

報道関係者各位

C&W、2024年Q1の東京オフィス市況 空室率は供給に連動して上昇へ、 名目賃料は小幅な上昇

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

2024年第1四半期市況

需給

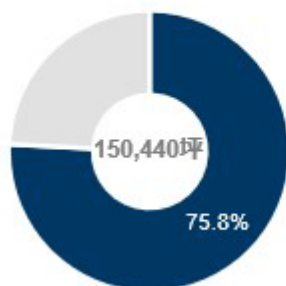
2024年第1四半期末の都心5区グレードAオフィスの年間ネットアブソープションは、就業者数増加等を背景に128千坪と対前年比62.8%増加、募集面積率は前年同期比0.9pp低下の6.0%となった。しかし、空室率は前年同期比0.6ppと僅かに上昇し4.3%となった。

虎ノ門・神谷町エリアで1年以内に竣工したビルが依然として空室を抱えていること、晴海・勝どきエリアで大規模な空室が発生したためである。当社が定義する都心5区グレードAオフィスのサブマーケット35地域のうち25地域の空室率が2%未満となっており、総じて需給はタイトに推移している。新規供給が継続した三田・田町エリアはJRの利便性と賃料の値ごろ感から需要が高まり、空室率が前年同期から12.2pp低下し19.1%となったものの、依然として高い水準を推移している。

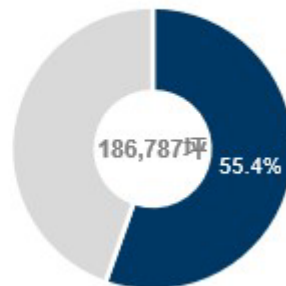
2024年第1四半期末の内定率をみると、竣工1年以内のビル（貸室総面積約15万坪）で75.8%、今後1年以内に竣工予定のビル（貸室総面積約19万坪）では55.4%。満室稼働での竣工を目指し賃貸条件を緩和するなど、貸主のスタンスに違いがあるものの、今後1年以内に竣工予定の赤坂、六本木エリア等のビル及びその周辺の競合物件で内定率が低い傾向にある。2023年に竣工したビルへの移転に起因する二次空室は限定的だが、2024年末以降に市場に顕在化するとみられる。空室率が2%未満のサブマーケットが大半を占める中、過去10年平均の7割に新規供給量が抑制される2024年の需給はタイトに推移し、空室率は4%半ばでほぼ横ばいの予想。2025年は過去10年平均の1.5倍の新規供給に加え、二次空室も顕在化し、需要の上昇は見込まれるものの供給を吸収しきれず、空室率は6%後半を目途に上昇すると予測される。

都心5区：グレードAオフィスビルの新築1年以内及び1年以内竣工予定内定率

2023年4月~2024年3月新築



2024年4月~2025年3月竣工予定



出所: クッシュマン・アンド・ウェイクフィールド

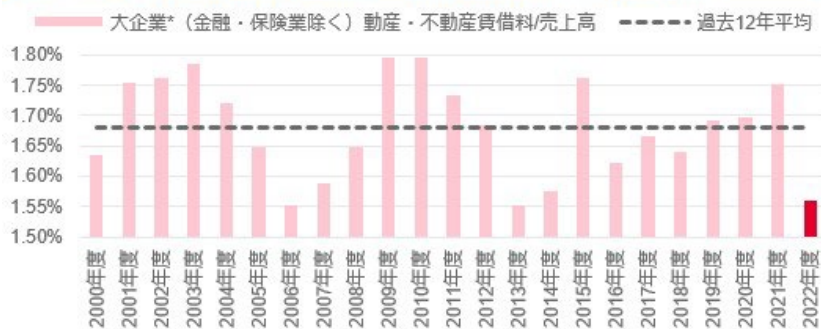
賃料

2024年第1四半期の都心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1.7%上昇の34,896円となり、募集賃料の上昇幅を上回った。新橋・汐留エリアや渋谷エリアの新築ビルが全体の賃料水準を引き上げた。また、空室の少ない丸の内・大手町エリアでは、募集賃料に近い水準で成約されるケースが増加傾向にあり、想定成約賃料が上昇した。

想定成約賃料上昇の背景として、需給ひっ迫以外の要素では、好調な企業収益も挙げられる。売上高対比の賃借料の比率をみると、2022年度は過去最低水準の1.6%へ低下。前年度比、賃借料は1.4%、売上高は9.0%上昇していることから、企業の収益力改善が賃料の伸びを大幅に上回っていることがわかる。

他方、賃貸ビルオーナーにおいても、かねてからの賃貸事業費用の上昇を賃料へ積極的に転嫁していく必然性が高まっている。J-REIT所有の都心5区のオフィスを対象に稼働面積坪当たりの賃貸事業費用の推移を、国による電気・ガス価格激変緩和対策事業による電気料金負担軽減策の施行前の2023年上半期と2019年上半期で比較すると、月1,000円/坪程度上昇している。2024年5月で同支援は終了し、コストプッシュ型インフレの継続から、賃貸事業費用も今後2年間で年率1.0%程度上昇し、高止まりすると予想される。既に一部のオーナーが契約更新時等にテナントに対し月1,000円/坪程度の共益費相当額の値上げを求めているケースがある。賃貸事業費用上昇分が賃料・共益費に織り込まれていく蓋然性は高い。しかし、新規供給の集中した虎ノ門・神谷町エリアや三田・田町エリア、及び芝浦・海岸などの周辺エリアでは、2024年第1四半期の想定成約賃料は前年から2.1~3.7%下落した。新規供給が集中するエリアや需要が低いエリア、競争力の低いビルなど特殊要因がある場合、賃料の価格競争から賃料への価格転嫁は難航する。

国内大企業*の売上高に占める動産・不動産賃借料（賃借料）の比率



*資本金10億円以上の企業
出所: 財務省「法人企業統計調査」

アウトlook

- **室率は供給に連動して上昇へ**：都心 5 区グレード A オフィス空室率は、供給が小休止となる 2024 年内は 4%半ばで緩やかに推移。新規供給が倍増する 2025 年以降は、供給が年間需要を上回り、二次空室も顕在化していく見通し。2025 年以降は 6%後半を目処とした空室率の上昇を見込む。企業の好調な業績及びオフィス・ワーカー数の増加を踏まえ、タイトな需給環境が継続している大半のサブマーケットでは、引き続き需給が逼迫すると見込む。一方、近隣エリアでの新たな新規供給の影響など、一部のビルの内定率低迷が見込まれる虎ノ門・神谷町エリアや三田・田町エリア周辺は、2024 年内は空室率が高い水準を維持し、マーケットの二極化が続く見通し。
- **名目賃料は小幅な上昇**：市場全体の想定成約賃料は今後 2 年間で年 1%弱程度の上昇、予想インフレ率を控除した実質賃料は約 1%の下落を見込んでいる。タイトな需給環境が継続している大半のサブマーケットでは、年 1.5%程度の賃料上昇を見込む。これは 2019 年以降からのインフレに伴うコスト増加分の 6 割程度に相当する。しかし、虎ノ門・神谷町エリアや三田・田町エリア周辺の想定成約賃料は、ほぼ横ばいから 2 年で 1%程度までの微減と予測される。競争力の低い賃貸ビルのオーナーにおいては、フリーレントの付与や内装造作費のテナント負担軽減等を含めた賃貸条件を柔軟に設定していくことを推奨。テナントにおいては、需給が緩んだサブマーケットにおいて引き続き好条件が期待できる一方、丸の内・大手町エリアをはじめとする需給がタイトなサブマーケットは、徐々に賃料条件が上昇することが予測されるため、長期間のフリーレント等の好条件を得るためには、早期の検討を推奨。

グレードAオフィス市場：サブマーケットの需給動向（平均想定成約賃料順）

サブマーケット	総貸室面積 (坪)	期末稼働面積 (坪)	期末稼働面積率	期末空室率		年間ネット・ アプゾーション (坪)	1年以内 新規供給 (坪)	1年以内 竣工予定 (坪)	平均募集賃料		平均想定成約賃料		
				前年同期比	前年同期比				(月/坪、 共益費込み)	前年同期比	(月/坪、 共益費込み)	前年同期比	
丸の内・大手町	592,413	582,739	3.4%	-1.1%	1.6%	-0.6%	3,432	0	0	47,726	1.7%	45,124	4.1%
京橋・八重洲・日本橋	182,880	180,492	2.7%	-2.7%	1.3%	-0.7%	1,309	0	10,444	42,825	-0.1%	41,266	3.1%
法谷	138,778	136,675	1.7%	-1.9%	1.5%	-0.4%	30,417	30,340	7,547	43,485	4.2%	40,611	4.7%
虎ノ門・神谷町	234,845	200,543	17.0%	13.1%	14.5%	13.6%	60,696	93,303	22,844	39,073	-4.0%	34,954	-2.1%
六本木	205,279	194,624	8.0%	-3.1%	5.2%	1.1%	-2,157	0	5,093	39,902	-2.6%	34,842	-2.7%
麹ヶ原・内幸町	99,469	98,533	1.2%	-0.7%	1.0%	-0.8%	783	0	0	35,520	-1.0%	32,696	1.6%
赤坂	94,577	93,588	1.0%	-4.9%	1.0%	-2.8%	2,686	0	42,684	34,793	-1.1%	32,746	-0.3%
番町・麹町・平河町	88,810	88,810	1.9%	-1.5%	0.0%	-3.0%	2,041	0	6,280	34,510	2.1%	32,082	4.2%
新橋・汐留	120,830	117,017	3.7%	-3.6%	3.0%	-1.4%	6,283	4,803	0	34,188	3.2%	31,467	5.4%
浜松町・御成門	100,466	99,986	0.6%	-5.2%	0.5%	-3.4%	3,419	0	0	32,406	0.5%	29,381	-0.6%
芝浦・海岸	86,964	84,587	6.8%	-1.8%	3.5%	2.5%	-1,859	0	41,594	32,002	-4.6%	29,344	-4.3%
三田・田町	101,254	81,885	23.3%	-13.4%	19.1%	-12.2%	24,616	17,831	0	31,339	-4.7%	28,275	-3.2%
品川港南口	138,112	130,595	5.2%	-0.3%	4.1%	2.1%	-2,837	0	50,500	30,628	-2.9%	27,905	-0.9%
西新宿	102,812	98,287	11.3%	-1.9%	4.4%	-0.9%	947	0	0	29,371	1.1%	27,718	3.8%
晴海・勝どき	89,991	70,469	24.4%	-3.9%	21.7%	9.1%	-8,209	0	0	18,805	0.0%	16,448	0.6%
都心5区	2,874,719	2,751,481	6.0%	-0.9%	4.3%	0.6%	128,037	150,440	188,787	37,727	0.1%	34,896	1.7%

【定義】
 賃料：想定成約賃料で共益費込みの賃料総額（グロス・レント）
 空室率：当期末時点での空室面積を貸室面積合計で除したものの
 募集面積率：公開されている募集面積を貸室面積合計で除したものの
 ネット・アプゾーション＝前年同期末空室面積＋年間新規竣工ビル貸室総面積－当四半期末空室面積
 賃料のサブマーケットは1年以内に1万坪以上の新規供給があったサブマーケット

出所：クッシュマン・アンド・ウェイクフィールド

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（C&W）はニューヨーク取引証券所に上場している世界有数の事業用不動産サービス会社です。世界約 60 カ国、400 拠点に約 52,000 人の従業員を擁しています。施設管理、売買仲介、鑑定評価、テナントレップ、リーシング、プロジェクト・マネジメントなどのコア・サービス全体で、2022 年の売上高は 101 億ドルを記録しました。受賞歴のある企業文化や、ダイバーシティ、エクイティ&インクルージョン（DEI）、環境、社会、ガバナンス（ESG）へのコミットメントにより、業界内外から高い評価を頂いております。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)

榎木真奈美

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>