

TOMOR

2025年
春号

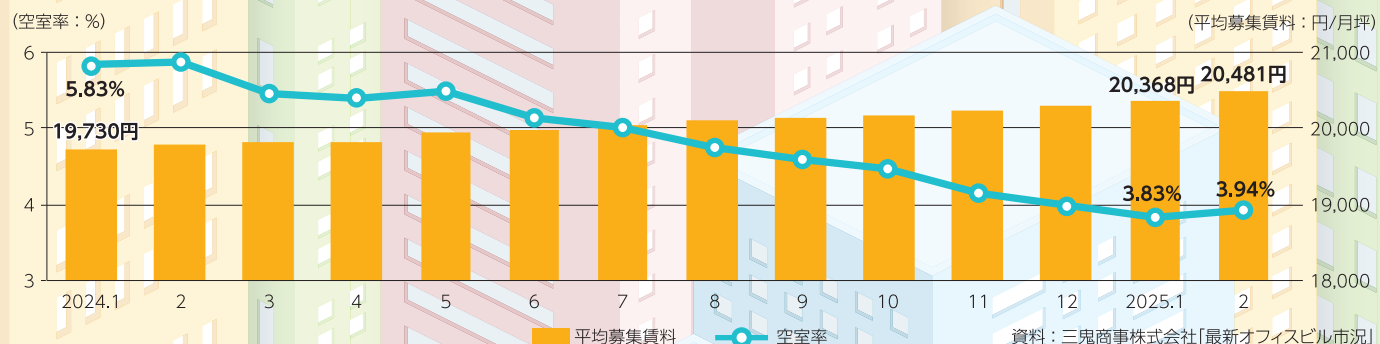
東京オフィスマーケットレポート

2024年の東京圏の転入超過は13万人超

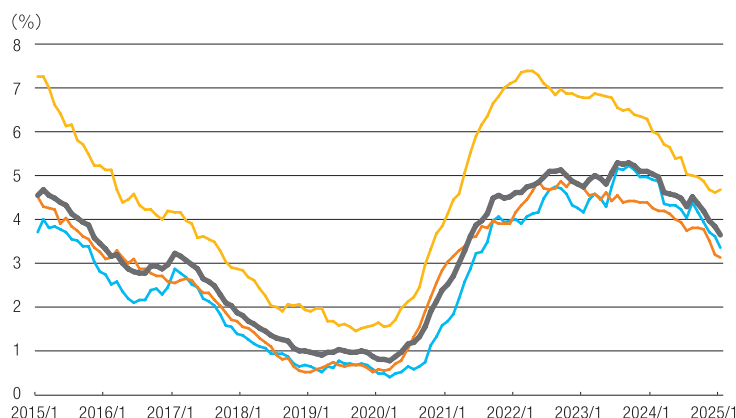
総務省「住民基本台帳に基づく人口移動報告」によると、2024年は東京圏（東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県）で転入者数が転出者数を上回り、135,843人の転入超過となった。前年に比べて超過幅は9,328人拡大し、コロナ前の2019年の水準（148,783人）に近づいた。

男女別では男性が63,784人、女性が72,059人で女性の方が8,275人多かった。年齢階層では20～24歳が6割を占め、23年比5,371人増の86,908人であった。就職を機に若い女性が地方を離れる背景として、地方では就労先の選択が限定的なことに加え、性差による窮屈さや不公平を感じる事等が挙げられている。

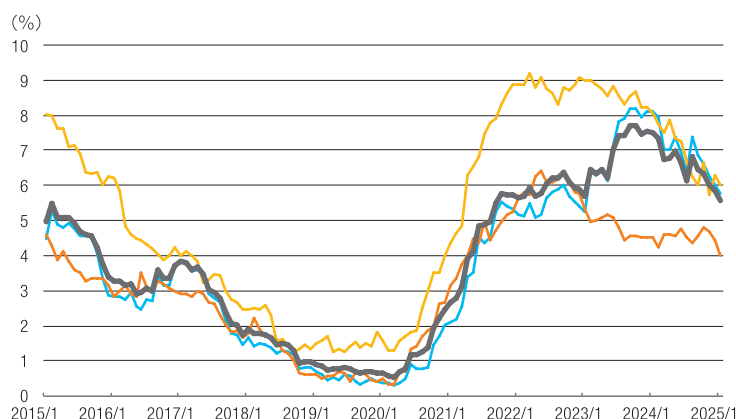
東京ビジネス地区の賃貸オフィス市況の概要



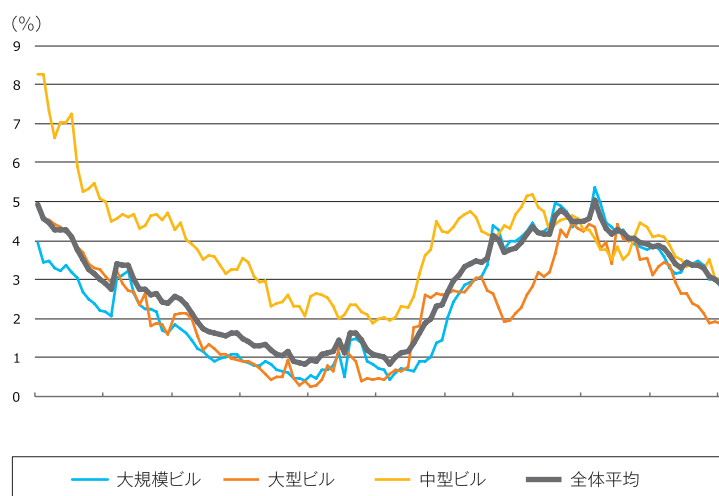
【図表1】 都心5区空室率の推移



【図表2】 港区空室率の推移



【図表3】 新宿区空室率の推移



※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)

資料：三幸エステート株式会社

東京都心5区のオフィス市況は、新型コロナウイルス禍の直前に一部のエリアで空室率が1%前後まで低下し、需給がひっ迫していたが、コロナ禍で企業活動が収縮し、テレワークも増える中で上昇、5%台まで悪化した。

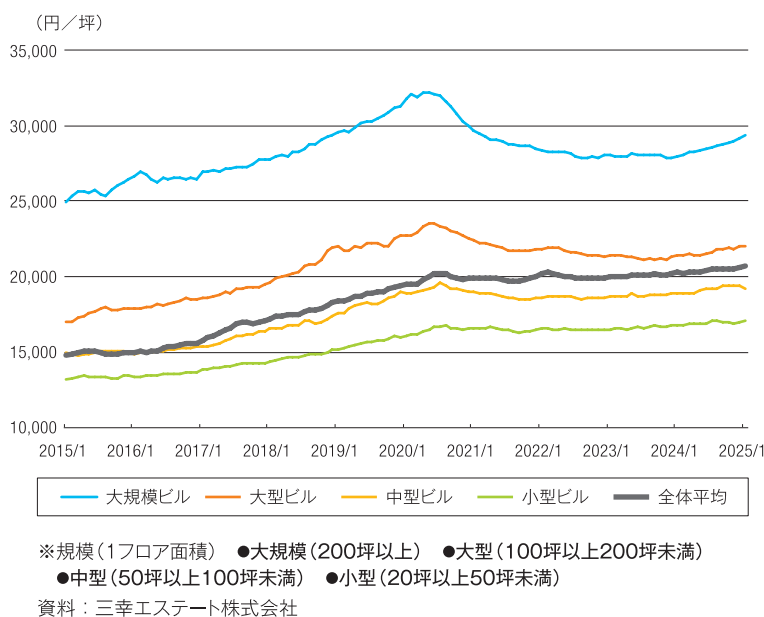
2023年以降は、経済活動が正常化するとともに企業業績が回復・向上し、業容拡大や人員増によるオフィス需要が増加した。またコロナ禍の経験から、対面による円滑なコミュニケーションや従業員の快適性の向上、イノベーションの創出などを目的にオフィスの在り方を見直す動きが強まった。一方、人手不足を背景として、人材確保やリテンション強化のために企業が通いやすく働きやすいオフィスを提供する動きもあって、駅や繁華街に近いといった利便性の高いエリアに立地するビルや現代的なアメニティが整ったビルへの需要が強まった。こうしたテナント側の動きからオフィス需要が拡大し、空室率は改善傾向が続いている。

3ページ以降で紹介する「新橋・虎ノ門」と「新宿・新宿」を含む港区と新宿区のオフィス市況は以下の通りである。

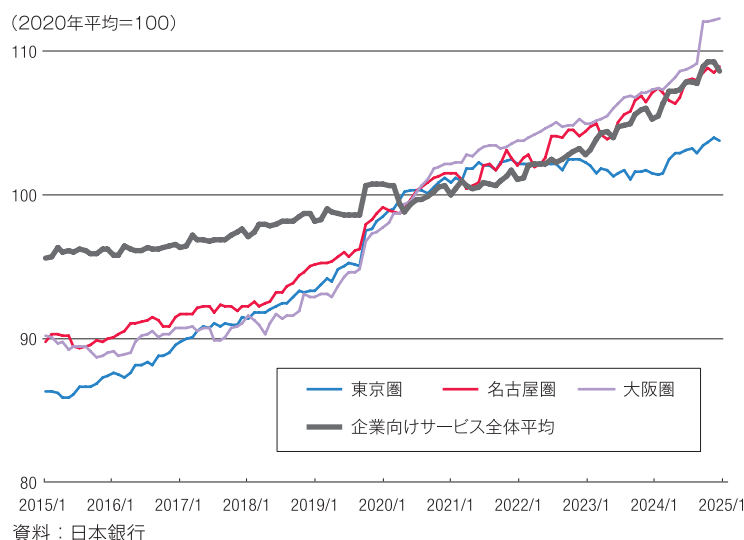
港区の平均空室率はコロナ禍直前に0%台にあったがコロナ禍で6%台まで上昇、2023年には「住友不動産東京三田ガーデンタワー(3月)」や「麻布台ヒルズ森JPタワー(6月)」、「虎ノ門ヒルズステーションタワー(7月)」が相次いで竣工したことなどから大規模オフィスビルでは8%台まで一段と空室率が上昇した後、低下に転じた。大型ビルは大規模ビルよりも早く改善が進んで4%台にある。

新宿区もコロナ禍により平均空室率が0%台から5%台まで上昇した。渋谷区と同様にIT企業が集積するため、テレワークとの親和性が高いIT企業がオフィス面積を縮小したケースが多かったとみられる。2023年、2024年と新規供給量がそれほど多くなかったこともあり、空室率は低下傾向が続いた。

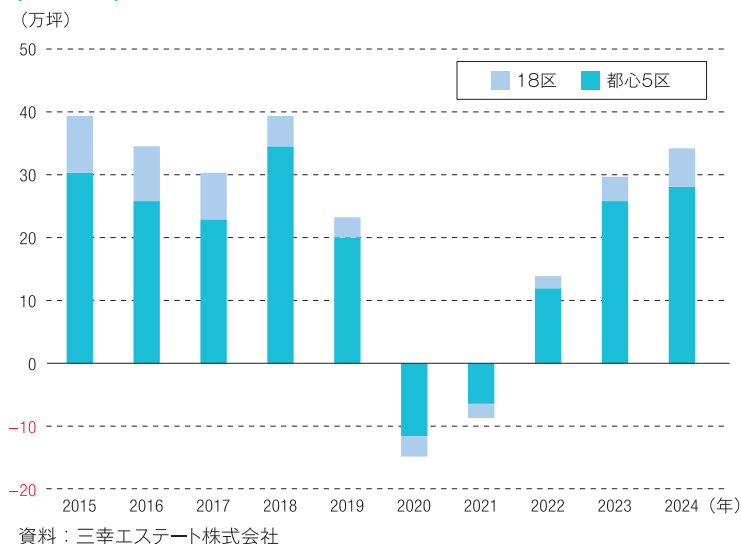
【図表4】 都心5区の平均募集賃料の推移



【図表5】 企業向けサービス価格指数・事務所賃料の推移(2020年基準)



【図表6】 東京23区のネットアブソープションの推移



オフィス募集賃料はマーケットの動きに遅行する傾向があるため、空室率が低下した2023年も募集賃料の下落は続いた。立地条件に優れたビルや稼働率が改善したビルから賃料引き上げがみられたが、空室を多く抱えるビルでは賃料水準の引き上げよりもテナントの確保が優先される状況にあると考えられる(図表4)。

企業間で取引されるサービスの価格動向を表す企業向けサービス価格指数は人件費や燃料費などの価格転嫁が進んだため上昇傾向が続いている。2025年の1月の企業向けサービス価格指数は2020年の平均を100とした水準で108.6まで上昇した。オフィス賃料の水準を示す指数は東京圏で103.8であり、2023年以降横ばいが続いたため、大阪圏の112.3や名古屋圏の108.9と差が開いている。2023年以降は企業向けサービスの全体平均と動きが乖離し、諸物価の上昇が東京圏のオフィス賃料に転嫁されていない状況でビルオーナーの収益が圧迫されている可能性がある(図表5)。

賃料指数が横這いであった2023~2024年は23区のオフィス床のネットアブソープション(吸収需要)は30万坪前後あり、堅調にオフィス床の稼働面積、需要が増加したことを示している(図表6)。この状況下で賃料が伸び悩んだ要因として、以下の仮説が考えられる。

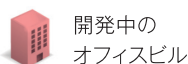
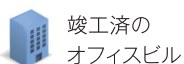
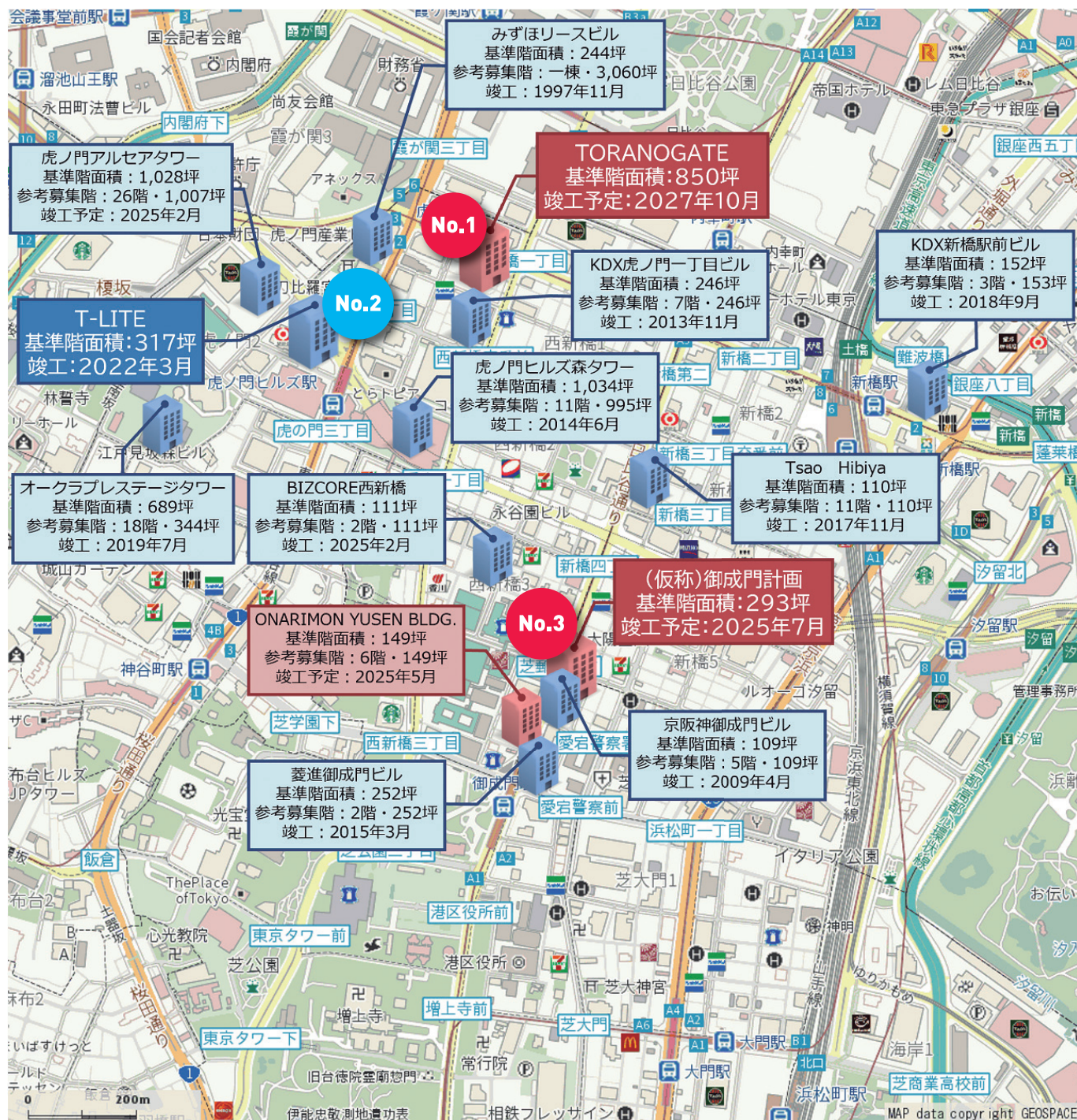
主要オフィスエリアで相次いだ大規模再開発事業の完成によって、エリアのプライスリーダーとなるスペックを持つビルが増えたため、競合環境が厳しくなり、単独で賃料の上方調整が難しくなった可能性がある。また、テナントサイドからは、コロナ前より空室が増えた現状でビルの選択肢も増えているため、借り手有利の状況でビルを選別することができ、同様の効用を満たすのであれば低廉な賃料を選択する合理的な行動が賃料の上昇を抑制してきた可能性がある。

一部のビルでは賃料を上げる代わりにフリーレント期間を短縮している事例もあり、フリーレント付与が最小限になった段階でビルオーナーが賃料の値上げに踏み切ると考えられ、このまま堅調な需要によって空室の解消が進み、物価の上昇も続けば、広く賃料も上昇していくと考えられる。ただし、利便性に劣る地域やスペックが劣後するビルなどは、低廉な賃料を武器としてテナントを惹きつけるを得ない局面が続くとみられる。

新橋・虎ノ門エリアの開発状況

新橋・虎ノ門エリアでは「虎ノ門アルセアタワー（虎ノ門二丁目地区第一種市街地再開発事業 業務棟）」と「BIZCORE西新橋」が2025年2月に竣工し、5月には「ONARIMON YUSEN BLDG.」、7月には「(仮称)御成門計画」が竣工予定である。

「TORANOGATE（虎ノ門一丁目東地区第一種市街地再開発事業）」は虎ノ門駅に直結する地下4階・地上29階建て、延床面積約12万㎡のオフィスビル。低層階に店舗や地上2～5階にオープンイノベーション拠点「(仮称)虎ノ門イノベーションセンター」が設けられ、2027年10月に竣工予定。



新橋・虎ノ門エリアの主要オフィスビル

テナント募集状況 非賃貸フロア テナント募集フロア 募集終了フロア 入居予定フロア(テナント不明)

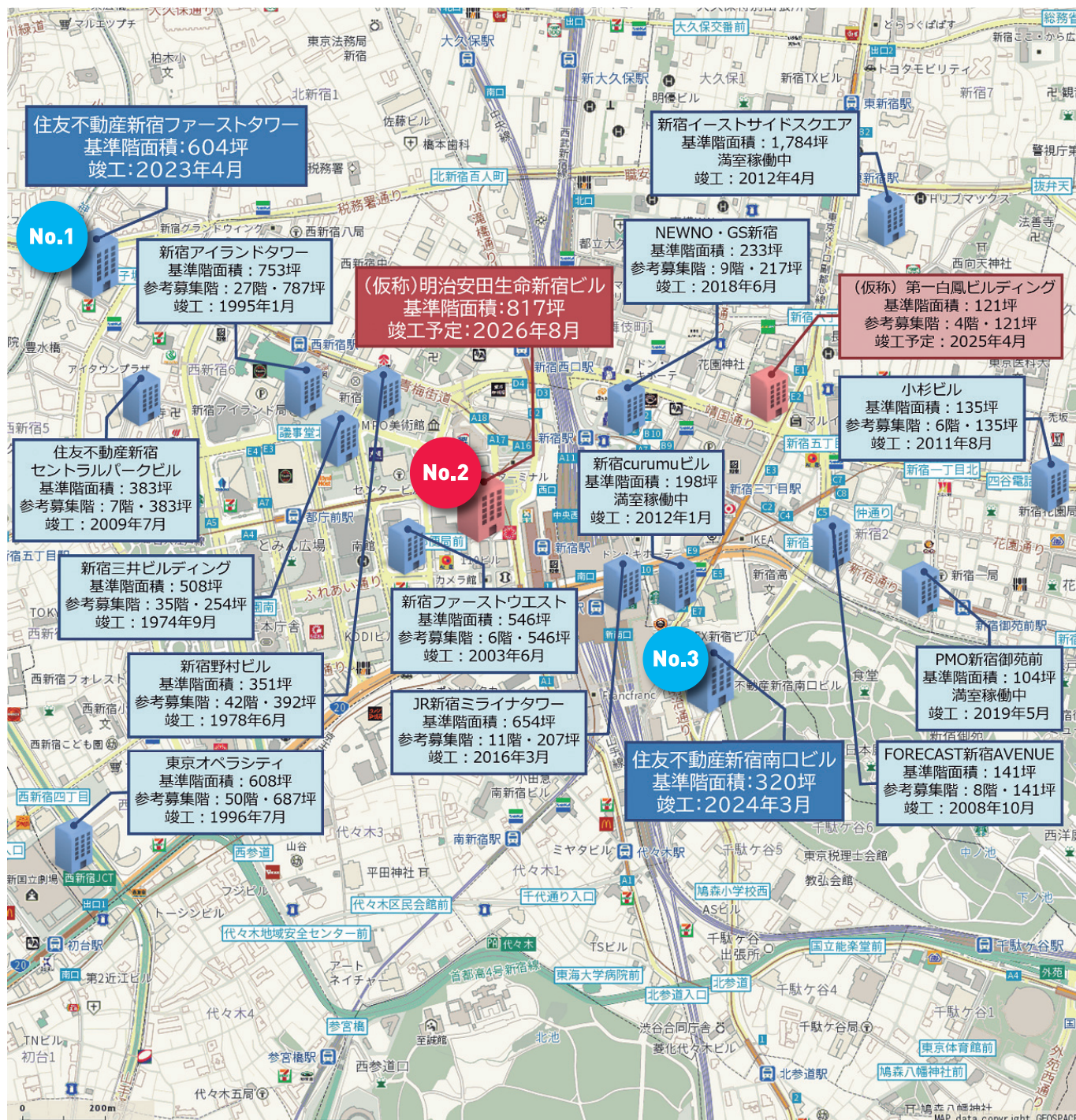
	No.1	No.2	No.3
	TORANOGATE	T-LITE	(仮称)御成門計画
			
所在地	港区虎ノ門1-4-8	港区虎ノ門2-4-7	港区新橋6-1-11
竣工	2027年10月	2022年3月	2025年7月
基準階面積	850坪	317坪	293坪
	空室 調査中	空室 2,747坪	空室 調査中
40F			
35F			
30F			
25F			
20F			
15F		KOCCA CKL TOKYO アイ・グリッド・ソリューションズ カバヤ食品	
10F			
		バンブーフィールド	
5F		ビジョンセンター 東京虎ノ門ビルズ(貸会議室)	

エリアの賃料水準(共益費含む坪単価)					(円/坪)
新橋・虎ノ門	200坪以上	100～200坪	50～100坪	20～50坪	
	29,500	24,200	21,300	17,800	

新宿・西新宿エリアの開発状況

新宿・西新宿エリアでは「(仮称)第一白鳳ビルディング」が新宿三丁目駅至近に2025年4月に竣工予定である。

「(仮称)明治安田生命新宿ビル」は新宿駅に直結する地上23階、地下4階建て、延床面積約10万㎡のオフィスビル。低層階には店舗やホールが設けられ、2026年8月に竣工予定。



竣工済の
オフィスビル

開発中の
オフィスビル

入居予定フロア(テナント不明)

(円/坪)

西新宿・新宿	200坪以上	100~200坪	50~100坪	20~50坪
	29,400	22,500	18,200	17,500

※2025年3月現在。詳細は巻末までお問い合わせください。



ビル運営ならおまかせ

ビル運営サポート

BUILDING MANAGEMENT

オーナー様のビル運営を総合的にサポート

- オーナー代行業務
- プロパティマネジメント業務

高品質のビル管理を望むなら

ビル総合管理

ENGINEERING MANAGEMENT

適切な品質管理で、ビルの資産価値を維持・向上

- 設備管理業務
- 清掃業務
- 警備業務
- ビル品質管理

オフィスを貸したい方も借りたい方も

テナントリーシング

LEASING MANAGEMENT

独自の情報ネットワークを活かして、幅広い営業活動を展開

- テナントリーシング
- オフィス仲介

最適なオフィスなら

オフィスマネジメント

OFFICE MANAGEMENT

課題解決をサポートし最適なオフィスを

- オフィスマネジメント

リニューアル・建物診断なら

工事

RENEWAL CONSTRUCTION

豊富な経験と高度な技術で各種工事に対応

- リニューアル工事
- 建物診断
- 耐震診断

信頼性の高いレポートが必要ななら

デューデリジェンス

DUE DILIGENCE

拡大する調査ニーズに対応 きめ細やかなERを作成

- ER(エンジニアリングレポート)の作成

ビルに関してお困りなら

コンサルティング

CONSULTING

ビル経営にかかる全てのご相談に対応

- 専門スタッフがご相談にお応えします



YOUR BEST PARTNER

—ACCESS—

平成ビルディング株式会社 ONEST神田スクエア2・3階

「神田」駅まで徒歩4分
JR山手線・京浜東北線・中央線

「新日本橋」駅まで徒歩6分
JR総武快速線

「神田」駅まで徒歩4分
東京メトロ銀座線

「小伝馬町」駅まで徒歩7分
東京メトロ日比谷線

「三越前」駅まで徒歩8分
東京メトロ銀座線・半蔵門線

「岩本町」駅まで徒歩7分
都営新宿線



一般社団法人 東京ビルディング協会 会員 国土交通大臣免許(5)第6808号

— みずほ信託銀行グループ —

平成ビルディング株式会社

〒101-0035 東京都千代田区神田紺屋町17番地 ONEST神田スクエア2階(受付)

リーシング営業部・ビル営業部 TEL 03-6880-7721

FAX 03-6880-7731 [土・日・祝日休]