東京オフィスビル市場の分析と展望

《 四半期統計 》

2024年 第4期

（10月～12月）

2025年2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4期 （10月～12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4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2025年1月のテナント募集面積「全規模」は前期比マイナス4.8万坪（－4.3%）の108.4万坪となり、7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4.3万坪（－4.8%）と7期連続で減少し、「建築中ビル」はマイナス0.5万坪（－2.2%）で3期連続で減少した。

２．テナント成約面積の動向

東京23区2024年第4四半期の成約面積「全規模」は26.2万坪で、前年同期比プラス1.5万坪（+6.2%）、「大規模」もプラス1.4万坪（+10.0%）となり、2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0.1万坪（＋0.6%）と5期連続で増加し、「建築中ビル」もプラス1.4万坪（＋106.0%）と3期ぶりで増加した。
東京23区における2024年の年間成約面積は約109.0万坪と、2年連続で100万坪を超えた。また、年間の成約面積は4年連続で前年比プラスとなり、リーシング活動の拡大傾向が継続している。オフィスの移転では、立地やビルグレードの改善を目的とする事例が多い。採用難が深刻さを増していることから、採用活動での優位性の確保や社員満足度の向上を企業側が意識し、立地条件に優れた新築・築浅のハイグレードオフィスに対する需要が高まっていることが背景にあると考えられる。オフィスをコストではなく投資として捉え、積極的に費用をかける企業が幅広い業種・規模において増加しており、この傾向は今後も続くとみられる。

３．大規模ビル空室率の動向

2025年1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ポイントの大幅な低下で3.8%となった。都心3区も前期比マイナス0.6ポイントの3.9%、中心6区は前期比マイナス0.8ポイントの3.4%となった。
エリア別では「港区」が前期比マイナス0.9ポイントと大幅な低下となった。引き続き、新築・築浅ビルを中心に空室消化が進んだことが主な低下要因となっている。
「千代田区」「渋谷区」の空室率は1%台前半の極めて低い水準に低下し、品薄感が漂っている。

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4.8万坪（－4.3%）
～ 「既存ビル」は7期連続の減少、「建築中ビル」は3期連続で減少

- 東京23区2025年1月のテナント募集面積「全規模」は前期比マイナス4.8万坪（－4.3%）の108.4万坪となり、7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4.3万坪（－4.8%）と7期連続で減少し、「建築中ビル」はマイナス0.5万坪（－2.2%）で3期連続で減少した。

【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	-45,000坪	-6.9%	-37,000坪	-8.2%
中心6区	-4,000坪	-1.3%	-3,000坪	-1.5%
周辺14区	1,000坪	0.9%	-	-0.4%
東京23区	**-48,000坪**	**-4.3%**	**-40,000坪**	**-5.5%**
多摩地区・千葉県・埼玉県・神奈川県	-10,000坪	-2.3%	-10,000坪	-3.9%

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	-29,000坪	-5.7%	-17,000坪	-10.9%
中心6区	-18,000坪	-6.4%	13,000坪	23.2%
周辺14区	3,000坪	2.4%	-2,000坪	-9.8%
東京23区	**-43,000坪**	**-4.8%**	**-5,000坪**	**-2.2%**
多摩地区・千葉県・埼玉県・神奈川県	-9,000坪	-2.2%	-2,000坪	-3.7%

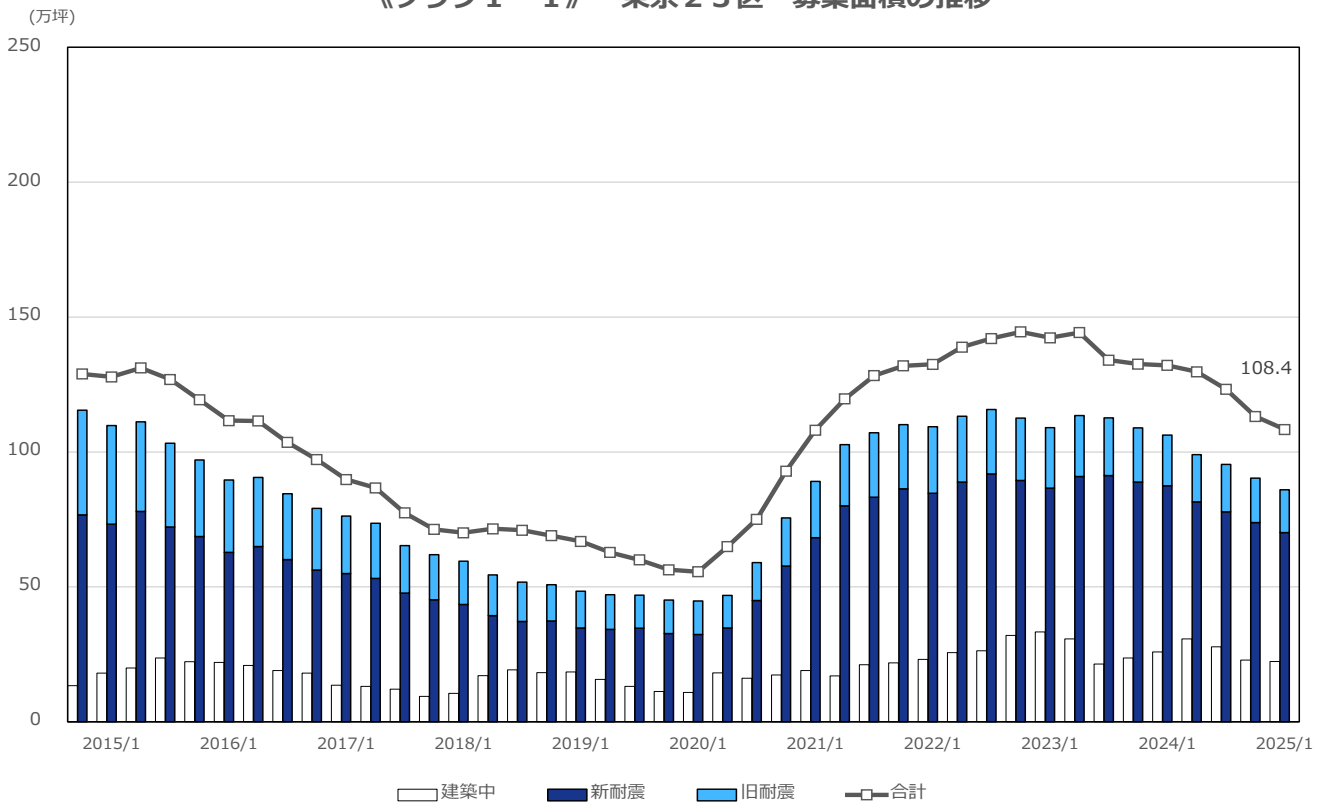
都心3区：千代田区・中央区・港区　　中心6区：新宿区・渋谷区・品川区・文京区・豊島区・台東区
周辺14区：東京23区から「都心3区」および「中心6区」を除いた14区

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	
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	---
2024年2期	4棟	1,000坪	0棟	---	0棟	---	0棟	---	4棟	1,000坪	0棟	---
2024年3期	7棟	2,000坪	1棟	1,000坪	0棟	---	0棟	---	3棟	---	3棟	---
2024年4期	8棟	3,000坪	1棟	1,000坪	0棟	---	2棟	1,000坪	5棟	1,000坪	0棟	---

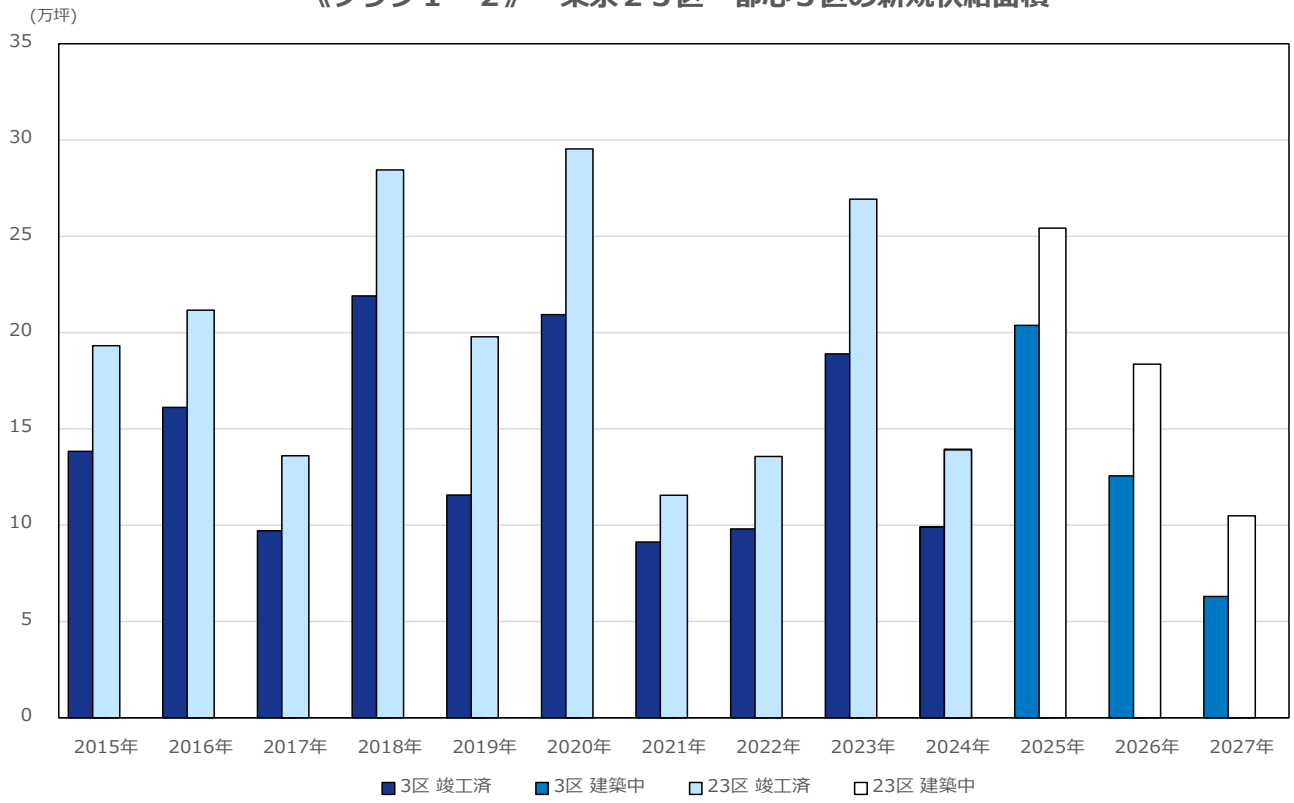
規模（1フロア面積）：
大規模（200坪以上）　大型（100坪以上200坪未満）　中型（50坪以上100坪未満）　小型（20坪以上50坪未満）

《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1.5万坪（+6.2%）
～ 「既存ビル」はプラス0.1万坪（+0.6%）と5期連続で増加

- 東京23区2024年第4四半期の成約面積「全規模」は26.2万坪で、前年同期比プラス1.5万坪（+6.2%）、「大規模」もプラス1.4万坪（+10.0%）となり、2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0.1万坪（+0.6%）と5期連続で増加し、「建築中ビル」もプラス1.4万坪（+106.0%）と3期ぶりで増加した。

- 東京23区における2024年の年間成約面積は約109.0万坪と、2年連続で100万坪を超えた。また、年間の成約面積は4年連続で前年比プラスとなり、リーシング活動の拡大傾向が継続している。オフィスの移転では、立地やビルグレードの改善を目的とする事例が多い。採用難が深刻さを増していることから、採用活動での優位性の確保や社員満足度の向上を企業側が意識し、立地条件に優れた新築・築浅のハイグレードオフィスに対する需要が高まっていることが背景にあると考えられる。オフィスをコストではなく投資として捉え、積極的に費用をかける企業が幅広い業種・規模において増加しており、この傾向は今後も続くとみられる。

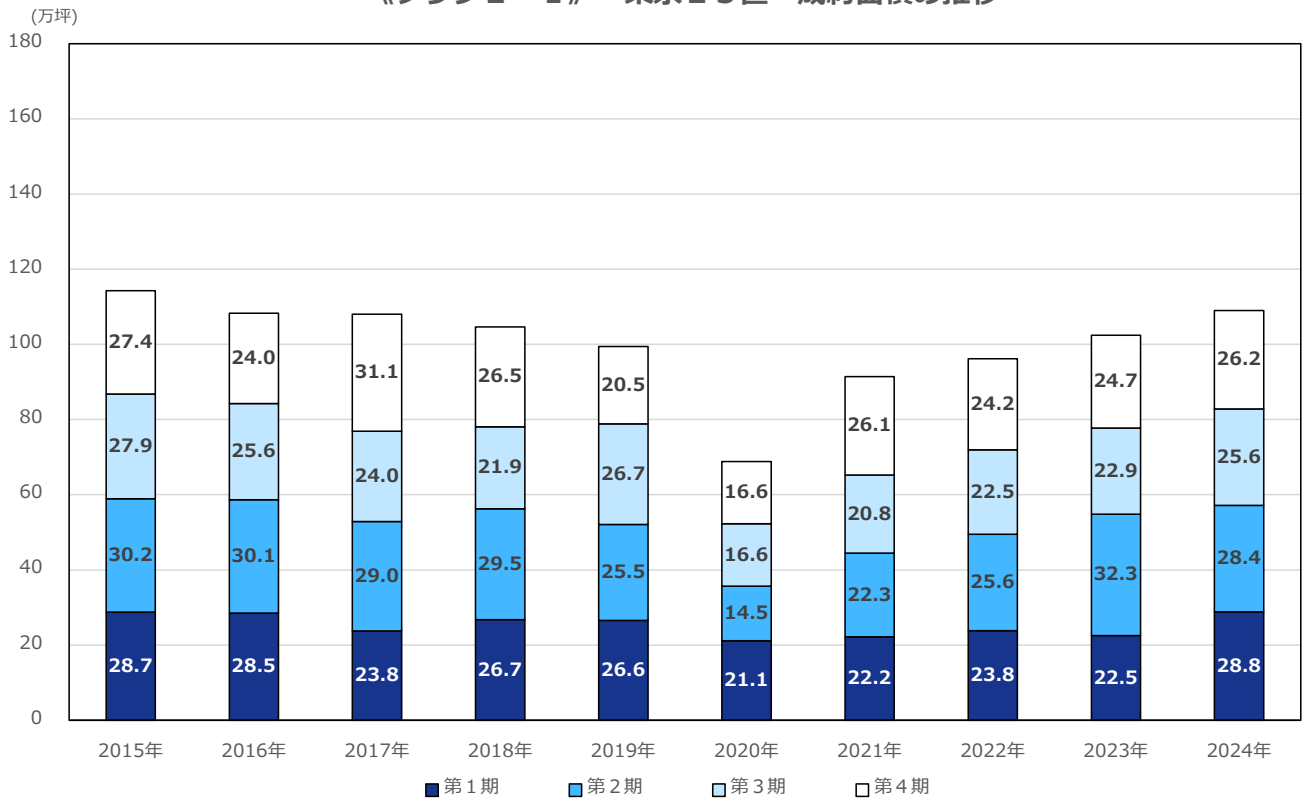
【表2】テナント成約面積対前年同期比

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	10,000坪	6.9%	10,000坪	11.9%
中心6区	1,000坪	1.1%	-1,000坪	-2.9%
周辺14区	5,000坪	20.7%	5,000坪	54.1%
東京23区	**15,000坪**	**6.2%**	**14,000坪**	**10.0%**
多摩地区・千葉県・埼玉県・神奈川県	15,000坪	33.8%	14,000坪	66.3%

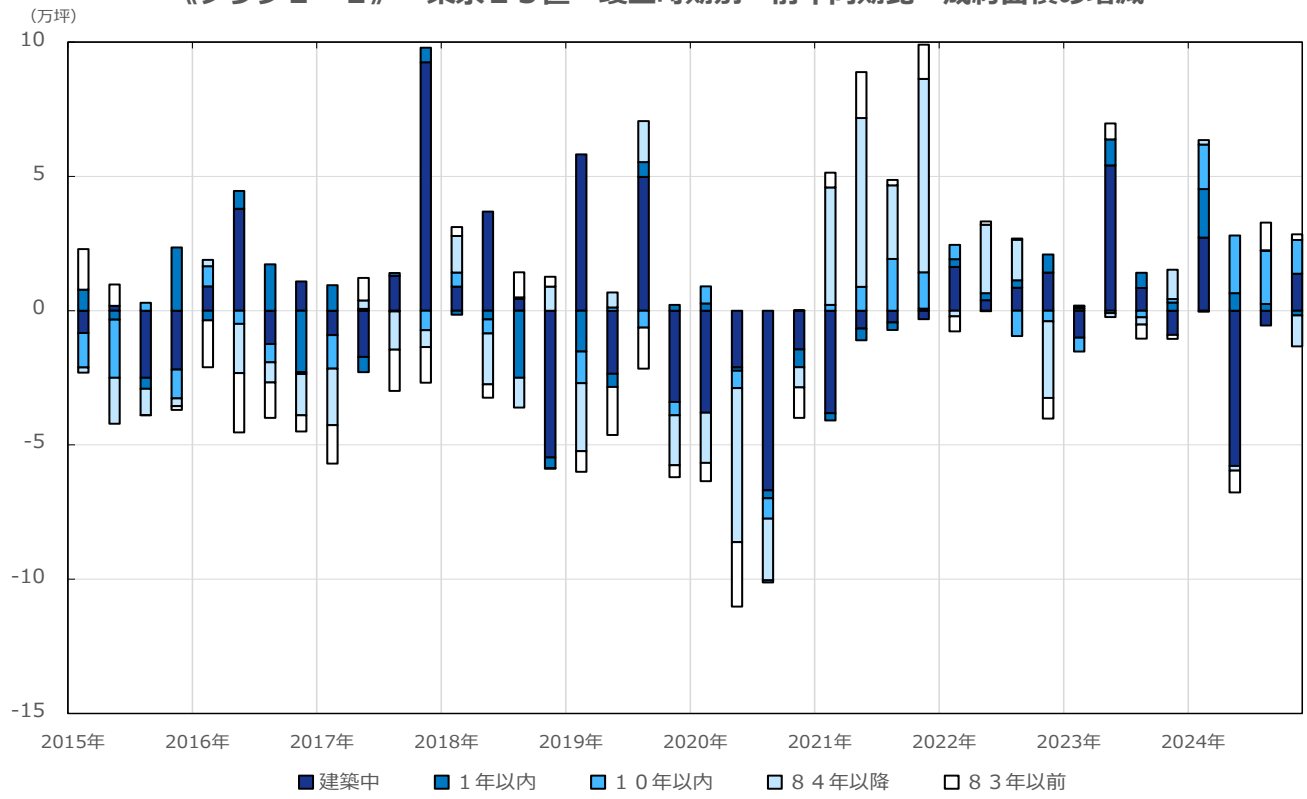
立地ゾーン	既存ビル増減面積		建築中ビル増減面積	
都心3区	-4,000坪	-2.9%	14,000坪	223.0%
中心6区	3,000坪	3.8%	-2,000坪	-31.2%
周辺14区	2,000坪	11.3%	2,000坪	418.2%
東京23区	**1,000坪**	**0.6%**	**14,000坪**	**106.0%**
多摩地区・千葉県・埼玉県・神奈川県	15,000坪	37.1%	-	-

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3.8%
～都心3区と、中心6区ともに前期から低下

- 2025年1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ポイントの大幅な低下で3.8%となった。都心3区も前期比マイナス0.6ポイントの3.9%、中心6区は前期比マイナス0.8ポイントの3.4%となった。

- エリア別では「港区」が前期比マイナス0.9ポイントと大幅な低下となった。引き続き、新築・築浅ビルを中心に空室消化が進んだことが主な低下要因となっている。「千代田区」「渋谷区」の空室率は1%台前半の極めて低い水準に低下し、品薄感が漂っている。

各地域および各区の大規模ビル空室率と対前期比

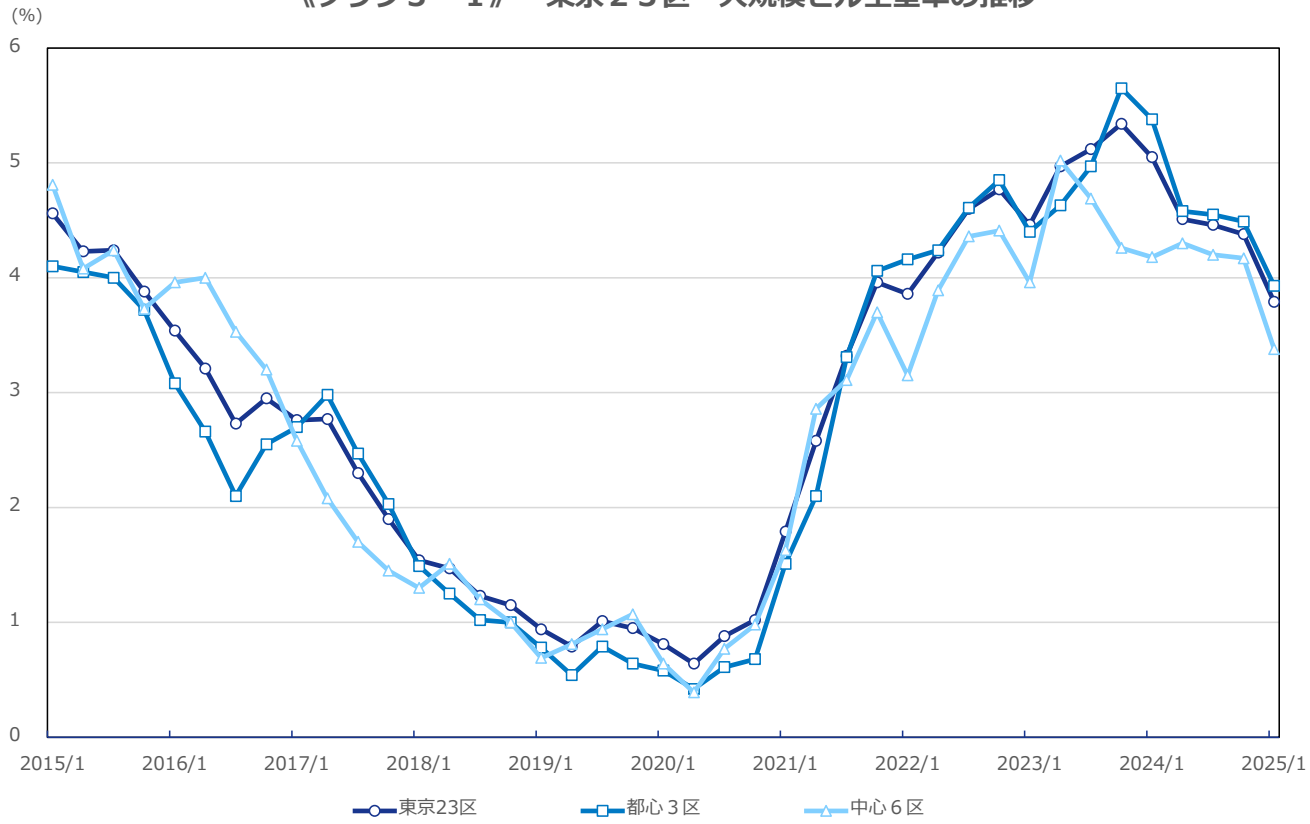
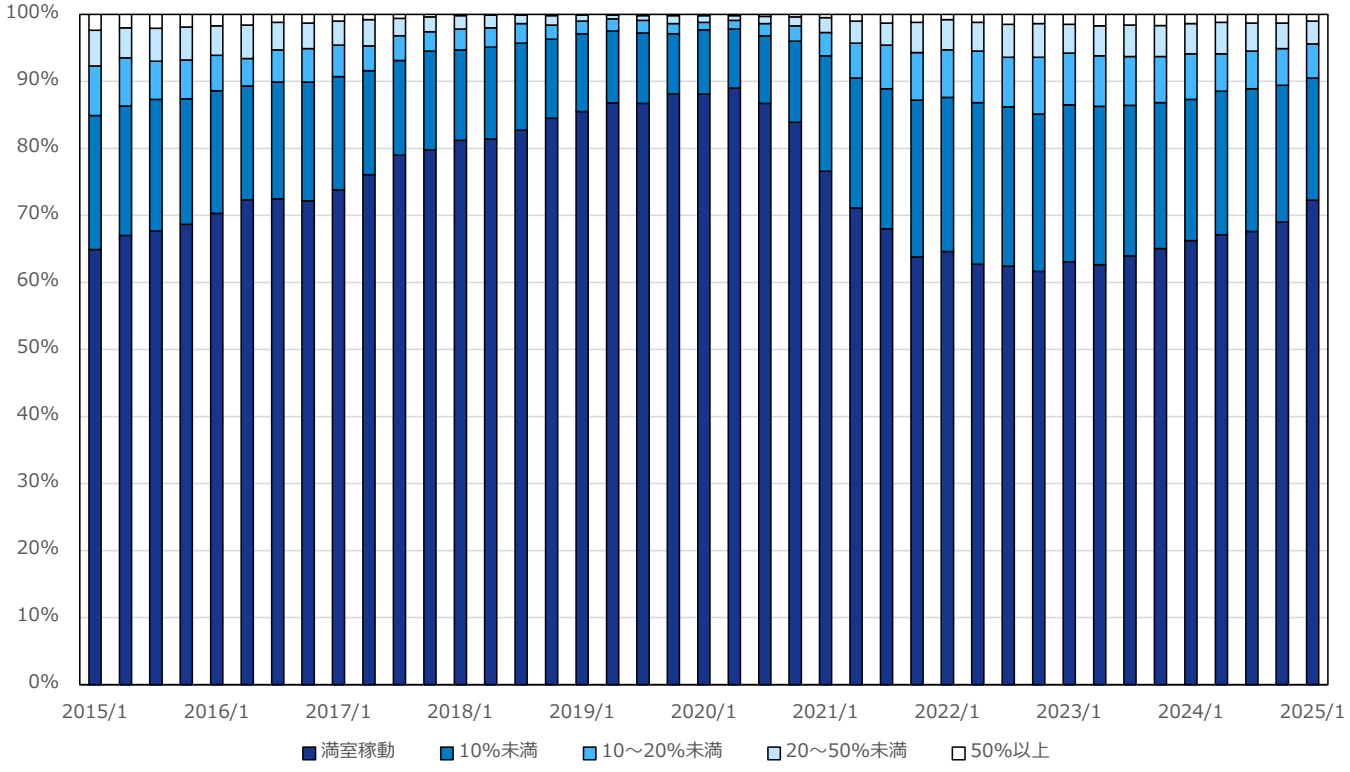
	空室率	前期比 (pts)
都心3区	3.9%	-0.6
千代田区	1.2%	-0.3
中央区	4.3%	-0.5
港区	6.0%	-0.9
中心6区	3.4%	-0.8
新宿区	3.0%	-0.5
渋谷区	1.4%	-0.5
豊島区	4.7%	-1.7
品川区	5.7%	-1.3
文京区	2.6%	0.3
台東区	0.5%	-0.7
周辺14区	4.0%	-0.3
東京23区	**3.8%**	**-0.6**
多摩地区・千葉県・埼玉県・神奈川県	6.7%	-0.4
首都圏	4.3%	-0.5

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

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」	41.4%	36.4%	43.1%
「竣工10年以内（1年以内を除く）」	3.6%	5.2%	4.6%
「84年以降竣工（10年以内を除く）」	4.3%	3.6%	3.1%
「83年以前竣工」	3.3%	2.8%	2.5%

《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