MARKET IN MINUTES
Savills Research

オフィス市場(要約版*)

savills



本格的な回復が継続

オフィス需要は堅調であり、東京オフィス市場の改善が続いている。

- オフィス賃料は、グレードA、グレードBともに上昇を続けた。一部のサブマーケットで弱含みが見られたものの、グレードAオフィスの空室率は、概ね安定している。
- 東京主要5区グレードAの平均賃料は前四半期比0.7%増、前年同期比2.5%増の月坪33,235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0.2%減、前年同期比0.3%増の3.1%となった。
- 大規模グレードBの平均賃料は前四半期比0.6%増、前年同期比3.0%増の月坪25,154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%増、前年同期比1.1%減の2.9%となった。
- 2024年のオフィス供給は限定的であり、市況は安定している。2025年の大規模供給により、多少の変動が生じる可能性はあるが、多くの新規開発に対するテナントの関心は高い。
- 建設費の高騰により、オフィス開発の遅延や計画変更を余儀なくされる事例が見られるだろう。しかし、その遅れにより、既存物件が空室を解消する余地を有するだろう。

“東京オフィス市場は回復が続き、テナントの需要は引き続き堅調である。賃料も上昇しており、2025年の大規模供給が大過なく受け入れられる見通しが高まっている。しかし、課題は依然として残っており、成約が遅れている新規オフィスも散見される。一方で、建設費の高騰によりテナントの移転や開発案件の長期化が進んでいる。”

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

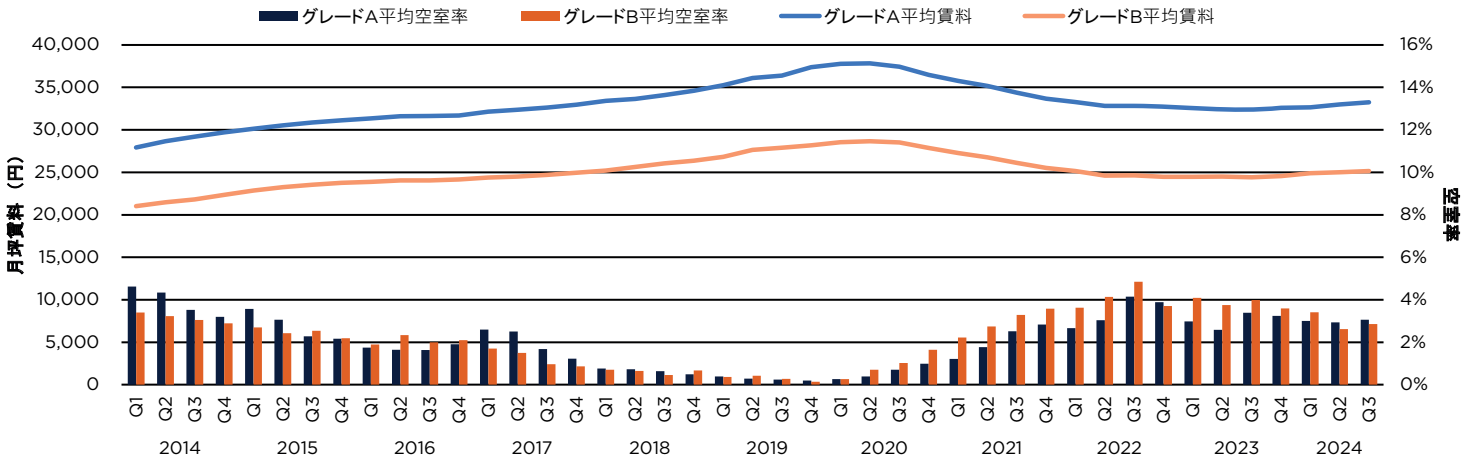
金子 哲也
マネージング・ディレクター、部長
+81 3 4330 3103
tkaneko@savills.co.jp

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

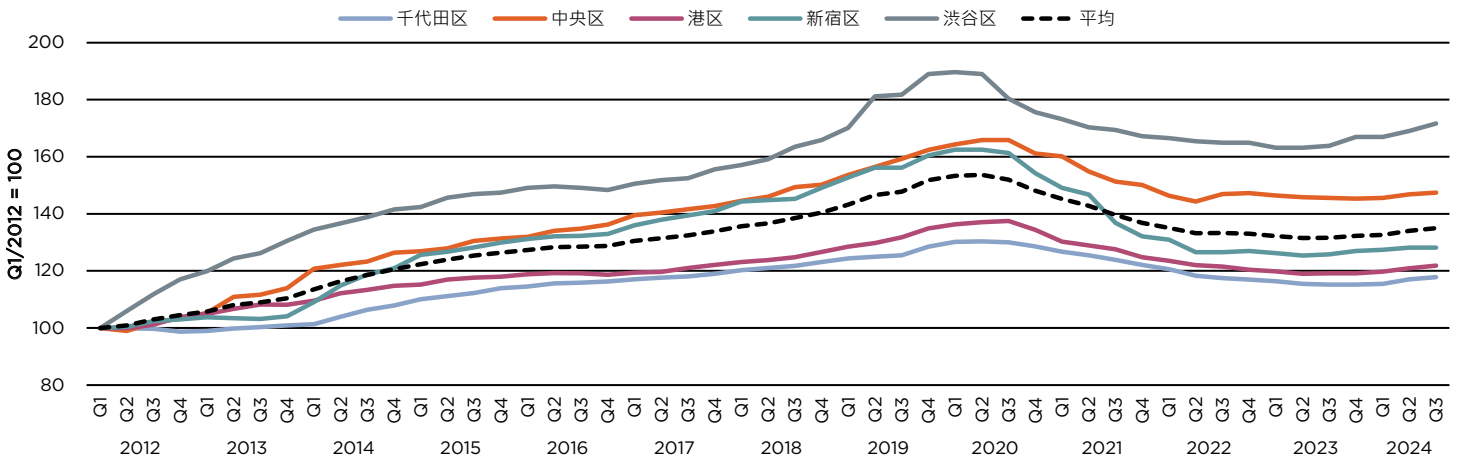
Savills plc
Savills is a leading global real estate service provider listed on the London Stock Exchange. The company established in 1855, has a rich heritage with unrivalled growth. It is a company that leads rather than follows, and now has over 600 offices and associates throughout the Americas, Europe, 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 It may not be published, reproduced or quoted in part or in whole, nor may it be used as a basis for any contract, prospectus, agreement or other document without prior consent.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3四半期



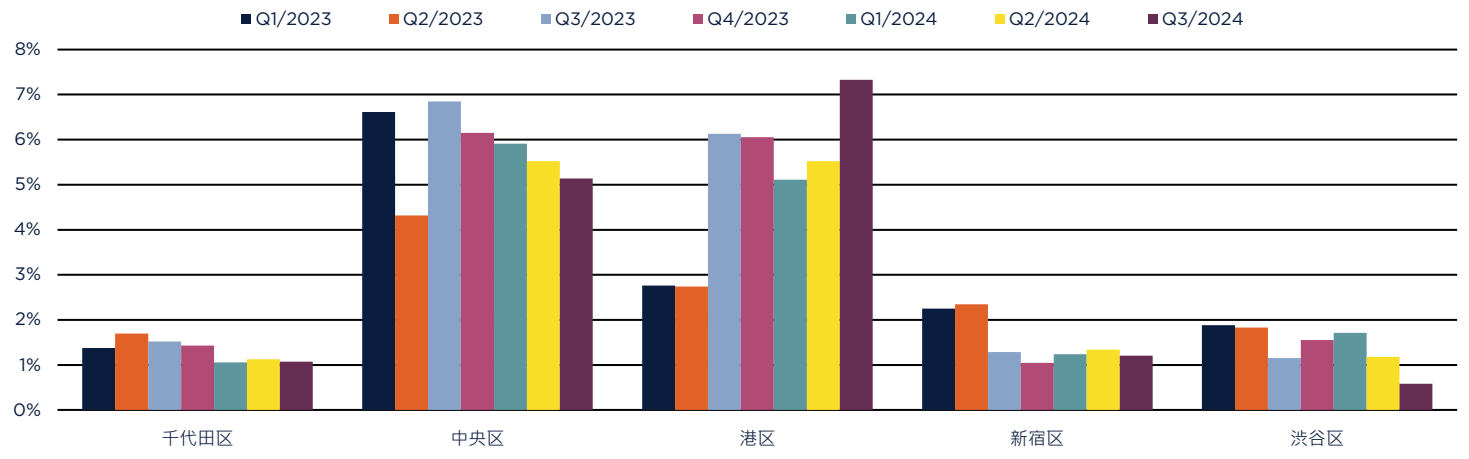
出所: サヴィルズ リサーチ・アンド・コンサルティング
主要5区とは千代田、中央、港、渋谷、新宿を指す。

グラフ 2: 東京主要5区グレードA賃料指標、2012年～2024年第3四半期



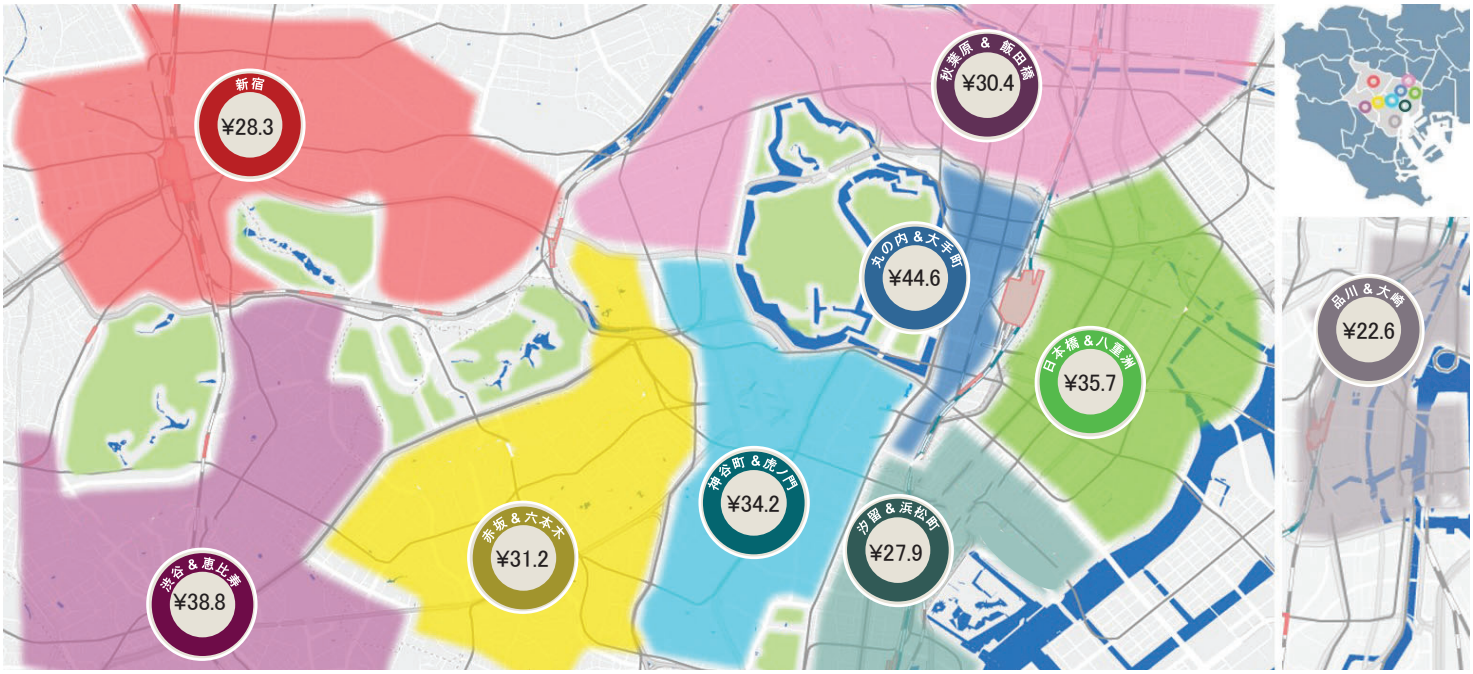
出所: サヴィルズ リサーチ・アンド・コンサルティング

グラフ 3: 東京主要5区グレードA空室率、2023年第1四半期～2024年第3四半期



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3四半期



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3四半期

移転元							移転先	
千代田区	中央区	港区	渋谷区	新宿区	その他			
8	9	4	8	4	21			
↓	↓	↓	↓	↓	↓			
6		1			2	→	9	千代田区
1	8			1	2	→	12	中央区
1	1	3	2	2	8	→	17	港区
			5		4	→	9	渋谷区
					1	→	1	新宿区
			1	1	4	→	6	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、当四半期も堅調に推移した。グレードA及び大規模グレードBオフィス市場では、空室率が若干緩んだものの、賃料は緩やかに上昇した。2024年の新規供給が限定的であり、企業業績が堅調なことを考慮すると、さらなる回復が見込まれている。

テナントの移転需要には懸念が残っており、空室率の改善は緩やかなものに留まる可能性がある。これは主に、ハイブリッド勤務体制が確立されたことと、オフィスの移転費用及び建設費の高騰に起因する。しかし、市場関係者には解決策の用意がある。セットアップオフィスやサテライトオフィスの人気が高まり、多くのディベロッパーは、開発にこうしたスペースを組み込もうとしている。さらに、テナントを誘致するために、改装費用の一部を負担する事例も見られる。

2025年の新規供給は2023年と同程度となるため、オフィス市場がまだ回復途上であることを考えると、若干の懸念が残る。とはいえ、東京オフィス市場は、コロナ禍前の働き方に概ね戻っていることや好調な企業業績を背景とし、世界の多くの市場と比べて堅調である。2025年竣工予定のTHE LINKPILLAR 1や2026年竣工予定の日本橋一丁目中地区など複数の大規模開発が既にテナントからの高い関心を集めており、懸念は緩和されている。

今後も建設費の高騰はディベロッパーや投資家にとって大きな問題となり、一部の開発の実現可能性を脅かし、多くの案件の遅れの一因となるだろう。しかし、これは市場の着実な回復につながることになるかもしれない。新規開発の遅れにより、既存空室が解消され、二次空室の拡大を防ぐことにもなるだろう。全体として、東京のオフィス市場は健全な状態にあり、少なくとも本年中は緩やかな改善が継続するだろう。