

各位

三菱地所リアルエステートサービス株式会社

三菱地所リアルエステートサービス【2024年】大型オフィスビルマーケット調査 東京主要5区・7区 大型オフィスビル空室率・平均募集賃料の動向(2024年1月～12月) ～順調に回復し適正空室率に到達。エリアによる状況の差も縮小傾向～

三菱地所リアルエステートサービス株式会社（本社:東京都千代田区大手町 1-9-2、代表取締役社長:湯浅哲生）は、2024年（2024年1月～12月）の東京都心5区・7区（千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区+品川区、江東区）の大規模ビル※1のマーケットデータをまとめた『OFFICE MARKET REVIEW2024』を本日発表しますので、お知らせします。

※1：大規模オフィスビル＝延床面積3,000坪以上の賃貸オフィスビル

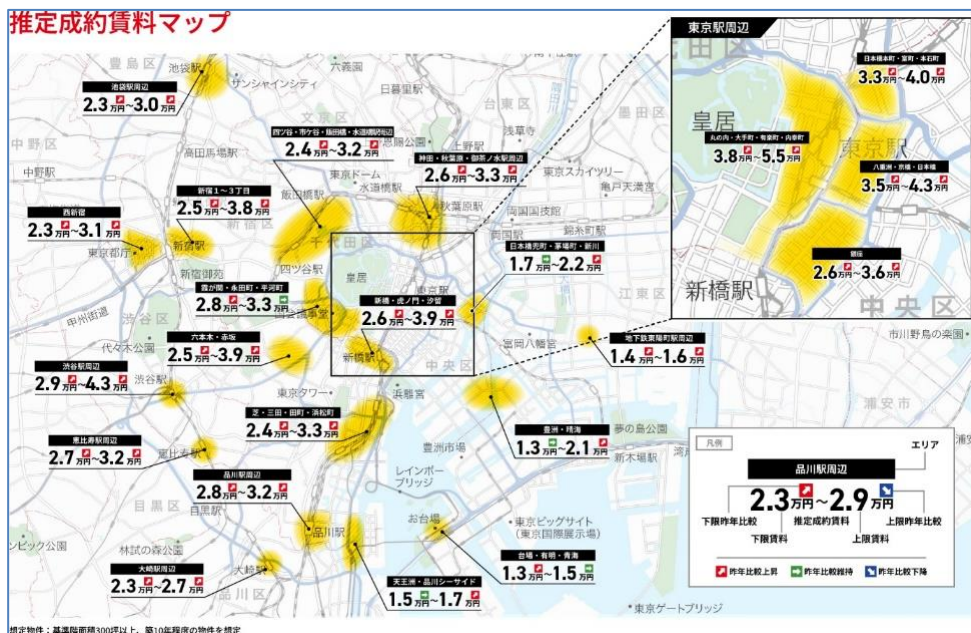
【空室率・平均募集賃料推移】

東京主要5区の空室率は、2024年1月末時点の5.99%から回復傾向で推移し、2024年12月末時点では4.56%(前年同月比-1.75pt)となった。主要5区の空室率は新型コロナウイルスの影響と2023年のオフィスビル供給が多かった影響もあり2023年7月末時点では6.88%まで上昇していたが、その後は順調に回復し2024年9月末には2021年1月（3年8ヶ月）ぶりに4%台に到達した。東京主要7区の空室率は、2024年1月末時点では6.12%であったが、主要5区同様に回復傾向で推移し、2024年10月末には3年9ヶ月ぶりの4%台に到達。2024年12月末時点では、4.66%(前年同月比-1.78pt)となった。

また、2024年12月末時点の平均募集賃料は、東京主要5区において31,738円/坪(前年同月比+1,339円)、東京主要7区においては29,250円/坪(前年同月比+1,097円)であった。

2024年の主要5区、7区の空室率は適正空室率の5%～3%に収まる水準まで回復し、平均募集賃料は主要5区ではやや上昇、7区においてはほぼ横ばいの状況となった。なお、エリアごとの空室率については、昨年同様に差はあるものの、エリア間の差は縮小傾向にあるといえる。

エリアによる空室率の差は昨年から継続しているものの、その差は縮小傾向にあるといえ、マーケット全体として回復傾向が強い1年であった。需要が高く、貸し手市場となった千代田区や渋谷区については、この1年間でさらに空室率が低下し物件獲得競争が発生している状況である。空室率が5%を超えるその他のエリアについても、回復の1年であったといえ、その回復幅は千代田区や渋谷区を上回るものであった。なお、成約賃料についてもほぼすべてのエリアで上昇しており、マーケットの回復が色濃く反映されたといえる。下記マップに、2024年12月末時点における各エリアの推定成約賃料を示す。



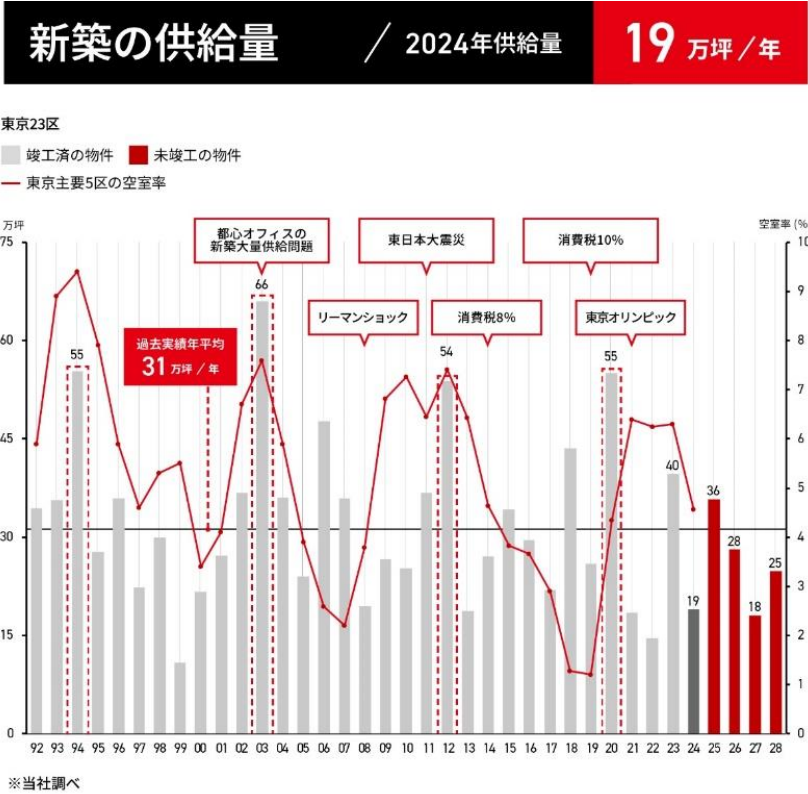
人を、想う力。街を、想う力。

三菱地所グループ

三菱地所リアルエステートサービス

【新築の供給量と空室率、開発状況】

2024 年の東京主要 5 区オフィスビル新規供給量は約 19 万坪であり、供給が多かった 2023 年の約 40 万坪の半分程度の供給となった。2023 年に竣工した物件の空室解消が順調に進み、2024 年に竣工した物件についても堅調に埋まっていたことで、マーケットは回復傾向となった。なお、新築物件に関しては、働き方改革関連法の影響により、工期が伸びて竣工が後ろ倒しになっている物件も出てきており、2025 年以降の竣工予定物件への影響も懸念される。



竣工年	物件名	住所	基準階(坪)	延床面積(坪)	地上階	地下階
2024年1月	森永芝浦ビル	東京都港区芝浦1丁目13-16	488	4,722	7	1
2024年2月	住友不動産中野駅前ビル	東京都中野区中野2丁目24-11	532	15,119	20	2
2024年2月	新虎安田ビル	東京都港区新橋4丁目3-1	400	7,810	14	2
2024年2月	関電不動産渋谷ビル	東京都渋谷区渋谷3丁目26-20	302	4,344	12	1
2024年3月	住友不動産秋葉原東ビル	東京都台東区浅草橋5丁目21-1	302	3,019	9	-
2024年3月	ポーラ青山ビルディング	東京都港区南青山2丁目5-17	228	5,174	16	2
2024年3月	住友不動産新宿南口ビル	東京都渋谷区千駄ヶ谷5丁目31-11	320	7,208	17	1
2024年3月	吉祥寺フコク生命ビル	東京都武蔵野市吉祥寺南町2丁目3-15	184	2,859	12	
2024年4月	青朋ビル	東京都港区北青山3丁目5-6	324	5,415	13	2
2024年5月	赤坂グリーンクロス	東京都港区赤坂2丁目4-6	554	22,219	28	3
2024年6月	渋谷アクシュ	東京都渋谷区渋谷2丁目17-1	400	13,461	23	4
2024年6月	ヒューリック虎ノ門第二ビル	東京都港区虎ノ門1丁目2-13	173	3,918	14	1
2024年6月	Daiwa秋葉原ビル	東京都千代田区神田須田町2丁目19-23	241	3,617	12	-
2024年8月	東京ワールドゲート赤坂 赤坂トラストタワー (第1期)	東京都港区赤坂2丁目17-22	1,025	62,920	43	3
2024年8月	FTK秋葉原	東京都千代田区外神田3丁目13-8	189	2,534	10	-
2024年9月	TODA BUILDING	東京都中央区京橋1丁目7-1	722	28,710	28	3
2024年9月	ヒューリック将棋会館千駄ヶ谷ビル	東京都渋谷区千駄ヶ谷1丁目18-1	923	4,530	4	1
2024年9月	フロントプレイス飯田橋	東京都新宿区東五軒町6-22	498	3,777	7	1
2024年11月	WTC annex	東京都港区浜松町2丁目3-20	284	22,645	46	2

人を、想う力。街を、想う力。

三菱地所グループ

三菱地所リアルエステートサービス

【移転傾向】

昨年に引き続き、「働き方改革」を前提としながら、対面でのコミュニケーションによって生み出されるシナジーを重要視し、コミュニケーションの促進・向上を目的としたオフィス構築を行う企業がさらに増加。拠点の集約や 1フロア化を実現した移転も多かった。また、今年には入社回帰の傾向が高まる中で、強制的に企業が出社を促すのではなく、従業員が出社することでメリットを享受でき、自発的に出社したくなるようなオフィス環境の構築を目指した移転も目立ったほか、昨年同様に人材確保や従業員エンゲージメント向上を目的とした移転も多かった。

移転理由から見る移転事例一覧

移転理由						会社名	移転先	移転先 面積(坪)	移転元ビル	移転元 面積(坪)
コミュニケーション向上	集約移転	働き方改革	オフィス環境改善	シナジー強化	人材確保・人員増加					
●	●	●	●	●	●	三井ホーム	新木場センタービル	1,670	新宿三井ビルディングなど	-
●	●		●	●	●	LegalOn Technologies	渋谷サクラステージ SHIBUYAタワー	1,680	豊洲フロント	1,500
●			●			良品計画	住友不動産飯田橋ファーストビル	1,300	自社ビル	-
●			●			日本調剤	田町タワー	2,000	グラントウキョウ ノースタワー	1,900
●			●			日本ビジネスシステムズ	虎ノ門ヒルズ ステーションタワー	2,000	虎ノ門ヒルズ 森タワー	-
	●	●	●			パーソルキャリア	麻布台ヒルズ 森JPタワー	3,000	丸の内ビルディングなど	-
	●			●	●	パナソニックインダストリー	虎ノ門ヒルズ ステーションタワー	2,057	虎ノ門35森ビル	1,973
	●			●		デンソー	新虎安田ビル	2,800	東京日本橋タワー、Wビルなど	-
	●					ゴールドウイン	青朋ビル	1,800	ゴールドウイン本社ビルなど	2,311
	●					日本マスタートラスト信託銀行	赤坂インターシティAIR	2,350	MTBJビル、浜松町TSビル	3,123
						コマツ	汐留ビルディング	3,177	自社ビル	-
●	●	●				オカモトヤ	虎ノ門ヒルズ ステーションタワー	402	自社ビル	-
●		●				日本設計	虎ノ門ヒルズ 森タワー	2,114	新宿アイランドタワー	-
●		●			●	バイレント・コンサルティング	麻布台ヒルズ 森JPタワー	4,246	六本木ヒルズ森タワー	-
●	●	●		●	●	LION	JPライオンビルディング	6,617	自社ビル	-
●		●		●	●	エスユーエス	住友不動産六本木グランドタワー	218	新大崎勤業ビルディング※	-
●			●			森トラスト	神谷町トラストタワー	1,150	虎ノ門二丁目タワー	1,200

※ 新大崎勤業ビルディング（大崎ニューシティ4号棟）

<詳細レポートはこちら>

https://office.mecyes.co.jp/market/detail/117?utm_source=birurelease&utm_medium=pr&utm_campaign=202502_2

■備考

- ・当社集計対象：延床面積 3,000 坪以上のオフィスビル
- ・東京主要 5 区、7 区：千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区+品川区、江東区
- ・当社集計の空室率について：現在空室の物件と今後空室予定の物件含めた空室率を算出しております。また、新築物件に関しては竣工時に空室率へ反映をしています。
- ・移転傾向については、日経不動産マーケット情報を基に当社にて独自調査を行い作成しています。
- ・掲載データは 2024 年 1 月 1 日～2024 年 12 月 31 日のデータを集計したものとします。

■留意事項

- ・本資料は、不動産市場に関する当社の現在の見解に基づいて作成されています。当社の見解は、当社が信頼できると判断した情報ソース及び現在の市場環境に対する当社独自の分析に基づくものであり、ここに記載された内容が記載日時以降の市場や経済情勢の状況に起因し妥当でなくなる可能性があります。
- ・本資料の著作権は、全て三菱地所リアルエステートサービス株式会社に帰属し、当社への事前の同意なく公表又は貴殿以外の第三者に開示又は提供されないものとします。

人を、想う力。街を、想う力。

三菱地所グループ

三菱地所リアルエステートサービス

■三菱地所リアルエステートサービス株式会社について

総合不動産業を営む三菱地所のグループ会社として、不動産売買の仲介・コンサルティング事業、ビル・住宅の賃貸事業、及びパーキング経営支援等を行っております。長年培ったノウハウと実績、また、三菱地所グループのネットワークをいかし、皆様の多様なご要望にお応えしております。

社 名 : 三菱地所リアルエステートサービス株式会社

本社所在地 : 東京都千代田区大手町 1-9-2 大手町フィナンシャルシティ グランキューブ 11 階

代表取締役 : 湯浅 哲生

事業内容 : 不動産の売買・仲介及び鑑定、不動産の管理、貸借及び売買の受託等

設 立 : 1972 年 12 月 20 日

賃貸オフィス検索サイト :

https://office.mecyes.co.jp/?utm_source=birurelease&utm_medium=pr&utm_campaign=202502_2

＜本件に関するお問い合わせ先＞

三菱地所リアルエステートサービス株式会社

担当 : 総務部広報室 武田・田中 TEL : 03-3510-3110

人を、想う力。街を、想う力。

三菱地所グループ

 三菱地所リアルエステートサービス