東京 – 2024年第4四半期

MARKET IN MINUTES
Savills Research

オフィス市場(要約版*)

savills



継続的な成長が楽観を醸成

2024年は賃料と空室率が更に改善し、2025年の見通しが楽観的なものに。

- オフィス賃料は、2024年にグレードA、グレードBともに引き続き上昇し、空室率も全体として改善した。一部のサブマーケットでコロナ禍前の水準に概ね回復した。
- 東京主要5区グレードAの平均賃料は前四半期比2.0%増、前年同期比4.2%増の月坪33,947円となった。
- 東京主要5区グレードAの平均空室率は前四半期比0.8%減、前年同期比0.9%減の2.3%となった。
- 大規模グレードBの平均賃料は前四半期比1.6%増、前年同期比4.1%増の月坪25,548円となった。
- 大規模グレードBの平均空室率は前四半期比0.3%減、前年同期比1.0%減の2.6%となった。
- 2025年の大規模供給により市場が不安定になる可能性もあるものの、テナントの関心は概して高く、多くの開発のプリリーシングは堅調である。
- 築古で難立地のオフィスは空室率が比較的高止まりしており、2025年の大規模供給により二次空室が拡大し、今後も二極化が続く可能性がある。
- 堅調な経済及び企業業績を背景に、地方主要都市のオフィス市場も好調に推移している。2024年の新規供給は大規模であったが、人材獲得競争の一環として、オフィス床の確保が迅速になされた。

“東京オフィス市場では、賃料の上昇と空室率の改善が続き、2025年に向けた展望が楽観的なものとなった。特に港区においては予定される大規模供給が市場に影響を与える懸念があるものの、好調な企業業績と過熱する人材獲得競争を背景とし、オフィスの拡張が進むことで、品薄感が高まっている。順調なプリリーシング状況も鑑み、新規供給も大過なく市場に吸収されるだろう。”

サヴィルズ リサーチ＆コンサルティング

＊全文は英語版をご覧下さい。

Savills Team

連絡先

サヴィルズ・ジャパン

青木 寿夫
インスティテューショナル・インベストメント・アドバイザリー、マネージング・ディレクター
+81 3 4330 3265
taoki@savills.co.jp

リサーチ・アンド・コンサルティング

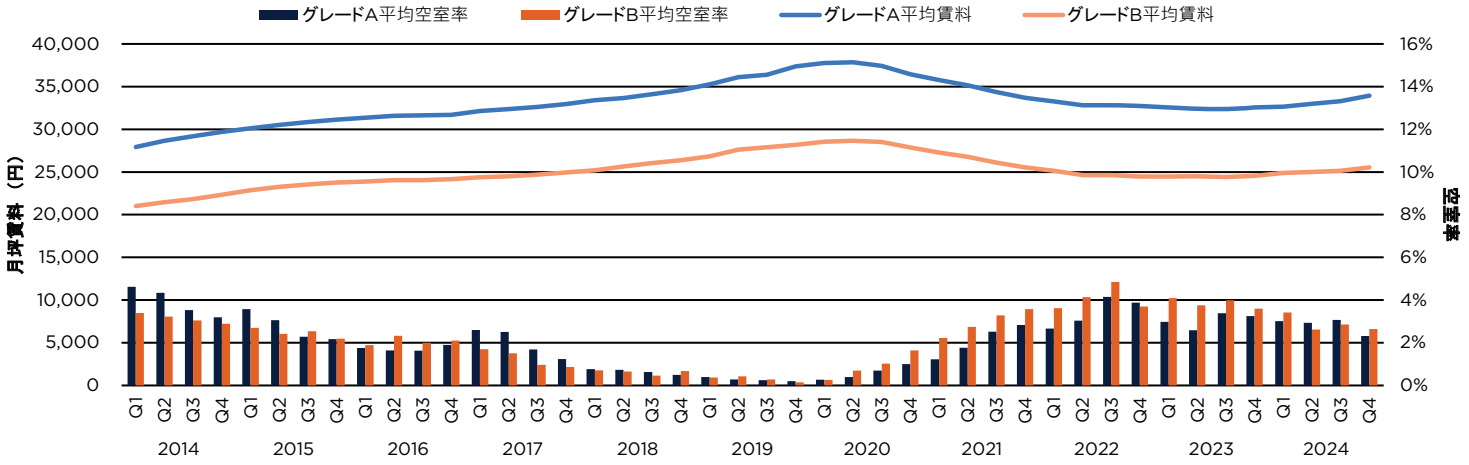
金子 哲也
マネージング・ディレクター、部長
+81 3 4330 3103
tkaneko@savills.co.jp

ブライアン・クエック
マネージャー
+81 3 4330 3104
bkuek@savills.co.jp

サイモン・スミス
アジア太平洋地区責任者
+852 2842 4573
ssmith@savills.asia

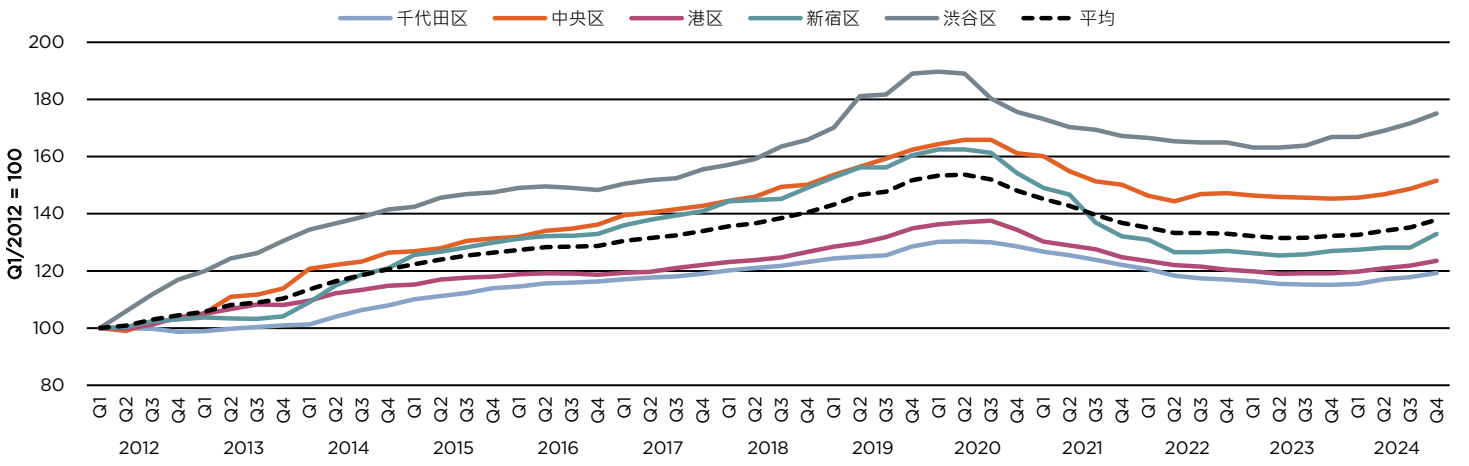
Savills plc
Savills is a leading global real estate service provider listed on the London Stock Exchange. The company established in 1855, has a rich heritage with unrivalled growth. It is a company that leads rather than follows, and now has over 600 offices and associates throughout the Americas, Europe, Asia Pacific, Africa and the Middle East. This report is for general informative purposes only. It may not be published, reproduced or quoted in part or in whole, nor may it be used as a basis for any contract, prospectus, agreement or other document without prior consent. Whilst every effort has been made to ensure its accuracy, Savills accepts no liability whatsoever for any direct or consequential loss arising from its use. The content is strictly copyright and reproduction of the whole or part of it in any form is prohibited without written permission from Savills Research.

グラフ 1: 東京主要5区平均賃料及び空室率、2014年～2024年第4四半期



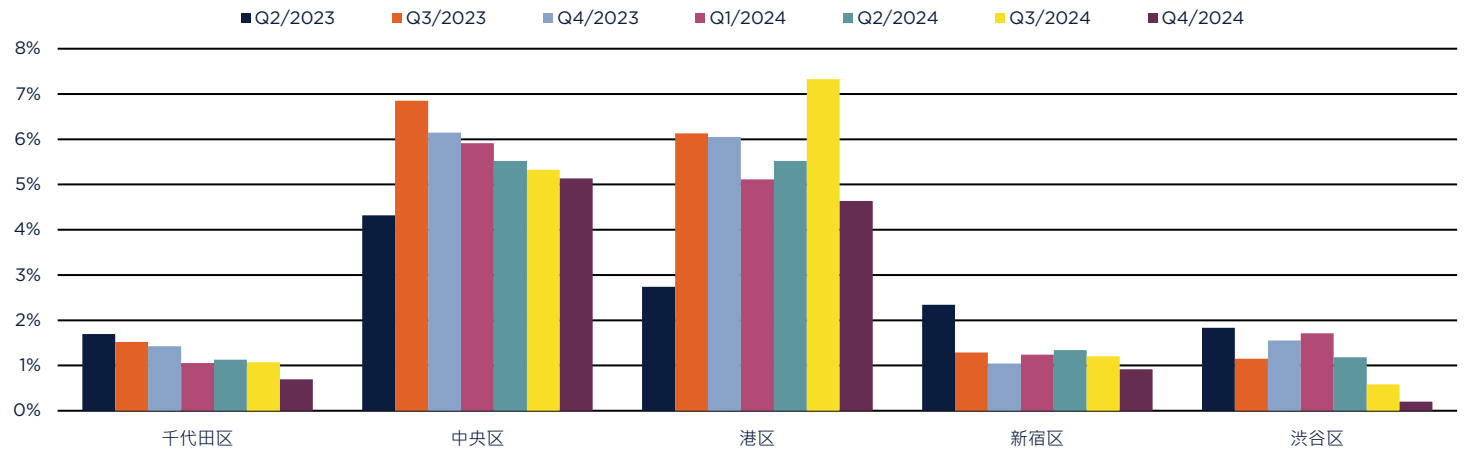
出所: サヴィルズ リサーチ・アンド・コンサルティング
主要5区とは千代田、中央、港、渋谷、新宿を指す。

グラフ 2: 東京主要5区グレードA賃料指標、2012年～2024年第4四半期



出所: サヴィルズ リサーチ・アンド・コンサルティング

グラフ 3: 東京主要5区グレードA空室率、2023年第2四半期～2024年第4四半期



出所: サヴィルズ リサーチ・アンド・コンサルティング

地図 1: 東京主要地区の平均月坪賃料、2024年第4四半期



出所: サヴィルズ リサーチ・アンド・コンサルティング
グレードAの共益費を含む平均月坪賃料(単位は千円)。色は図示目的。

表 1: 主要なテナント移転、2024年第4四半期

移転元							移転先	
千代田区	中央区	港区	渋谷区	新宿区	その他			
13	2	16	3	-	17			
↓	↓	↓	↓	↓	↓	→		
5	1	1			2	→	9	千代田区
	1				1	→	2	中央区
6		14	1		9	→	30	港区
		1	2		2	→	5	渋谷区
						→	-	新宿区
2					3	→	5	その他

出所: 日経不動産マーケット情報, サヴィルズ リサーチ・アンド・コンサルティング

市場の見通し

東京のグレードA及び大規模グレードBオフィス市場は、当四半期も堅調な改善を続け、今後の見通しも楽観的なものとなった。賃料の上昇や空室率の低下が継続し、オフィス市場が新たな段階に達したことが示唆され、この傾向は続きそうである。地方主要都市のオフィス市場も、今後の限定的なオフィス供給と健全なテナント需要を鑑み、見通しは楽観的なものとなっている。オフィス市場の堅調な推移を受け、2024年において投資家がオフィス市場への確信を持ち続けられたのだろう。

一方、建設費用の高騰が市場活動を制限している。特に、内装や設備の工事費用が大幅に上昇し、多くのテナントが移転を断念したため、移転活動が減速したきらいがある。この傾向が、シェアオフィスやサテライトオフィス等、フレキシブルオフィスの出現を後押ししている。フレキシブルオフィスは、テナントにとってより有力な選択肢となる可能性があり、苦戦しているオフィスを再生し、市場のより広範な回復を促すこともできるだろう。

今後、2025年の新規供給は2023年を上回ると予想され、その多くは港区に集中している。同区では、2023年に大規模供給がなされ、市況に影響を与えたため、2025年の、特に高輪地域における懸念を醸成している。しかしながら、多くの主要な開発は大過なく吸収され、THE LINKPILLARのような多くの新規供給はプリリーシングが順調であり、より多くの市場参加者に安堵を与えるだろう。