報道関係者各位

ソウルとベンガルール、アジア太平洋地域における新規オフィス開発の有望市場として台頭

APAC 主要 5 都市の分析で、オフィス開発の採算性に大きな差が鮮明に。ソウルとベンガルールは 2035 年まで有望な開発市場としての優位性を維持

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が発表した最新レポート「**グローバル・オフィスビル供給動向：開発停滞が続くオフィス市場**」によると、建設コストや資金調達コストの上昇に加え、質の高いオフィス需要への集中が進むなか、アジア太平洋地域（APAC）のオフィス開発環境は市場によって大きく二極化しています。調査では、ソウルとベンガルールが 2035 年まで開発採算性を維持できる有望市場として浮上する一方、東京、シンガポール、シドニーでは採算性確保が一段と難しくなる見通しが示されました。

また、世界全体でもオフィス開発の減速が続いています。2026 年第 3 四半期時点の世界の建設中オフィス面積は 5 億 8,000 万平方フィートとなり、2017 年第 3 四半期に記録したピーク時の 10 億 4,000 万平方フィートを 45%下回っています。

アジア太平洋地域（APAC）の平均経済賃料（新規オフィス開発が採算を取るために必要となる最低賃料）は、現在、プライム市場賃料を約 1%下回っていますが、2030 年までにこの関係が逆転し、経済賃料が市場賃料を約 7%上回ると予測されており、同地域の大部分において将来の開発が制限される見込みです。

APAC 域内でも、市場ごとに状況は大きく異なります。ソウルでは、経済賃料がプライム市場賃料を約 26%下回っており、本報告書で対象とした APAC 主要 5 市場の中で、開発採算性の余地が最も大きい市場となっています。一方、シドニーでは、経済賃料がプライム市場賃料を 24%上回っており、同地域で最も大きな採算性のギャップがある市場となっています。

クッシュマン・アンド・ウェイクフィールドのグローバル・シンクタンク、国際調査部門責任者であるドミニク・ブラウン博士は、次のように述べています。「地域平均値だけでは全体像の一部しか捉えられません。APAC 地域は概ね均衡を保っていますが、オフィス開発採算性は市場ごとに異なります。ソウルとベンガルールでは、テナントの旺盛な需要と賃料の上昇がコスト上昇を相殺しているため、新規供給が引き続き支えられています。一方、他の市場では、開発の経済性がますます厳しい状況に直面しています。 今後 10 年間、需要の堅調な伸び、人材の拡大、そして開発を後押しする条件を兼ね備えた市場に新規供給がさらに集中すると予想されます。一方、一部の都市では、テナントのニーズを満たすために、再開発や改修への依存度が高まる可能性があります。」

ソウルは APAC 主要 5 市場のなかで最も高い開発採算性を維持

ソウルは、今回分析対象とした APAC 主要 5 市場の中で、最も高い開発採算性を示しています。2026 年時点では、プライム賃料が新規開発の採算確保に必要な経済賃料を 26%上回っており、APAC 域内でも有数の開発環境を維持しています。

韓国では、AI 関連投資の拡大や半導体輸出の好調により、需要は堅調に推移しています。デベロッパー各社もすでに対応を進めており、現在建設中のオフィス面積は 20.7 百万平方フィート（msf）に達しており、2024 年末の 5.7msf から大幅に増加しています。主なプロジェクトとしては、「江南駅プライム開発」のほか、鍾路（チョンノ）および乙支路（ウルジロ）エリアで相次ぐ大規模開発があり、これらにより 14msf を超えるオフィススペースが供給される見込みです。

ソウルは 2035 年まで開発採算性が維持されると予測されていますが、キャップレートの上昇により経済賃料が押し上げられると見込まれるため、採算性の余地は 2030 年までに 6%、2035 年までに 5%へと縮小する見込みです。

ベンガルールはテクノロジー産業の成長を背景に長期的な優位性を維持

ベンガルールは過去 10 年間を通じて開発採算性を維持しており、2035 年までその状態が続くと予想されています。現在、プライム市場の賃料は経済賃料を 16%上回っており、新規オフィス開発にとって健全な開発採算性の余地を提供しています。また、賃料は年率 5.0%で上昇すると予想されており、経済賃料の年率 2.5%の上昇率を上回るペースとなる見込みです。

テクノロジー企業およびグローバル・キャパビリティ・センター（GCC）の旺盛な需要を背景に、プライム賃料は 2030 年までに経済賃料を約 29%、2035 年までに 44%上回ると予測されています。こうした需給環境から、ベンガルールは APAC 域内でも最も堅調な開発見通しを有する市場の一つとなっています。

ベンガルールは 3,610 万平方フィートのオフィス供給パイプラインを有しており、これはインド国内で最大規模であり、既存ストックのおよそ 16%に相当します。2026 年第 3 四半期時点での空室率は 10.6%であるため、新規供給スペースは徐々に吸収されていくものと見込まれます。

東京・シンガポール・シドニーでは開発採算性への圧力が強まる

ソウルとベンガルールは新規開発において引き続き良好な位置づけにある一方、本報告書によると、その他のアジア太平洋地域の主要オフィス市場では、開発採算性がますます制約されつつあることが明らかになっています。

シンガポールでは、2023 年以降、プライム市場の賃料は概ね経済賃料と連動しており、2028 年までこの傾向が続くと予測されています。その後、『ザ・クリフォード』、『ザ・スカイウォーターズ』、『ワン・コムセンター』を含むグレード A の新規供給が相次ぎ、空室の吸収力が試されることになります。短期的には開発の余地は残されていますが、将来のグレード A の供給は、新規プロジェクトというよりは、既存物件の再開発によるものになる可能性が高いでしょう。

東京は過去 10 年間を通じて開発採算性を維持しており、現在、プライム市場の賃料は経済賃料を 22%上回っており、空室率はわずか 0.3%で、アジア太平洋地域の主要 5 市場の中で最も低くなっています。しかし、資金調達コストとキャップレートの上昇により、開発採算性は低下すると予想され、2030 年からは開発採算性がマイナスに転じると見込まれています。

シドニーは、この地域で最も厳しい開発環境に直面しており、現在の経済賃料はプライム市場の賃料を 24%上回っています。労働力不足、借入コストの上昇、建設費の高騰、非オフィスプロジェクトとの競合といった圧力により、この採算性のギャップは 2035 年まで続くものと予想されます。

市場ごとの差異を踏まえた戦略立案が重要に

今後の開発案件が限られていることから、質の高いオフィススペースをめぐる競争は激化する見込みです。テナントは、適切なスペースを確保するためにリース契約のタイミングをより早期に計画するとともに、一部の市場で供給選択肢が狭まる中、柔軟なスペースの選択肢を検討する必要があります。一方、投資家やデベロッパーは、堅調な需要の基盤が開発の成長や新築を後押しし続ける立地に注力する必要があります。

クッシュマン・アンド・ウェイクフィールドのアジア太平洋地域オフィス部門責任者であるアンシュル・ジェインは、次のように述べています。「テナントは、アジア太平洋地域の主要市場において、新規オフィススペースの供給が安定的に続くことをもはや前提にできません。開発採算性は都市ごとに異なるため、不動産戦略はより市場ごとに特化したものになる必要があります。 ポートフォリオ戦略を積極的に見直し、現地市場の動向を明確に把握している企業ほど、コスト管理を行い、長期的なオフィスニーズを支える質の高いスペースを確保できる可能性が高まるでしょう。」

『グローバル・オフィスビル供給動向: 開発停滞が続くオフィス市場』レポートについて

本レポートでは、開発が再び採算性を持つようになる時期について検証しています。北米、アジア太平洋地域、欧州の 17 の主要市場において、トップクラスの物件の市場賃料と、新築を正当化するために必要な経済賃料を比較し、この見通しがテナント、投資家、デベロッパー、オーナーにとってどのような意味を持つかを明らかにしています。

レポートの全文は**こちら**をご覧ください。

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（NYSE: CWK）は、テナント・ビジネスおよび不動産投資ビジネスにおいて、包括的な事業用不動産サービスを提供する世界有数のグローバル企業です。約 60 か国において 350 拠点以上を展開し、約 53,000 名の従業員を擁しています。2025 年は、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・マネジメントおよびその他の主要事業分野において、売上高 103 億ドルを計上いたしました。「Better never settles（より高い価値の創出を追求し続ける）」という理念のもと、持続的な成長と企業価値向上に取り組んでおり、その企業文化は業界内外で高い評価を受けています。詳細につきましては、当社ウェブサイト（www.cushmanwakefield.com）をご参照ください。

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