



—
アジア・パシフィック商用不動産市場

OUTLOOK 

2025



オフィス市場アウトルック

日本

// 東京



東京



要旨

供給

- /// 2025年の新規供給量は現行の市場サイクルのほぼピークに相当し、2023年末時点の貸室総面積の約6%に相当する188,467坪（622千平米）。
- /// しかし、建設費の高騰により竣工の遅れが相次いでおり、今後の新規供給も抑制されつつある。2029年に予想される次のピークまでは新規供給サイクルの波も総じて安定して推移する見通し。

需要

- /// 東京の雇用は引き続き拡大し、2019年以降、労働力人口は約28.2万人増加した。出社率も安定して推移しており、都心周辺部及び郊外から中心部へのオフィス・ワーカーの純流入が継続している。このような直近数年間の傾向を反映してネット・アブソープションはプラスを維持する見通し。
- /// 2025年までに竣工する新規供給の内定率は70%を超えており、空室率が急上昇しても4%程度に留まる見込み。現在の賃貸市場サイクルでは、2028年まで空室率は低く安定した傾向が続くと予想。

賃料

- /// 賃料の年平均成長率（CAGR）は3%で漸増し、今後3年以内にはコロナ禍以前の賃料水準を回復すると予想。
- /// 人気がある立地ではビルオーナーの価格支配力が増している。一方、大量供給の影響が残る一部のサブマーケットでは、賃料上昇率は3%を下回る見通し。

主な見通し

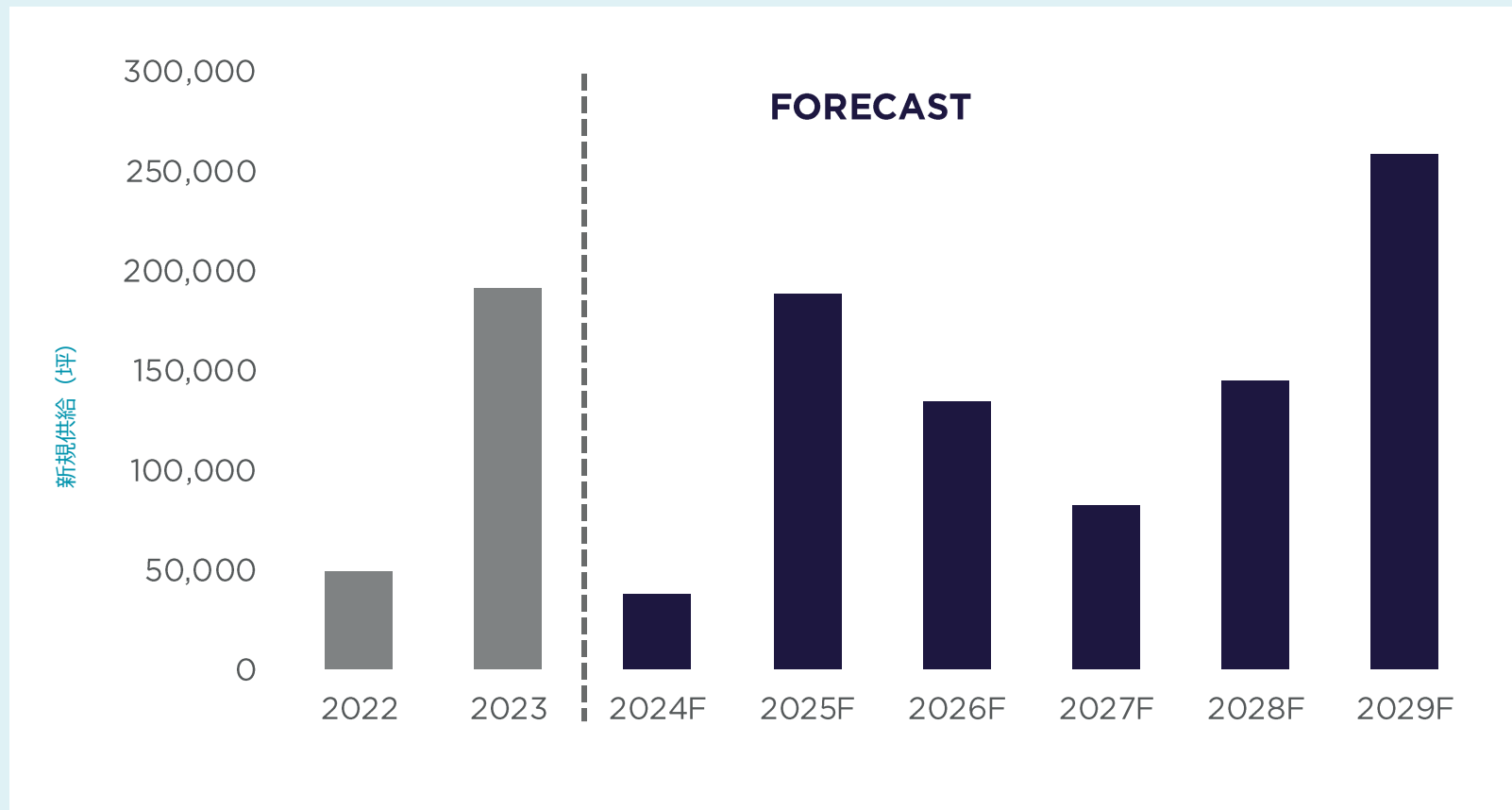
- /// 現行の市場サイクルは今後3年間は継続するため、都心5区のグレードAオフィスの空室率は、概ね4%前後で安定的に推移すると予想。
- /// 実質賃料は今後3年間で約2%上昇すると予想。これは、現在のインフレ見通しとほぼ同じ上昇幅に過ぎない。ビルオーナーに対しては、さらなるインカムリターンを向上させるためにも、居抜きやセットアップ・オフィスなどを含めたより柔軟なリーシング戦略の採用を推奨。



東京



新規供給



// 2025年には新規供給量がマーケット・サイクルのピークに達し過去10年平均（18.8万坪）を50%ほど上回る見通し。しかし、2029年に予想される次の供給サイクルのピークまで、今後3年間の新規供給量は抑制される見通し。

// 今後1年間の主な竣工予定物件は、品川のTHE LINKPILLAR 1 NORTH/SOUTH（85,810/53,393坪）、明治安田生命新宿ビル（20,627坪）、BLUE FRONT SHIBAURA（S棟、83,167坪）等。

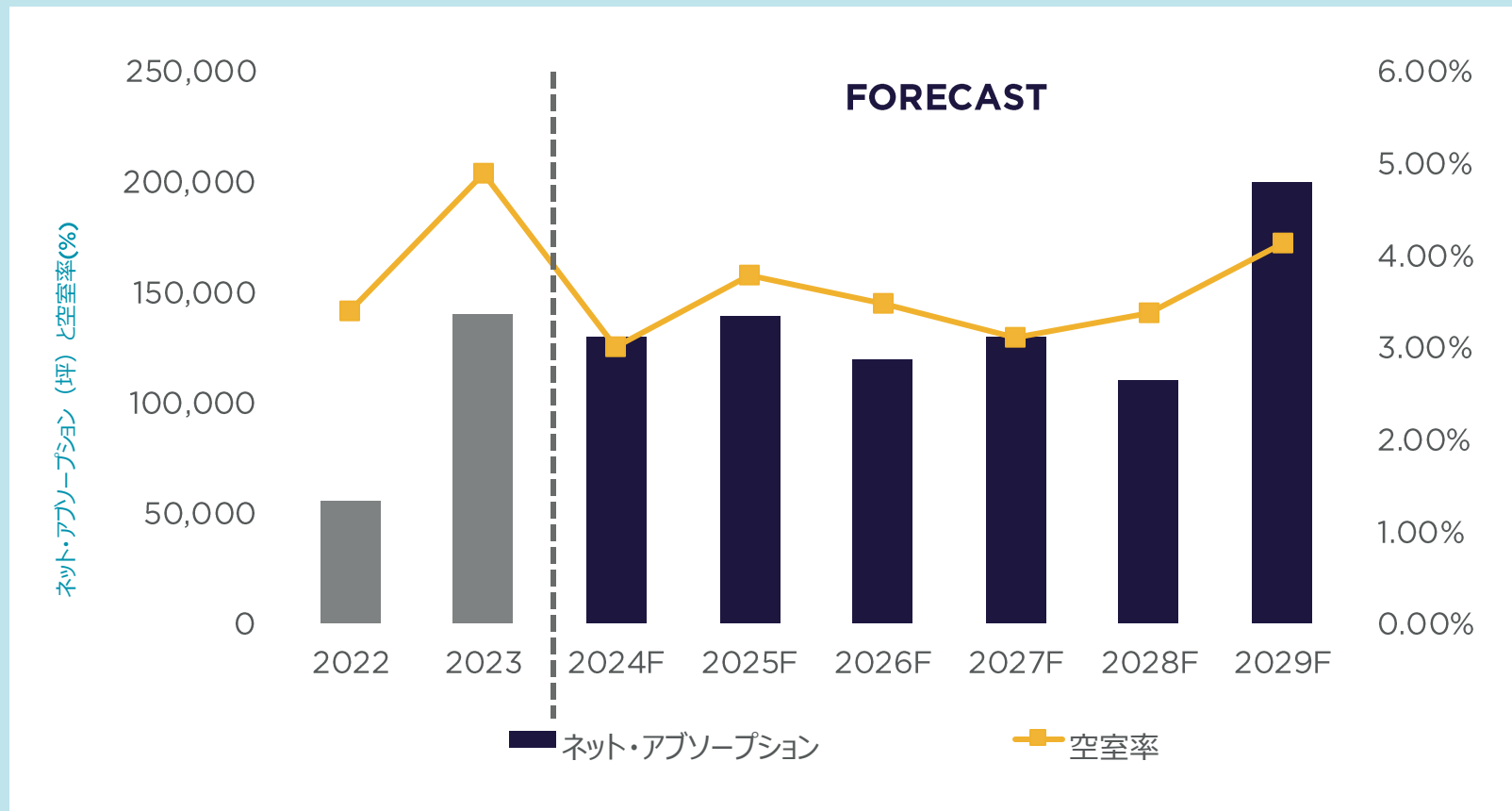
// 建設コストの上昇により引き続き開発事業の採算性は悪化。建築費指数（事務所S造）は2019年9月以降26.7%、年平均成長率4.8%上昇している。コスト上昇に伴い再調達原価も上昇。一部には移転を踏み止める事例も散見される。



東京



需要と空室



// 東京の出勤率はすでにコロナ禍以前の基準値近くまで回復。ネット・アブソープションは2022年以降プラスを維持。

// 円安は今後の企業収益を下支えし、テナント側の賃料負担能力も引き続き強含みで推移する見通し。

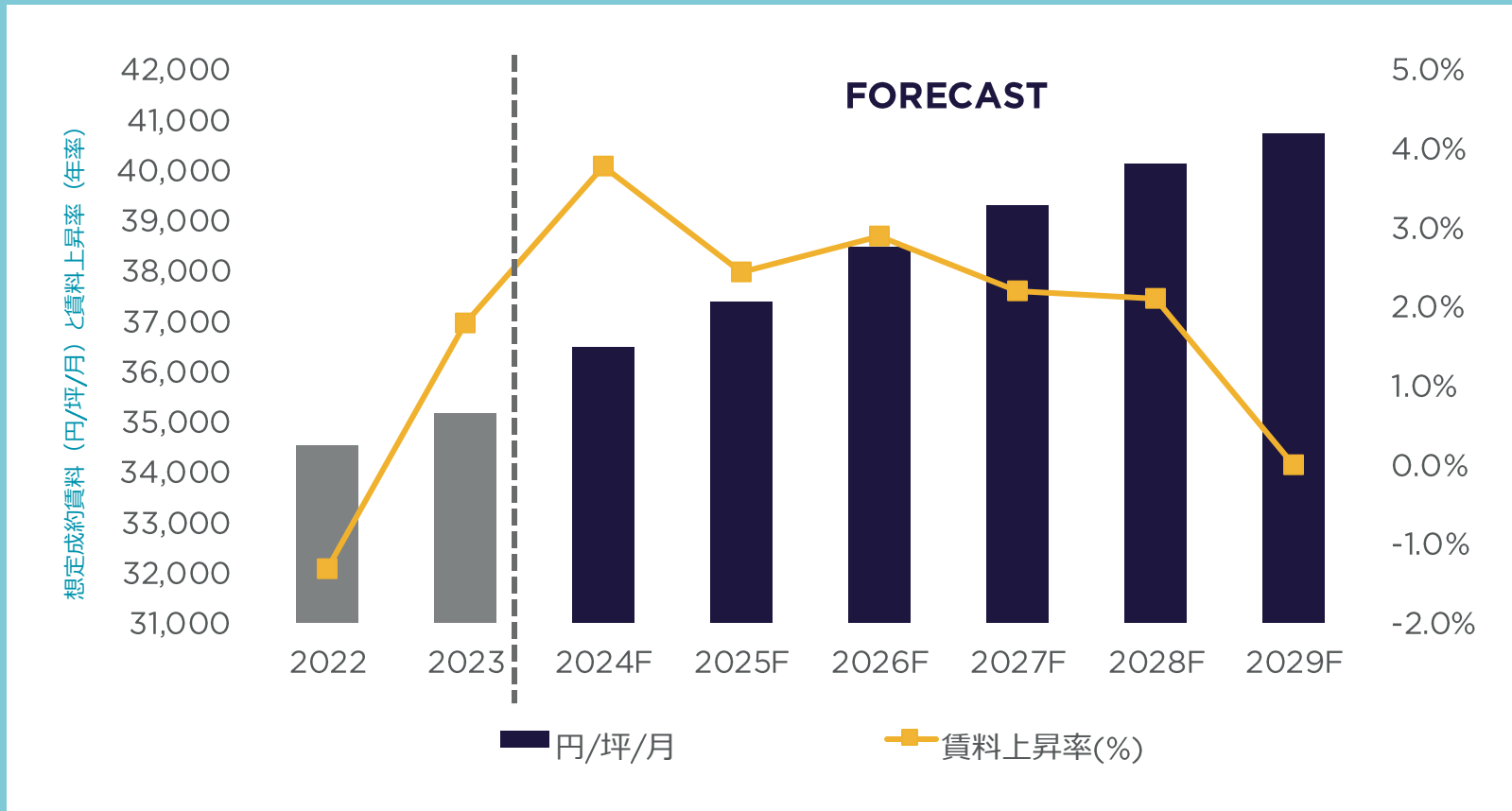
// より多くのテナントが、賃貸面積を減らしつつ質の高いオフィスへ入居する傾向。人気立地においては供給が限られているため、新築だけでなく、再調達コストが割安な改修やフレキシブル・オフィスに対する需要が高まりつつある。



東京



賃料の伸び



// インフレ率は高止まりし、コンセンサス予想では今後3年間平均で2.3%程度。全般的なコスト上昇は、新築ビルの賃料設定にじわじわと上昇圧力として顕在化。

// 2029年まで新規供給の増加が予想されるが、貸室総面積290万坪（960万平米）のグレードAオフィス全体のスケールから見れば、供給増加に伴うネガティブな影響は限定的。

// 東京の賃料は2023年末時点で2019年に記録したコロナ禍前のピークを依然として7.1%下回る水準にとどまっている。1990年以来のインフレ環境に移行するなか、モノの価格はすべからく上昇しており、オフィス賃料にもさらなる上昇が見込まれる。

—
アジア・パシフィック商用不動産市場

OUTLOOK

2025

連絡先

RESEARCH

熊谷真理

ヘッド・オブ・リサーチ & コンサルティング
mari.kumagai@cushwake.com

LEASING ADVISORY

加藤圭至

ヘッド・オブ・リーシング・アドバイザー・グループ
keiji.kato@cushwake.com

ASIA PACIFIC

ドミニク・ブラウン

ヘッド・オブ・インターナショナル・リサーチ
dominic.brown@cushwake.com

CAPITAL MARKETS

丸山展弘

ヘッド・オブ・インベストメント・セールス
nobuhiro.maruyama@cushwake.com

TENANT ADVISORY

樺木真奈美

ヘッド・オブ・テナント・アドバイザー・グループ
manami.chisaki@cushwake.com

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・マネジメント等のコア・サービス全体で、2023年の売上高は95億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)、サステナビリティに対する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 www.cushmanwakefield.com/ にアクセスするか公式X @Cushwake をフォロー下さい。

Copyright © 2024 Cushman & Wakefield. All rights reserved. The information contained within this report is gathered from multiple sources considered to be reliable. The information may contain errors or omissions and is presented without any warranty or representations to its accuracy.

Disclaimer: The information in this material is general in nature and has been created by Cushman & Wakefield for information purposes only. It is not intended to be a complete description of the markets or developments to which it refers. The material uses information obtained from a variety of sources which Cushman & Wakefield believe to be reliable however, it has not verified all or any information and does not represent, warrant or guarantee its accuracy, adequacy or completeness. Any forecasts or other forward-looking statements contained in this material may involve significant elements of subjective judgment and assumptions as to future events which may or may not be correct and are beyond the control of Cushman & Wakefield. Cushman & Wakefield is not responsible for any loss suffered as a result of or in relation to the use of this material. To the extent permitted by law, Cushman & Wakefield excludes any liability, including any liability for negligence, for any loss, including indirect or consequential damages arising from or in relation to the use of this material. All expressions of opinion included in this material are subject to change. © 2024 Cushman & Wakefield. All rights reserved.

