

東京オフィスビル市場の分析と展望

《 四半期統計 》

2024年 第1期

(1月～3月)

2024年5月

株式会社オフィスビル総合研究所

Commercial Property Research Institute, Inc.

<http://www.officesoken.jp>

東京23区 賃貸オフィスビル市場の概況

2024年 第1期（1月～3月）

『東京オフィスビル市場の分析と展望』は市況分析を行うための基礎データとして、マーケット関係者の方々へ四半期ごとに提供しているレポートです。皆様には、本レポートを賃貸オフィスビル事業におけるマーケットの分析資料としてご活用いただければ幸いです。

2024年 第1期のポイント（東京23区）

1. テナント募集面積の動向

東京23区2024年4月のテナント募集面積「全規模」は前期比マイナス2.4万坪（-1.8%）の129.7万坪となり、4期連続で減少した。

竣工時期別では「既存ビル」が前期比マイナス7.3万坪（-6.8%）と4期連続で減少し、「建築中ビル」はプラス4.9万坪（+18.8%）で3期連続で増加した。

2. テナント成約面積の動向

東京23区2024年第1四半期の成約面積「全規模」は28.8万坪で、前年同期比プラス6.3万坪（+28.0%）、「大規模」もプラス5.0万坪（+39.5%）と、それぞれ4期連続で増加した。

竣工時期別では「既存ビル」が前年同期比プラス3.6万坪（+17.0%）と2期連続で増加し、「建築中ビル」もプラス2.7万坪（+193.5%）と再び増加した。

東京23区の成約面積は、2023年第2四半期から4期連続で前年同期比プラスを記録した。足元のオフィス需要は拡張等の前向きな動きが中心で館内増床の事例も多く、リーシング活動の拡大傾向が継続している。東京23区の昨年の新規供給は約27万坪の大量供給となり、空室を抱えた新築ビルの竣工が続いたことで港区を中心に空室率が押し上げられた。また、昨年竣工した新築ビルにはまとまった面積の空室が残っており、今年竣工予定のビルと合わせて成約状況及び二次空室の動向が注目される。今年の供給量は約14万坪と低水準に止まるうえ、今後も需要拡大が見込まれることから、需給バランスは安定的に推移するとみられる。

3. 大規模ビル空室率の動向

2024年4月の東京23区大規模ビル（1フロア200坪以上）空室率は前期比マイナス0.6ポイントの4.5%となり、2期連続で低下した。都心3区は前期比マイナス0.8ポイントの4.6%、中心6区は前期比プラス0.1ポイントの4.3%となった。

エリア別では「中央区」「港区」が前期から1ポイント以上の大幅な低下となった。

中央区は日本橋アドレスを中心とした交通利便性の高いビルでの成約が目立っている。港区では昨年竣工した新築ビルを中心に、数千坪単位の大口の空室消化が複数見られたが、空室率は依然として高い水準にある。

1. テナント募集面積の動向（表1、グラフ1-1、グラフ1-2）

東京23区、「全規模」は前期比マイナス2.4万坪（-1.8%）

～「既存ビル」は4期連続の減少、「建築中ビル」は3期連続で増加

- 東京23区2024年4月のテナント募集面積「全規模」は前期比マイナス2.4万坪（-1.8%）の129.7万坪となり、4期連続で減少した。
- 竣工時期別では「既存ビル」が前期比マイナス7.3万坪（-6.8%）と4期連続で減少し、「建築中ビル」はプラス4.9万坪（+18.8%）で3期連続で増加した。

【表1】テナント募集面積対前期比

立地ゾーン	全規模ビル増減面積		大規模ビル増減面積	
都心3区	1,000坪	0.2%	10,000坪	1.8%
中心6区	-15,000坪	-4.0%	-6,000坪	-2.7%
周辺14区	-10,000坪	-6.1%	-9,000坪	-8.5%
東京23区	-24,000坪	-1.8%	-5,000坪	-0.6%
多摩地区・千葉県・埼玉県・神奈川県	11,000坪	2.5%	8,000坪	3.1%

立地ゾーン	既存ビル増減面積		建築中ビル増減面積	
都心3区	-59,000坪	-9.6%	60,000坪	35.7%
中心6区	-3,000坪	-1.1%	-12,000坪	-16.2%
周辺14区	-10,000坪	-7.0%	-	-
東京23区	-73,000坪	-6.8%	49,000坪	18.8%
多摩地区・千葉県・埼玉県・神奈川県	25,000坪	6.0%	-13,000坪	-27.5%

都心3区：千代田区・中央区・港区
 中心6区：新宿区・渋谷区・品川区・文京区・豊島区・台東区
 周辺14区：東京23区から「都心3区」および「中心6区」を除いた14区

新規着工建築中ビルのテナント募集開始面積

	全規模合計		大規模ビル		大型ビル		中型ビル		小型ビル		小規模ビル	
2021年3期	9棟	11,000坪	1棟	8,000坪	1棟	---	3棟	1,000坪	3棟	1,000坪	1棟	---
2021年4期	2棟	1,000坪	0棟	---	0棟	---	1棟	---	1棟	---	0棟	---
2022年1期	2棟	1,000坪	0棟	---	1棟	1,000坪	0棟	---	1棟	---	0棟	---
2022年2期	4棟	1,000坪	0棟	---	0棟	---	3棟	1,000坪	1棟	---	0棟	---
2022年3期	6棟	2,000坪	0棟	---	0棟	---	1棟	1,000坪	4棟	1,000坪	1棟	---
2022年4期	6棟	1,000坪	0棟	---	0棟	---	1棟	---	5棟	1,000坪	0棟	---
2023年1期	7棟	2,000坪	1棟	1,000坪	0棟	---	2棟	---	4棟	1,000坪	0棟	---
2023年2期	7棟	2,000坪	1棟	1,000坪	0棟	---	1棟	---	5棟	1,000坪	0棟	---
2023年3期	5棟	1,000坪	0棟	---	1棟	---	2棟	1,000坪	2棟	---	0棟	---
2023年4期	10棟	1,000坪	0棟	---	0棟	---	0棟	---	6棟	1,000坪	4棟	---
2024年1期	6棟	2,000坪	0棟	---	1棟	1,000坪	2棟	1,000坪	3棟	---	0棟	---

規模（1フロア面積）：

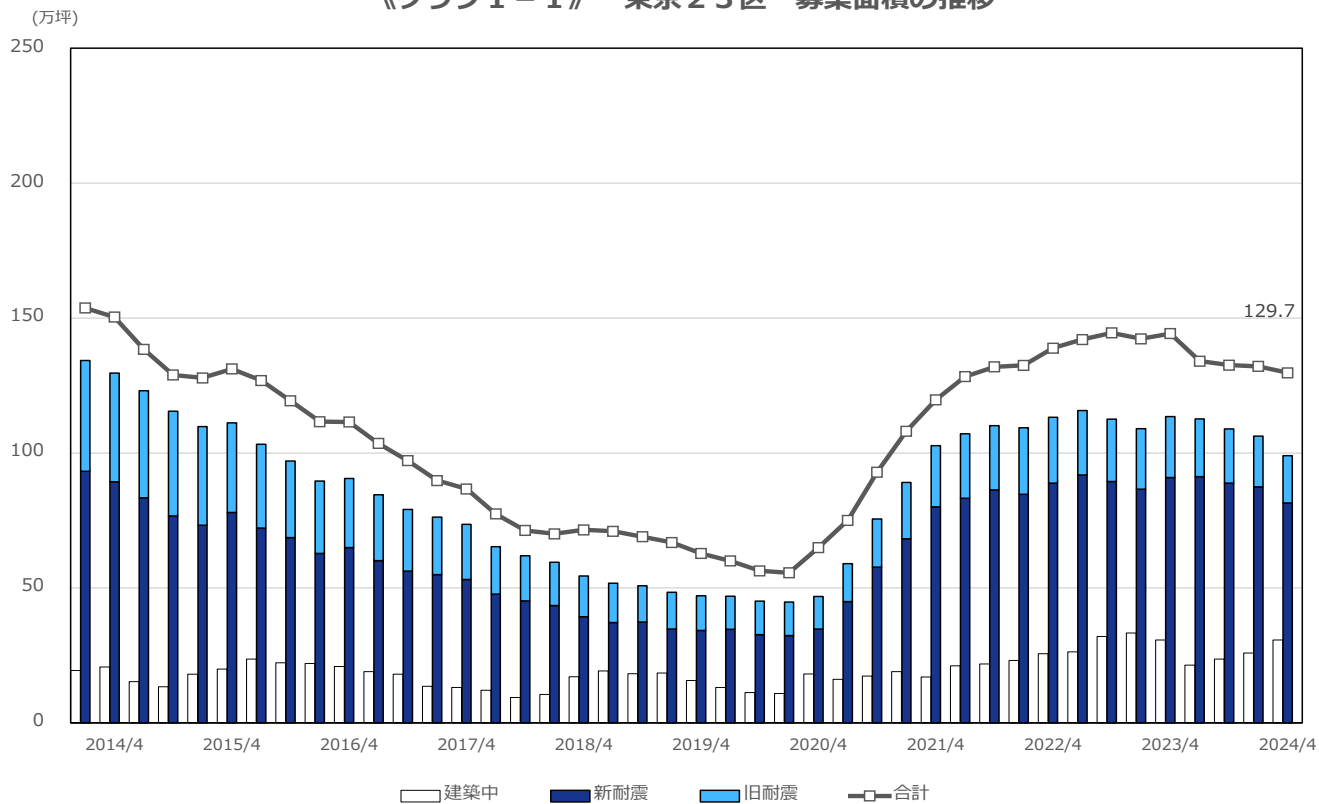
大規模（200坪以上）

大型（100坪以上200坪未満）

中型（50坪以上100坪未満）

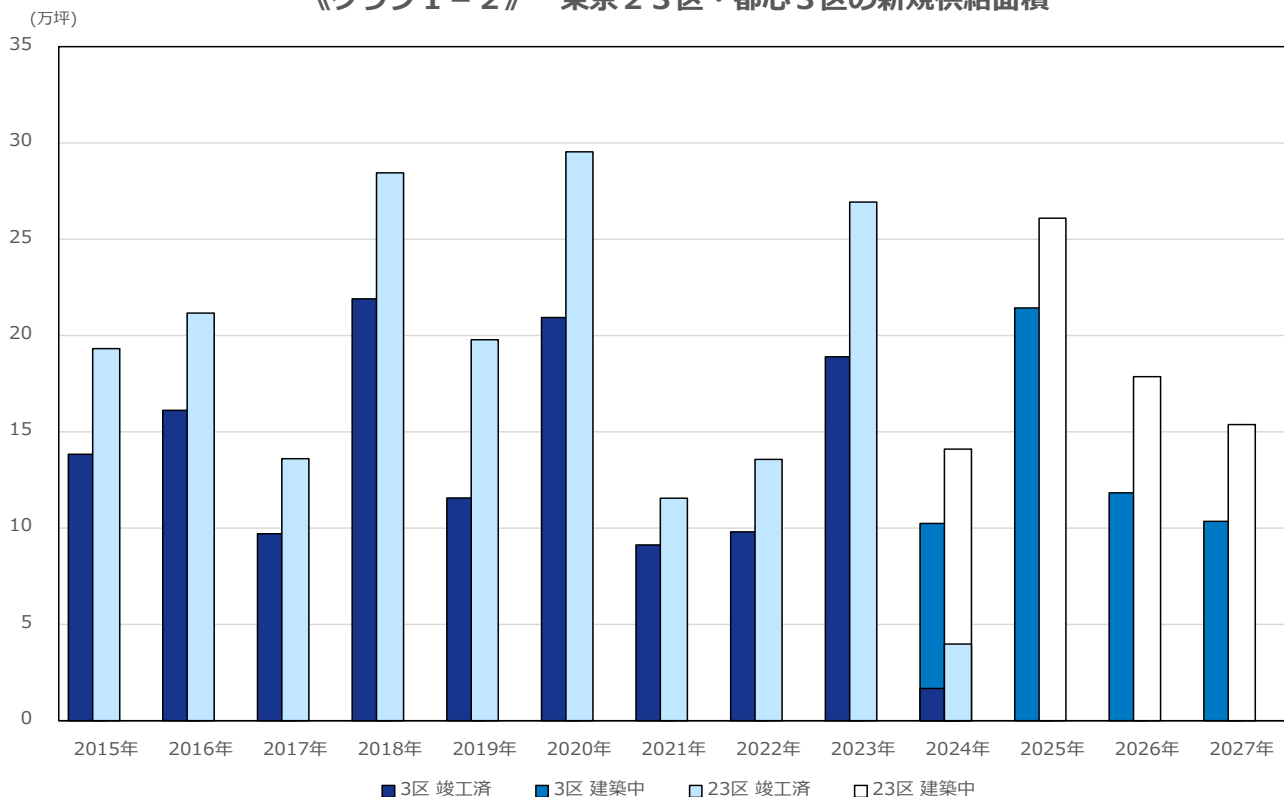
小型（20坪以上50坪未満）

《グラフ1-1》 東京23区 募集面積の推移



注：「新耐震」、「旧耐震」の区分は竣工時期に基づく推定（1984年以降の竣工ビルを「新耐震」ビル、1983年以前に竣工のビルを「旧耐震」ビルと想定しています）

《グラフ1-2》 東京23区・都心3区の新規供給面積



2. テナント成約面積の動向（表2、グラフ2-1、グラフ2-2）

東京23区、前年同期比プラス6.3万坪（+28.0%）

～「既存ビル」はプラス3.6万坪（+17.0%）と2期連続で増加

- 東京23区2024年第1四半期の成約面積「全規模」は28.8万坪で、前年同期比プラス6.3万坪（+28.0%）、「大規模」もプラス5.0万坪（+39.5%）と、それぞれ4期連続で増加した。
- 竣工時期別では「既存ビル」が前年同期比プラス3.6万坪（+17.0%）と2期連続で増加し、「建築中ビル」もプラス2.7万坪（+193.5%）と再び増加した。
- 東京23区の成約面積は、2023年第2四半期から4期連続で前年同期比プラスを記録した。足元のオフィス需要は拡張等の前向きな動きが中心で館内増床の事例も多く、リーシング活動の拡大傾向が継続している。東京23区の昨年の新規供給は約27万坪の大量供給となり、空室を抱えた新築ビルの竣工が続いたことで港区を中心に空室率が押し上げられた。また、昨年竣工した新築ビルにはまとまった面積の空室が残っており、今年竣工予定のビルと合わせて成約状況及び二次空室の動向が注目される。今年の供給量は約14万坪と低水準に止まるうえ、今後も需要拡大が見込まれることから、需給バランスは安定的に推移するとみられる。

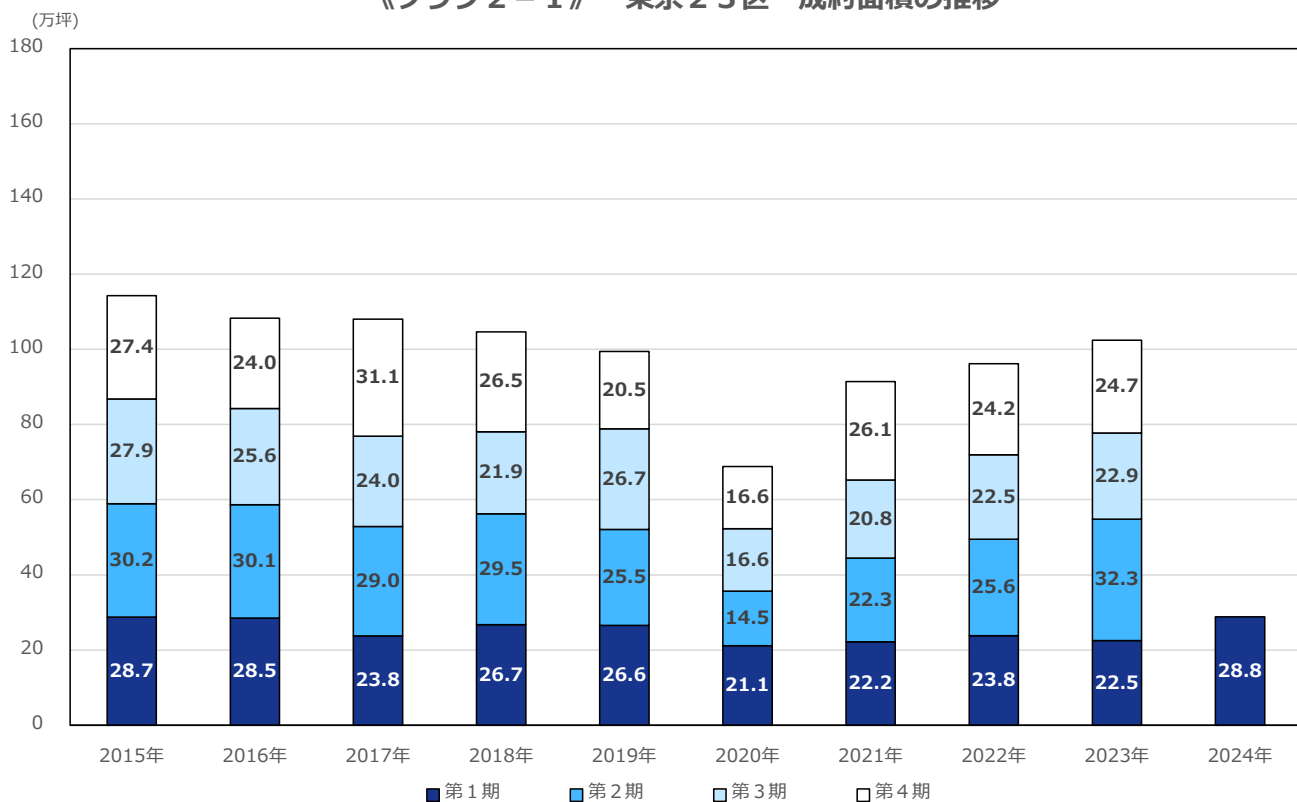
【表2】テナント成約面積対前年同期比

立地ゾーン	全規模ビル増減面積		大規模ビル増減面積	
都心3区	55,000坪	40.8%	48,000坪	60.0%
中心6区	-	-	-3,000坪	-9.2%
周辺14区	8,000坪	39.4%	5,000坪	37.1%
東京23区	63,000坪	28.0%	50,000坪	39.5%
多摩地区・千葉県・埼玉県・神奈川県	-5,000坪	-9.1%	2,000坪	5.8%

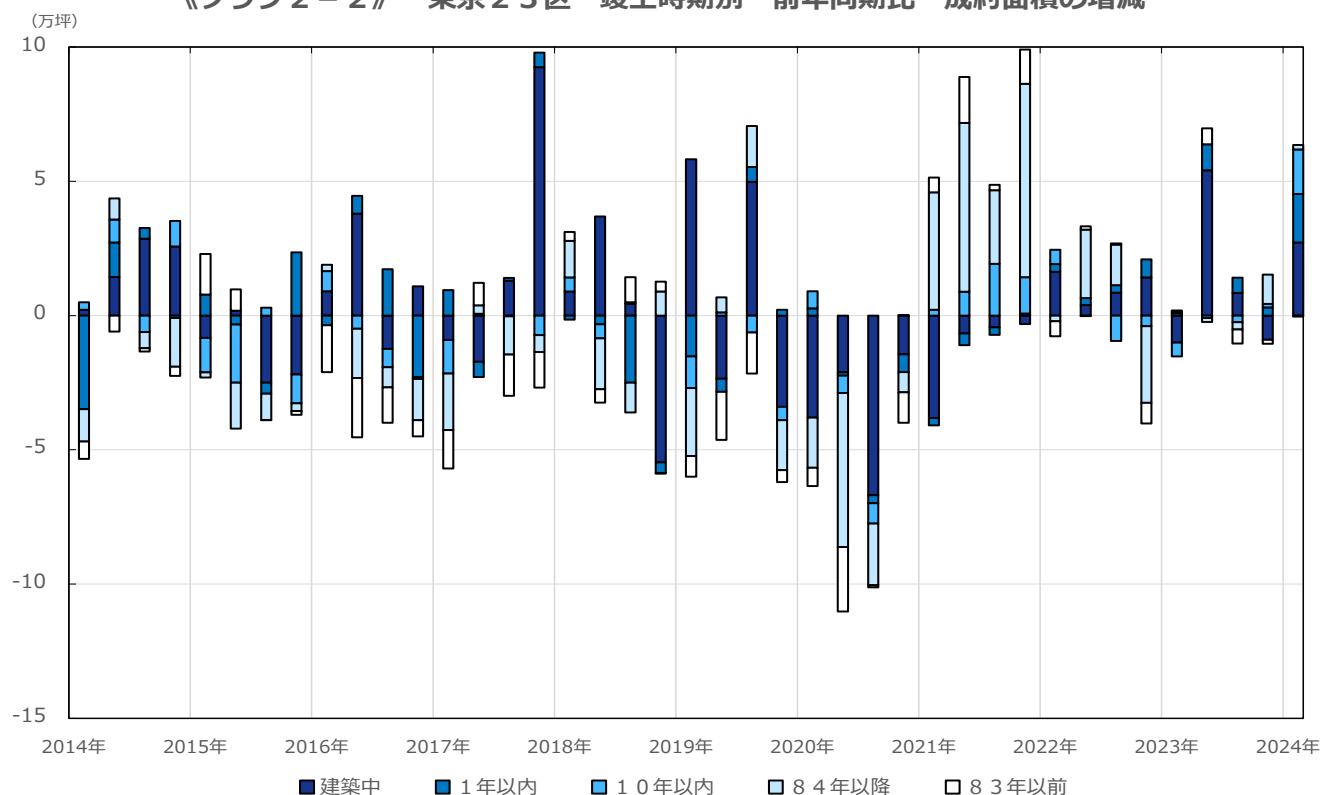
立地ゾーン	既存ビル増減面積		建築中ビル増減面積	
都心3区	25,000坪	19.0%	30,000坪	628.4%
中心6区	1,000坪	1.4%	-1,000坪	-17.2%
周辺14区	10,000坪	56.1%	-2,000坪	-71.8%
東京23区	36,000坪	17.0%	27,000坪	193.5%
多摩地区・千葉県・埼玉県・神奈川県	-4,000坪	-8.1%	-1,000坪	-24.7%

都心3区：千代田区・中央区・港区
 中心6区：新宿区・渋谷区・品川区・文京区・豊島区・台東区
 周辺14区：東京23区から「都心3区」および「中心6区」を除いた14区

《グラフ2-1》 東京23区 成約面積の推移



《グラフ2-2》 東京23区 竣工時期別 前年同期比 成約面積の増減



3. 大規模ビル空室率の動向（グラフ3-1、グラフ3-2）

東京23区大規模ビルの空室率は前期比マイナス0.6ポイントの4.5%

～都心3区は前期から低下、中心6区は前期から上昇

- 2024年4月の東京23区大規模ビル（1フロア200坪以上）空室率は前期比マイナス0.6ポイントの4.5%となり、2期連続で低下した。都心3区は前期比マイナス0.8ポイントの4.6%、中心6区は前期比プラス0.1ポイントの4.3%となった。
- エリア別では「中央区」「港区」が前期から1ポイント以上の大幅な低下となった。中央区は日本橋アドレスを中心とした交通利便性の高いビルでの成約が目立っている。港区では昨年竣工した新築ビルを中心に、数千坪単位の大口の空室消化が複数見られたが、空室率は依然として高い水準にある。

各地域および各区の大規模ビル空室率と対前期比

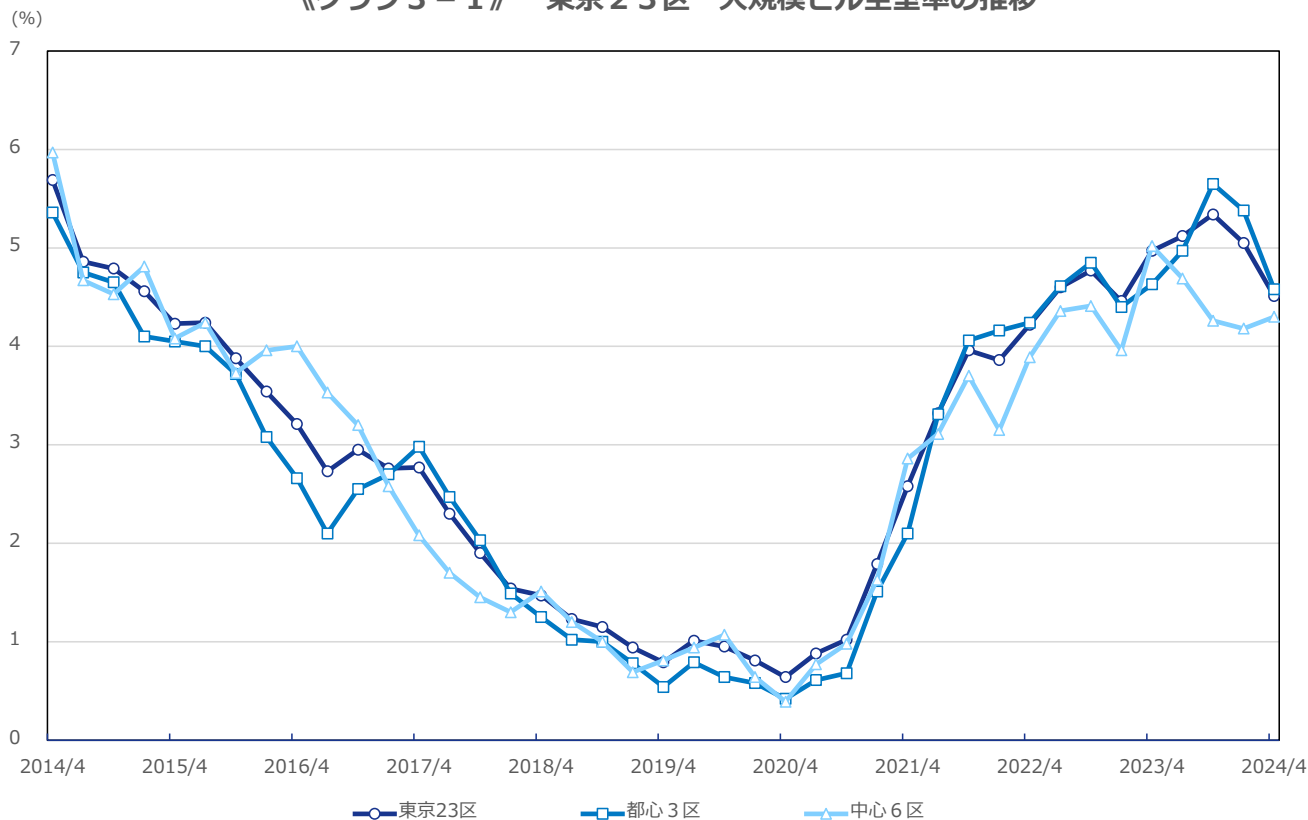
	空室率	前期比 (pts)
都心3区	4.6%	-0.8
千代田区	1.7%	-0.3
中央区	4.8%	-1.0
港区	7.0%	-1.1
中心6区	4.3%	0.1
新宿区	3.6%	-0.2
渋谷区	3.1%	0.6
豊島区	5.9%	1.0
品川区	5.9%	±0.0
文京区	3.3%	-1.2
台東区	3.9%	1.1
周辺14区	4.6%	-0.6
東京23区	4.5%	-0.6
多摩地区・千葉県・埼玉県・神奈川県	7.7%	0.8
首都圏	5.1%	-0.3

都心3区：千代田区・中央区・港区 中心6区：新宿区・渋谷区・品川区・文京区・豊島区・台東区
 周辺14区：東京23区から「都心3区」および「中心6区」を除いた14区

東京23区 竣工時期別空室率

	前年同期	前期	今期
「竣工1年以内」	31.2%	41.4%	34.8%
「竣工10年以内（1年以内を除く）」	3.5%	3.6%	4.1%
「84年以降竣工（10年以内を除く）」	5.0%	4.3%	3.9%
「83年以前竣工」	4.0%	3.3%	2.8%

《グラフ3-1》 東京23区 大規模ビル空室率の推移



《グラフ3-2》 東京23区 大規模ビル空室率構成比（棟数ベース）の推移

