

For Immediate Release

C&W、2022 年 Q2 の東京オフィス市況 エリア別の空室動向は二極化

グローバル不動産総合サービス会社の[クッシュマン・アンド・ウェイクフィールド](#)（グローバル本社：米国イリノイ州シカゴ、日本本社：千代田区永田町、C&W）は、東京におけるオフィス市況について[最新のレポート](#)を発表致しました。



ダウンロードは[こちら](#)から

2022 年第 2 四半期 市況

需給

年内の新規供給が限られているものの、移転取引の多くは面積縮小を伴い、オフィス需要回復は弱含みしている。このため、都心 5 区グレード A オフィスの空室率は前年同期比 0.4pp 上昇し 3.4%となった。今後はサブマーケット別空室面積と募集面積の大きな乖離に注目していきたい。引き続き新橋・汐留エリアの空室率が 15.0%と最も高いが、先行指標となる募集面積率は 2021 年 8 月の 27%をピークに 18%台近辺で推移。募集賃料も前年同期比 2.6%減にとど

まり、ビルオーナーは賃料減額の幅を絞り始めている。また、都心へのアクセスに劣る晴海・勝どきや北品川・東品川などの湾岸エリアでは募集面積が 35% 近辺まで大幅に増加した一方、質の高い新築ビルが集積する虎ノ門・神谷町エリアの募集面積率は 2.3% と渋谷を約 0.7pp 下回った。

賃料

都心 5 区グレード A オフィス全体の平均想定成約賃料は前年同期比 4.2% 減少し 34,258 円となった。23 年以降の大型供給を見据えた大型ビルを中心に、賃料減額の傾向が強まっている。さらには、水面下での実質賃料の減額幅が広がりつつあり、価格競争力に欠ける晴海・勝どきを含む湾岸エリア、新宿東口エリアなどでは 6 か月以上のフリーレントも見込まれるようになった。

アウトlook

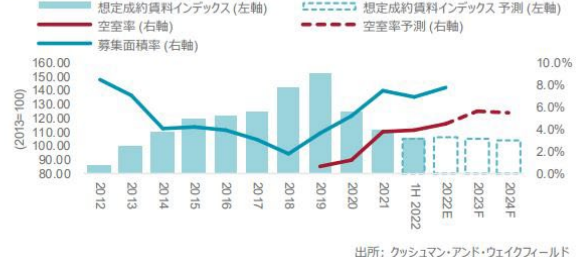
- 賃料は下落傾向**：移転面積は増加傾向にあるものの、成約面積が小規模な移転事例が多く、コロナ禍で増加した既存ビル内の空室面積が吸収されない見通し。賃料水準は、今後 2 年間で 6 % 台を目処とした下落が見込まれる。また、少なくとも 2025 年までは賃料下落サイクルが続くことを弊社では見込んでいる。このため、ビルオーナーにはテナント確保を視野に入れたより柔軟な期間、賃料設定、賃貸条項の交渉を推奨する。
- エリア別の空室動向は二極化**：都心 5 区の今後 2 年間の空室率は 5% 台を目処とした緩やかな上昇を見込む。ただし、エリア別空室率には既に相応の格差が生じており、賃料を減額しても空室が埋まらない事例も増加している。外資系企業の減床の影響が大きい六本木エリアなどでは、賃料減額の影響を抑制するために、テナントの契約期間の短期化も増加傾向にある。テナントには買い手市場としての位置づけと借換時の賃料下落の可能性を踏まえたうえで、早めの移転計画の開始を推奨する。
- バリューアッド戦略も増加へ**：割安な賃料設定を見込んだ湾岸エリアなどでは、売買取引が増加している。同エリアは、元々工業用地であったため大型ビルが多く、省人化の進むミドルオフィ

ス機能を担うテナント比率も高いため、空室率が高止まりするエリアである。しかし、コアプラス戦略の自社ビルのセールス・リースバックや改修に伴うリース収益の改善などにとどまらず、オフィス賃料を上回る賃料を用途転換で実現するバリュー・アッド戦略等でさらなる超過収益を実現していくことも十分可能と考える。

都心5区グレードAオフィス：需要と供給（坪）



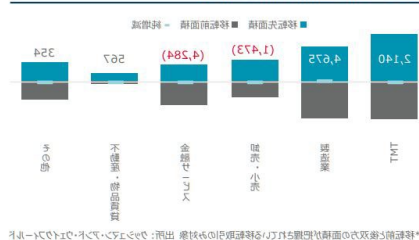
都心5区グレードAオフィス賃料インデックスと空室率の見通し



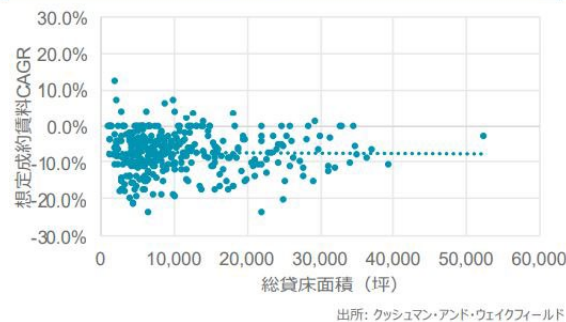
率室内懸率ハリ宝工業&OS&SSOS



(判)情報来時争、向健証等限一でマ



コロナ前後、ビル別、想定成約賃料の年平均増減率（Q4 19 / Q2 22）



主要なオフィス移転事例 Q2 2022公表分

移転先ビル名	サブマーケット	移転元ビル名	サブマーケット	テナント	業種	想定賃借面積（坪）	ネット増減（坪）	移転理由
東京ミッドタウン八重洲	京橋・八重洲	汐留シティセンター	新橋・汐留	三井化学	製造業	3,720	▲480	テレワーク導入
東京三田再開発PJ	三田・出町	I-Sビル	北品川・東品川	京セラ	製造業	5,600	2,005	テレワーク導入
—	—	赤坂インターシティAIR	赤坂	NTTドコモ	TMT	0	▲4,400	テレワーク導入
東京汐留ビルディング	新橋・汐留	明治安田生命ビル	丸の内・大手町	アコム	金融サービス	1,445	155	拠点戦略
虎ノ門・麻布台PJ	麻布	山王パークタワー	赤坂	トヨタ銀行グループ	金融サービス	1,400	▲1,650	テレワーク導入

出所：日経不動産マーケット情報

主要なオフィス売買動向 Q2 2022

ビル名	サブマーケット	売主 / 買主	買床面積（坪）	売買価格（十億円） / 坪単価（百万円）
日本通運旧本社ビル（東新橋）	港区	日本通運/ミナベアミミ	16,056	¥73.2B / ¥4.6M
フォーフロントタワー（勝どき、計4棟）	中央区	日本製紙/ゴールドマンサックス 特定目的会社（TMK）	11,987 ¹	n.a.
晴海センタービル	中央区	JRE REIT / ラサール不動産投資顧問	8,000	¥24.3B / ¥3.9M
みなとみらいセンタービル	横浜	ゴールドマンサックス/ビューリック	27,791	¥108.3B / ¥5.6M

¹4棟うち5オフィス用途面積合計の延べ床面積

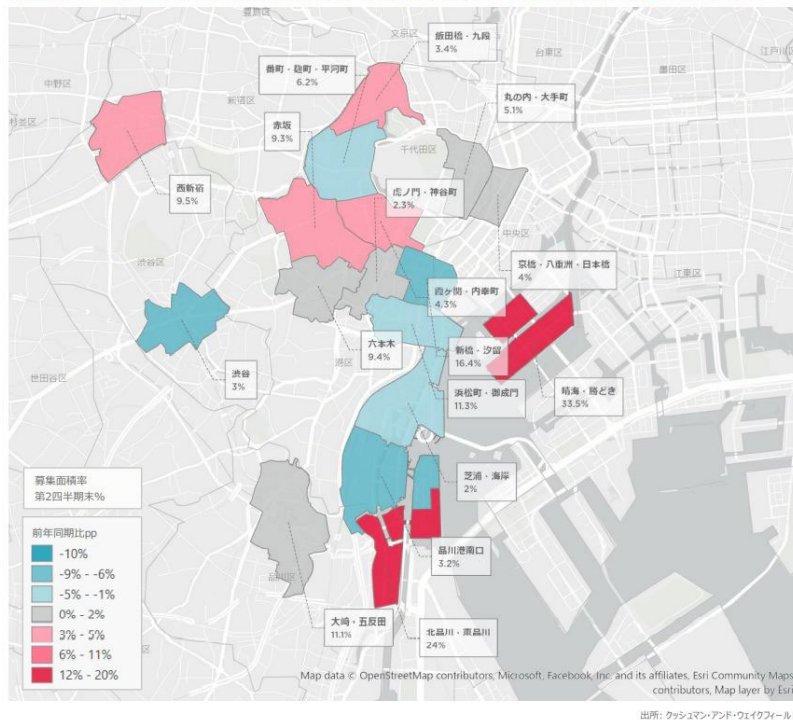
出所：リアル・キャピタル・アナリティクス（RCA）、各社HP内プレスリリース

グレードAオフィス2022年新規供給ビル

ビル名	サブマーケット	主なテナント	業種	想定延床面積（坪）	竣工予定	貸主 / ディベロッパー
九段会館テラス	飯田橋・九段	三菱グループ	製造業	20,570	7月	東急不動産、鹿島建設
東京ミッドタウン八重洲	京橋・八重洲・日本橋	M&Aキャピタルパートナーズ	金融サービス	85,880	8月	三井不動産

出所：クッシュマン・アンド・ウェイクフィールド

主要なサブマーケット別、2022年第2四半期の募集面積率：過去12か月間にどのサブマーケットで募集面積が増加・減少しているのか？



ダウンロードは[こちら](#)から

-以上-

クッシュマン・アンド・ウェイクフィールドについて

クッシュマン・アンド・ウェイクフィールド（ニューヨーク取引証券所：CWK）は、オキュパイヤーとオーナーの皆様には有意義な価値をもたらす世界有数の不動産サービス会社です。約 60 カ国 400 拠点に 50,000 人の従業員を擁しています。プロパティ・マネジメント、ファシリティ・マネジメント、プロジェクト・マネジメント、リーシング、キャピタル・マーケット、鑑定評価などのコア・サービス全体で、2021 年の売上高は 94 億ドルを記録しました。詳しくは、公式ホームページ <https://www.cushmanwakefield.com/ja-jp/japan> にアクセスするか公式ツイッター [@CushWake](#) をフォロー下さい。

本件に関するお問い合わせ：（オーナー側）

加藤 圭至

シニア・ディレクター・リーシング・アドバイザー・グループ

+81 3 3596 7865

<mailto:keiji.kato@cushwake.com>

本件に関するお問い合わせ：（テナント側）

樗木 真奈美

ディレクター・テナント・アドバイザー・グループ

+81 3 3596 7077

<mailto:manami.chisaki@cushwake.com>

メディア・コンタクト:

大谷 彩子

マーケティング & コミュニケーションズ

+81 3 6634 0017

<mailto:saiko.otani@cushwake.com>