

報道関係者各位

C&W、2024 年 Q2 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 2 四半期 市況

需給

2024 年第 2 四半期末の都心 5 区グレード A オフィスは堅調な需要が供給を上回り、空室率は低下。年間ネットアブソープションは約 118 千坪と新規供給量の減少により対前年比 4.3%減。募集面積率は前年同期比 1.3pp 低下の 5.6%、空室率は前年同期比 0.5pp 低下の 4.0%となった。総じて需

給はタイトに推移しており、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エリアのうち23エリアの空室率が2%未満（下図参照）と低水準で推移している。

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・ アップリケーション (坪)	1年以内 新規供給 (坪)	1年以内 竣工予定 (坪)	平均稼働賃料		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	586,886	578,497	3.2%	-1.4%	1.8%	-0.4%	2,098	0	0	48,365	2.9%	46,287	6.1%
京橋・八重洲・日本橋	182,880	180,571	2.7%	-2.8%	1.3%	-1.5%	2,888	0	10,444	42,941	0.4%	41,947	5.3%
渋谷	146,325	144,878	1.2%	-1.2%	1.0%	-0.9%	38,543	37,887	0	43,470	4.5%	40,742	5.2%
虎ノ門・神谷町	234,845	207,241	13.4%	-3.0%	11.7%	-3.0%	34,740	32,368	22,844	39,054	-1.2%	34,838	-0.7%
六本木	205,279	196,590	5.7%	-0.7%	4.2%	1.0%	-2,075	0	5,048	38,429	-3.8%	33,794	-3.7%
麹町・内幸町	99,489	98,336	1.5%	0.0%	1.2%	-0.2%	204	0	0	35,748	-0.4%	33,238	2.7%
赤坂	105,422	104,903	10.8%	5.9%	9.0%	4.8%	5,282	10,845	32,000	35,210	1.3%	32,845	1.4%
番町・麹町・平河町	88,810	88,810	2.4%	-0.8%	0.0%	-3.2%	2,186	0	6,280	34,510	2.1%	31,836	3.0%
新橋・汐留	120,437	116,484	3.7%	-2.4%	3.3%	-1.0%	5,829	4,803	0	34,181	0.8%	32,018	5.8%
浜松町・御成門	100,466	99,959	0.7%	-3.8%	0.5%	-2.1%	2,103	0	0	32,406	0.5%	29,832	1.0%
芝浦・海軍	86,964	85,384	5.0%	-7.4%	2.4%	0.3%	-188	0	41,594	32,002	-5.3%	29,469	-1.7%
品川港南口	136,112	132,069	3.1%	-1.5%	2.9%	1.7%	-2,297	0	50,500	30,628	0.0%	28,526	2.6%
三田・田町	101,254	84,637	19.7%	-14.1%	16.4%	-13.7%	26,335	17,831	14,903	31,163	1.1%	28,275	2.9%
西新宿	101,022	98,737	8.6%	-5.0%	2.3%	-2.8%	2,839	0	0	29,696	2.9%	27,452	1.1%
晴海・豊どき	89,991	89,956	23.8%	-4.3%	22.3%	9.4%	-8,458	0	0	18,805	0.0%	17,280	6.3%
都心5区	2,882,983	2,775,744	5.8%	-1.3%	4.0%	-0.8%	118,534	107,897	183,411	37,828	0.3%	35,267	2.8%

【定義】
賃料：想定成約賃料で共益費込みの賃料総額（クロス・レント）
空室率：当期末時点での空室面積を期末稼働面積で除したものの
稼働面積率：公開されている稼働面積を期末面積合計で除したものの
ネット・アップリケーション：前年同期末空室面積+年明け新規竣工ビル賃貸総面積-当年半期末空室面積
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ushman・アンド・Wakefield

移転動向をみると、拠点集約の他、グレードB以下のビルからのグレードアップ移転が目立った（下表参照）。

主要なオフィス移転事例 Q2 2024公表分、面積順

テナント	業種	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	想定賃貸 面積 (坪)	移転理由
三菱HCキャピタル	金融サービス	TOKYO TORCH Torch Tower (B棟)	丸の内・大手町	新丸の内ビルディング、西新橋スクエア	丸の内・大手町、新橋・汐留	6,000	拠点集約
PayPay	金融サービス	四谷タワー	四谷・市ヶ谷	東京ポータルシティ竹芝オフィスタワー、東京 ガーデンテラス紀尾井町、丸の内ビル	浜松町・御成門、番町・麹 町・平河町、丸の内・大手町	5,000	拠点集約
バンク・オブ・アメリカ	金融サービス	日本橋一丁目中地区再開発 C街区	京橋・八重洲・日本橋	日本橋一丁目三井ビルディング	京橋・八重洲・日本橋	3,900	(不明)
味の素	製造業	TODA BUILDING	京橋・八重洲・日本橋	自社ビル、三栄ビル別館	京橋・八重洲・日本橋	3,600	拠点集約
三井情報	TMT*	南青山三丁目計画 (仮称)	青山・表参道	愛宕グリーンヒルズMORIタワー	虎ノ門・神谷町	3,340	(不明)

*TMTはTelecom Media Technology (TMT) Industryの総称
出所：日経不動産マーケット情報、クushman・アンド・Wakefield

テナント専用ラウンジ等の設置も引き続き盛んである。足元の建築費は2019年以降年率5%で上昇し（下記グラフ参照）、内装造作費はテナントにとって大きな負担となっている。

2019 年末以降の建築費インデックス（東京都）は年平均5%の上昇

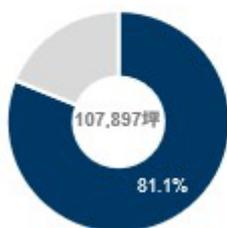


従業員数の変化に柔軟に対応でき、利用頻度の少ない大会議室等のスペースを縮小できることから、当該設備はテナント獲得に有効である。

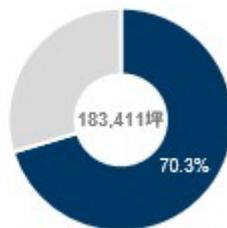
一方、サブマーケット間の温度差が鮮明となっている。晴海・勝どきエリアでは 2023 年第 3 四半期に発生した空室の埋め戻しに時間がかかっており空室率は 22.3%。2024 年 5 月に竣工した渋谷アクシユ（渋谷区）は満室竣工したが、同時期竣工の赤坂グリーン・クロス（港区）は空室を残して竣工した。赤坂エリアの既存ビルのみ空室率は 1%未満だが、当該新築を含めたエリア全体の空室率は 9.0%、前年同期比 4.8pp 上昇。2023 年に空室を残して竣工した三田・田町、虎ノ門・神谷町エリアのビルでは依然として合計約 3.8 万坪の空室を残す。2024 年第 2 四半期末の内定率をみると、竣工 1 年以内のビル（貸室総面積約 11 万坪）で 81.1%（下記グラフ参照）、今後 1 年以内に竣工予定のビル（貸室総面積約 18 万坪）では 70.3%。エリア別にみると、赤坂、六本木エリア及びその周辺の競合物件で内定率が低い一方、価格帯が都心 5 区平均より 2 割程低い品川港南口等では内定率が比較的高い。

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7月~2024年6月新築



2024年7月~2025年6月竣工予定



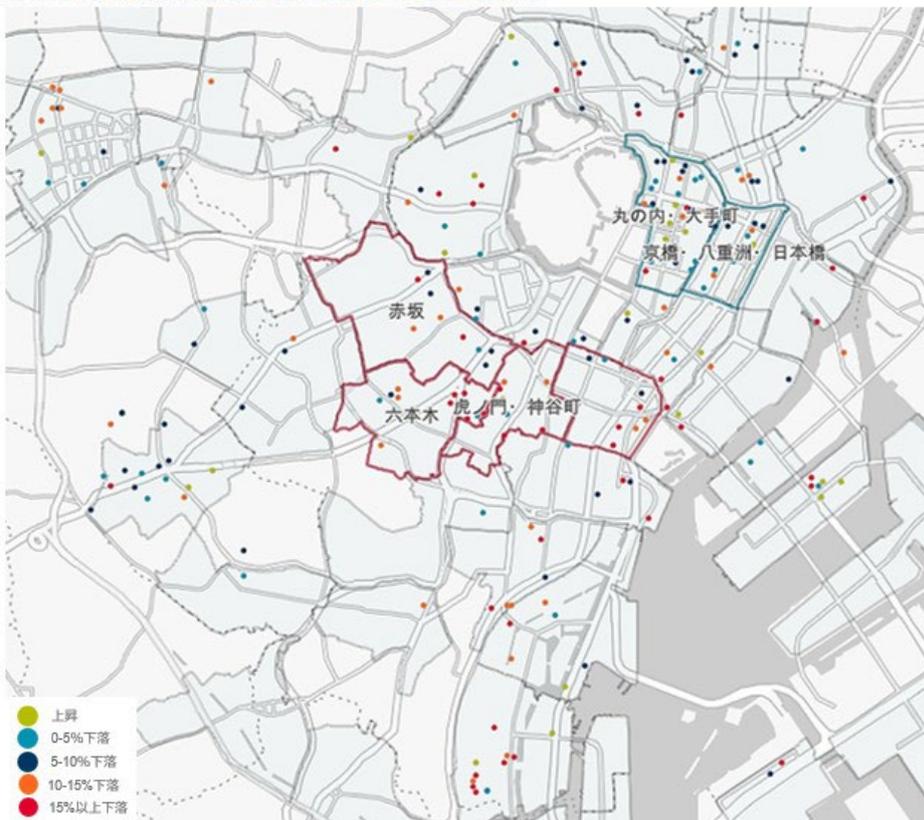
出所:クッシュマン・アンド・ウェイクフィールド

賃料

2024年第2四半期の都心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2.8%上昇の35,267円となり、募集賃料の上昇幅を上回った。空室面積が減少している物件を中心に募集賃料に近い水準で成約されるケースが引き続き増加傾向にあり、想定成約賃料が上昇。

都心5区オフィス賃料は依然としてコロナ禍前の水準までは回復していない。2019年第4四半期対比でグレードAの想定成約賃料は6.8%、新築を含まない場合は8.4%平均で下落した。サブマーケット別にみると、六本木、芝浦・海岸エリアでは新たな空室が発生した物件の募集賃料が下落し、想定成約賃料も連動して下落となった。さらにビル別動向（下記地図参照）をみると、地区別に二極化。伝統的なオフィス街として大手国内・外資系企業を中心に根強い人気がある大手町・丸の内、京橋・八重洲・日本橋では都心5区平均を上回る賃料上昇が概ね維持できている。

主な既存オフィスビル別、想定成約賃料の変化（2019年第4四半期以降）



出所: GSI, Esri, TomTom, Garmin, Foursquare, GeoTechnologies, Inc, METI/NASA, USGS, クッシュマン・アンド・ウェイクフィールド

一方、コロナ禍でオフィス面積を減らした外資系テナントが目立った新橋・汐留、虎ノ門・神谷町、赤坂、六本木エリアでは都心5区平均の下落幅を上回り賃料が下落したビルが目立つ。特に虎ノ門・神谷町エリアでは、新規供給によりグレードAのストックが2019年第4四半期の3倍に増加したことも要因とみられる

アウトック

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年内は需給がタイトなまま、3%後半から4%前半で推移する見込み。2025年は新規供給が過去10年平均の3倍に達するため、空室率は5%台へやや上昇の見込み。サブマーケット別に需給のドライバーは大きく異なる。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、逼迫したままの需給を見込む。懸念されていた2023年以降の竣工物件に伴う二次空室については、リーシングに時間がかかっていること等から、テナントの退去時期が分散されたことを受け、急激な二次空室発生が比較的回避されている傾向にある。また、空室が顕在化する前に館内増床で埋め戻される蓋然性も高い。

名目賃料は小幅な上昇

タイトな需給環境が継続している丸の内・大手町エリアをはじめとする大半のサブマーケットでは、今後2年間で年2%程度の賃料上昇を見込む。建築費高騰後に計画された未竣工物件等では、今後募集賃料水準が引き上げられることが予測される。有利な賃貸借条件を得るためには、早期の検討を推奨。一方、大型供給が継続している虎ノ門・神谷町、三田・田町等の想定成約賃料は、ほぼ横ばいから2年で1%弱の微減と予測されるため、需給が緩んだサブマーケットにおいては引き続き好条件が期待できる。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、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や、フロアの分割、テナント共用施設等の充実を推奨。

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](https://twitter.com/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>