東京 – 2025年第1四半期

MARKET IN MINUTES
Savills Research

オフィス市場(要約版*)

savills



堅調な市況が継続

2025年のオフィス市場は安定した成長を続ける見込み。

- オフィス賃料は、グレードA、グレードBともに引き続き上昇し、空室率も改善したが、コロナ禍前の水準には至らず、成長は一様ではない。
- 東京主要5区グレードAの平均賃料は前四半期比1.8%増、前年同期比5.8%増の月坪34,544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0.6%減、前年同期比1.3%減の1.7%となった。
- 大規模グレードBの平均賃料は前四半期比1.3%増、前年同期比4.0%増の月坪25,891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0.6%減、前年同期比1.4%減の2.0%となった。
- 難立地で、老朽化した物件の中には、高い空室率と割安な賃料に悩むオフィスも多い。しかし、戦略的な資産運用によって、これらの課題を解決することもできるだろう。
- 2025年の大規模供給は、特に港区に集中している。しかし、プリリーシングは順調であり、オフィス市況に大きな影響を与えることはないだろう。

“東京オフィス市場は、賃料の上昇と空室率の改善が続き、2025年の大規模供給を大過なく吸収するだろう。市場の大半は好調であるものの、難立地で、老朽化した一部のオフィスは依然として厳しい状況に直面している。これらの特性を変えることはできないが、戦略的な資産運用がより重要となるだろう。”

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

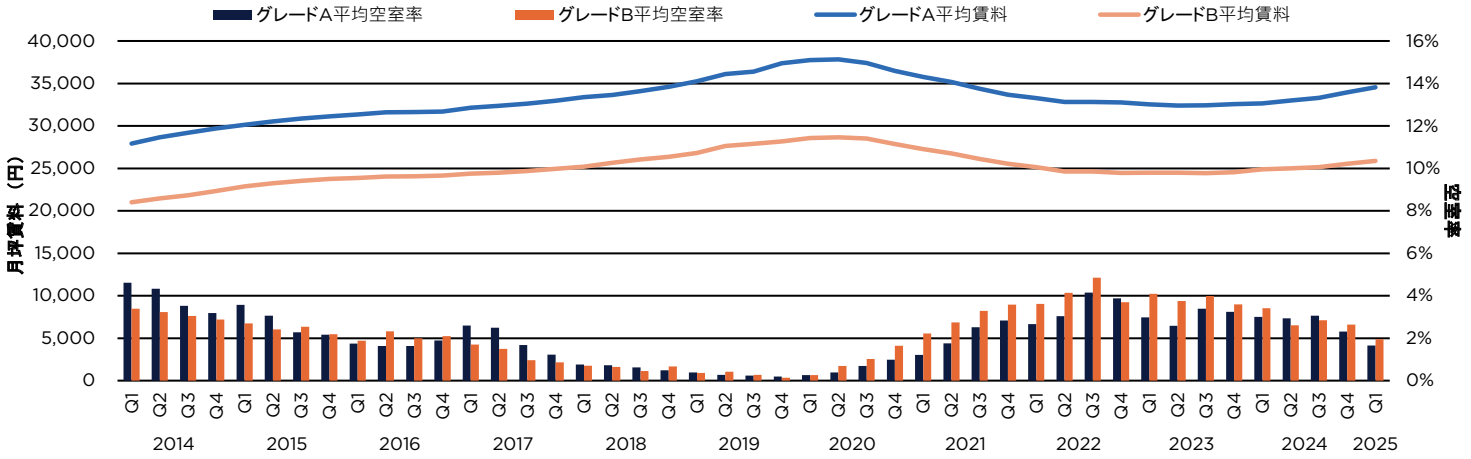
金子 哲也
マネージング・ディレクター、部長
+81 3 4330 3103
tkaneko@savills.co.jp

マシュー・デイ
マネージャー
+81 3 4330 3106
mday@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

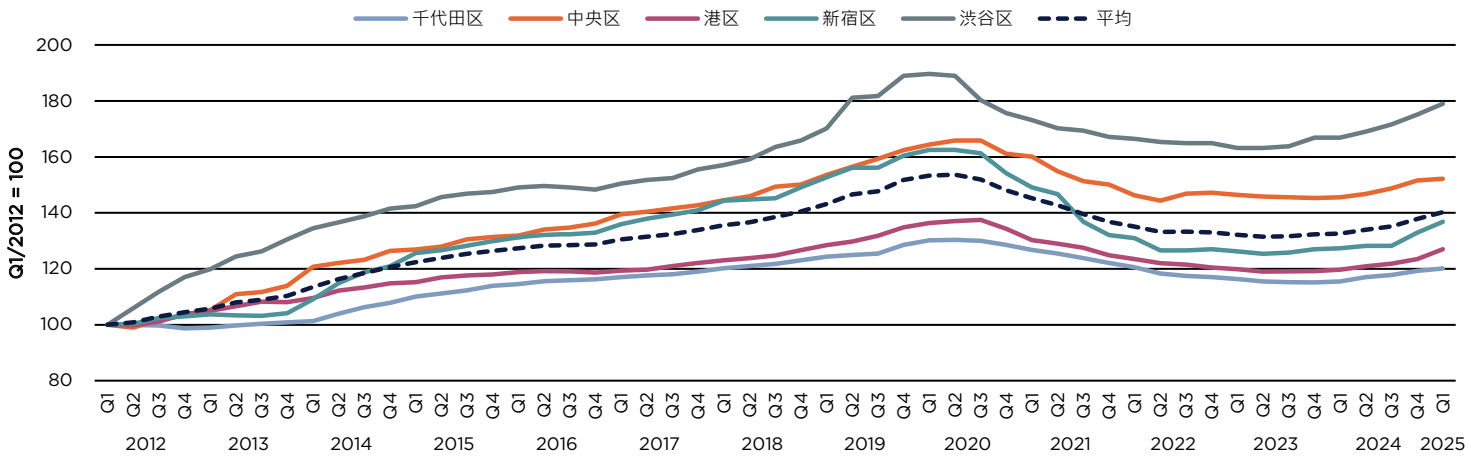
Savills plc
Savills is a leading global real estate service provider listed on the London Stock Exchange. The company established in 1855, has a rich heritage with unrivalled growth. It is a company that leads rather than follows, and now has over 600 offices and associates throughout the Americas, Europe, 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 It may not be published, reproduced or quoted in part or in whole, nor may it be used as a basis for any contract, prospectus, agreement or other document without prior consent.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～2025年第1四半期



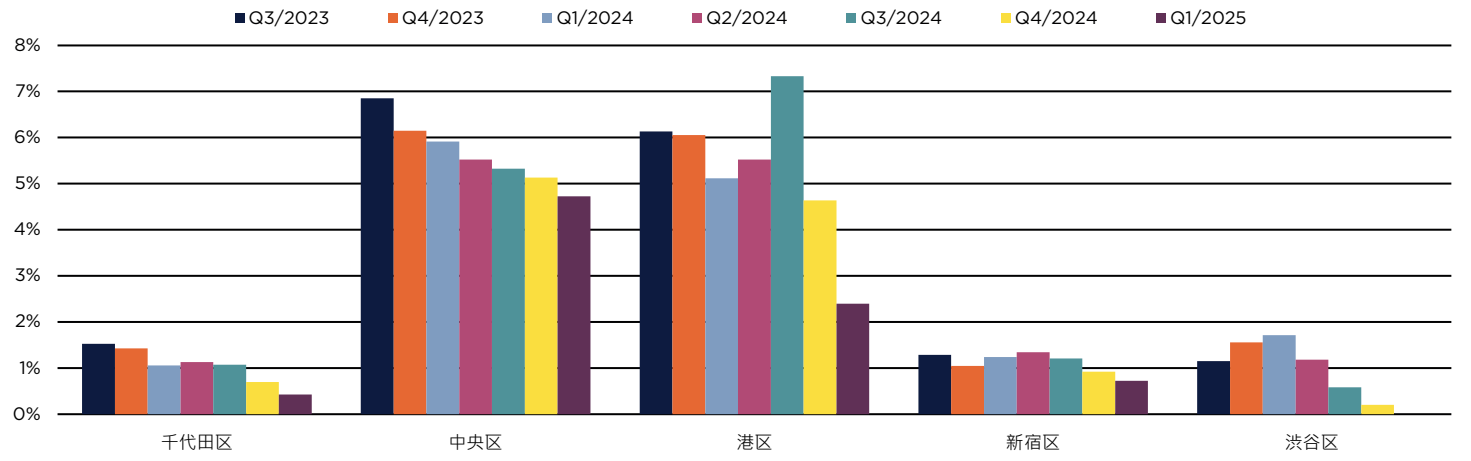
出所: サヴィルズ リサーチ・アンド・コンサルティング
主要5区とは千代田、中央、港、渋谷、新宿を指す。

グラフ 2: 東京主要5区グレードA賃料指標、2012年～2025年第1四半期



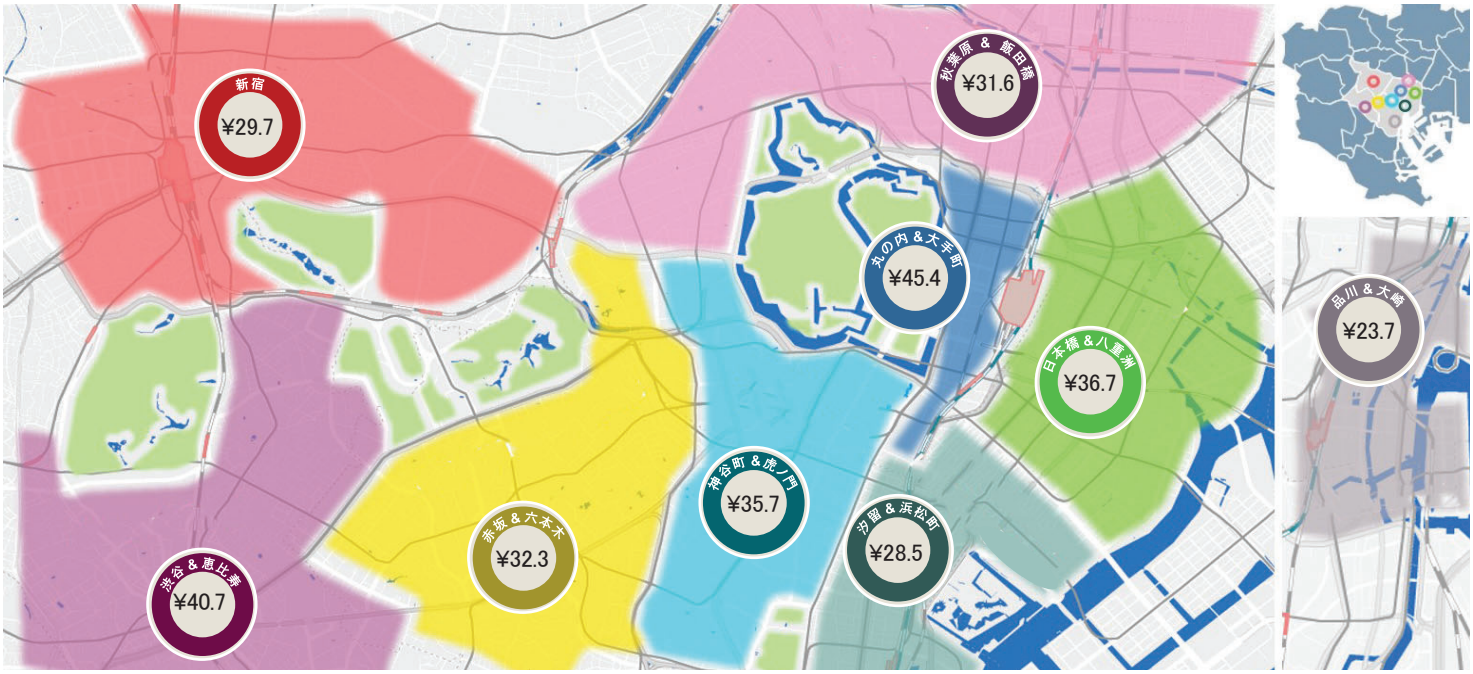
出所: サヴィルズ リサーチ・アンド・コンサルティング

グラフ 3: 東京主要5区グレードA空室率、2023年第3四半期～2025年第1四半期



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、2025年第1四半期



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、2025年第1四半期

移転元						移転先	
千代田区	中央区	港区	渋谷区	新宿区	その他		
5	6	10	10		18		
5	1				4	10	千代田区
	4	2			4	10	中央区
	1	7	3		4	15	港区
		1	3		2	6	渋谷区
			1			1	新宿区
			3		4	7	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

東京オフィス市場は2025年第1四半期においても成長を続け、大規模供給下でも引き続き堅調である。過去数四半期にわたり、賃料は上昇し、空室率は減少しており、全体的に旺盛な需要が見られる一方、難立地で、老朽化したオフィスの中には依然として低迷しているものもある。しかし、個別物件を見れば、戦略的な資産運用により、物件の価値を向上させ、テナントを引き寄せ、賃料を上昇させている事例もある。

今年は大規模供給が予想されており、市場に悪影響を与えると思われていた。しかし、優良オフィスに対する需要が予想を上回り、2025年の供給の相当部分が既に目途がついているようだ。このため、オフィス市場は、今年を通じて堅調に推移すると考えられる。現在の低空室率の状況の中で、大規模テナントは主に新築オフィスビルにしか空室を見つけることができない。この状況が、テナントにオフィス床に対する希少感を感じさせ、オフィス市場のさらなる成長を促すことにつながるだろう。