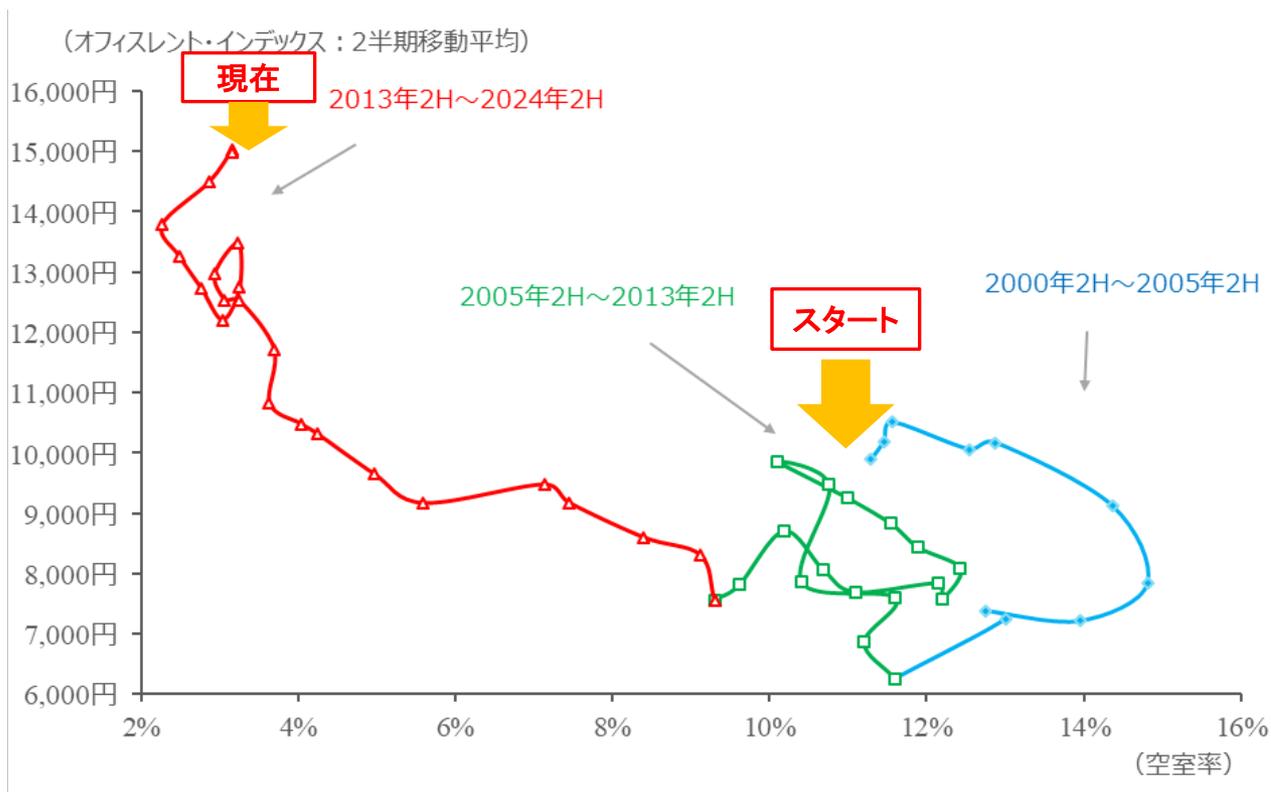


(出所) 三幸エステートのデータを基にニッセイ基礎研究所作成

(出所) 三幸エステート・ニッセイ基礎研究所「オフィスレント・インデックス」を基にニッセイ基礎研究所が作成

現在の局面（札幌の賃料サイクル）

- 賃料と空室率の関係を表した賃料サイクルは、2013年下期を起点に「空室率低下・賃料上昇」の局面が続いていたが、足元では空室率がやや上昇している。



(出所) 空室率：三幸エステート、賃料：三幸エステート・ニッセイ基礎研究所





Ⅲ-1

札幌オフィス需要の動向

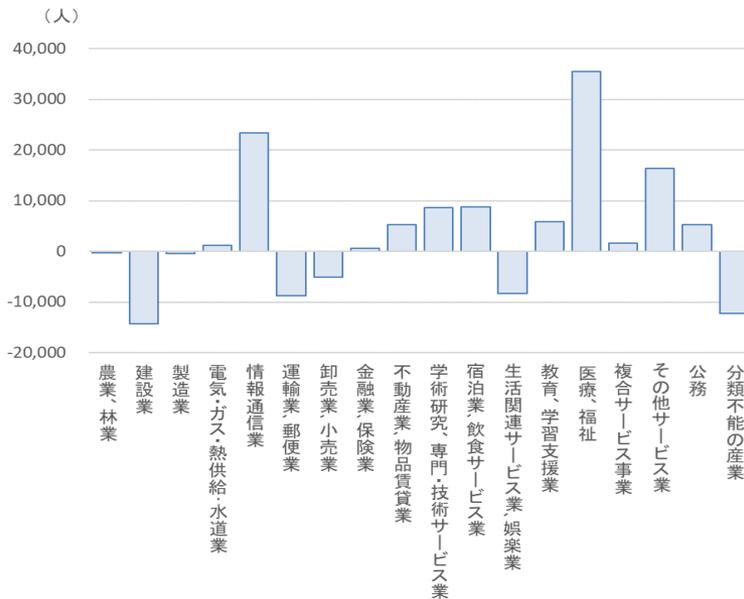
- (1) 情報通信業（IT関連企業やコールセンター企業）の動向が及ぼすオフィス需要への影響
- (2) 半導体投資拡大がもたらすオフィス需要への影響
- (3) 「金融・資産運用特区」指定がもたらすオフィス需要への影響

情報通信業がオフィス需要を下支え

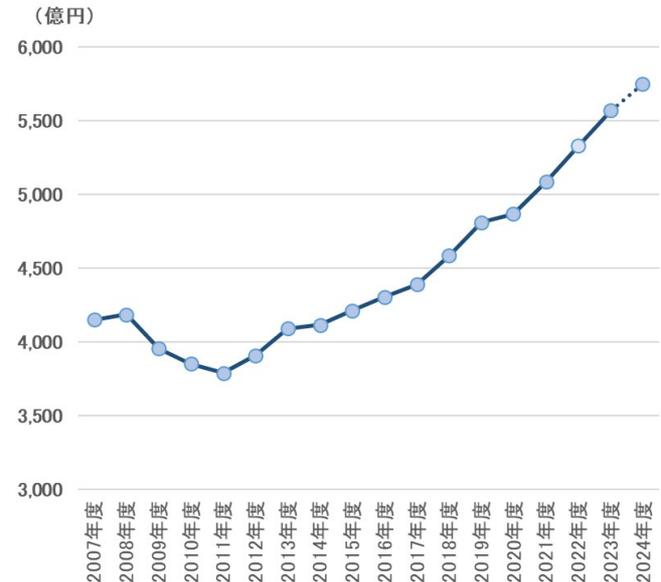


- 札幌市における有業者の増減(2017年→2022年)を産業別に確認すると、「医療、福祉」(+35,500人)に次いで「**情報通信業(+23,400人)**」で大きく増加。
- 札幌市では、情報通信業(IT関連企業やコールセンター企業等)における就業者の増加および新規拠点の開設がオフィス需要を下支え。

産業別有業者の増減 (2017年10月→2022年10月)



北海道におけるIT産業総売上高の推移



(出所) 総務省「就業構造基本調査」をもとにニッセイ基礎研究所
Copyright © 2025 NLI Research Institute All rights reserved.

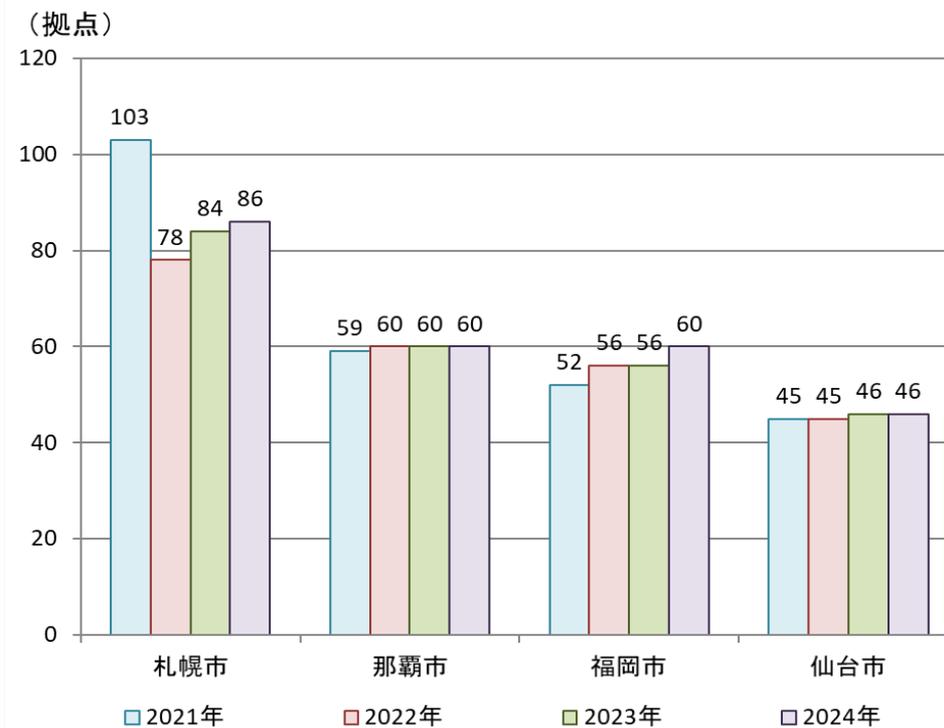
(出所) 一般社団法人北海道IT推進協会「北海道ITレポート」をもとにニッセイ基礎研究所



情報通信業がオフィス需要を下支え



- 札幌市は、コールセンターの運営をサポートする様々な施策を講じてきたほか、比較的オペレーターを確保しやすい環境にあることから、コールセンターが集積。
- **ただし、札幌市の「コールセンターの新設・増設補助制度」の新規申請受付は、2023年9月末で終了。**



(出所) リックテレコム「コールセンター立地状況調査」をもとにニッセイ基礎研究所



コールセンター等の新規需要が頭打ちするリスクに留意



- コールセンターにおいてもテレワークの導入が広がっている。
- ✓ 一般社団法人日本コールセンター協会「2024年度コールセンター実態調査」によれば、「在宅コミュニケーター」を採用しているとの回答は全体の54%を占めた。その導入目的としては、「働き方の多様化」(86%)が最も多く、次いで「BCP対策」(63%)。
- 今後、コールセンターのビジネスモデルは、①「テレワーク」の導入、②拠点分散による大規模コールセンターの減少、③AI等を活用した顧客対応の自動化など、大きく転換する可能性があり、拠点戦略の見直しを検討する企業が増加するおそれも。
- 以上を鑑みると、札幌のオフィス市場において存在感を高めてきたコールセンター等の新規需要が頭打ちするリスクに留意が必要であろう。



ラピダスが試作ラインの稼働開始



- AI技術の進展等に伴い、半導体市場の拡大が期待されるなか、2023年2月に、半導体メーカーのラピダスが千歳市の工業団地「千歳美々ワールド」に工場を設立することを発表。
- 2025年4月に試作ラインの稼働を開始し、2027年に量産開始を目指す。
- 一般社団法人北海道新産業創造機構の推計によれば、ラピダス立地に伴う北海道経済への波及効果は、2023年度から2036年度までの14年間累計で、約18.8兆円と試算。
- ✓ 札幌市は、2024年5月より半導体関連の設計・研究・開発を行う企業に対して、オフィスの新設には最大1億円、増設には最大2,400万円の賃料補助の交付を開始。
- 札幌のオフィス需要にもプラスの効果が期待されている



建築業の人手不足や、稼働後の電力・水不足への懸念も



- 半導体量産の波及効果を北海道内全域に広げることを目的に、2025年5月に、ラピダスの関連企業や自治体など36団体によって「**北海道バレービジョン協議会**」が発足。
- 2050年までに、半導体関連企業約340社の誘致、半導体関連企業の総生産額3兆円、就業人口約2万人の実現を数値目標に掲げており、ラピダス工場近くでの新駅建設や、新千歳空港の発着枠拡大に向けた滑走路の増設といった構想。
- 一方、工場建設の開始に伴い、**建設業における人手不足の深刻化や、工場稼働後の電力および水不足への懸念も。**

「金融・資産運用特区」指定がもたらす オフィス需要への影響



- 2024年6月に、政府は、①東京都、②大阪府・大阪市、③福岡県・福岡市、④北海道・札幌市の4都市を「金融・資産運用特区」に指定。
- 北海道・札幌市は、「GX 金融・資産運用特区」を掲げて、GX（グリーントランスフォーメーション）に関する資金・人材・情報が集積するアジア・世界の金融センターの構築を目指す。
- ✓ 北海道は2025年4月から道税の課税の免除を行う「北海道GX推進税制」の運用を開始。
- ✓ 札幌証券取引所は、ESG（環境・社会・企業統治）債に限定した機関投資家向け市場「北海道ESGプロボンドマーケット」2025年9月を開設。
- GX関連産業の集積と投資の呼び込みを目指す。



Ⅲ－2

オフィス新規供給計画・賃料の見通し

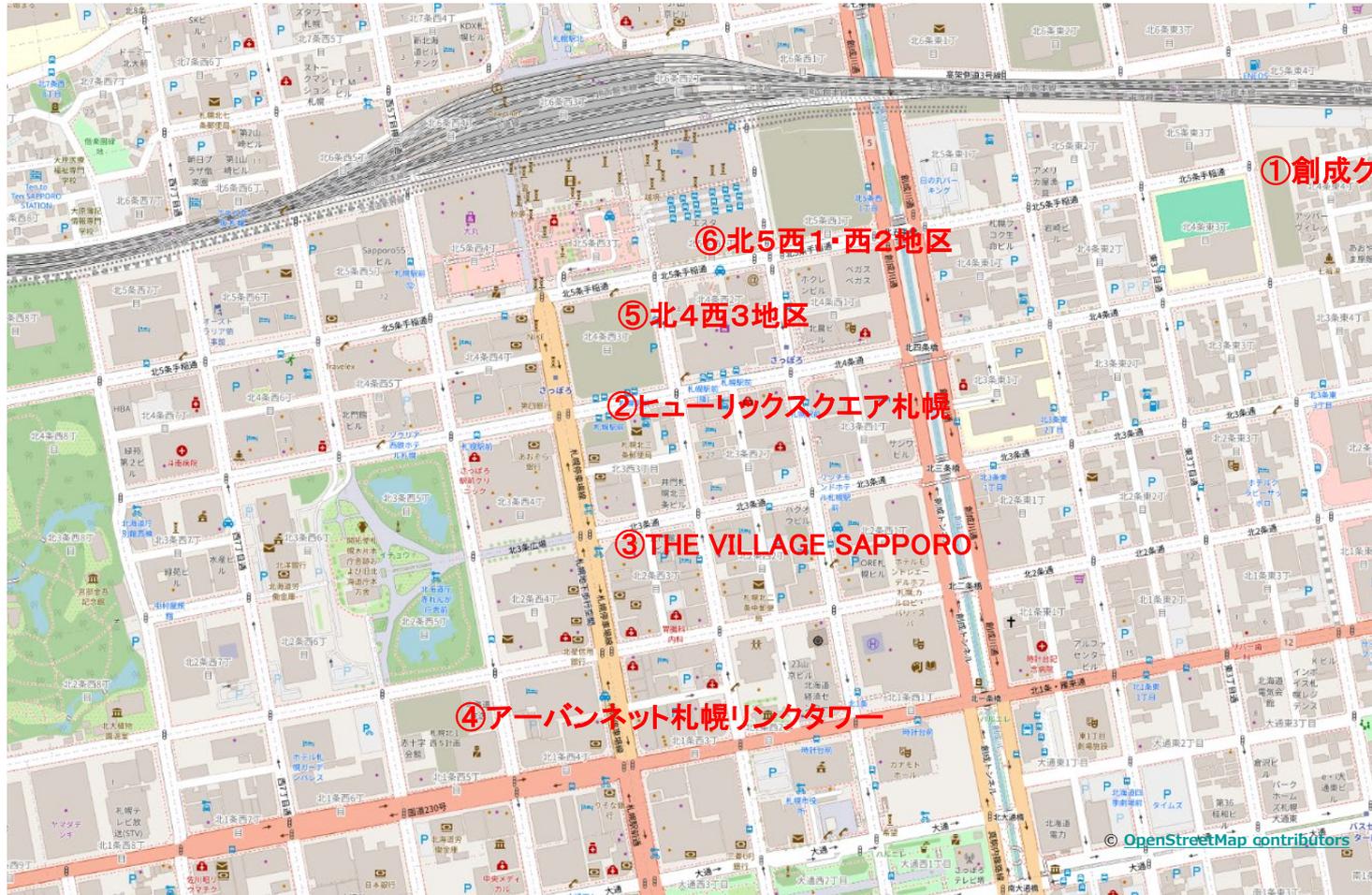
(1) 札幌のオフィス新規供給計画

(2) 賃料の見通し

「札幌駅周辺」におけるオフィス開発計画



Finance



(出所) 新聞・雑誌記事、各社公表資料を基にニッセイ基礎研究所作成

「大通駅周辺」におけるオフィス開発計画

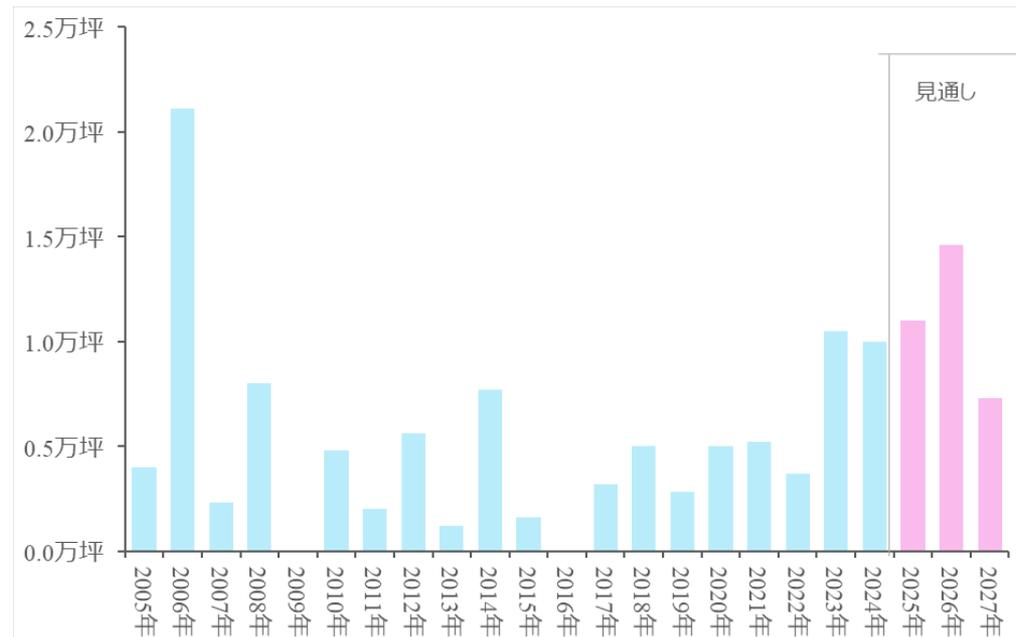


© OpenStreetMap contributors

札幌の新規供給見通し



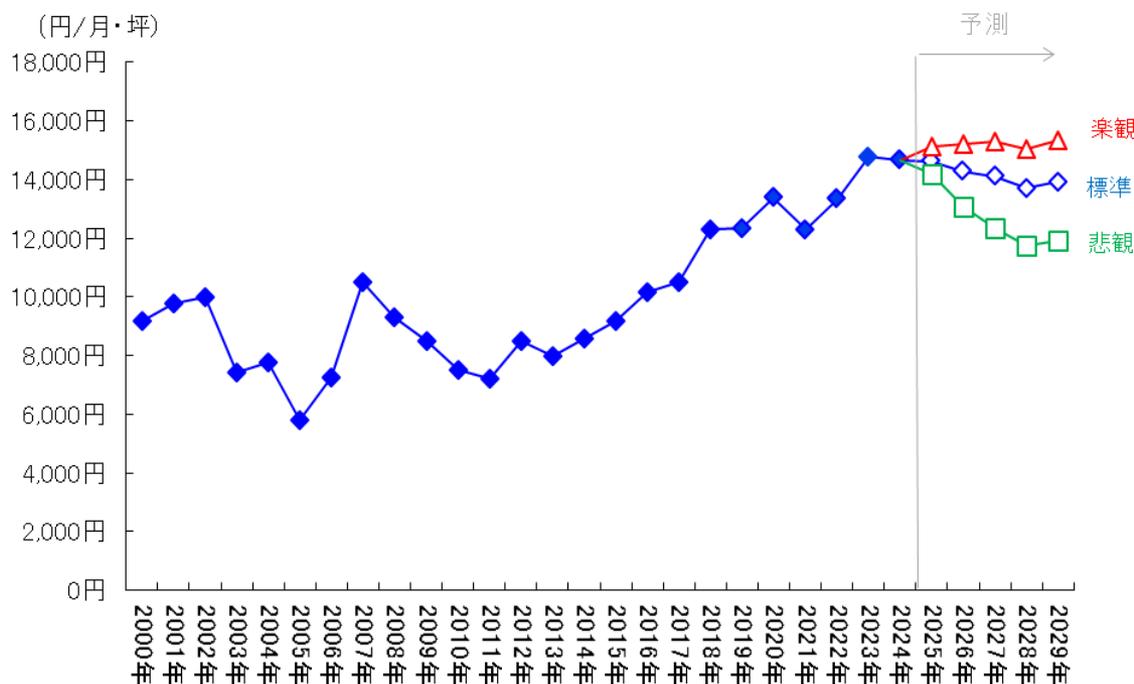
- 2024年は、札幌市内において、「創成クロス」や「CONNECT SAPPORO」等、複数の大規模ビルが竣工し、新規供給量は約1万坪に達した。
- **2025年が約1.1万坪、2026年が約1.5万坪に達する見通し。**
- 2027年は一旦落ち着くものの、**2028年**は、「札幌駅周辺」の「北4西3街区」や「大通駅周辺」の「大通西4南地区」等で、**大規模複合ビルが竣工。**



札幌の成約賃料見通し



- 札幌市の成約賃料は、ファンドバブル期のピーク水準(2007年)を大きく上回り、現在は高値圏。
- 今後は新規供給の増加に伴う需給緩和の影響を受けて、下落傾向で推移する見通しである。2024年の賃料を100とした場合、**2025年は「100」、2026年は「97」、2029年は「95」となると予想。**





IV 「広島オフィスマーケット」 の現状と見通し

Ⅲ-1 広島のおフィス需要動向

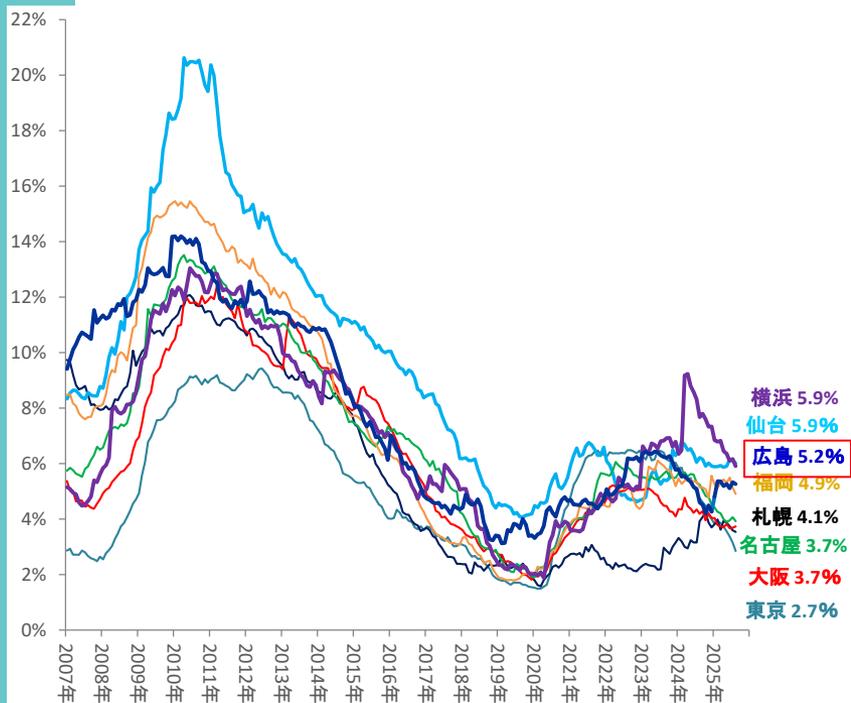
Ⅲ-2 オフィス新規供給計画・賃料の見通し

63 成約賃料は堅調に推移。

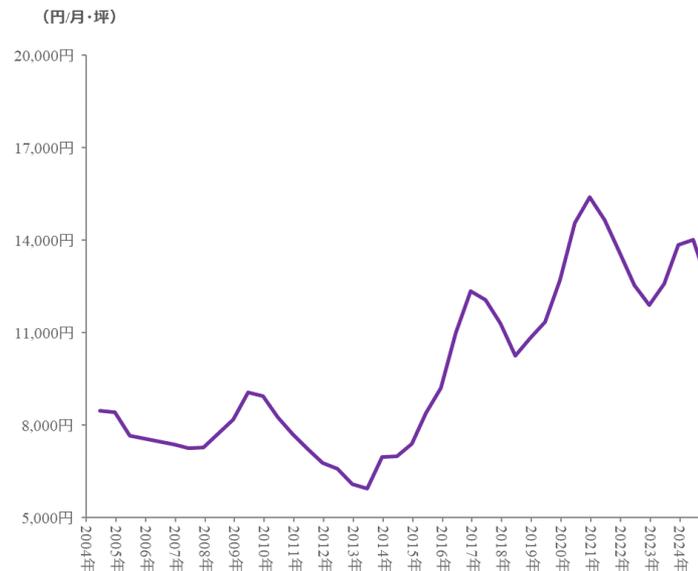


- 2025年第1四半期に「明治安田広島ビル」と「大同生命広島ビル」が竣工したが、立地改善や建物設備のグレードアップを図る移転需要が新規供給を吸収。空室率は5%台を維持。
- 広島市の成約賃料はコロナ禍以降、一進一退で推移しており、2024年下期は前年比▲9.2%下落。

主要都市のオフィス空室率

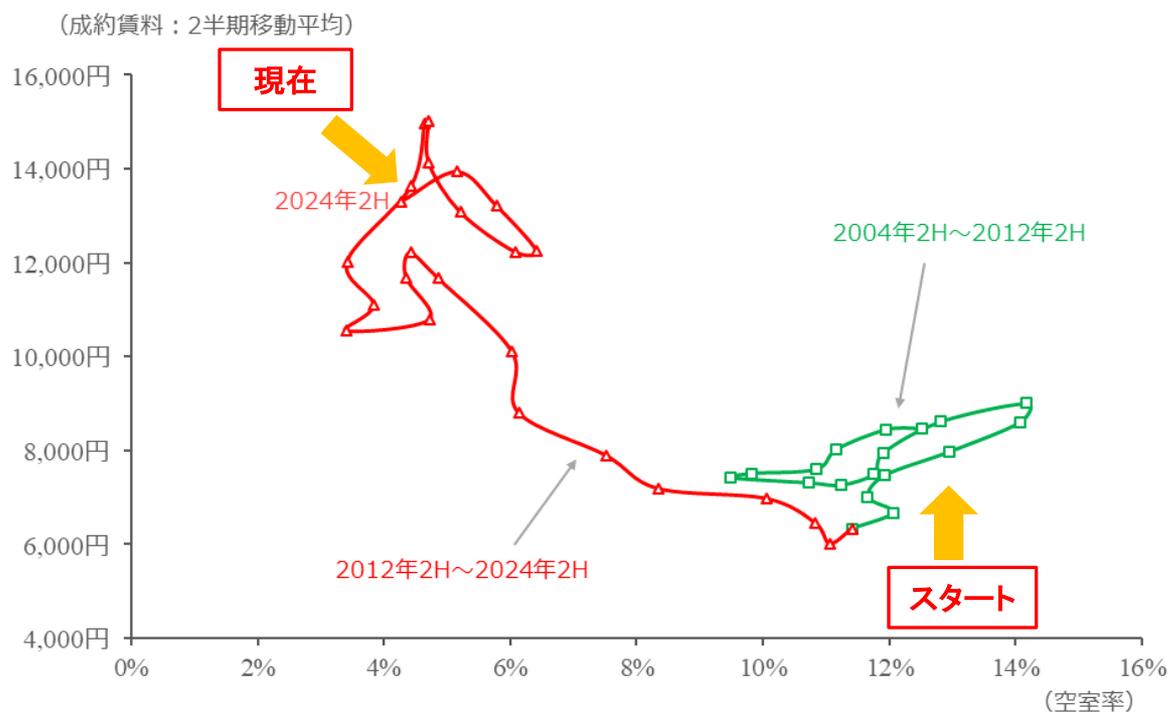


広島市のオフィス成約賃料



現在の局面（広島の賃料サイクル）

- 賃料と空室率の関係を表した賃料サイクルは、2012年下期を起点とした「空室率低下・賃料上昇」の局面から「空室率上昇・賃料下落」の局面へと移行していたが、2023年下期以降は空室率が再び低下傾向。



(出所) 空室率：三鬼商事、賃料：三幸エステート・ニッセイ基礎研究所



IV-1 広島オフィス需要の動向

- (1) オフィスワーカー数の動向
- (2) トランプ関税が及ぼす地域経済への影響

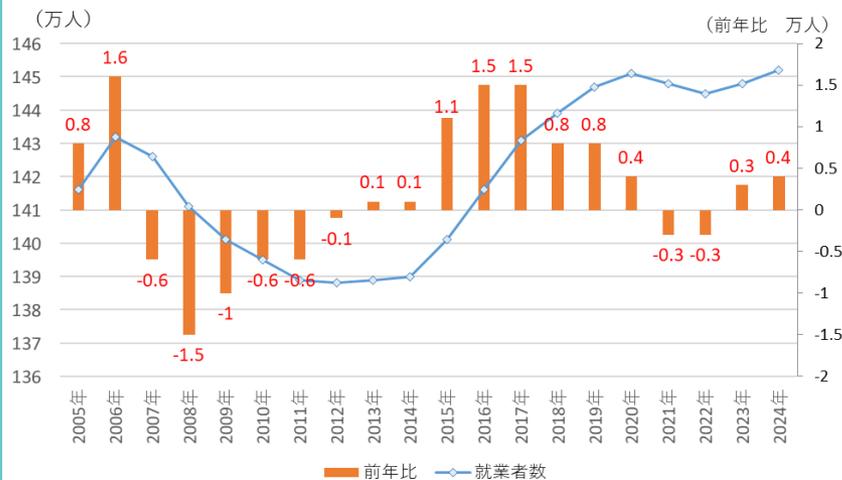


足元の就業者は増加するも、生産年齢人口は減少が続



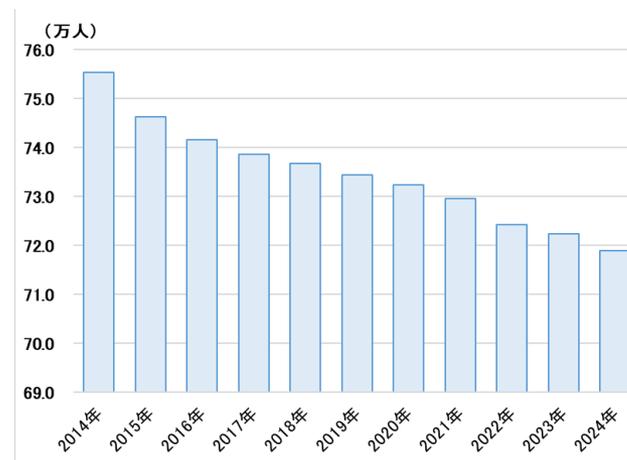
- 2024年の広島県における就業者数は145.2万人(前年比+0.4万人)となり、**2年連続で増加**。
- 一方、**広島市の生産年齢人口は減少傾向が続いており**、2024年は71.9万人(前年比▲0.5%)。
- 広島市の生産年齢人口は、2030年は70.2万人(2024年対比▲2.3%)、2035年は67.0万人(同▲6.8%)となる見通し。

広島県の就業者数



(出所) 総務省「労働力調査」を基にニッセイ基礎研究所作成

広島市の生産年齢人口



(出所) 総務省「住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数調査」を基にニッセイ基礎研究所作成



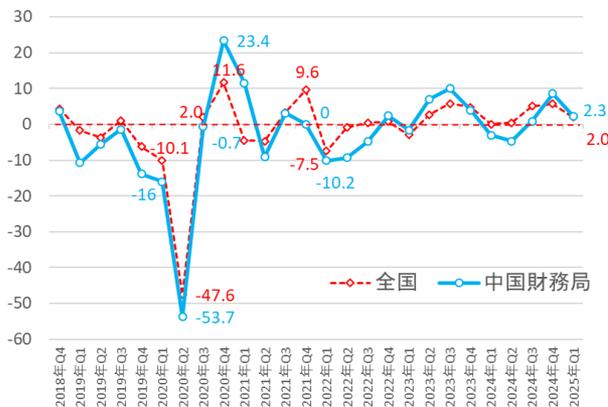
雇用環境は回復に向かい、コロナ禍前の水準を上回る



- 「企業の経営環境」は、コロナ禍以降、回復と悪化を繰り返しながら推移し、
- 「雇用環境」については、人手不足感が強まっている。
- ✓ 広島県商工会議所連合会の調査によれば、約5割の企業が「人手が不足している」と回答しており、人手不足への対策として「採用活動の強化」との回答が約8割

- 広島県の就業者数は2年連続で増加。「雇用環境」については人手不足感が強く、企業の採用意欲が高まっている。
- 広島市の「オフィスワーカー数」が大幅に減少する懸念は小さいと考えられる
- ただし、広島市の生産年齢人口は今後も減少が続く見通しであり、引き続き動向を注視する必要。

従業員数判断BSI(全産業)



従業員数判断BSI(全産業)

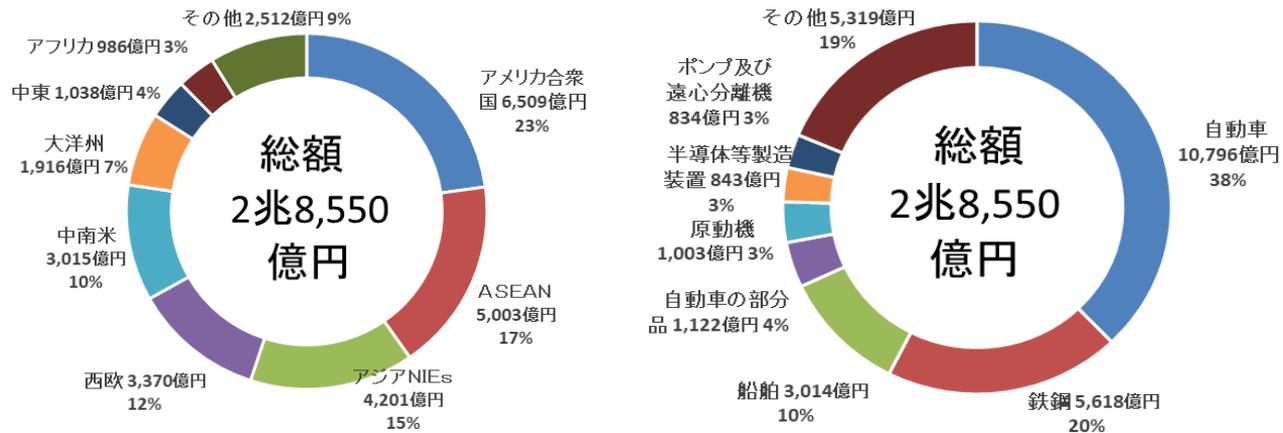


広島経済を支える自動車産業



- 広島県の名目輸出金額(2024年・約2.9兆円)の国別内訳を確認すると、米国(約6,500億円・23%)が最大で、**全体の約4分の1**を占める
- また、品目別にみると、**自動車(約1.1兆円・38%)**が最大で、**全体の約4割**に達する。
- **米国向けの自動車輸出金額は、輸出総額の約15%**を占めている。

広島県の名目輸出金額(2024年)



(出所) 財務省「貿易統計」を基にニッセイ基礎研究所作成

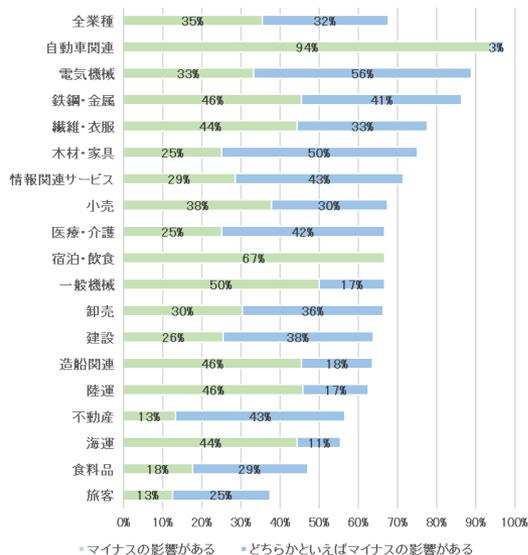


トランプ政局運営次第では、雇用環境が悪化に

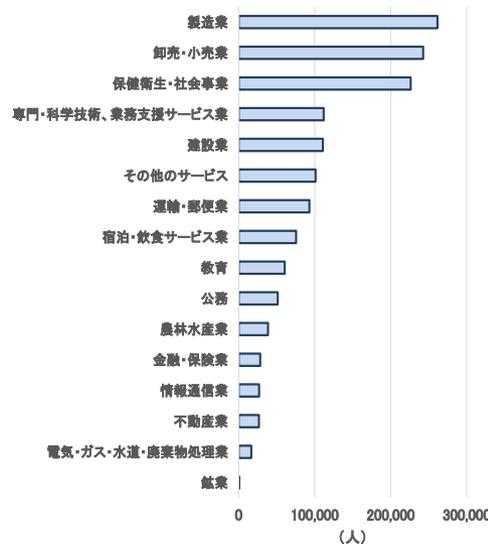


- ひろぎんホールディングスの調査によれば、トランプ政権の政策が自社のビジネスに与える影響について、「**マイナスの影響がある**」との回答は67%に達した。
- 業種別では、「**自動車関連**」(97%)や「**電気機械**」(89%)、「**鉄鋼・金属**」(87%)といった輸出関連産業が上位。
- 広島県内の業種別就業者数は、自動車産業をはじめとする「**製造業**」(約26万人)が最も多い。

トランプ政権の政策が自社のビジネスに与える影響



広島県内の業種別就業者



(出所) 広島県「令和4年度広島県県民経済計算結果」を基にニッセイ基礎研究所作成

(出所) ひろぎんホールディングス「2025年度上期経営者アンケート調査」を基にニッセイ基礎研究所作成





IV-2

オフィス新規供給計画・賃料の見通し

(1) 広島の新規供給計画

(2) 賃料の見通し

71 「紙屋町・八丁堀地区」におけるオフィス開発計画



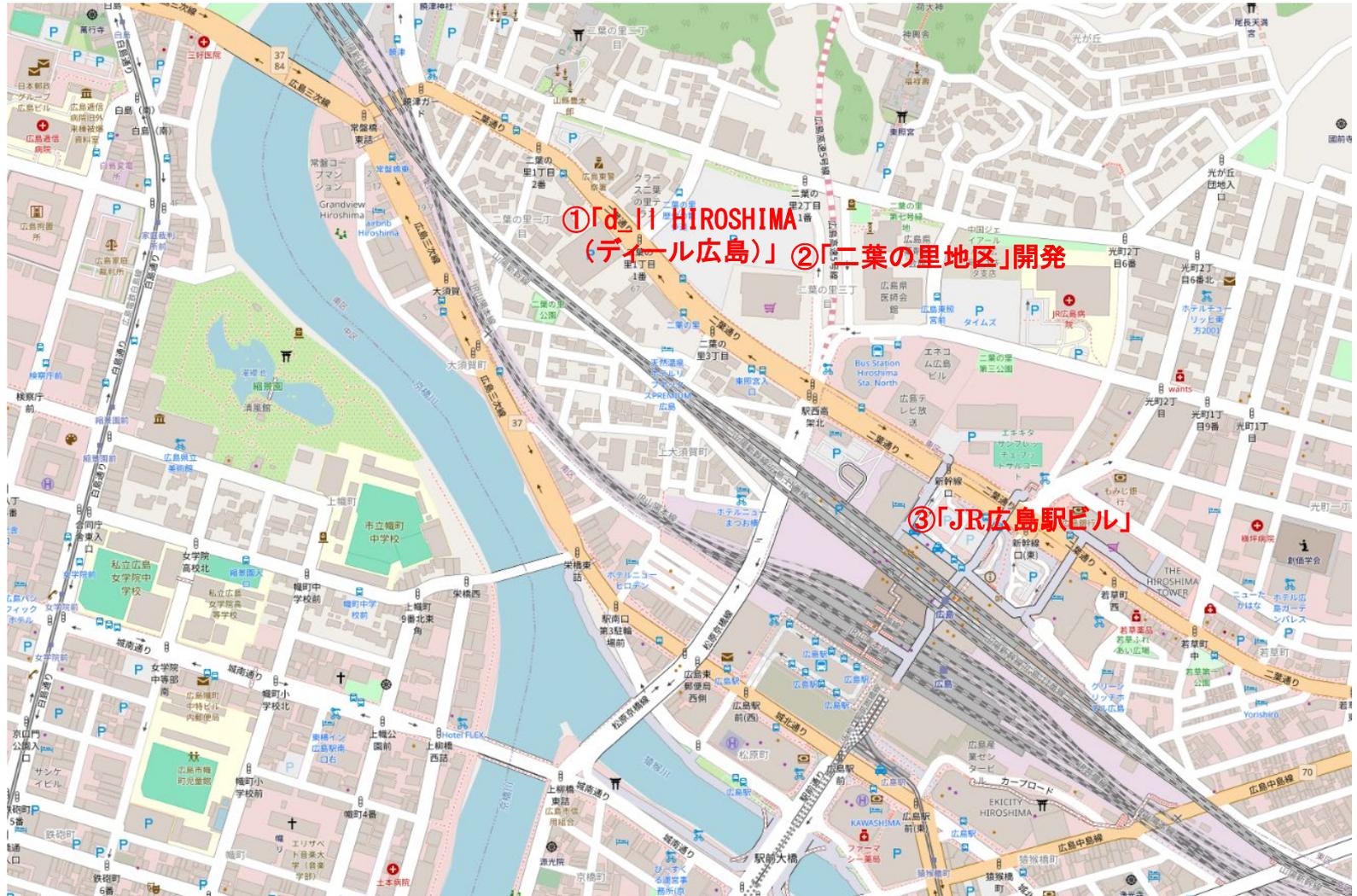
(出所) 新聞・雑誌記事、各社公表資料を基にニッセイ基礎研究所作成



「広島駅周辺地区」におけるオフィス開発計画



Finance



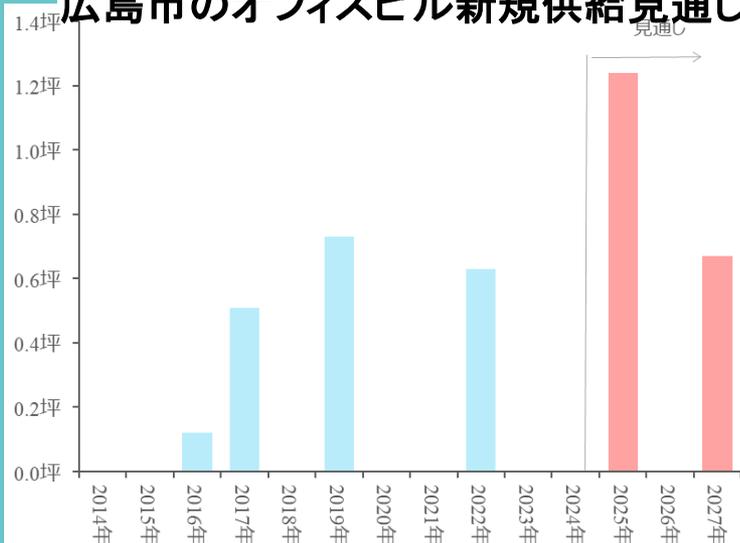
(出所) 新聞・雑誌記事、各社公表資料を基にニッセイ基礎研究所作成



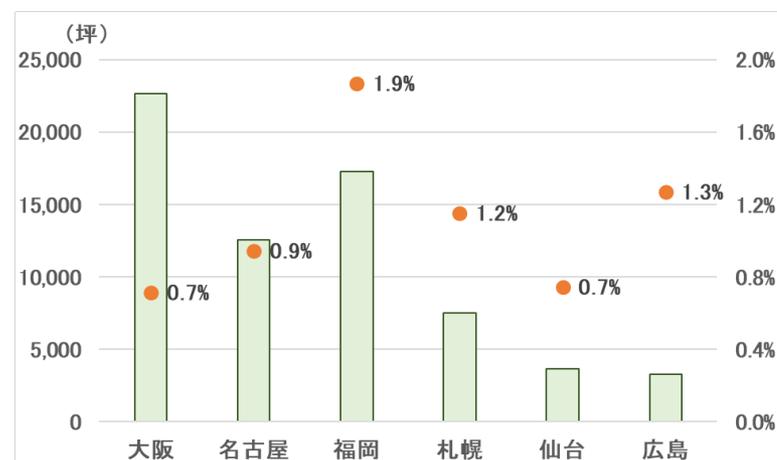
Finance

- 広島市では、数年おきに大規模ビルが新規供給。
- 2023年と2024年は大規模ビルの竣工はなく、2025年は「明治安田広島ビル」や「大同生命広島ビル」、「d_II HIROSHIMA(ディール広島)」等が竣工し、新規供給面積は約1.2万坪と過去10年で最大。
- 2027年は「基町相生通地区」で大規模ビルが竣工し、新規供給面積は約0.7万。
- ただし、新規供給は数年おきに限定されるため、年間の平均供給面積(2018年～2027年)は地方主要都市のなかで最も小さく、既存ストックに対する比率もほぼ同水準。

広島市のオフィスビル新規供給見通し



(出所) 三幸エステート「オフィスレントデータ」、新聞・雑誌記事、各社公表資料等を基にニッセイ基礎研究所作成

オフィスビルの新規供給面積
(2018年～2027年、年当たり)

(注1) 2018年から2027年の平均値

(注2) 2025年から2027年は予測値

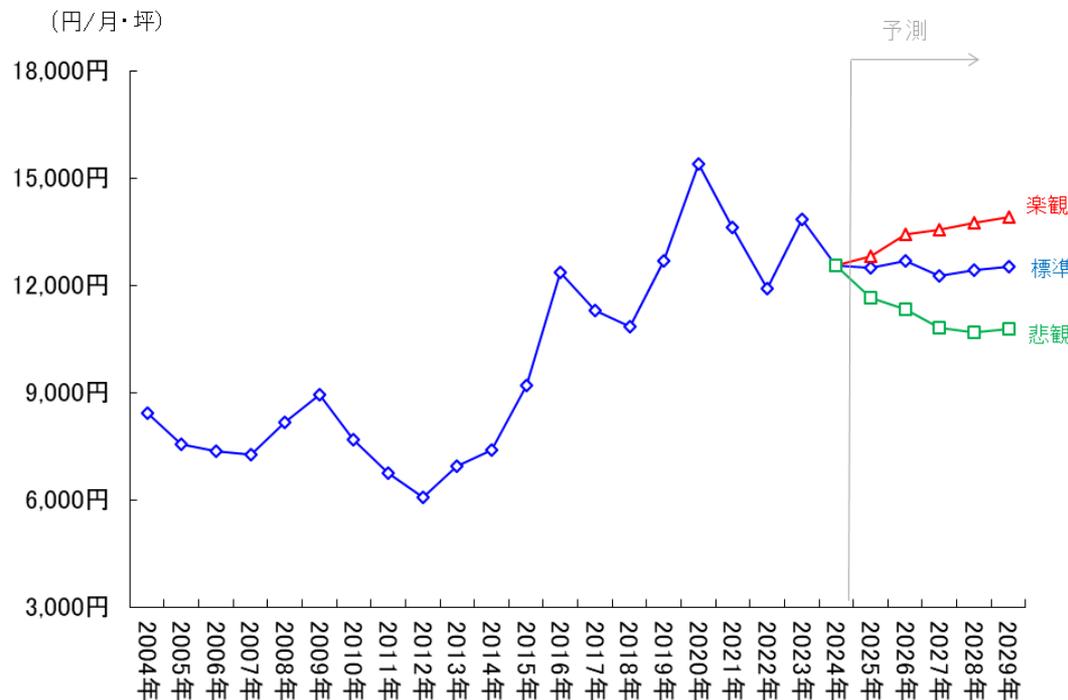
(注3) 新規供給平均面積÷2024年のストック量

(出所) 三幸エステート「オフィスレントデータ」、新聞・雑誌記事、各社公表資料等

広島の成約賃料見通し



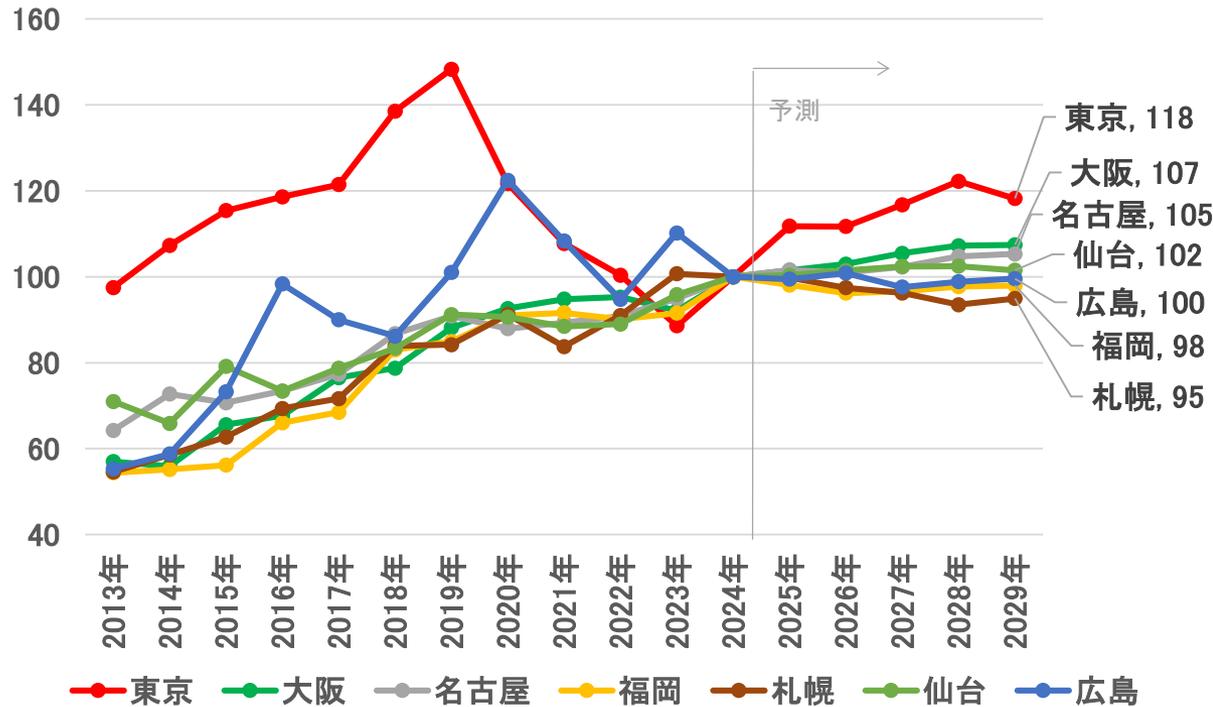
- 空室率が安定的に推移するなか、成約賃料は概ね横ばいで推移する見通しである。
- 2024年の賃料を100とした場合、2025年は「99」、2026年は「101」、2029年は「100」と予測。



全国主要地方都市のオフィス成約賃料見通し



- 「東京」・「大阪」・「名古屋」の成約賃料は上昇。
- 「仙台」・「広島」は横ばい。
- 新規供給が多い「札幌」・「福岡」はやや低下。



(出所) 実績値は三幸エステート・ニッセイ基礎研究所「オフィスレント・インデックス」
 将来見通しは「オフィスレント・インデックス」などを基にニッセイ基礎研究所が推計

※ 2023年の成約賃料を「100」とした場合





- 主要都市のオフィス市場においては、**良好な需給環境に支えられ、成約賃料は上昇傾向。**
- **オフィス拡張意欲が強い状況。人手不足等を背景に、従業員間のコミュニケーション促進や従業員満足度およびエンゲージメントの向上を目的としたオフィス環境整備が今後**も継続。
- 今後も大規模オフィス開発が相次ぐ。
- ✓ 各エリアにおけるオフィス需要を把握し、その**特徴に合わせた事業戦略を練る必要性**が高まっている。
- 環境変化に即した新たなビジネスモデル構築のチャンス。

ニッセイ基礎研究所 メルマガ（無料）のご案内

ニッセイ基礎研究所のホームページでは、様々な分野のレポートを掲載しています。
メルマガ会員には、各種レポート配信等をメールでお知らせしていますので、是非ご登録ください。



原則毎週火曜日配信



メルマガ会員限定
無料Webセミナーの開催



メールアドレスだけで簡単登録



ニッセイ基礎研究所のHPはこちら ▶





- ニッセイ基礎研究所
金融研究部 吉田 資
- (03)3512-1861
- e-mail : tyoshida@nli-research.co.jp
- HP:https://www.nli-research.co.jp/topics_detail2/id=57681?site=nli