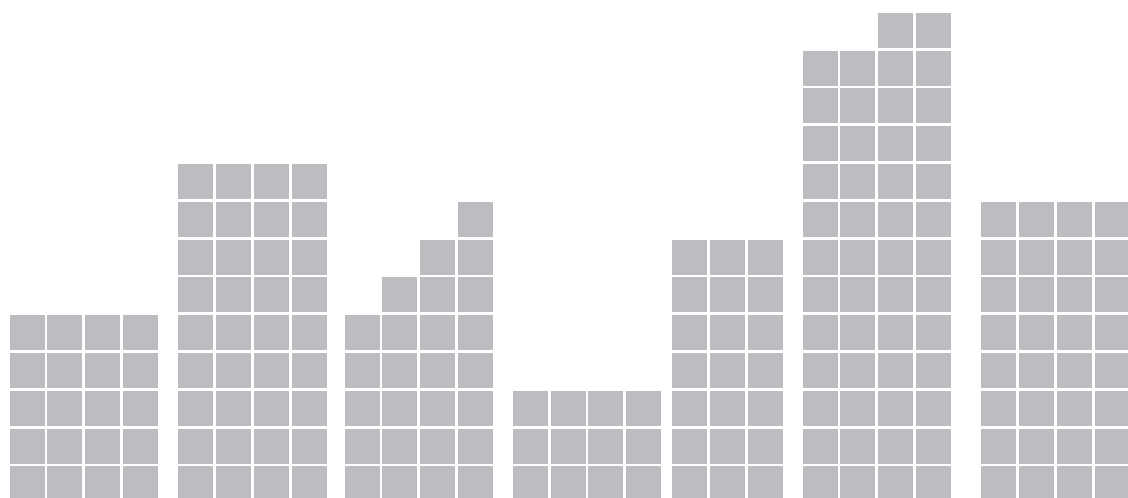


MIKI

オフィスレポート 東京2025

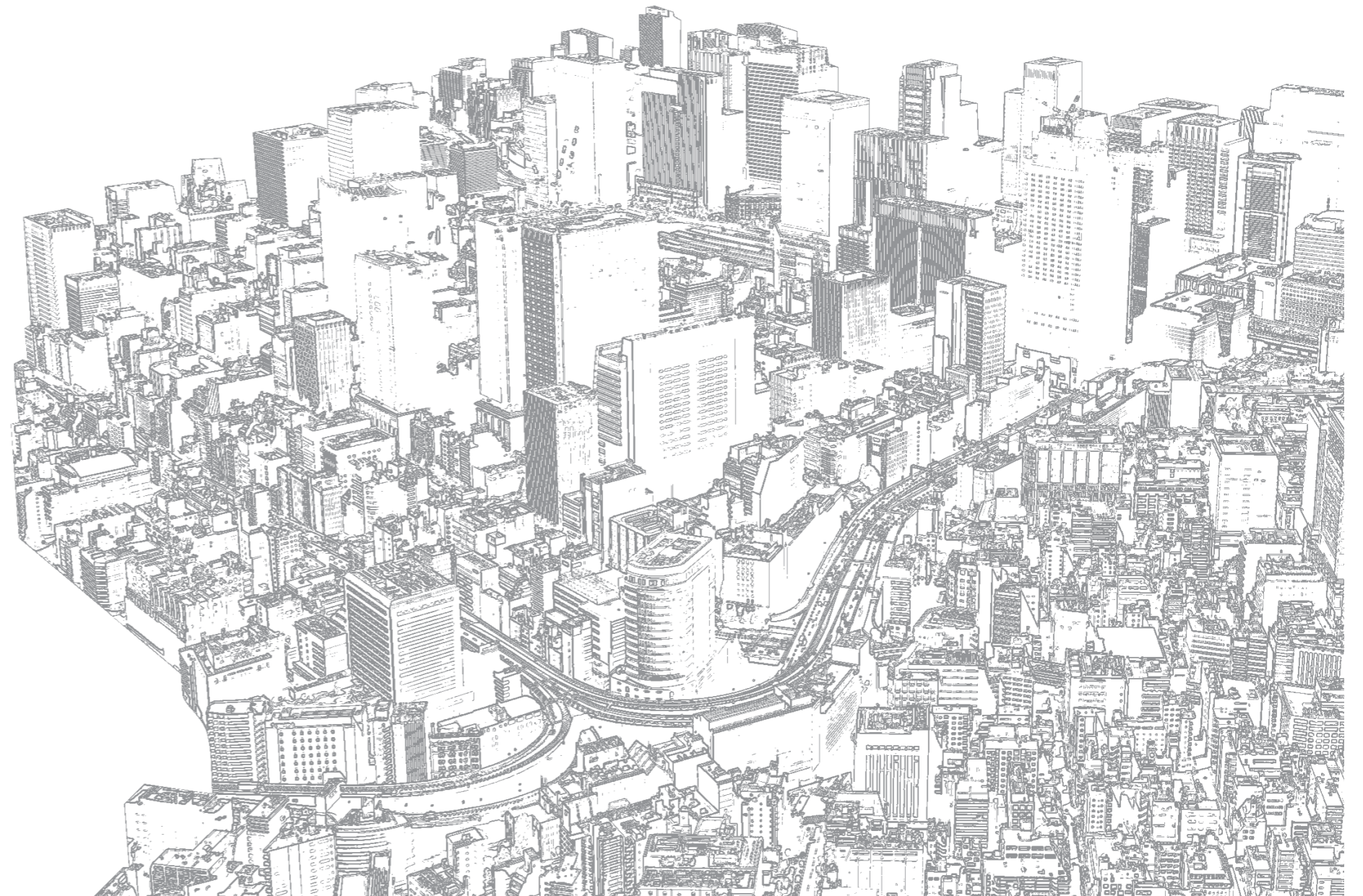
OFFICE REPORT

TOKYO 2025



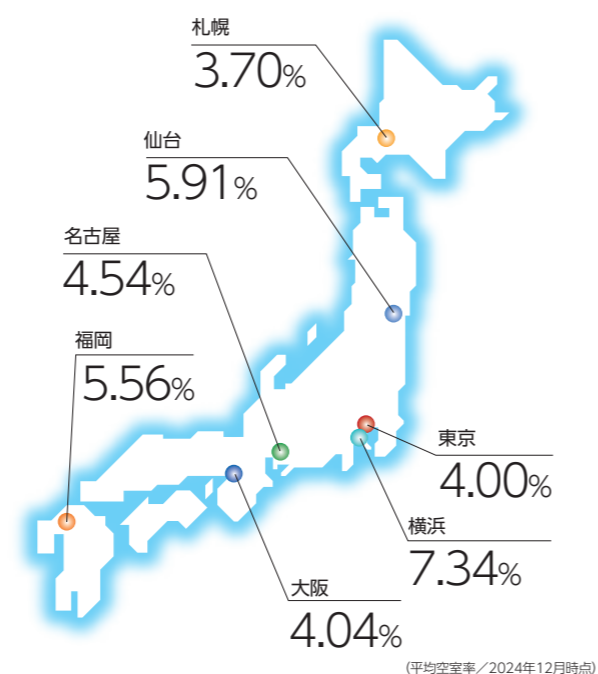
# MIKI OFFICE REPORT TOKYO 2025 CONTENTS

全国主要ビジネス地区の最新状況	3
東京ビジネス地区 データの読み方	7
2025年 主な新築・竣工予定ビルMAP	9
最新・東京のオフィスビル状況 東京ビジネス地区①	11
最新・東京のオフィスビル状況 東京ビジネス地区②	13
地区別データ 千代田区	15
千代田区(エリアデータ)	17
中央区	19
中央区(エリアデータ)	21
港区	23
港区(エリアデータ)	25
新宿区	27
渋谷区	29
新宿区・渋谷区(エリアデータ)	31
企業情報	33



# 全国主要ビジネス地区の最新状況 ①

2024年の全国主要都市のオフィスビル市場は、オフィスへの出社を促す動きや職場環境の改善などによる需要が高まり、拡張傾向の成約の動きが見られました。平均空室率は東京、大阪が前年比2年連続で低下、名古屋、仙台も前年比で低下しました。一方、2023年からの新規供給の影響により札幌、横浜、福岡の平均空室率は前年比で上昇しました。平均賃料は全国的に上昇傾向で推移したことから、東京は前年比で5年ぶりに上昇、大阪、名古屋、札幌、仙台、横浜、福岡でも前年比の上げ幅が拡大しました。2025年の新規供給量を前年比で見ると、東京は約28万3千坪、札幌も約6千2百坪増加しますが、2024年の新規供給が1990年以降最大規模となった大阪は約16万坪、福岡は約3万8千坪減少します。名古屋でも約1万6千坪、仙台は約2千4百坪、横浜は約2万9千坪の減少となります。2025年のオフィス市場は出社回帰、環境改善、採用力強化などによる需要の活発化が期待されます。弊社では、全国主要都市のオフィスビル市場の最新データをホームページでご提供しています。本誌とあわせて是非ご活用下さい。



## 東京 ビジネス地区

### 東京ビジネス地区の平均空室率は2021年1月以来の4%台に低下

東京ビジネス地区の2024年12月時点の平均空室率は4.00%、前年同月比2.03ポイント下げました。2024年の新規供給量(延床面積)は2023年と比べて約29万5千坪減少しました。約7割のビルが満室や高稼働となったため、12月時点の新築ビルの空室率は前年同月比8.25ポイント低下しました。既存ビルでも大規模ビルを中心とした成約の動きが見られ、空室面積がこの1年間で約11万3千坪減少し、空室率は前年同月比1.52ポイント低下しました。12月時点の平均賃料は20,296円、前年同月比2.77%(548円)上げて、5年ぶりの上昇となりました。2025年の新規供給は延床面積合計約44万4千坪(30棟)あり、2024年に比べると棟数は3棟、供給量は約28万3千坪増加します。2025年は大量供給となりますが、すでに内定が進むビルがあることや、オフィス回帰による需要が多く見られるため、東京ビジネス地区の空室率は低下傾向が続くと思われます。(M. T)

## 大阪 ビジネス地区

### 2024年は大規模供給となるも、大阪ビジネス地区の平均空室率は4%台で推移

大阪ビジネス地区の2024年12月時点の平均空室率は4.04%、前年同月比0.06ポイント下げました。2024年の新規供給は延床面積合計約23万3千坪あり、2023年に比べて供給量(延床面積)が約22万1千坪増加する大規模供給となりましたが、竣工した9棟がすべて満室や高稼働となり、既存ビルでも郊外や自社ビルからの移転、拡張移転や館内増床などの成約が多く見られたことから、大阪ビジネス地区全体の空室面積はこの1年間で約2千坪の増加に止まりました。12月時点の平均賃料は12,170円、前年同月比1.62%(194円)上げました。大規模ビルの供給や既存ビルの募集賃料の値上げにより、年間を通して上昇傾向で推移しました。2025年の新規供給は延床面積合計約7万3千坪、6棟が竣工を予定しています。新築ビルへの移転需要が高く、成約が順調に推移する見込みであることから、新規供給によるオフィス市況への影響は少ないと思われます。(D. O)

## 名古屋 ビジネス地区

### 名古屋ビジネス地区の平均空室率は4%台に低下

名古屋ビジネス地区の2024年12月時点の平均空室率は4.54%、前年同月比0.95ポイント下げました。2024年の新規供給は延床面積合計約2万5千坪、6棟が竣工しました。約8割のビルが高稼働となったことや、既存ビルでも拡張傾向の成約やビジネス地区外からの移転の動きも多く見られたため、名古屋ビジネス地区全体の空室面積はこの1年間で約9千坪減少しました。平均賃料は2023年に比べて上げ幅が拡大し、12月時点では前年同月比2.08%(257円)上げて、12,584円となりました。2025年の新規供給は延床面積合計約8千7百坪、2棟が竣工を予定しています。2024年に比べて供給量が約1万6千坪、棟数は4棟減少します。竣工予定のビルにはすでに内定や引き合いの動きが進んでいます。オフィス需要が堅調に見られることから、名古屋ビジネス地区の賃料相場の上昇基調が強まることが予想されます。(M. K)

## 札幌 ビジネス地区

### 札幌ビジネス地区の平均空室率は低水準続く

札幌ビジネス地区の2024年12月時点の平均空室率は3.70%、前年同月比0.54ポイント上げました。2024年の新規供給は延床面積合計約1万4千坪、8棟が竣工しました。竣工したビルで募集面積を残していることや、既存ビルでも統合や縮小に伴う解約の影響があったため、8月に空室面積は約2万坪を越えましたが、新築・既存を問わず成約が進んだこともあり、札幌ビジネス地区全体の空室面積はこの1年間で約2千4百坪の増加に止まりました。平均賃料は既存ビルが緩やかな上昇傾向であることや、新築ビルの募集賃料が高設定だったこともあり、前年同月比4.96%(505円)上げて10,689円となりました。2025年の新規供給は延床面積合計約2万坪、4棟が竣工を予定しています。2024年に比べて供給量は約6千2百坪増加しますが、緩やかに成約が進んでいくと思われるため、札幌ビジネス地区のオフィス市況は小幅な変動で推移しそうです。(K. K)

## 仙台 ビジネス地区

### 仙台ビジネス地区の平均空室率は5%台に低下

仙台ビジネス地区の2024年12月時点の平均空室率は5.91%、前年同月比0.38ポイント下げました。2024年の新規供給は延床面積合計約6千坪、2棟が竣工しました。いずれのビルも成約は進んでいるものの、まだ募集面積を残していることや、既存ビルの空室解消も大きく進まなかったことから、仙台ビジネス地区全体の空室面積はこの1年間で約1千7百坪の減少に止まりました。平均賃料は既存ビルでは募集賃料を上げる動きが見られたことや新築ビルの賃料が高水準だったため、12月時点では前年同月比0.98%(91円)上げて9,393円となりました。2025年の新規供給は「NANT仙台南町(延床面積約3千5百坪)」の1棟が竣工予定です。2025年は新規供給の減少に加え、大型空室への引き合いも見られることから、市況の改善が続くことが期待されます。(Y. T)

## 横浜 ビジネス地区

### 横浜ビジネス地区の平均空室率は2015年12月以来の7%台に上昇

横浜ビジネス地区の2024年12月時点の平均空室率は7.34%、前年同月比0.55ポイント上げました。2024年の新規供給は延床面積合計約6万3千坪、6棟が竣工しました。新規開設や県外からの移転などによる大型成約の動きが見られたものの、2023年以降に竣工した大規模ビルで空室を残している影響があり、横浜ビジネス地区全体の空室面積はこの1年間で約7千4百坪増加しました。12月時点の平均賃料は12,918円、前年同月比2.28%(288円)上げました。需要の多さから中小型ビルの賃料も上昇傾向が見られました。2025年の新規供給は延床面積合計約3万4千坪、2棟が竣工予定です。2024年に比べて棟数は4棟、供給量は約2万9千坪減少します。新横浜地区で竣工予定のビルはすでに成約の動きが順調に進んでいます。関内駅前に竣工予定の大規模複合ビルは大きな話題を集めており、今後の動向が注目されています。(T. H)

## 福岡 ビジネス地区

### 福岡ビジネス地区の平均空室率は一時4%台に低下も再び5%台に上昇

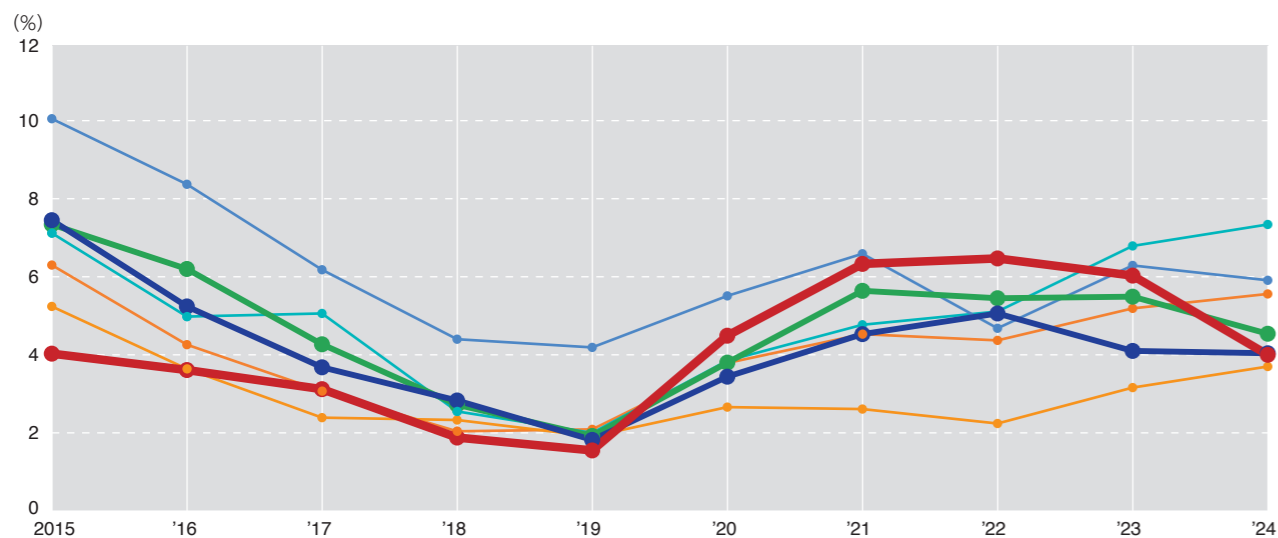
福岡ビジネス地区の2024年12月時点の平均空室率は5.56%、前年同月比0.37ポイント上げました。2024年の新規供給は延床面積合計約7万坪(16棟)の大型供給となりました。2023年に比べて棟数は3棟、供給量(延床面積)は約1万9千坪増加し、8割以上のビルが募集面積を残しています。既存ビルでは成約が順調に推移した一方で、集約や撤退などに伴う解約の動きが見られたことや、2023年に竣工したビルが空室を残している影響もあり、福岡ビジネス地区全体の空室面積はこの1年間で約4千3百坪増加しました。12月時点の平均賃料は11,871円。前年同月比2.78%(321円)上げて過去最高値を更新しました。2025年の新規供給は延床面積合計約3万2千坪、8棟が竣工する予定です。2024年と比べると供給量、棟数ともに半数以下に減少します。また、建替えに伴う移転や拡張傾向のオフィス需要が見られることから、オフィス市況の改善が期待されます。(K. H)

# 全国主要ビジネス地区の最新状況 ②

【各地域の調査対象面積／調査対象ビル数】2024年12月時点

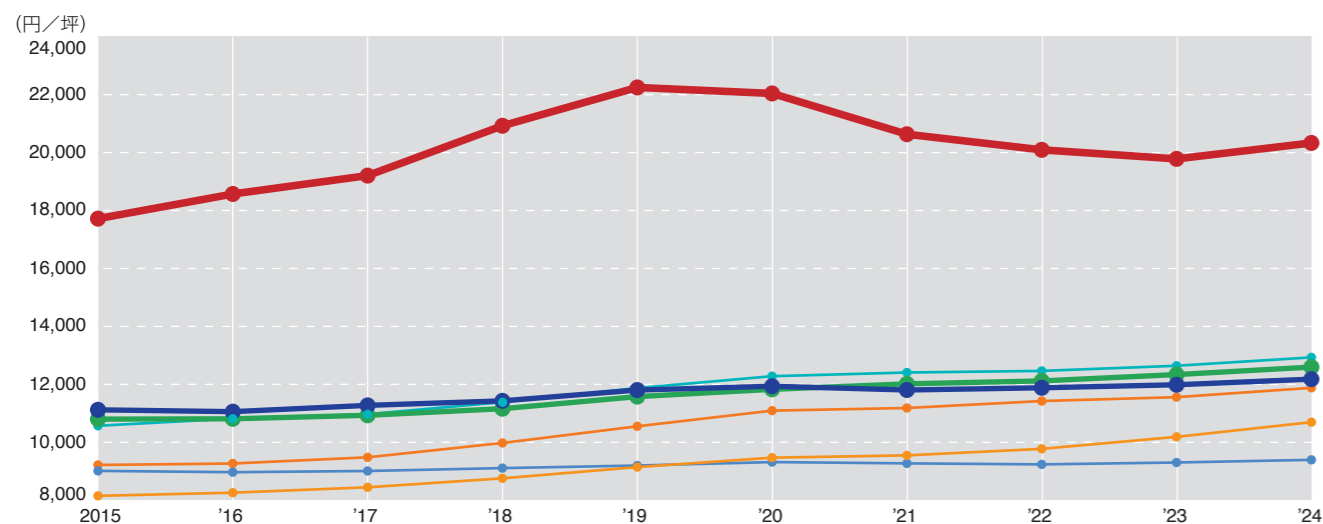
● 東京ビジネス地区(都心5区)基準階面積100坪以上／2,584棟  
● 大阪ビジネス地区(主要6地区)延床面積1,000坪以上／816棟  
● 名古屋ビジネス地区(主要4地区)延床面積500坪以上／482棟

## 平均空室率



	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
東京ビジネス地区	4.03	3.61	3.12	1.88	1.55	4.49	6.33	6.47	6.03	<b>4.00</b>
大阪ビジネス地区	7.45	5.24	3.68	2.83	1.82	3.44	4.53	5.06	4.10	<b>4.04</b>
名古屋ビジネス地区	7.34	6.20	4.27	2.72	1.92	3.80	5.64	5.45	5.49	<b>4.54</b>
札幌ビジネス地区	5.24	3.64	2.39	2.33	1.91	2.66	2.61	2.24	3.16	<b>3.70</b>
仙台ビジネス地区	10.05	8.37	6.18	4.40	4.19	5.51	6.59	4.68	6.29	<b>5.91</b>
横浜ビジネス地区	7.12	4.98	5.06	2.55	2.00	3.85	4.77	5.11	6.79	<b>7.34</b>
福岡ビジネス地区	6.30	4.26	3.07	2.04	2.09	3.79	4.53	4.37	5.19	<b>5.56</b>

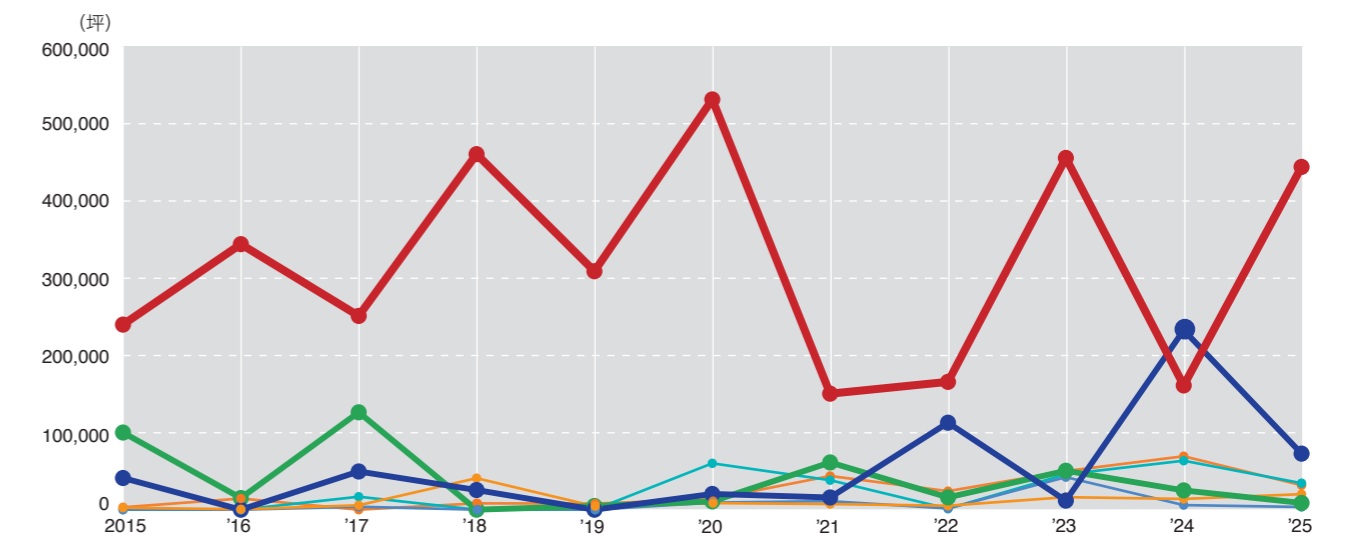
## 平均賃料



	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
東京ビジネス地区	17,692	18,540	19,173	20,887	22,206	21,999	20,596	20,059	19,748	<b>20,296</b>
大阪ビジネス地区	11,114	11,051	11,267	11,423	11,794	11,925	11,796	11,872	11,976	<b>12,170</b>
名古屋ビジネス地区	10,794	10,805	10,926	11,152	11,568	11,819	12,008	12,109	12,327	<b>12,584</b>
札幌ビジネス地区	8,155	8,263	8,448	8,757	9,144	9,468	9,547	9,771	10,184	<b>10,689</b>
仙台ビジネス地区	9,013	8,968	9,010	9,109	9,197	9,316	9,272	9,237	9,302	<b>9,393</b>
横浜ビジネス地区	10,565	10,813	10,965	11,377	11,862	12,271	12,398	12,453	12,630	<b>12,918</b>
福岡ビジネス地区	9,217	9,267	9,480	9,974	10,547	11,086	11,177	11,416	11,550	<b>11,871</b>

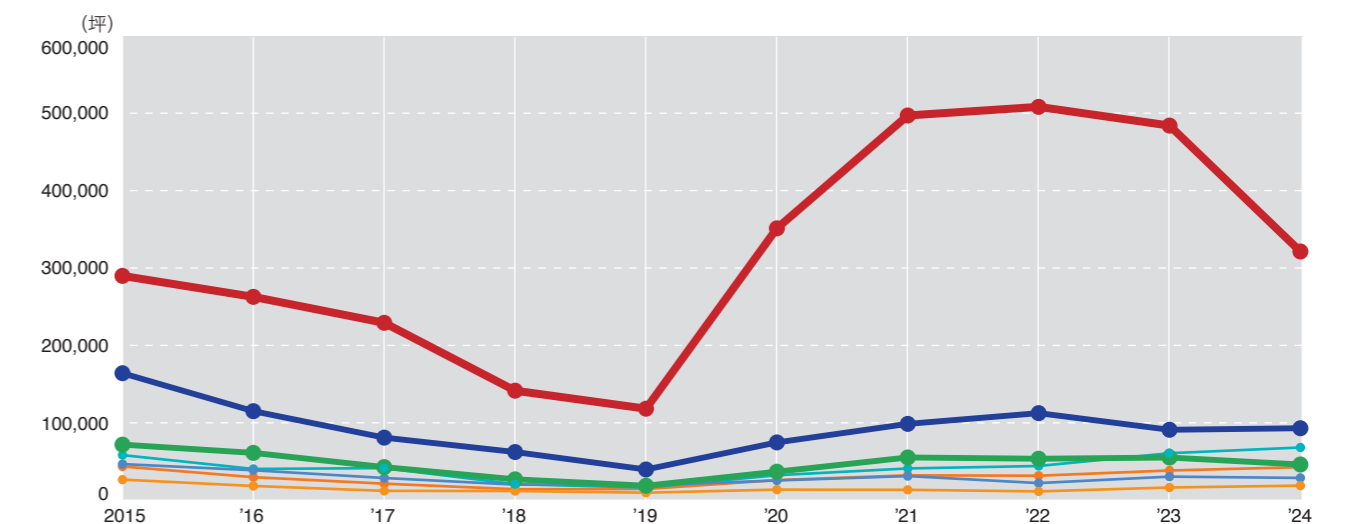
● 札幌ビジネス地区(主要5地区)延床面積100坪以上／403棟  
● 仙台ビジネス地区(主要5地区)延床面積300坪以上／360棟  
● 横浜ビジネス地区(主要4地区)延床面積500坪以上／433棟  
● 福岡ビジネス地区(主要6地区)延床面積100坪以上／637棟

## 供給量(延床面積)



	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
東京ビジネス地区	239,719	343,908	250,968	460,494	308,829	531,372	150,259	165,571	455,615	160,940	<b>443,988</b>
大阪ビジネス地区	41,051	0	49,487	25,448	0	20,385	15,822	112,664	11,734	232,609	<b>72,606</b>
名古屋ビジネス地区	99,916	15,063	126,142	0	4,800	10,699	61,198	15,939	50,432	24,958	<b>8,725</b>
札幌ビジネス地区	2,504	512	5,700	40,814	4,532	8,554	7,302	5,154	16,214	13,924	<b>20,090</b>
仙台ビジネス地区	0	0	3,833	0	0	9,213	11,044	1,583	42,127	5,939	<b>3,526</b>
横浜ビジネス地区	0	0	16,812	0	0	60,052	38,213	1,259	45,818	63,437	<b>34,305</b>
福岡ビジネス地区	3,125	14,456	0	8,201	7,906	13,701	43,648	24,017	50,018	69,217	<b>31,623</b>

## 空室面積(貸室)



	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
東京ビジネス地区	289,828	262,736	229,199	141,528	118,254	351,226	497,010	508,152	483,980	<b>321,315</b>
大阪ビジネス地区	164,079	115,062	80,885	62,271	39,738	74,688	98,647	112,521	91,027	<b>93,010</b>
名古屋ビジネス地区	71,855	61,186	42,827	27,029	18,744	36,898	55,255	53,627	55,151	<b>46,171</b>
札幌ビジネス地区	26,624	18,464	12,113	11,917	9,763	13,743	13,480	11,431	16,480	<b>18,877</b>
仙台ビジネス地区	46,716	38,713	28,726	20,215	19,310	25,539	31,201	22,165	30,503	<b>28,849</b>
横浜ビジネス地区	58,328	40,435	41,498	20,827	16,235	32,313	41,079	44,236	60,753	<b>68,141</b>
福岡ビジネス地区	43,638	29,790	21,412	14,205	14,489	26,028	32,179	31,696	38,439	<b>42,716</b>

## データの読み方

テナント入居状況、賃貸条件の動向および新築・既存別の賃貸条件の格差、ビルの供給状況を集計分析しました。

**調査対象地区** ■東京ビジネス地区…都心5区(千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区)

**調査対象** ■調査対象地区内にある基準階面積が100坪以上の主要貸事務所ビル。

**調査対象ビル数** ■東京ビジネス地区**2,584棟**。  
(新築ビル**27棟**、既存ビル**2,557棟**)

**調査時期** ■各年12月時点

**項目の見方** ■面積は全て坪数で表示しました。  
■貸室面積は「延床面積×規模別のレンタル比」としました。

規模/延床面積	レンタル比
0～1,000坪	80%
1,001～2,000坪	75%
2,001～3,000坪	70%
3,001坪以上	65%

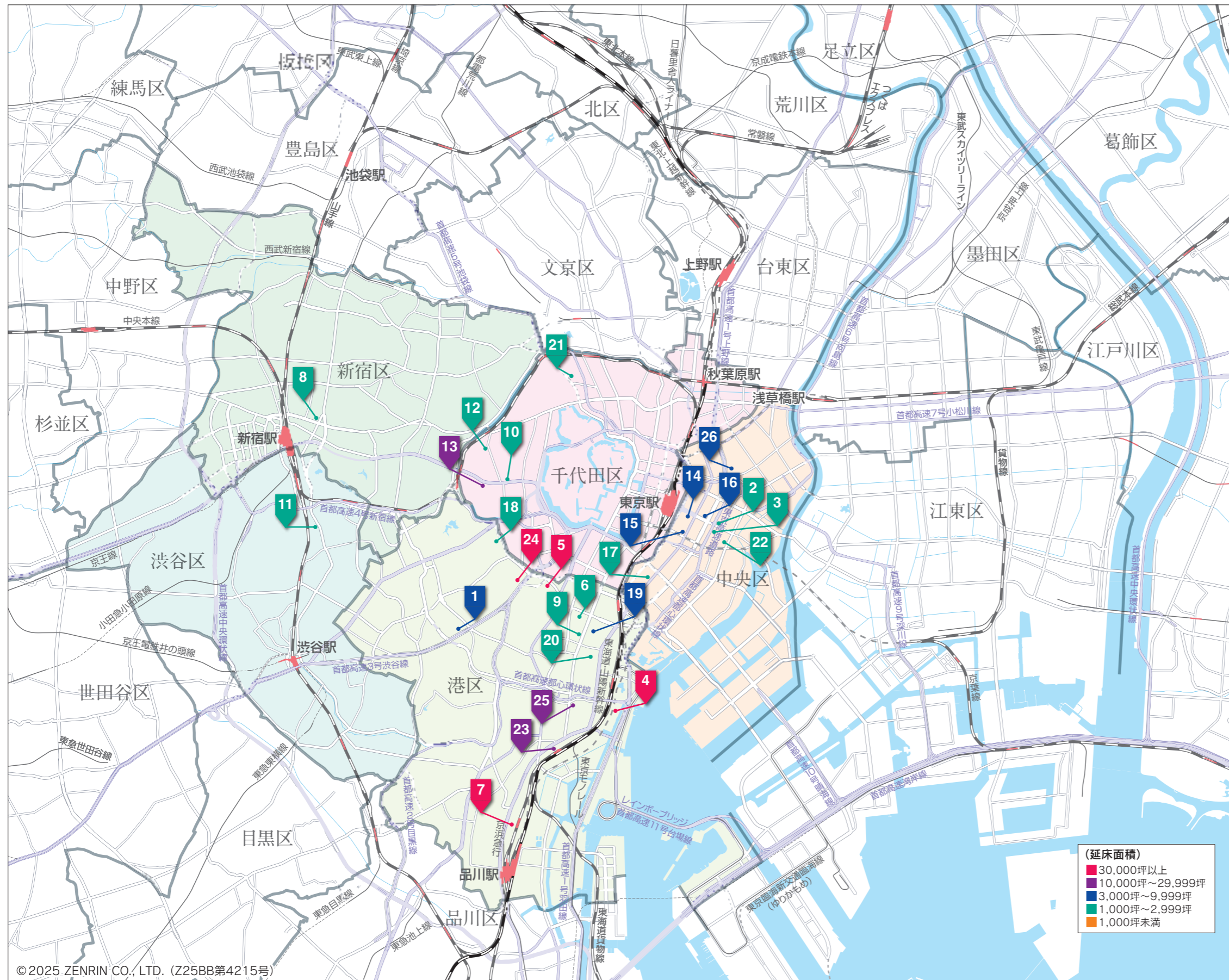
- 平均賃料は全て坪単価で表示しました(共益費は原則含まず)。
- 基準階面積は、契約面積を表示します。
- 賃貸条件は原則として基準階の新規募集条件を対象にしました。
- 2024年1月以降12月までに竣工したビルを新築ビルとし、それ以前のビルを既存ビルとしました(2015年～2023年も同様)。
- 竣工予定ビルについては着工したビルを集計の対象としました。
- 2025年の供給量は竣工予定ビルを含んでいますので、今後数値に変更が発生する可能性があります。
- 2024年以前の供給量は竣工後に数値確認を行った結果によるものです。



2024年9月撮影

# 2025年 主な新築・竣工予定ビルMAP

※竣工予定ビルの概要については今後、変更になる可能性があります。



© 2025 ZENRIN CO., LTD. (Z25BB第4215号)

(2025年2月時点)

- 1 住友不動産六本木セントラルタワー**  
2025年1月竣工/延床面積:約9,634坪/地上21階
- 2 八重洲通フィルテラス**  
2025年1月竣工/延床面積:約2,434坪/地上12階・地下1階
- 3 H10八丁堀**  
2025年1月竣工/延床面積:約1,161坪/地上7階
- 4 BLUE FRONT SHIBAURA TOWER S**  
2025年2月竣工/延床面積:約80,025坪/地上43階・地下3階
- 5 虎ノ門アルセアタワー**  
2025年2月竣工/延床面積:約54,647坪/地上38階・地下2階
- 6 BIZCORE西新橋**  
2025年2月竣工/延床面積:約1,683坪/地上13階
- 7 THE LINKPILLAR1 SOUTH**  
2025年3月竣工/延床面積:約57,316坪/地上30階・地下3階
- 8 第一白鳳ビルディング(仮称)**  
2025年4月竣工/延床面積:約1,736坪/地上11階・地下2階
- 9 ONARIMON YUSEN BLDG.**  
2025年5月竣工/延床面積:約2,997坪/地上13階・地下1階
- 10 REVZO麹町**  
2025年5月竣工/延床面積:約2,016坪/地上13階
- 11 千駄ヶ谷3丁目プロジェクト**  
2025年5月竣工/延床面積:約1,831坪/地上11階・地下1階
- 12 PMO市ヶ谷**  
2025年5月竣工/延床面積:約1,309坪/地上10階
- 13 麹町弘済ビルディング**  
2025年6月竣工/延床面積:約10,999坪/地上12階・地下2階
- 14 八重洲ダイビル**  
2025年6月竣工/延床面積:約6,856坪/地上11階・地下3階
- 15 京橋第一生命ビルディング(仮称)**  
2025年6月竣工/延床面積:約4,883坪/地上12階・地下2階
- 16 東日本銀行本店ビル建替プロジェクト**  
2025年6月竣工/延床面積:約3,487坪/地上12階・地下1階
- 17 銀座六丁目プロジェクト**  
2025年6月竣工/延床面積:約2,698坪/地上13階・地下2階
- 18 H10赤坂**  
2025年6月竣工/延床面積:約1,594坪/地上13階
- 19 御成門計画**  
2025年7月竣工/延床面積:約7,374坪/地上19階・地下2階
- 20 H10浜松町**  
2025年7月竣工/延床面積:約2,310坪/地上13階
- 21 BIZCORE飯田橋**  
2025年7月竣工/延床面積:約1,586坪/地上9階
- 22 owns八丁堀**  
2025年7月竣工/延床面積:約1,258坪/地上12階
- 23 ミタマチテラス**  
2025年8月竣工/延床面積:約16,790坪/地上20階・地下3階
- 24 赤坂トラストタワー**  
2025年10月竣工/延床面積:約62,919坪/地上43階・地下3階
- 25 住友不動産芝公園プロジェクト**  
2025年11月竣工/延床面積:約11,800坪/地上21階・地下2階
- 26 日本橋本町M-SQUARE**  
2025年11月竣工/延床面積:約4,296坪/地上12階・地下1階

# 東京ビジネス地区①

## 2024年の動向

東京ビジネス地区の2024年12月時点の平均空室率は4.00%、前年同月比2.03ポイント下げました。2024年はオフィス回帰を背景に平均空室率は低下傾向で推移し、8月には2021年1月以来の4%台に低下しました。2024年の新規供給量(延床面積)は160,940坪、27棟が竣工しました。2023年と比べると棟数は5棟増加したものの、供給量が約29万5千坪減少し、竣工したビルの約7割が満室や高稼働となったため、新築ビルの空室面積は前年比約5万坪減少しました。既存ビルは大規模ビルの成約や中小規模の拡張傾向の動きが活発に見られたことに加えて、大型解約の影響が少なかったこともあり、空室面積がこの1年間で約11万3千坪減少しました。平均賃料は空室率の低下傾向を受け、2024年2月以降11カ月連続で上昇し、12月時点では前年同月比2.77% (548円) 上げて20,296円となりました。(M. T)

### <平均空室率の推移と動向>

**1月**▼/5.83%、前月比0.20ポイント低下。1月は集約や館内縮小に伴う解約の影響が出ていた一方で、竣工1年未満の新築ビルや既存ビルに大型成約の動きがあったことから、東京ビジネス地区全体の空室面積がこの1カ月間で約1万7千坪減少した。1月時点の平均賃料は19,730円、前月比0.09% (18円) 下げた。

**2月**▲/5.86%、前月比0.03ポイント上昇。2月は大型空室の募集開始や新規供給の影響が出ていたものの、拡張移転などに伴う成約の動きが出ていたことから、東京ビジネス地区全体の空室面積はこの1カ月間で約1千4百坪の増加に止まった。2月時点の平均賃料は19,776円、前月比0.23% (46円) 上げた。

**3月**▼/5.47%、前月比0.39ポイント低下。3月は自社ビルや新築ビルへの移転に伴う二次空室の募集開始の影響が大きかったものの、既存ビルの大型空室に成約が進んだことなどから、東京ビジネス地区全体の空室面積がこの1カ月間で約3万1千坪減少した。3月時点の平均賃料は19,820円、前月比0.22% (44円) 上げた。

**4月**▼/5.38%、前月比0.09ポイント低下。4月は集約や都外への移転などによる大型解約の影響が出ていたが、ビジネス地区外からの移転に伴う大型成約や中規模の成約の動きが多く見られたため、東京ビジネス地区全体の空室面積がこの1カ月間で約7千7百坪減少した。4月時点の平均賃料は19,825円、前月比0.03% (5円) 上げた。

**5月**▲/5.48%、前月比0.10ポイント上昇。5月は竣工した一部のビルが募集区画を残して竣工したことや、既存ビルでも大型空室の募集開始の動きなどがあったことから、東京ビジネス地区全体の空室面積がこの1カ月間で約9千1百坪増加した。5月時点の平均賃料は19,944円、前月比0.60% (119円) 上げた。

**6月**▼/5.15%、前月比0.33ポイント低下。6月は既存ビルで大型成約の動きが相次いだことや、新築ビルでも中規模の成約が見られたため、東京ビジネス地区全体の空室面積がこの1カ月間で約2万6千坪減少した。6月時点の平均賃料は19,979円、前月比0.18% (35円) 上げた。

**7月**▼/5.00%、前月比0.15ポイント低下。7月は館内縮小に伴う大型解約の影響が出ていたものの、新築・既存ビルともに中規模の成約の動きが見られたことから、東京ビジネス地区全体の空室面積がこの1カ月間で約1万3千坪減少した。7月時点の平均賃料は20,034円、前月比0.28% (55円) 上げた。

**8月**▼/4.76%、前月比0.24ポイント低下。8月は館内増床など中規模の拡張傾向の成約が多く見られたことに加え、解約の影響も少なかったことから、東京ビジネス地区全体の空室面積がこの1カ月間で約1万9千坪減少し、平均空室率は2021年1月以来の4%台に低下した。8月時点の平均賃料は20,103円、前月比0.34% (69円) 上げた。

**9月**▼/4.61%、前月比0.15ポイント低下。9月は新築・既存ビルともに成約が進んだことや、解約の影響が少なかったこともあり、東京ビジネス地区全体の空室面積がこの1カ月間で約1万1千坪減少した。9月時点の平均賃料は20,126円、前月比0.11% (23円) 上げた。

**10月**▼/4.48%、前月比0.13ポイント低下。10月は館内縮小などに伴う中規模の解約の影響が見られたが、分室開設や拡張移転などの成約の動きがあったため、東京ビジネス地区全体の空室面積がこの1カ月間で約1万8百坪減少した。10月時点の平均賃料は20,178円、前月比0.26% (52円) 上げた。

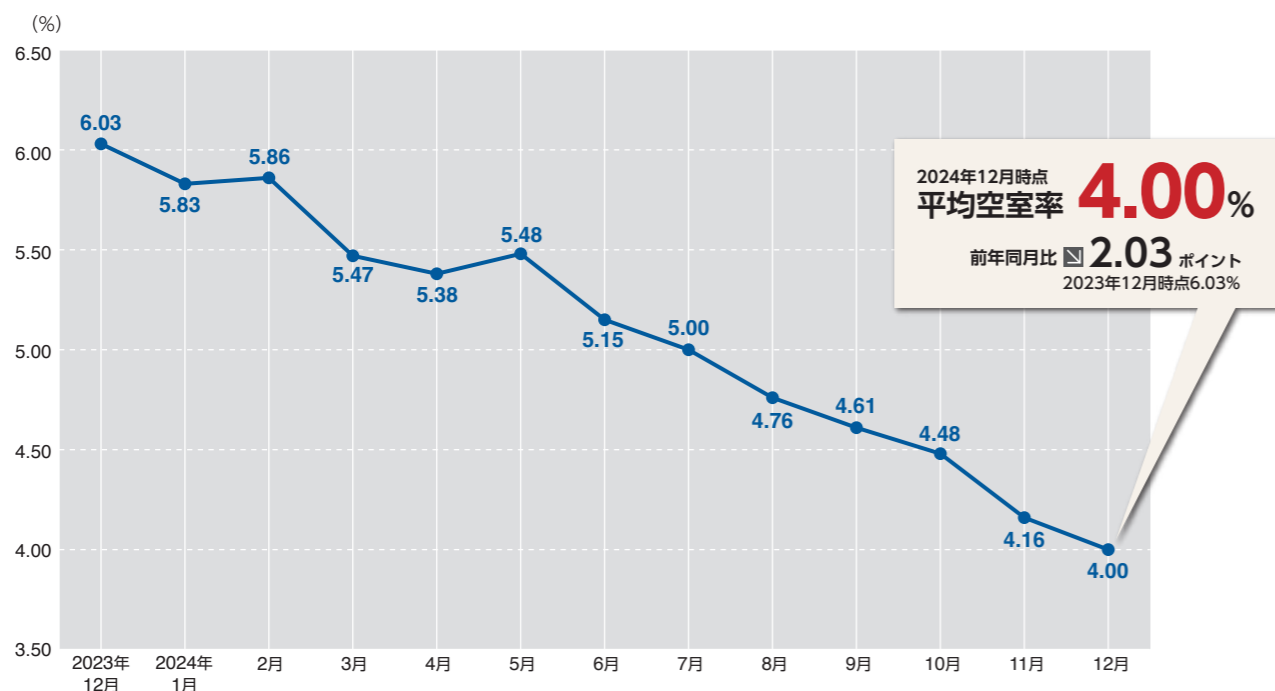
**11月**▼/4.16%、前月比0.32ポイント低下。11月は館内縮小に伴う大型解約の動きが見られたものの、既存ビルの大型空室に成約が進んだことから、東京ビジネス地区全体の空室面積がこの1カ月間で約2万6千坪減少した。11月時点の平均賃料は20,243円、前月比0.32% (65円) 上げた。

**12月**▼/4.00%、前月比0.16ポイント低下。12月は大規模ビルに成約が進んだほか、拡張移転などに伴う中規模の成約の動きが見られた。解約の影響が小規模に止まったこともあり、東京ビジネス地区全体の空室面積がこの1カ月間で約1万3千坪減少した。12月時点の平均賃料は20,296円、前月比0.26% (53円) 上げた。

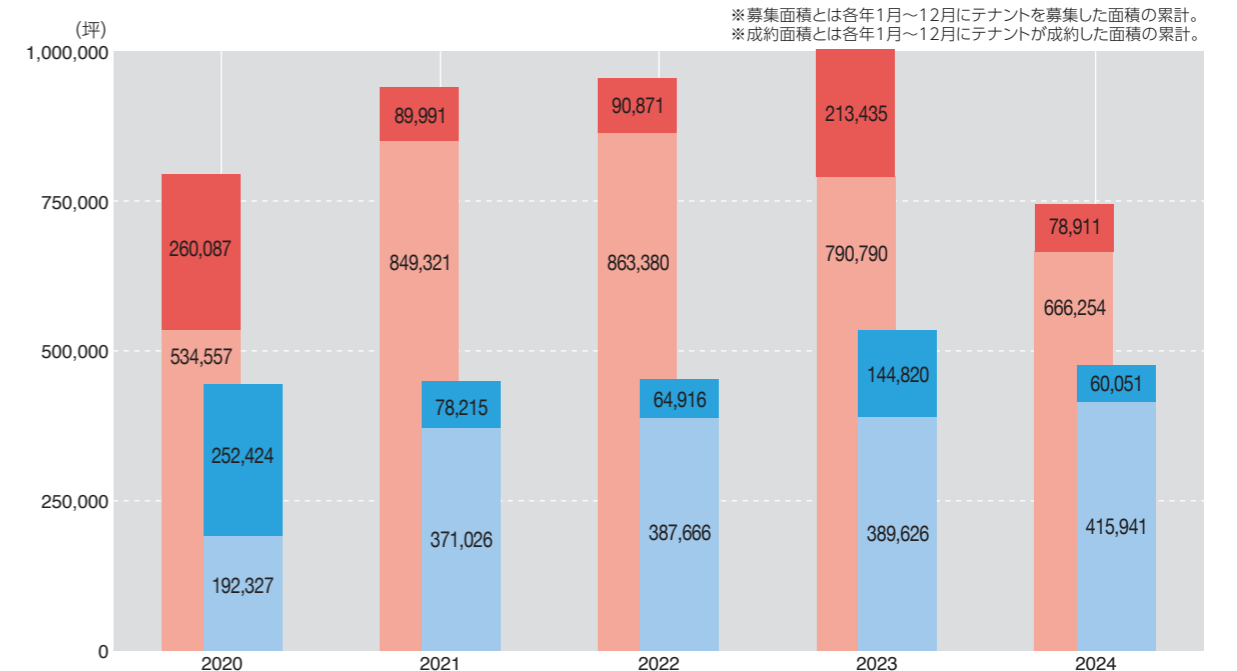
## 今後の状況

東京ビジネス地区の2025年の新規供給量は延床面積合計443,988坪、30棟が竣工を予定しています。2024年と比べて棟数は3棟、供給量(延床面積)は約28万3千坪増加します。竣工予定のビルを規模別で見ると、延床面積1万坪以上の大規模ビルは8棟(同合計約37万6千坪)あり、2024年に比べて棟数は4棟、供給量は約28万9千坪増加します。延床面積1万坪未満の大型ビルは22棟(同合計約6万8千坪)となり、2024年と比べて棟数は1棟減少、供給量は約6千坪増加します。2025年は供給量が大きく増加しますが、すでに大型テナントが内定しているビルがあることや、既存ビルでも空室の減少が続いているため、東京ビジネス地区の空室率の低下傾向が続くそうです。(M. T)

平均空室率(月次) ●平均

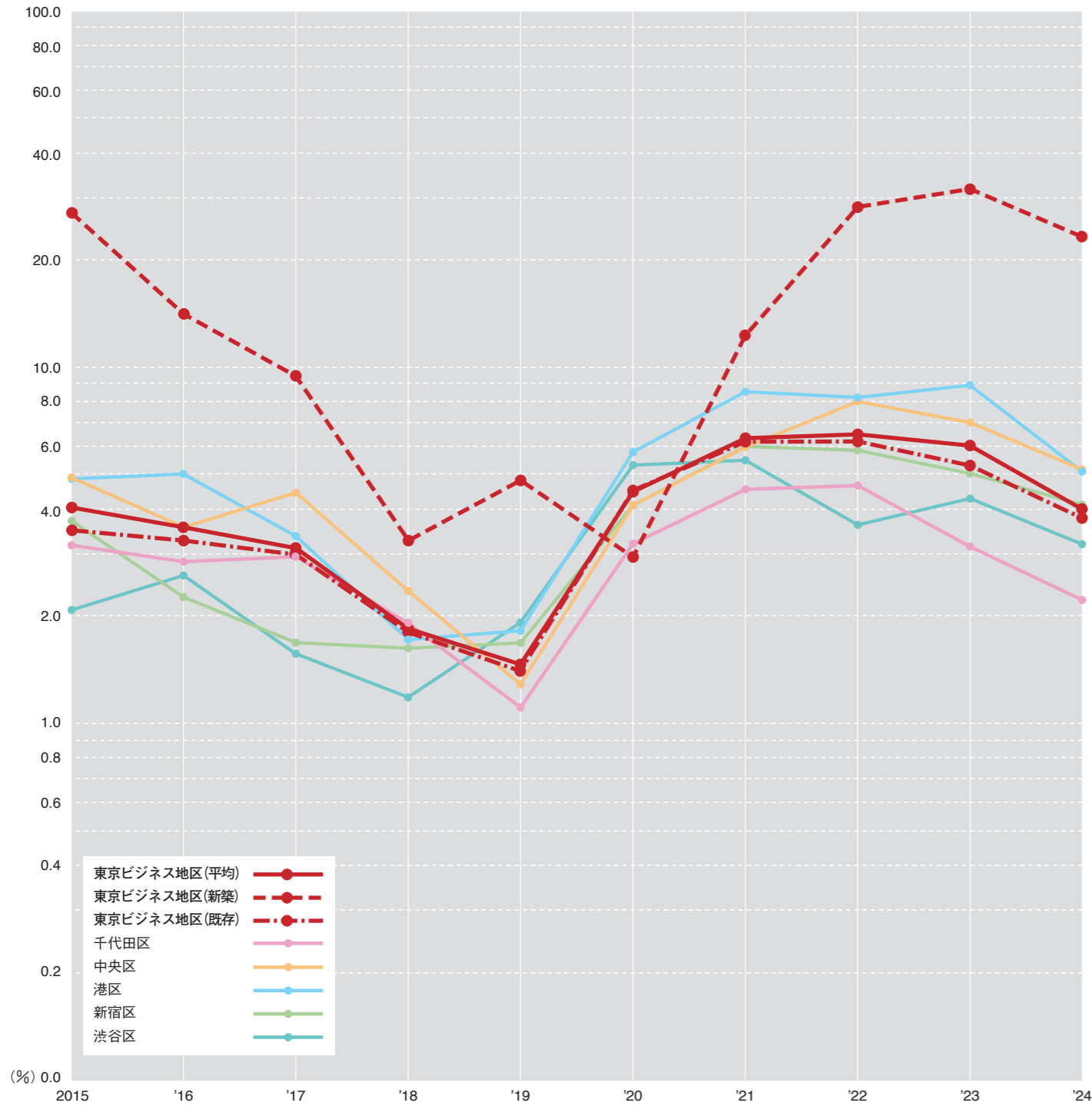


募集面積と成約面積



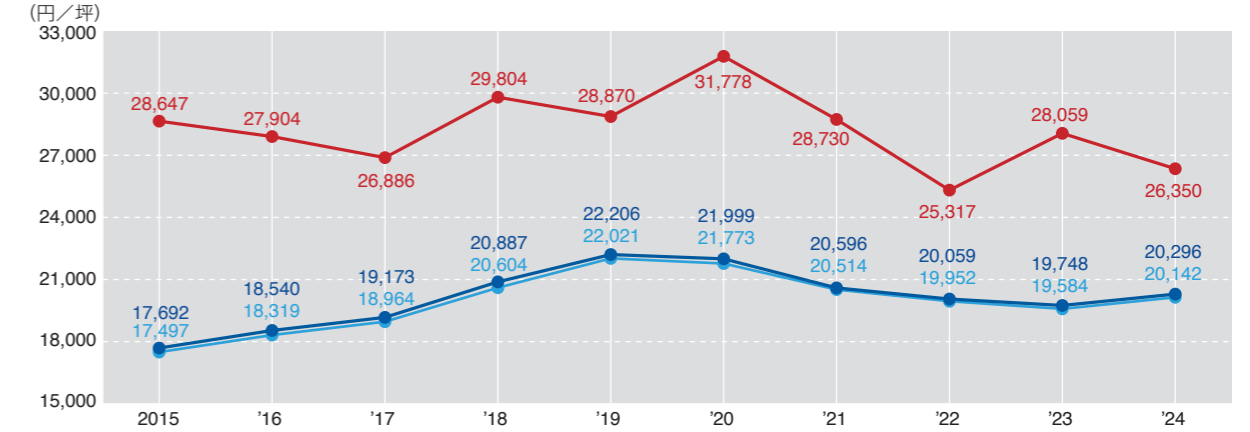
# 東京ビジネス地区②

## 空室率

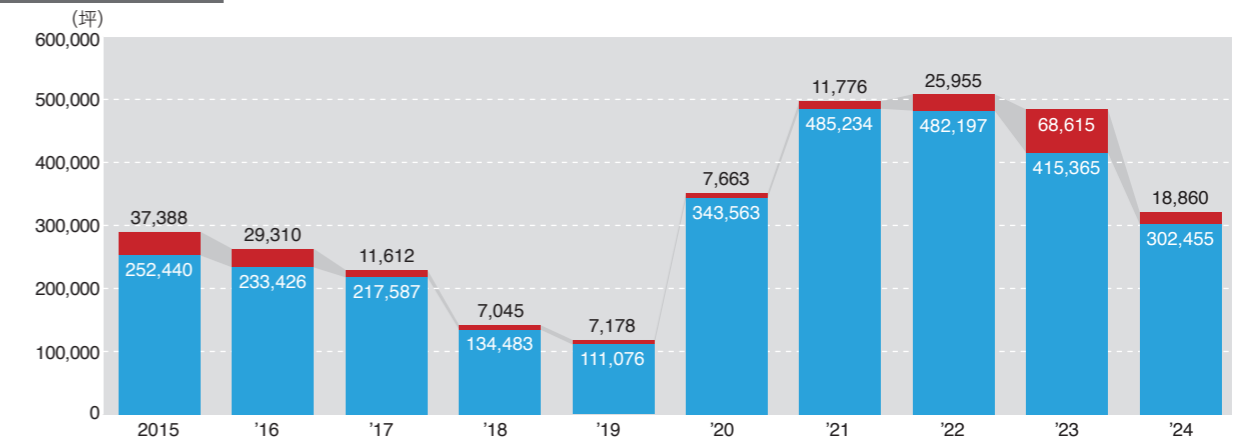


	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
対象ビル数	2,596	2,586	2,582	2,583	2,592	2,597	2,595	2,595	2,585	2,584
延床面積(坪)	12,206,229	12,386,875	12,541,721	12,913,904	13,164,132	13,617,189	13,668,359	13,718,836	14,105,870	14,165,630
貸室面積(坪)	7,189,027	7,278,609	7,336,280	7,508,134	7,620,994	7,829,110	7,851,428	7,856,618	8,022,263	8,041,125
空室面積(坪)	289,828	262,736	229,199	141,528	118,254	351,226	497,010	508,152	483,980	321,315
空室率/平均(%)	4.03	3.61	3.12	1.88	1.55	4.49	6.33	6.47	6.03	4.00
空室率/新築(%)	27.84	15.32	9.43	3.07	4.82	2.95	13.09	28.56	32.15	23.90
空室率/既存(%)	3.58	3.29	3.02	1.85	1.49	4.54	6.25	6.21	5.32	3.80

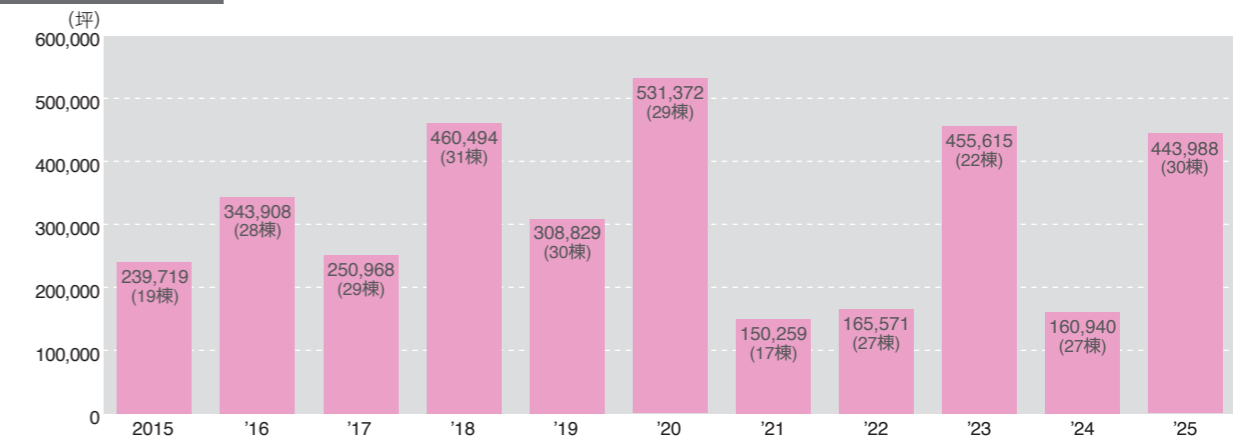
## 平均賃料



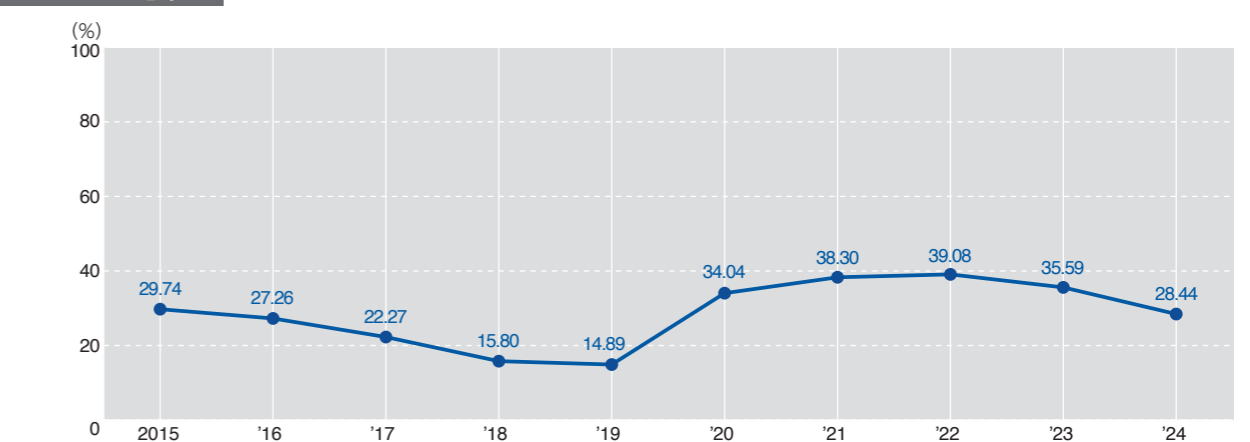
## 空室面積



## 新築ビルの供給量



## 空室のあるビル比率

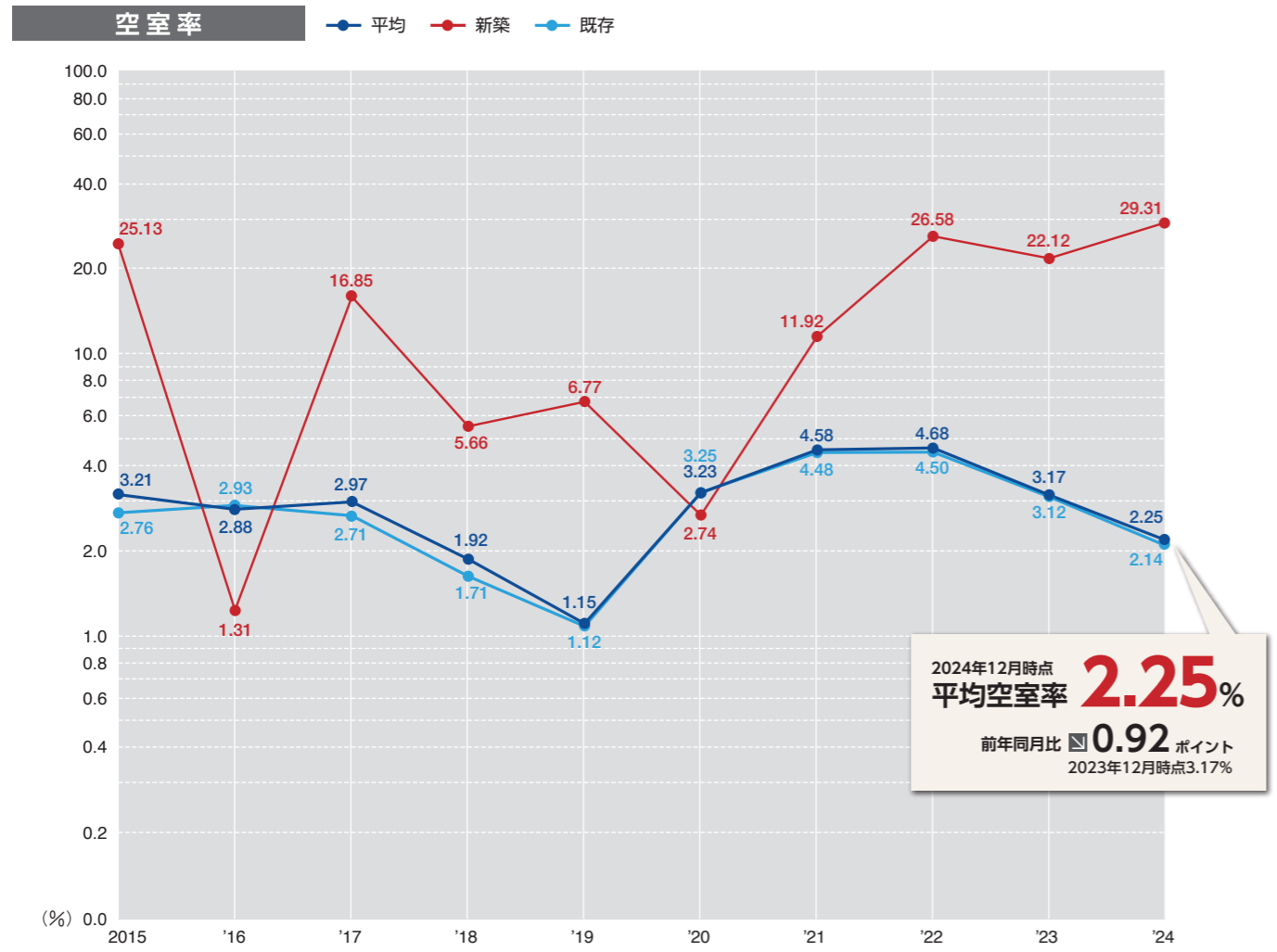




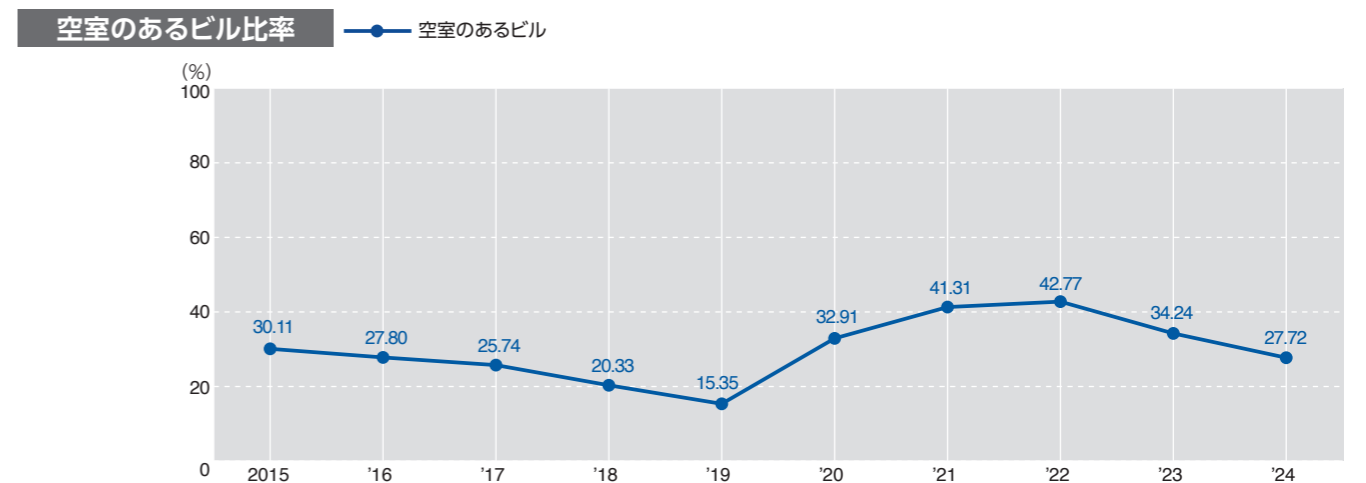
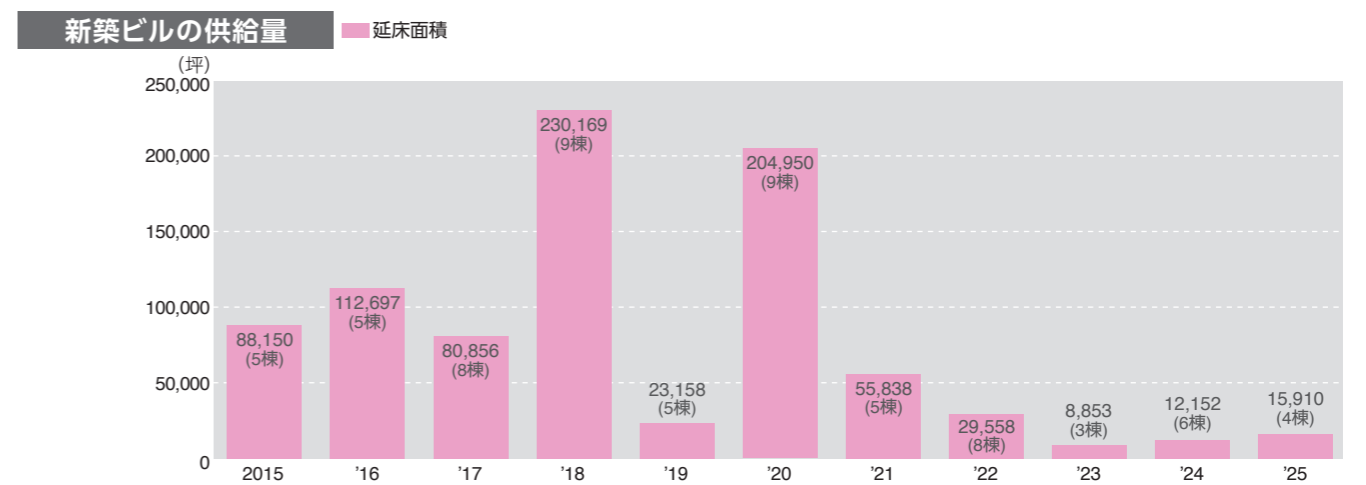
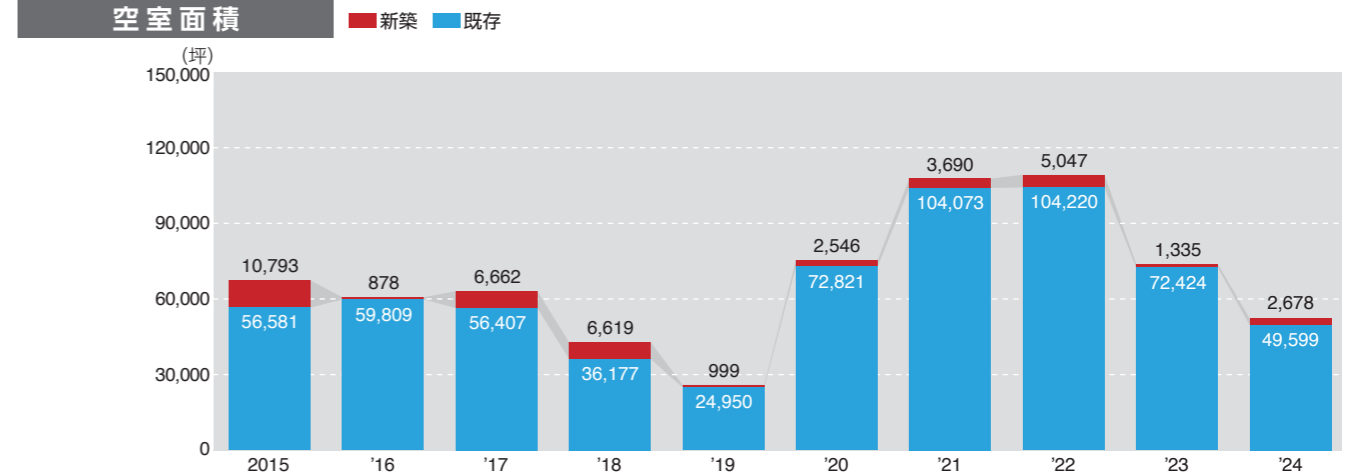
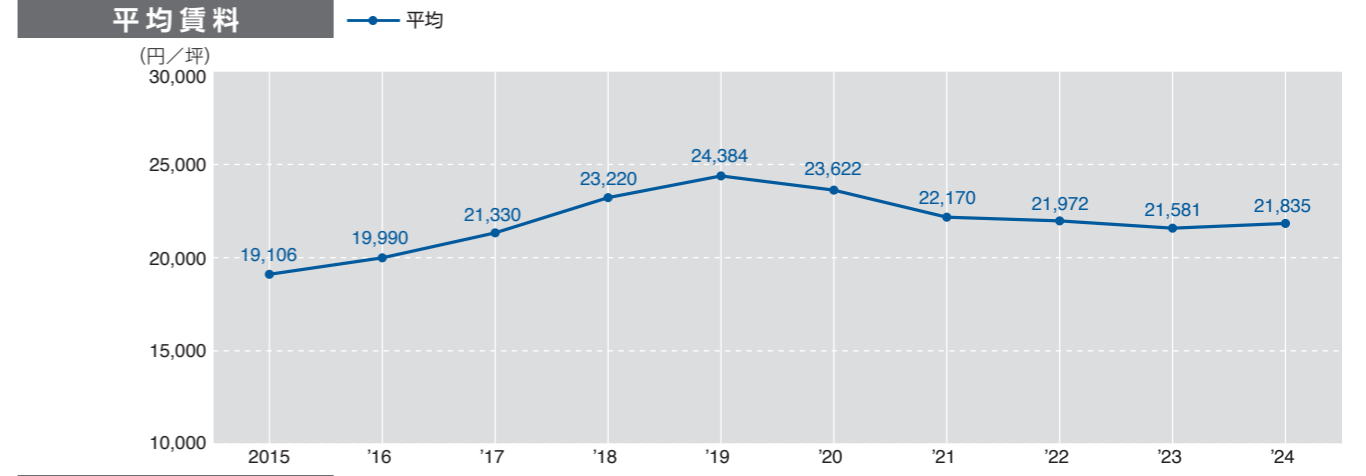
# 千代田区

## 2024年の動向 および今後の状況

千代田区の2024年12月時点の平均空室率は2.25%、前年同月比0.92ポイント下げました。2023年に比べて空室率の下げ幅は縮小しましたが、年間を通して都心5区で最も低い3%前半から2%台で推移しました。2024年の新規供給は延床面積合計12,152坪、6棟が竣工しました。2023年に比べて供給量(延床面積)は約3千3百坪、棟数は3棟増加しました。8月以降に竣工したビルを中心に募集区画を残しているため、12月時点の空室率は前年同月比7.19ポイント上げた29.31%となりました。既存ビルの12月時点の空室率は2.14%、前年同月比0.98ポイント下げました。拡張移転や館内増床など中規模の成約が見られたことや、解約の影響も少なかったことから、空室面積がこの1年間で約2万3千坪減少しました。12月時点の平均賃料は21,835円、前年同月比1.18%(254円)上げました。2月から6月にかけて上昇が続いたため、前年同月比は5年ぶりの上昇となりました。2025年の新規供給は延床面積合計15,910坪、4棟が竣工を予定しています。2024年と比べると供給量(延床面積)は約3千8百坪増加、棟数は2棟減少します。6月に竣工予定の延床面積1万坪以上の大規模ビルは成約に向けた動きが順調に推移しており、高稼働での竣工が見込まれます。供給量も多くないため、千代田区の空室率は低い水準を維持していくものと思われます。(K.T)



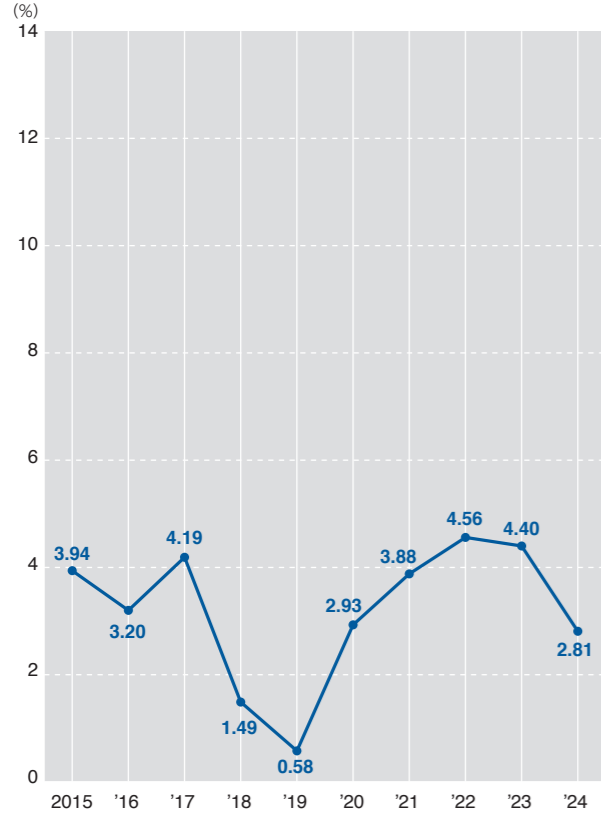
	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
対象ビル数	611	608	610	615	619	626	627	629	625	624
延床面積(坪)	3,783,359	3,796,366	3,835,455	4,059,715	4,081,463	4,280,250	4,314,243	4,298,872	4,293,851	4,273,865
貸室面積(坪)	2,096,546	2,106,108	2,120,912	2,233,526	2,247,471	2,335,729	2,352,227	2,333,179	2,329,369	2,325,954
空室面積(坪)	67,374	60,687	63,069	42,796	25,949	75,367	107,763	109,267	73,759	52,277
空室率/平均(%)	3.21	2.88	2.97	1.92	1.15	3.23	4.58	4.68	3.17	2.25



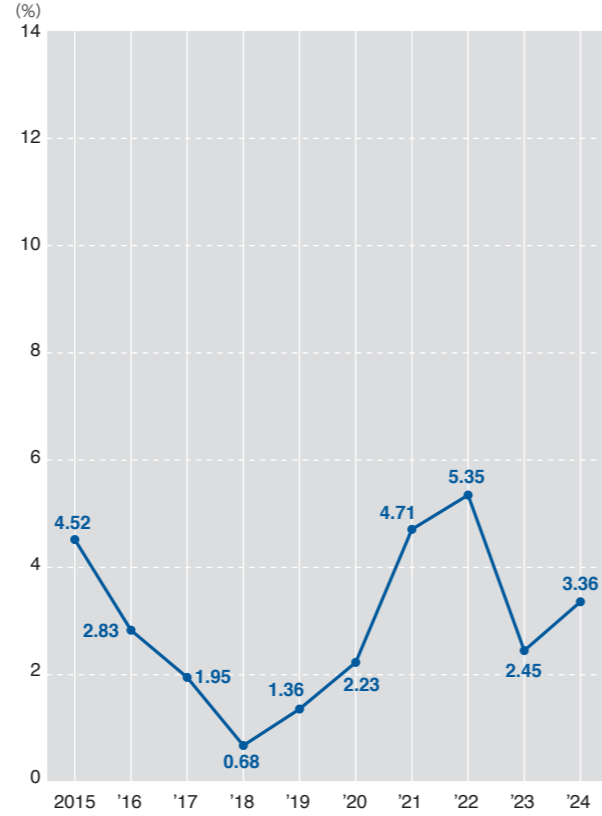
# 千代田区 [エリアデータ]

平均空室率

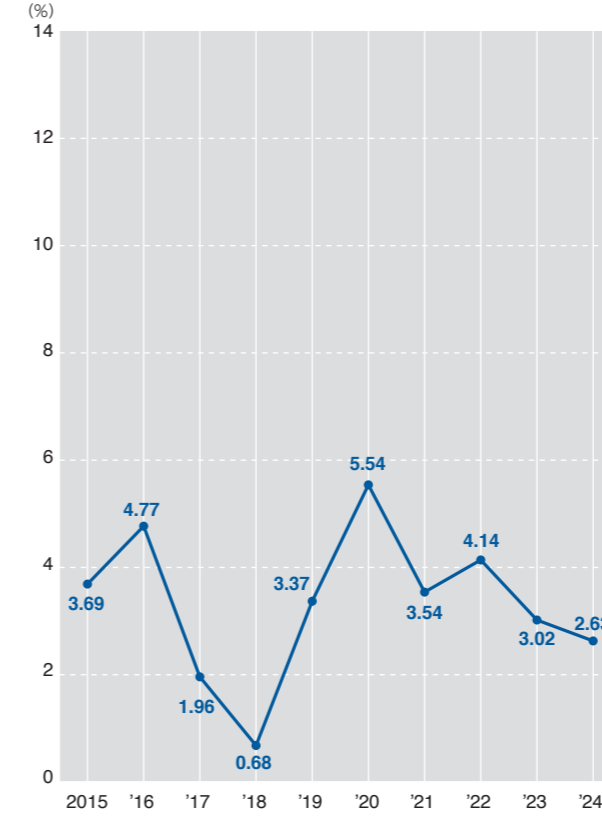
神田・お茶の水



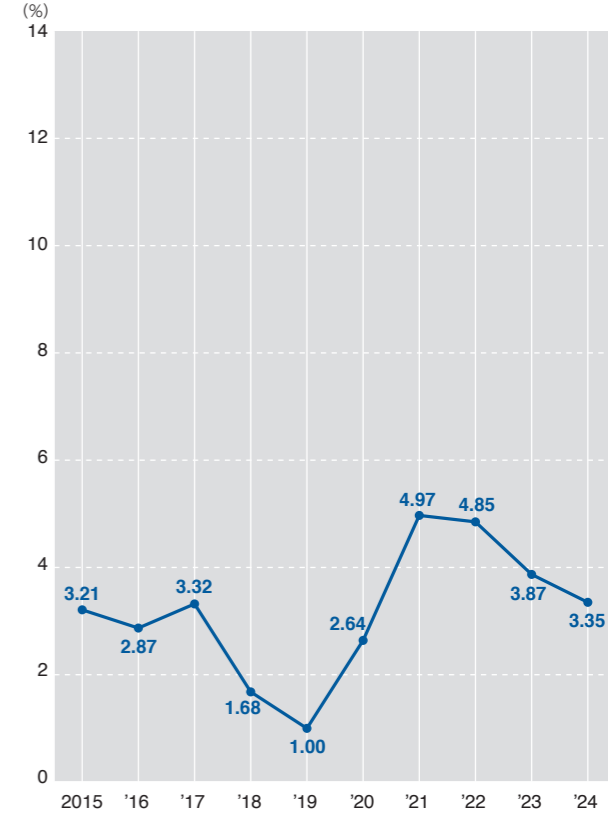
秋葉原・岩本町



水道橋・飯田橋・九段

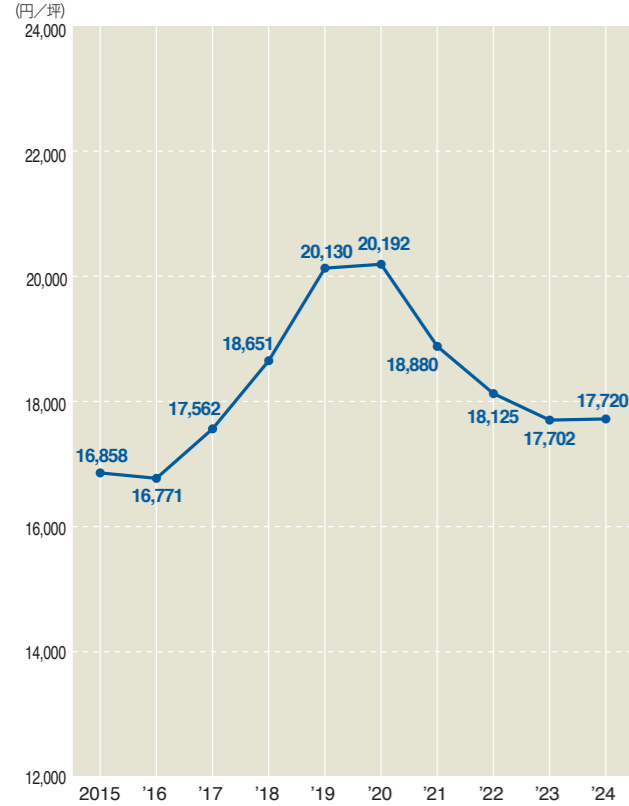


麹町・番町



平均賃料

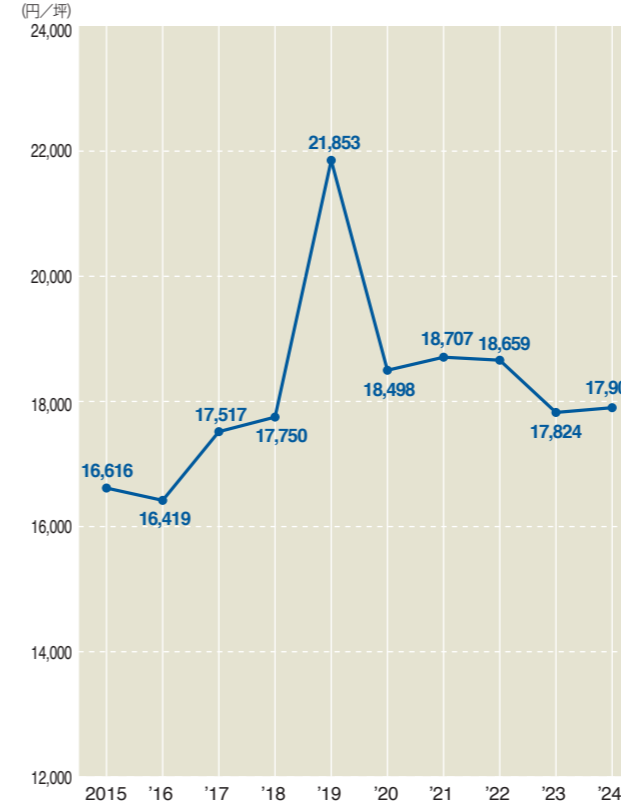
神田・お茶の水



秋葉原・岩本町



水道橋・飯田橋・九段



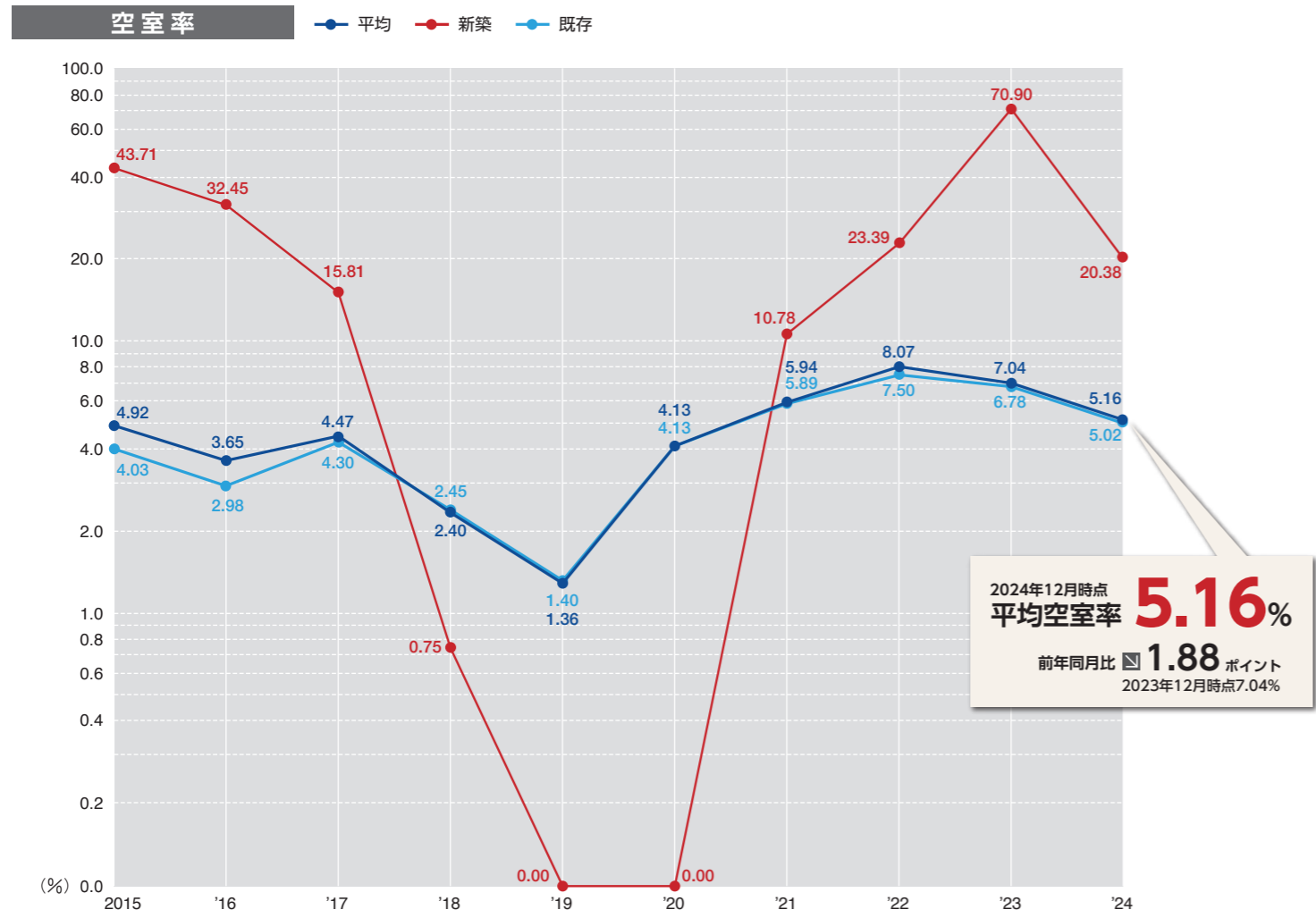
麹町・番町



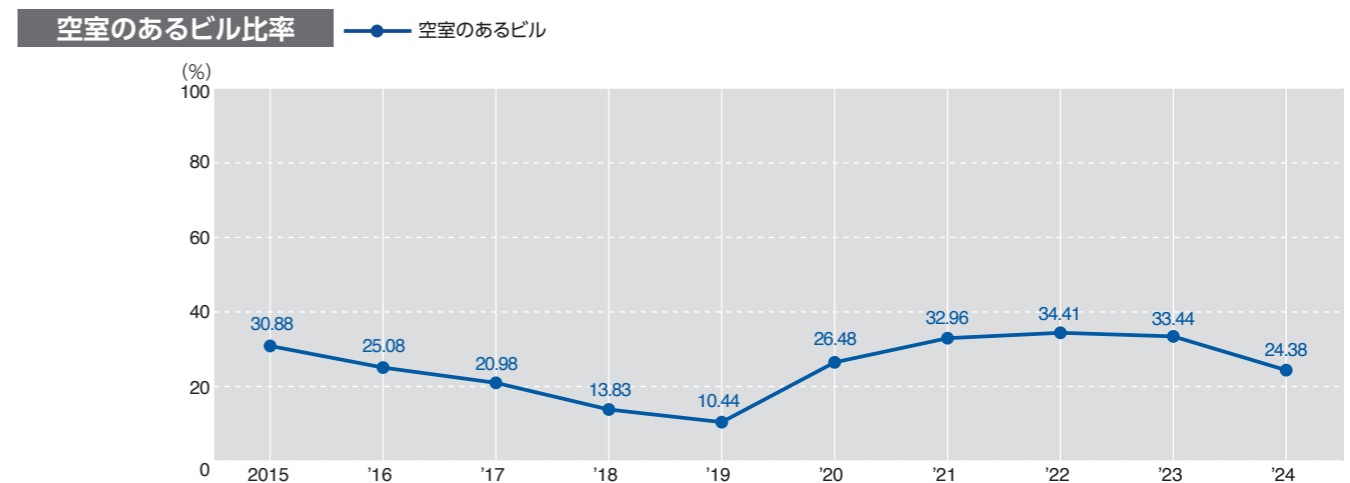
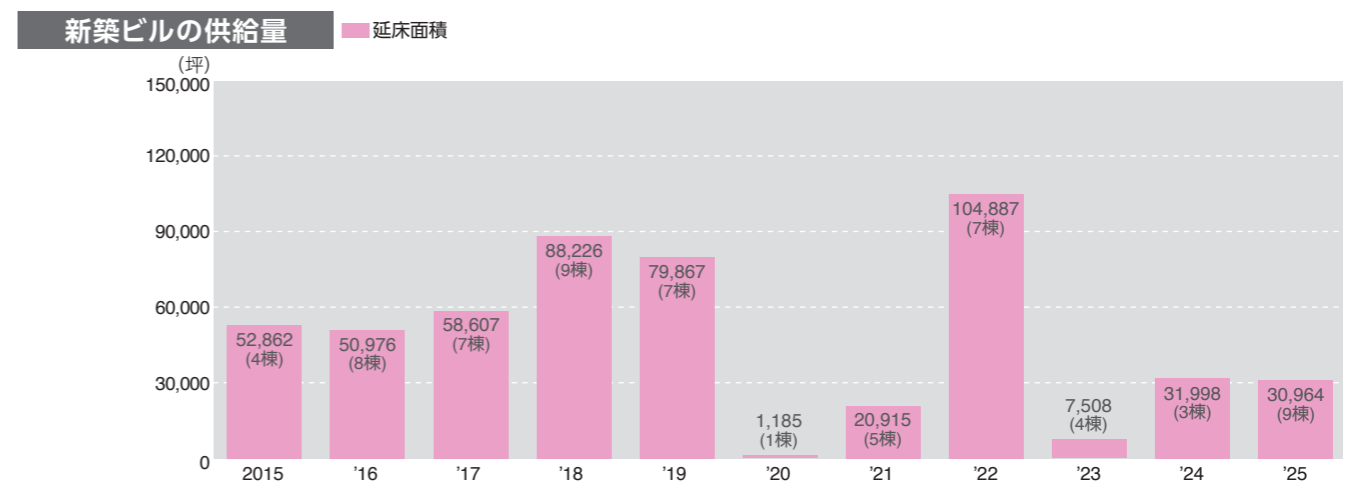
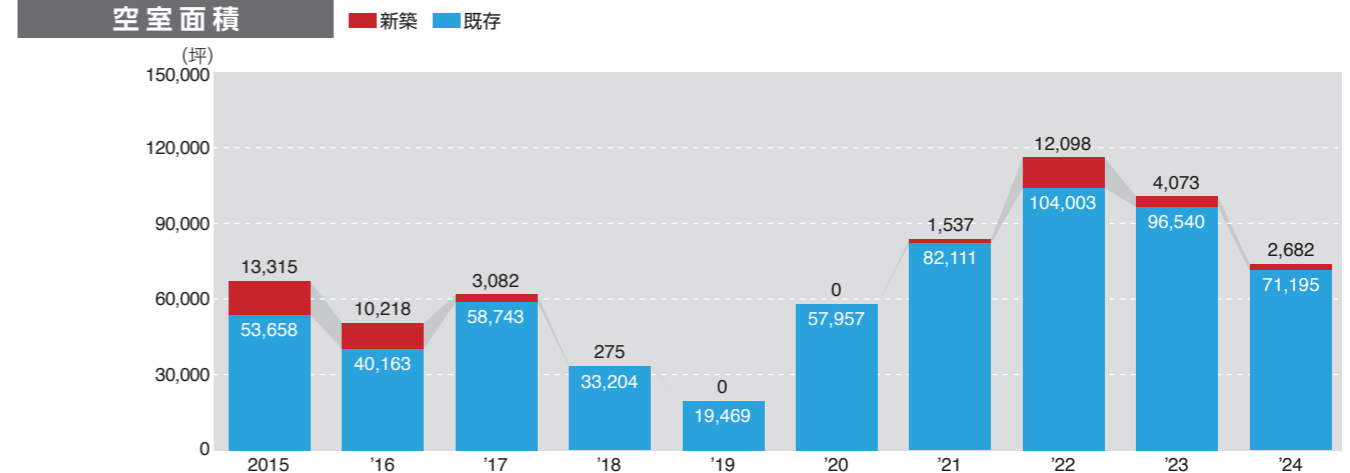
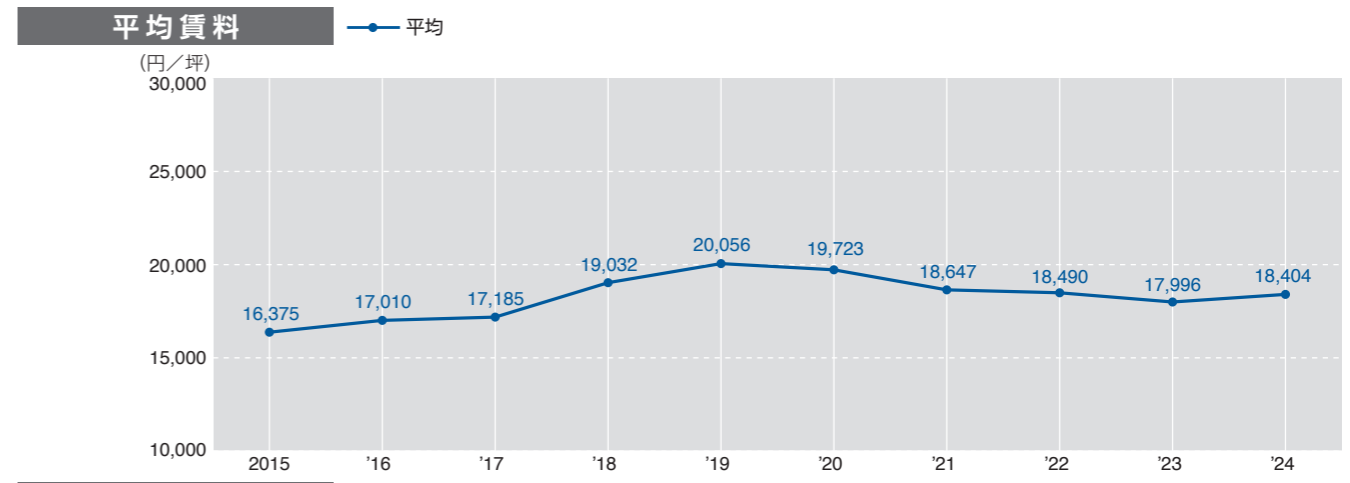
# 中央区

## 2024年の動向 および今後の状況

中央区の2024年12月時点の平均空室率は5.16%、前年同月比1.88ポイント下げました。2024年の新規供給は延床面積合計31,998坪(3棟)あり、2023年に比べて供給量(延床面積)は約2万4千坪増加しましたが、9月に竣工した延床面積1万坪以上の大規模ビルが高稼働となったこともあり、12月時点の新築ビルの空室率は前年同月比50.52ポイント下げて20.38%となりました。既存ビルの12月時点の空室率は5.02%、前年同月比1.76ポイント下げました。一部で大型空室の募集開始の動きがあったものの、他地区からの移転や建替えなどに伴う成約が多く見られたことから、空室面積がこの1年間で約2万5千坪減少しました。12月時点の平均賃料は18,404円、前年同月比2.27%(408円)上げました。2024年は年間を通しておおむね上昇傾向で推移したため、前年同月比で5年ぶりの上昇となりました。2025年の新規供給は延床面積合計30,964坪、9棟が竣工を予定しています。2024年と比べて棟数は6棟増加しますが、供給量(延床面積)は約1千坪減少します。2025年は大規模ビルの竣工がないことや、拡張傾向の需要が続いていることもあり、今後も空室率の低下が続きそうです。(T.M)



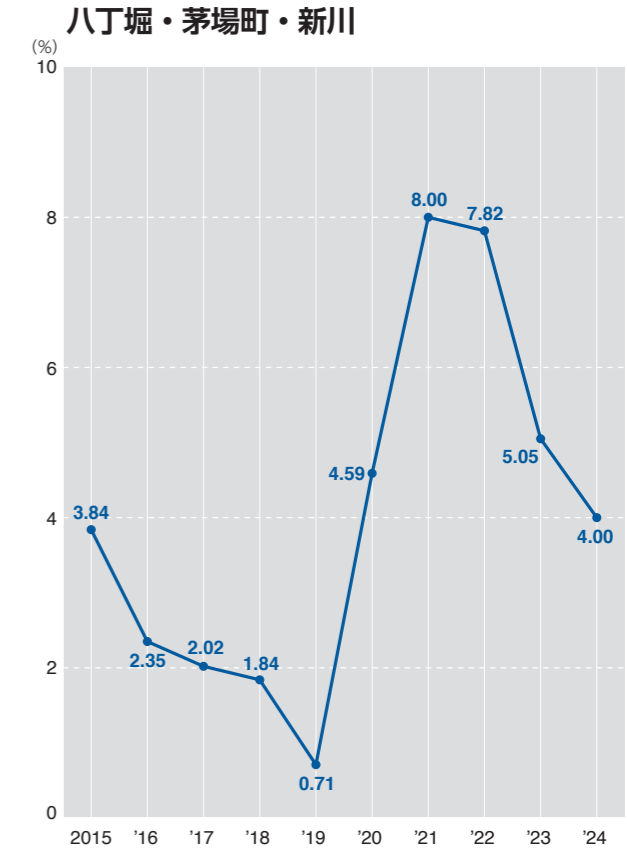
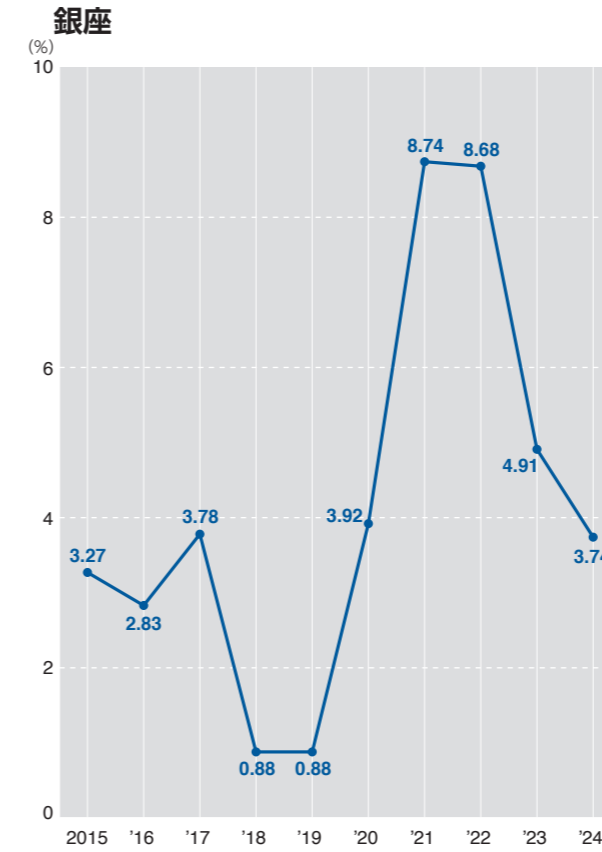
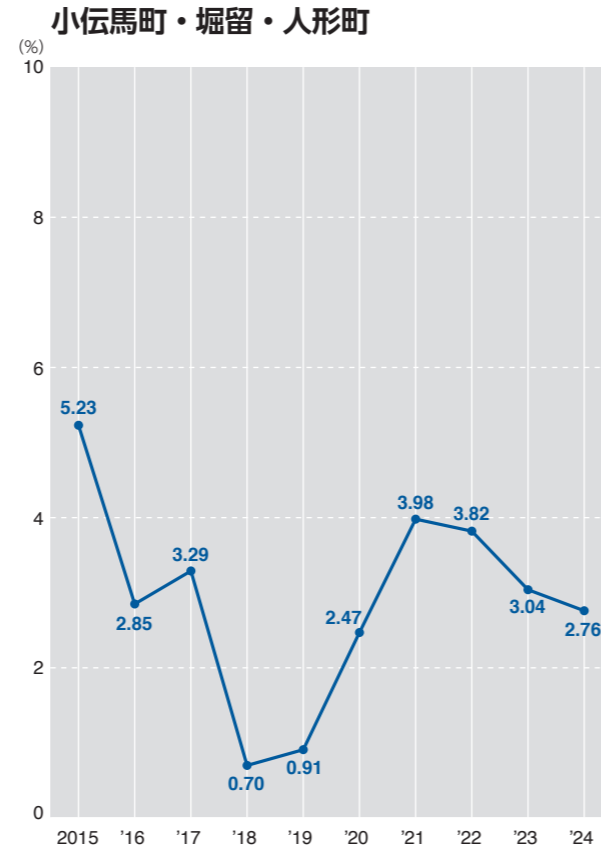
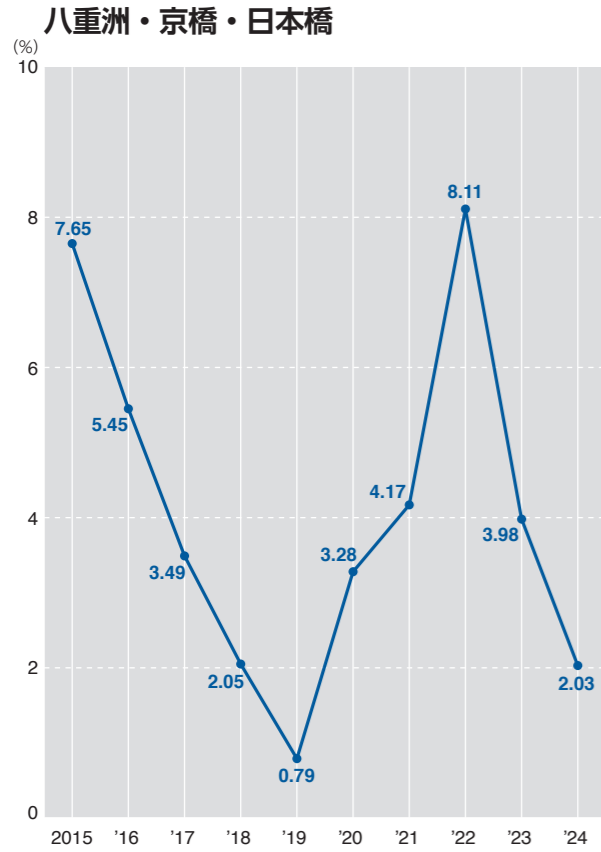
	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
対象ビル数	638	638	634	629	632	623	622	619	613	607
延床面積(坪)	2,137,184	2,171,111	2,206,587	2,252,362	2,325,365	2,287,154	2,290,598	2,364,466	2,350,995	2,371,025
貸室面積(坪)	1,362,325	1,381,447	1,384,396	1,393,017	1,428,838	1,404,613	1,407,305	1,438,009	1,429,005	1,431,348
空室面積(坪)	66,973	50,381	61,825	33,479	19,469	57,957	83,648	116,101	100,613	73,877
空室率/平均(%)	4.92	3.65	4.47	2.40	1.36	4.13	5.94	8.07	7.04	5.16



# 中央区 [エリアデータ]

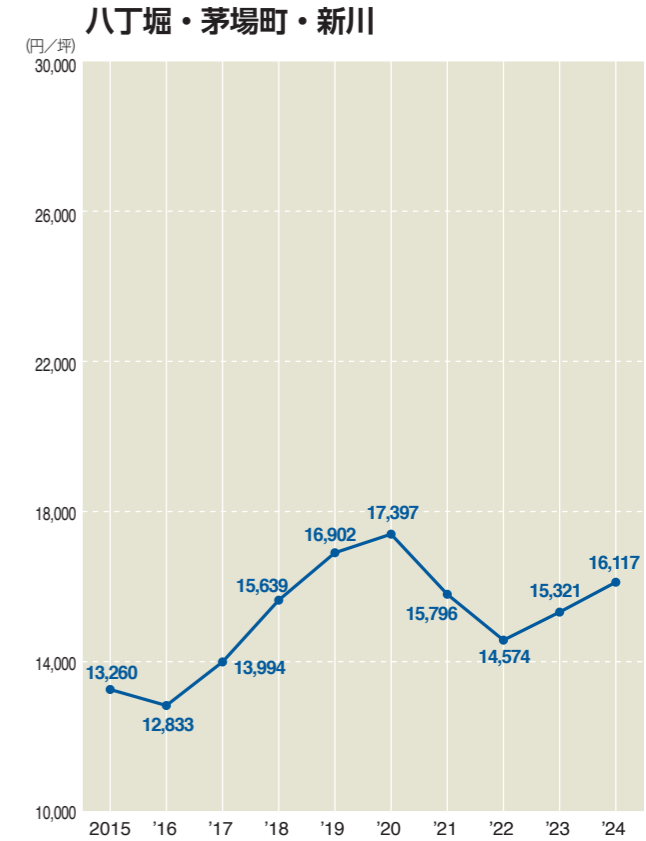
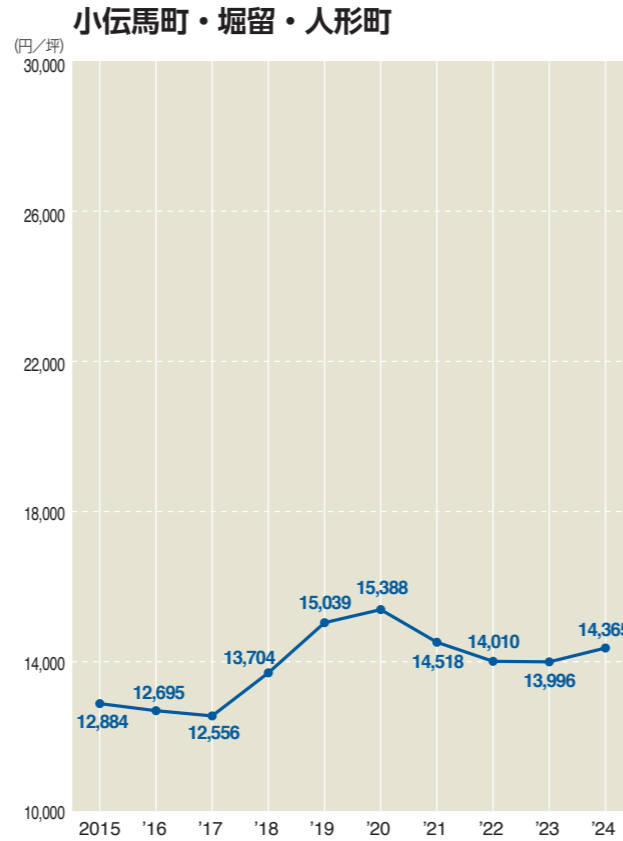
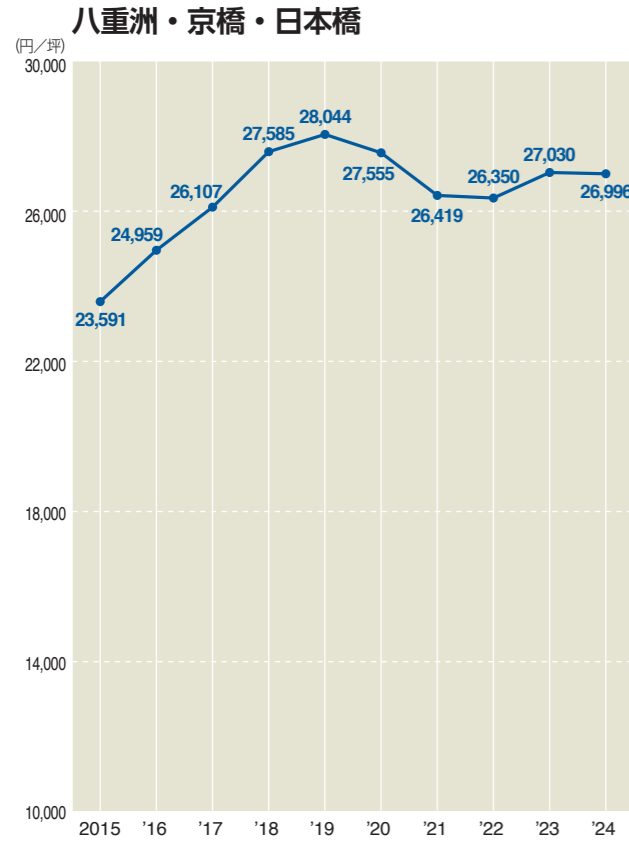
## 平均空室率

平均



## 平均賃料

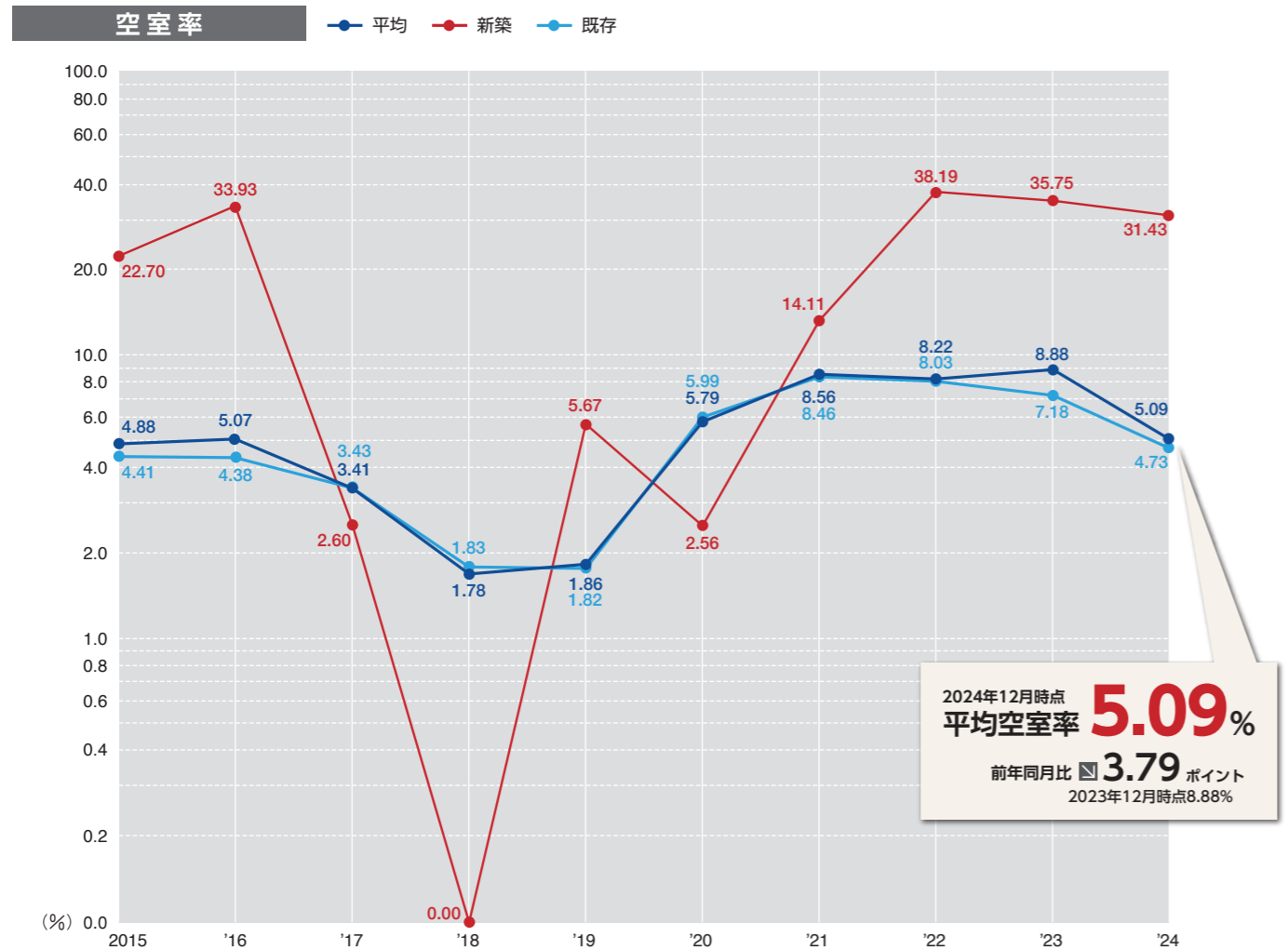
平均



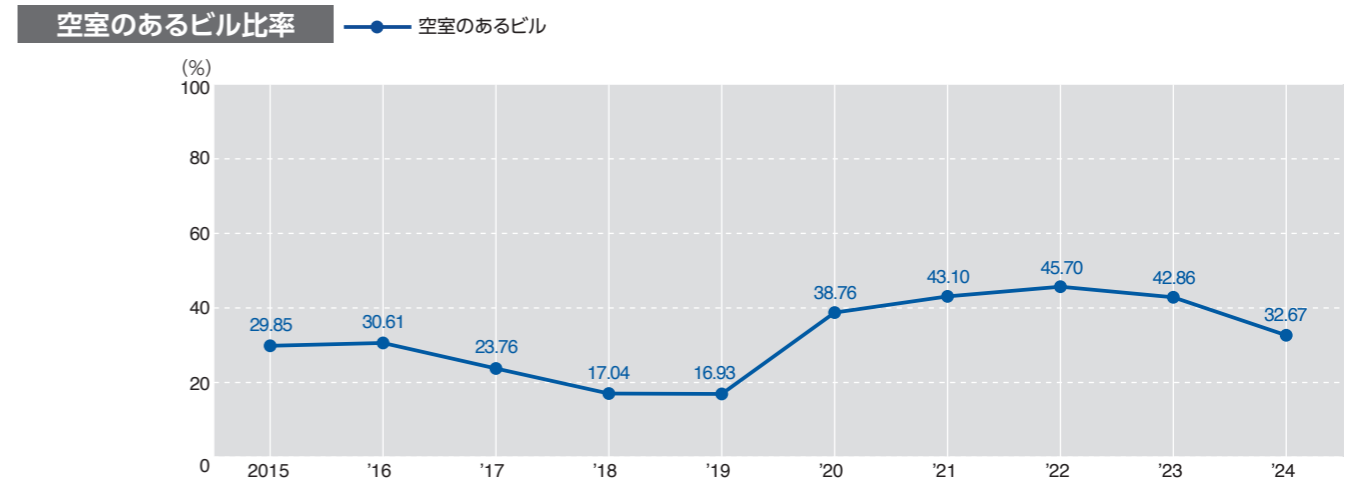
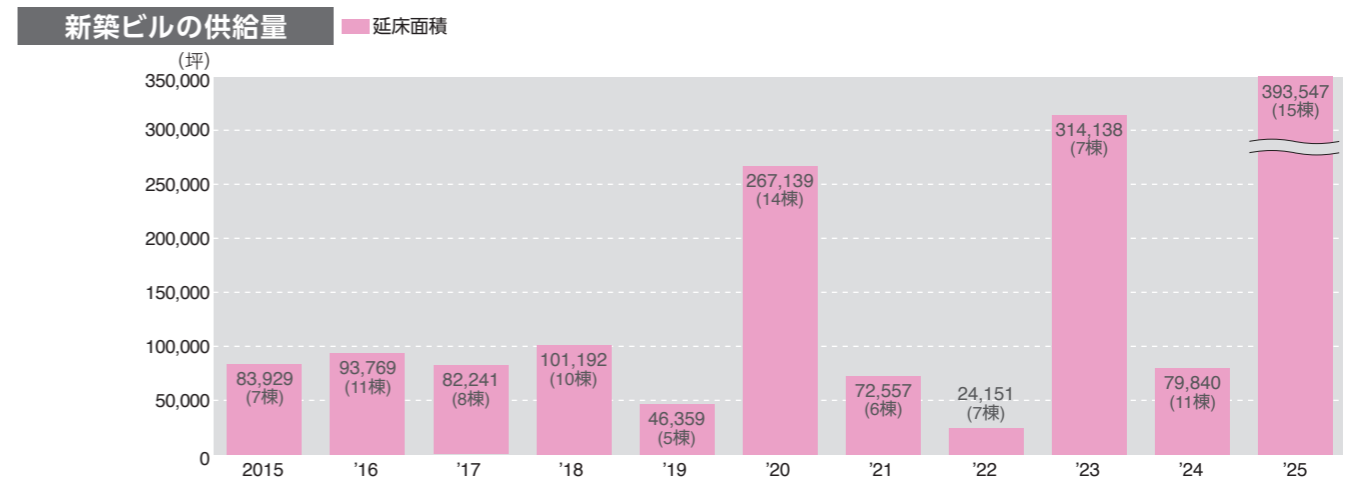
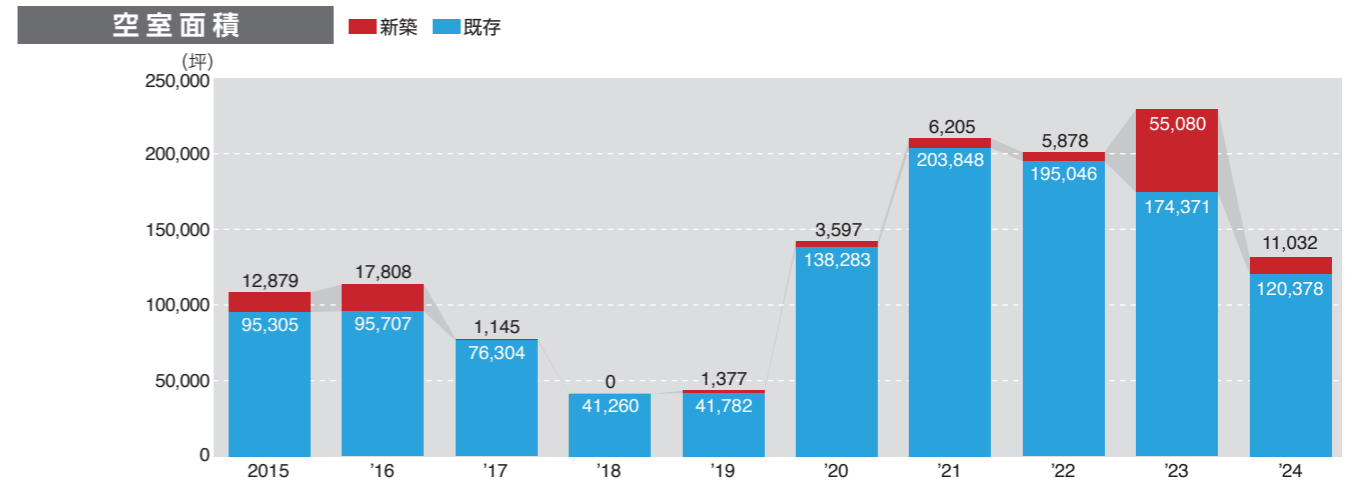
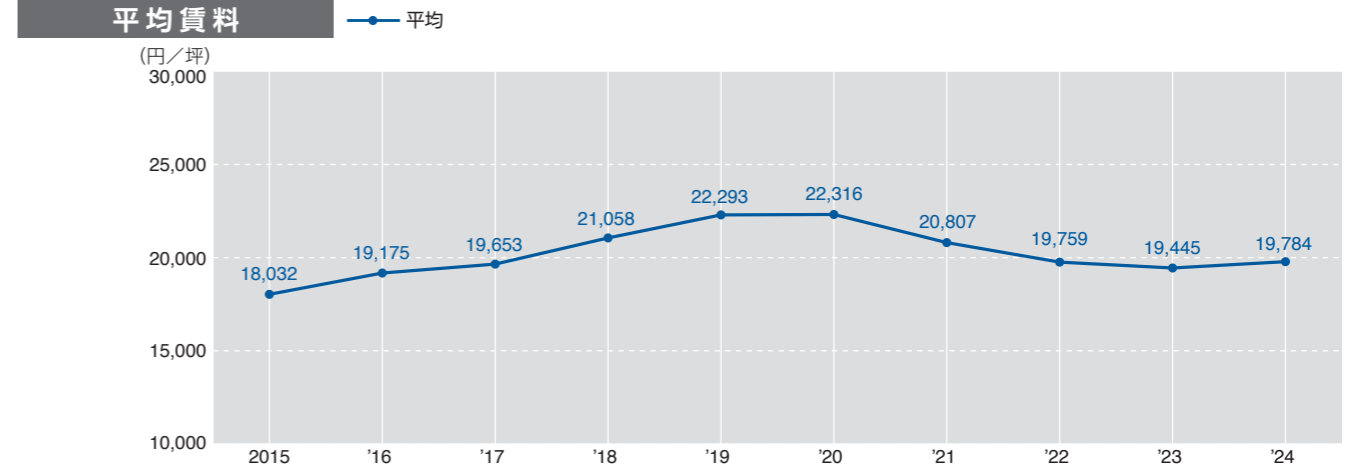
# 港区

## 2024年の動向 および今後の状況

港区の2024年12月時点の平均空室率は5.09%、前年同月比3.79ポイント下げました。2024年の新規供給は延床面積合計79,840坪、11棟が竣工しました。供給量(延床面積)が2023年に比べて約23万4千坪と大幅に減少したことや、竣工したビルの約7割が満室や高稼働となったため、新築ビルの12月時点の空室率は31.43%と前年同月比4.32ポイント低下しました。既存ビルはビジネス地区外への移転に伴う大型解約の影響が出ていた一方で、2023年に竣工した大規模ビルを中心に成約の動きが多く見られたことから、空室面積がこの1年間で約5万4千坪減少し、12月時点の空室率は4.73%と前年同月比2.45ポイント低下しました。平均賃料は2024年4月以降おおむね上昇傾向となり、12月時点では前年同月比1.74%(339円)上げて19,784円となりました。2025年の新規供給は延床面積合計393,547坪、15棟が竣工予定です。2024年に比べて棟数は4棟、供給量は約31万4千坪増加します。延床面積1万坪以上の大規模ビル7棟(同合計365,384坪)を含む大型供給となることから、今後の成約動向に注目が集まっています。(R.H)



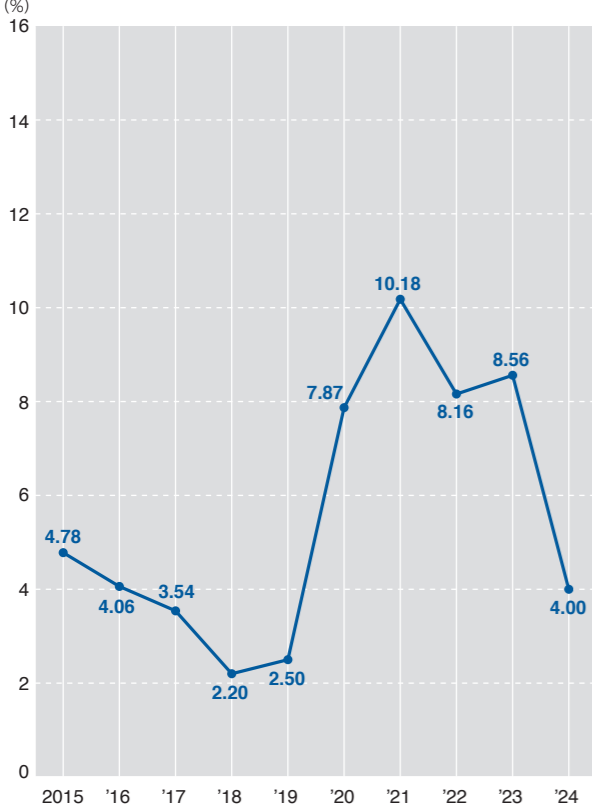
	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
対象ビル数	717	709	707	710	703	712	710	709	707	707
延床面積(坪)	3,783,572	3,836,162	3,898,603	3,982,530	3,986,251	4,241,801	4,252,950	4,240,519	4,533,453	4,557,667
貸室面積(坪)	2,215,395	2,239,967	2,269,220	2,316,722	2,316,191	2,449,241	2,452,509	2,443,450	2,583,089	2,582,435
空室面積(坪)	108,184	113,515	77,449	41,260	43,159	141,880	210,053	200,924	229,451	131,410
空室率/平均(%)	4.88	5.07	3.41	1.78	1.86	5.79	8.56	8.22	8.88	5.09



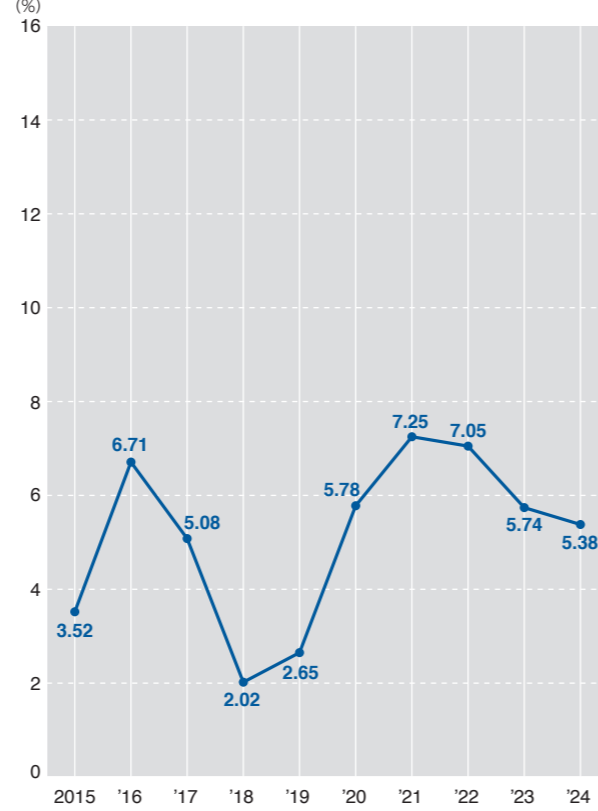
# 港区 [エリアデータ]

## 平均空室率

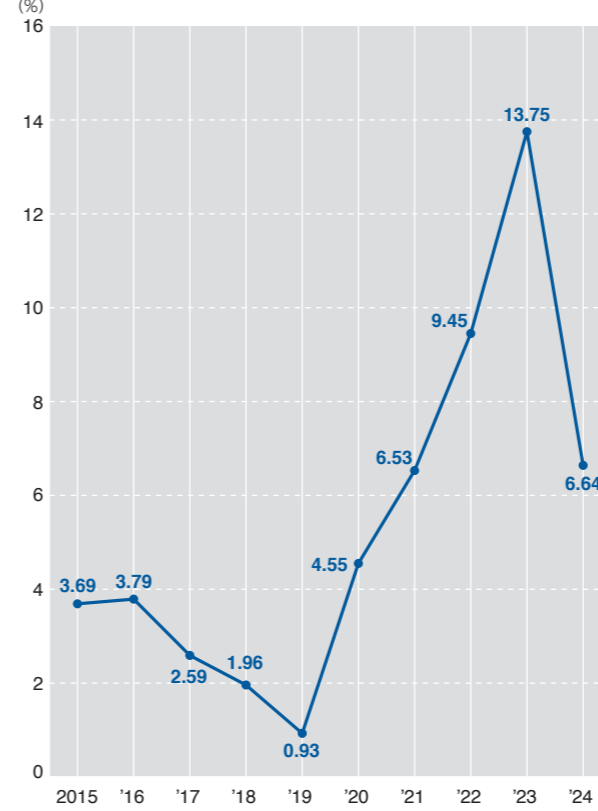
平均



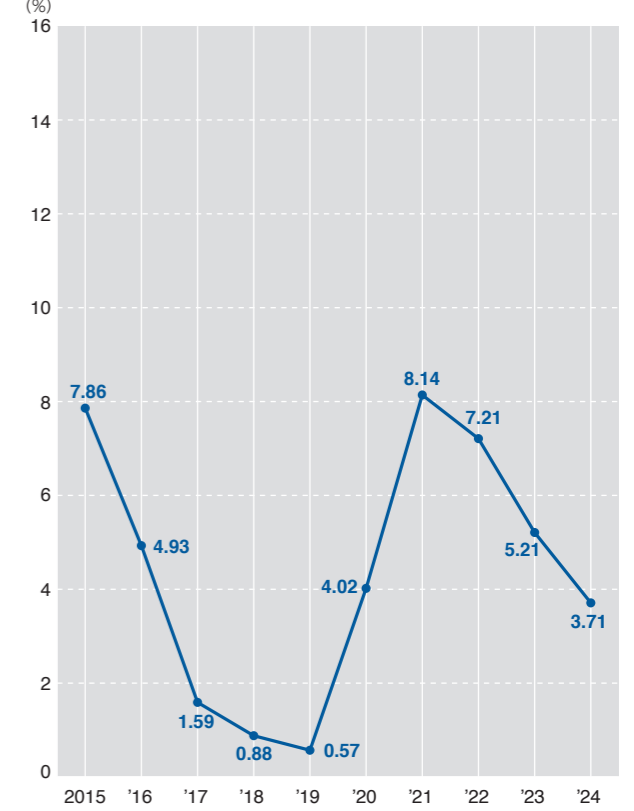
### 赤坂・青山・六本木



### 浜松町・芝・品川駅高輪口



### 海岸・芝浦・品川駅港南口



## 平均賃料

平均



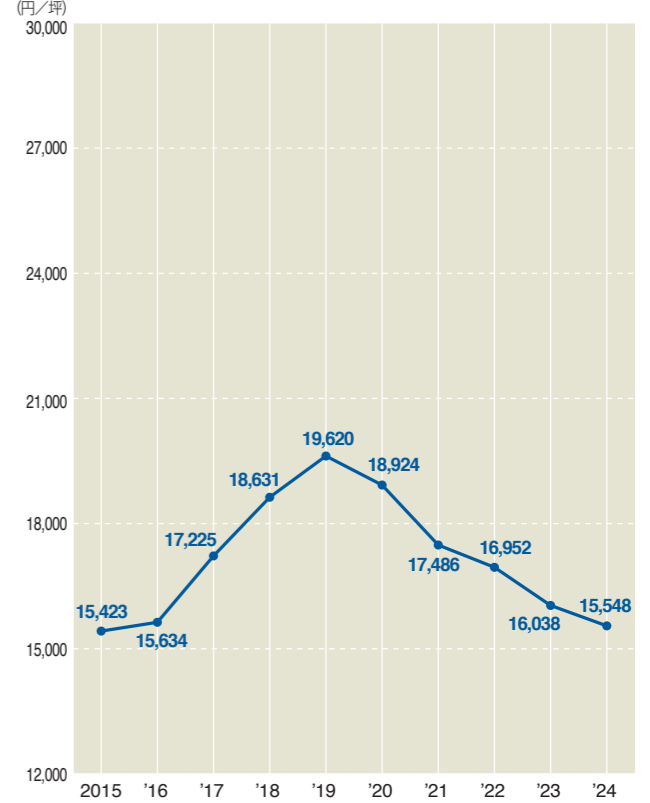
### 赤坂・青山・六本木



### 浜松町・芝・品川駅高輪口



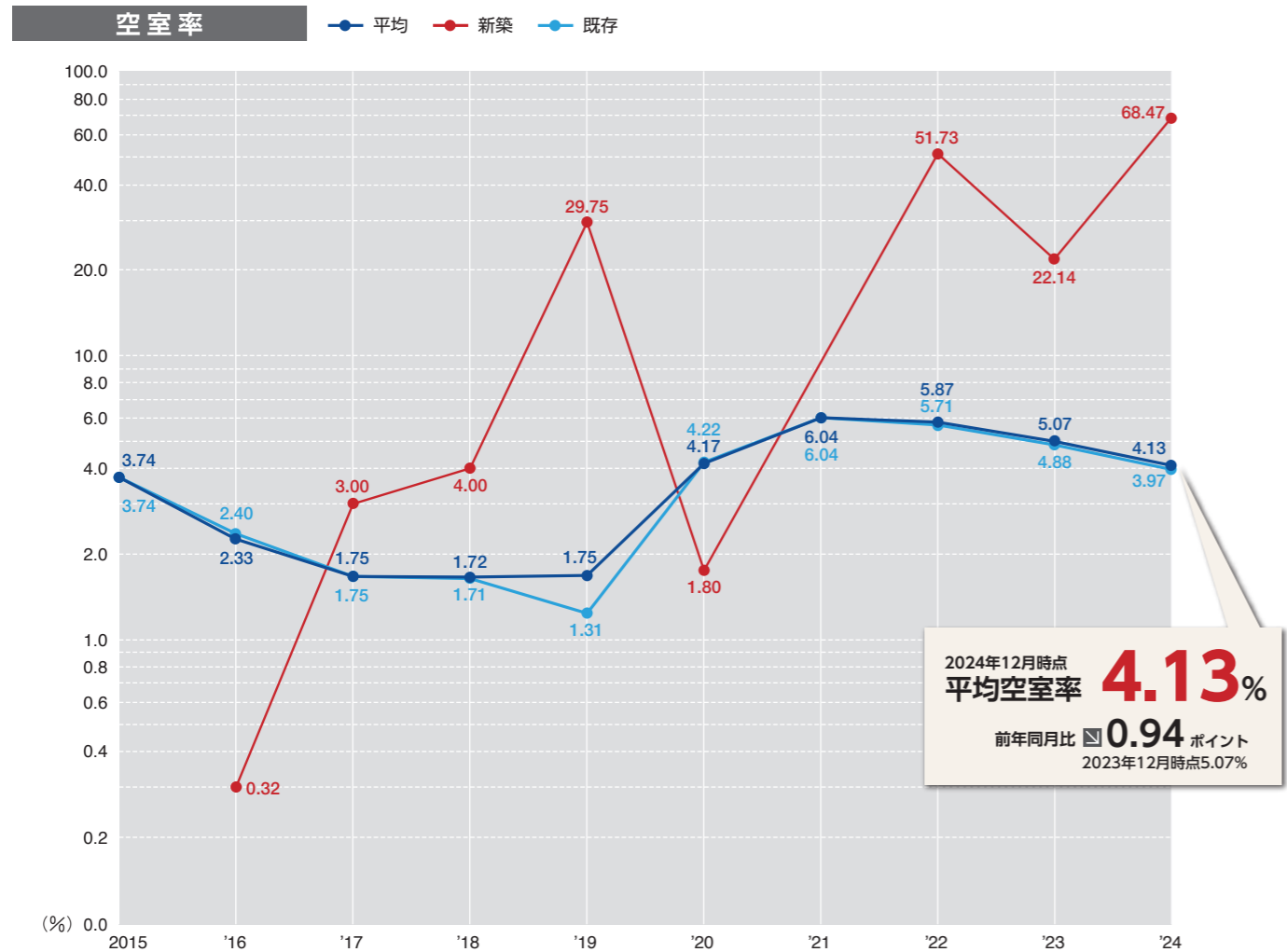
### 海岸・芝浦・品川駅港南口



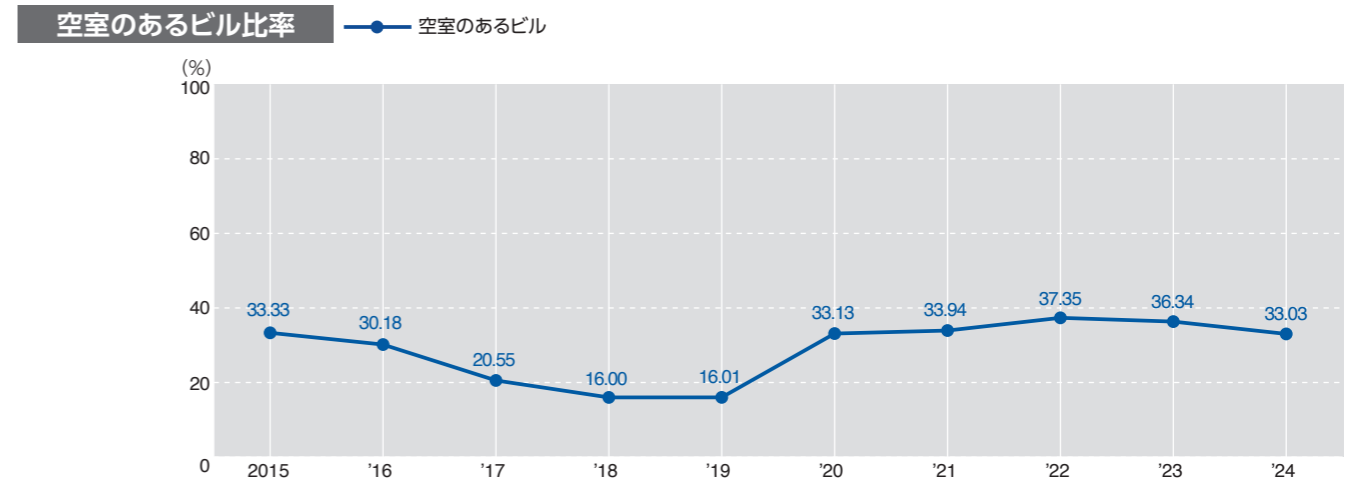
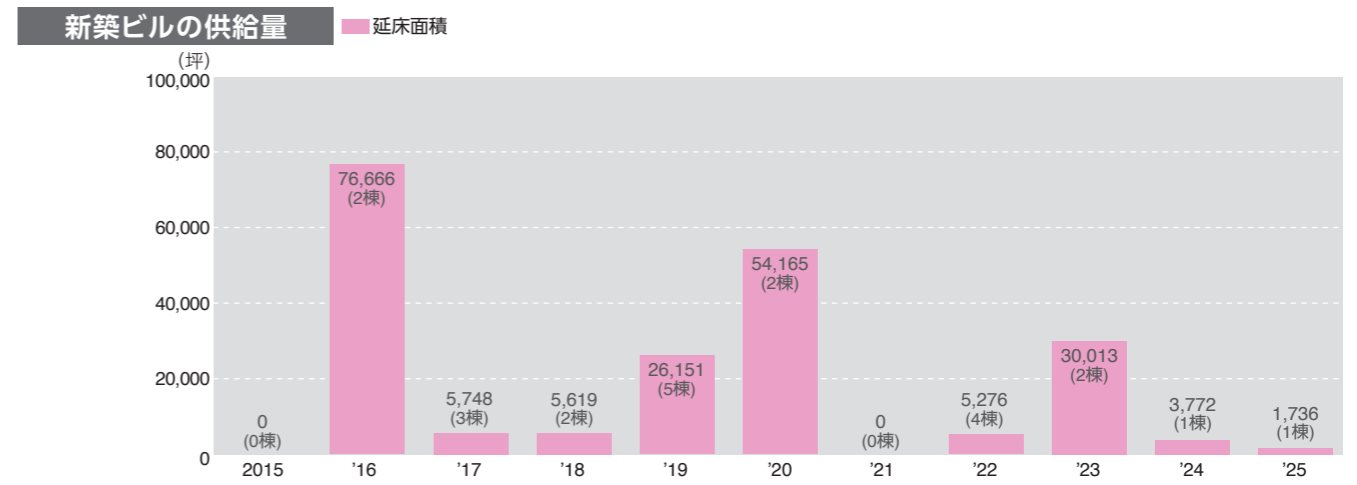
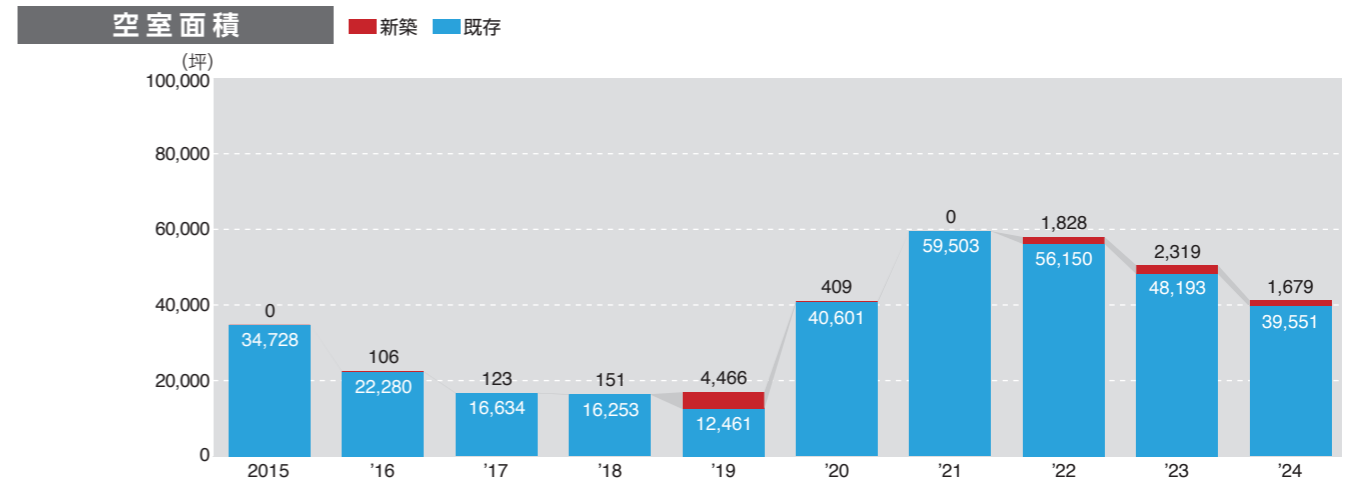
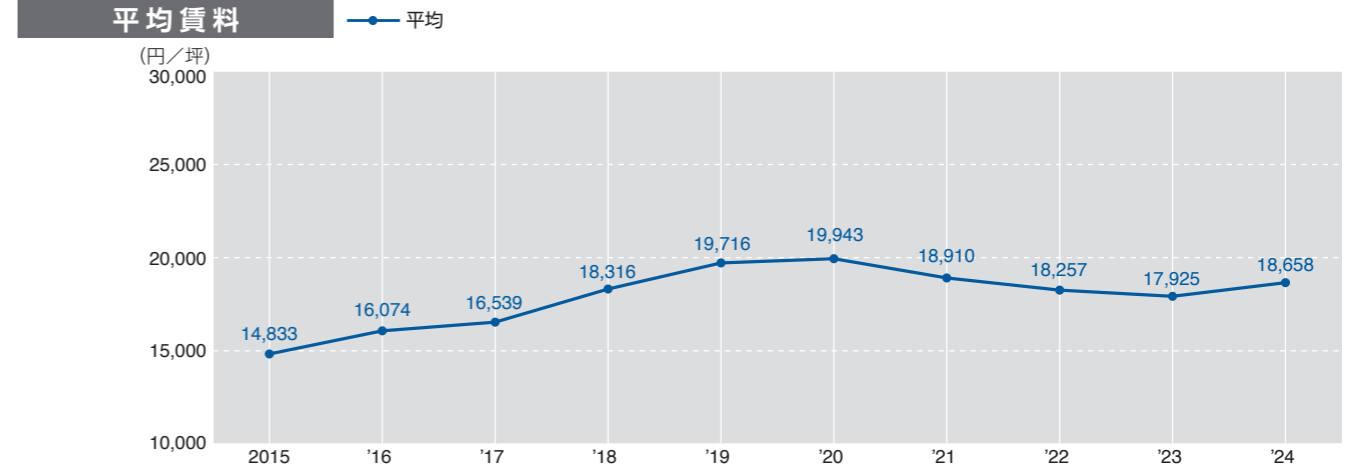
# 新宿区

## 2024年の動向 および今後の状況

新宿区の2024年12月時点の平均空室率は4.13%、前年同月比0.94ポイント下げました。同空室率は1月に2021年1月以来の4%台に低下しました。3月は大型解約の影響で5%台に上昇したものの、4月以降は再び小幅な低下傾向となり、12月時点で4%前半まで低下しました。2024年の新規供給は延床面積3,772坪、1棟が竣工しました。2023年と比べて棟数は1棟、供給量(延床面積)は約2万6千坪減少しましたが、12月時点で募集区画を残していることから空室率は前年同月比46.33ポイント上昇しました。既存ビルは自社ビルへの移転に伴う大型解約の動きが出ていた一方で、拡張移転や館内増床など中規模の成約が続いたため、空室率は前年同月比0.91ポイント低下しました。平均賃料は上昇傾向が強まり、12月時点では18,658円と前年同月比4.09%(733円)上げました。2025年の新規供給は1棟(延床面積1,736坪)の予定です。2024年と棟数は変わらず、供給量(延床面積)は約2千坪減少します。2025年も新規供給による市況への影響は少なく、中規模の需要が堅調なことから、空室率は低下傾向が続きそうです。(T.Y)



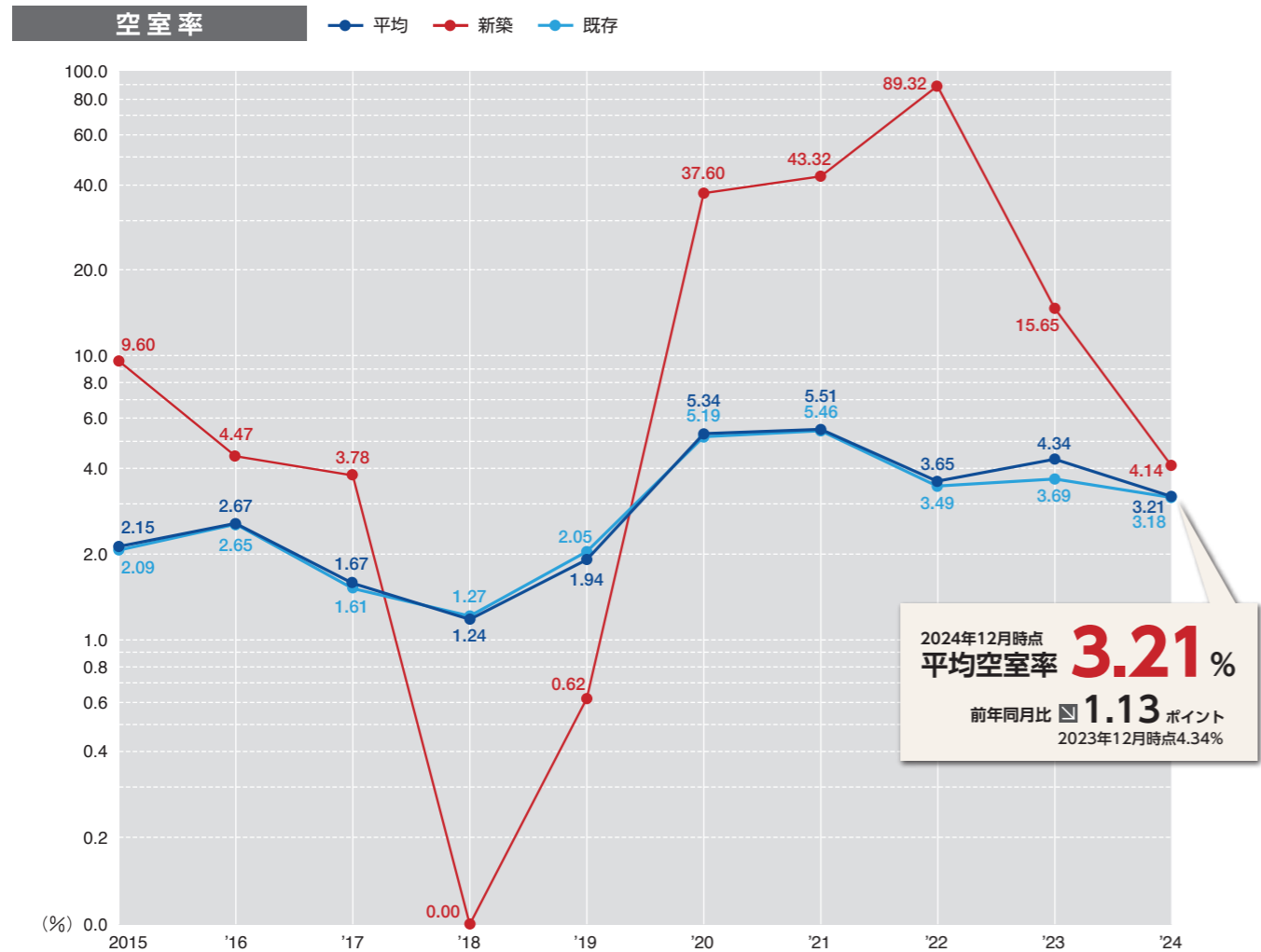
	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
対象ビル数	327	328	326	325	331	329	330	332	333	333
延床面積(坪)	1,509,140	1,584,729	1,580,368	1,574,159	1,602,563	1,644,403	1,648,507	1,652,611	1,681,917	1,684,241
貸室面積(坪)	928,877	961,548	957,217	953,140	969,760	983,973	984,861	987,262	997,240	998,769
空室面積(坪)	34,728	22,386	16,757	16,404	16,927	41,010	59,503	57,978	50,512	41,230
空室率/平均(%)	3.74	2.33	1.75	1.72	1.75	4.17	6.04	5.87	5.07	4.13



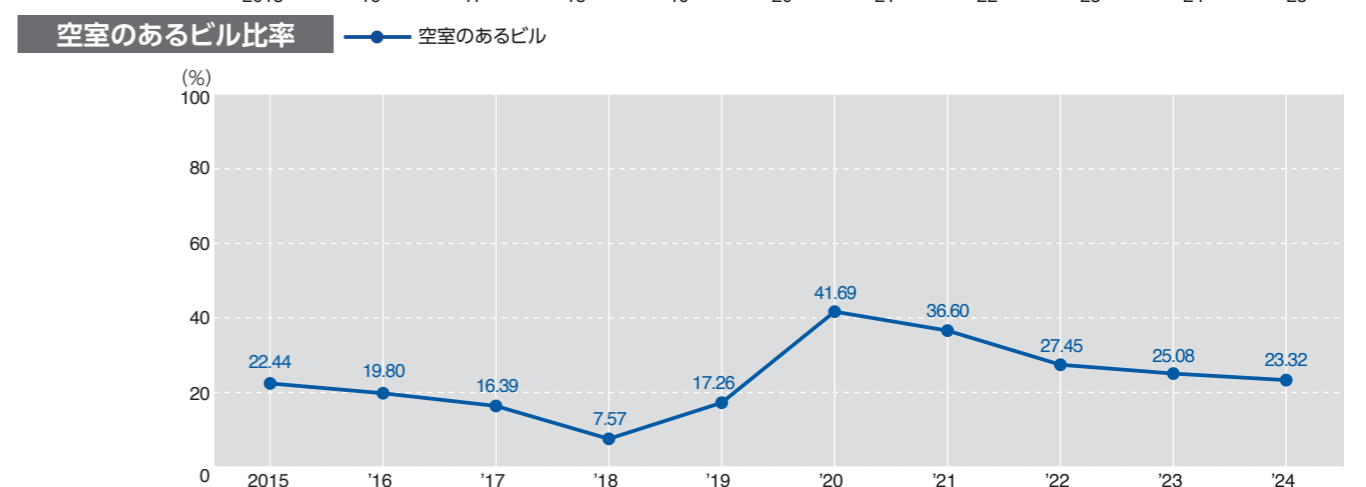
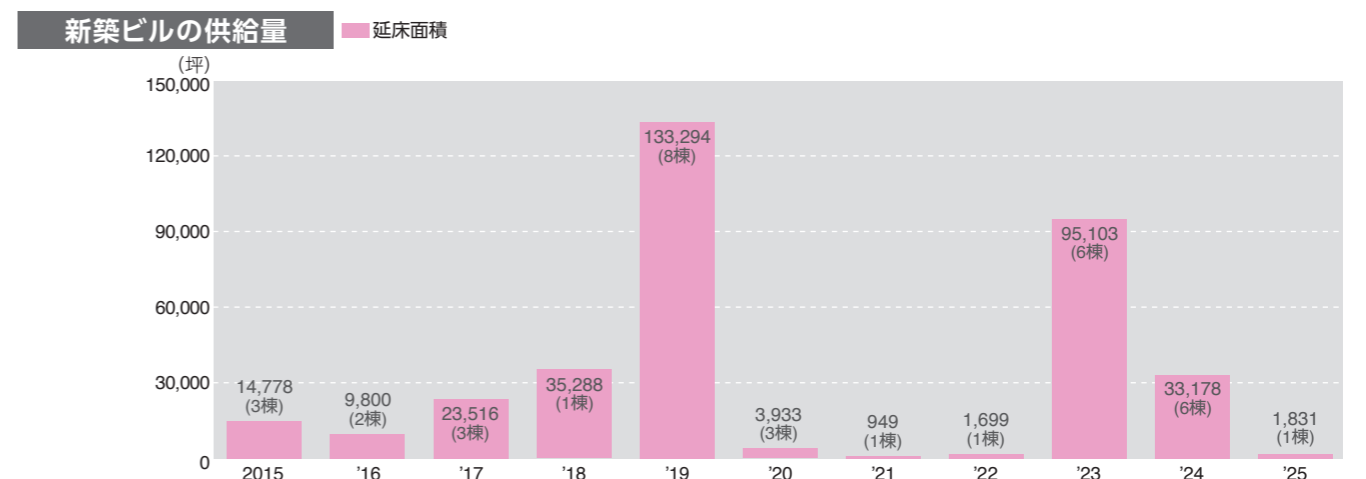
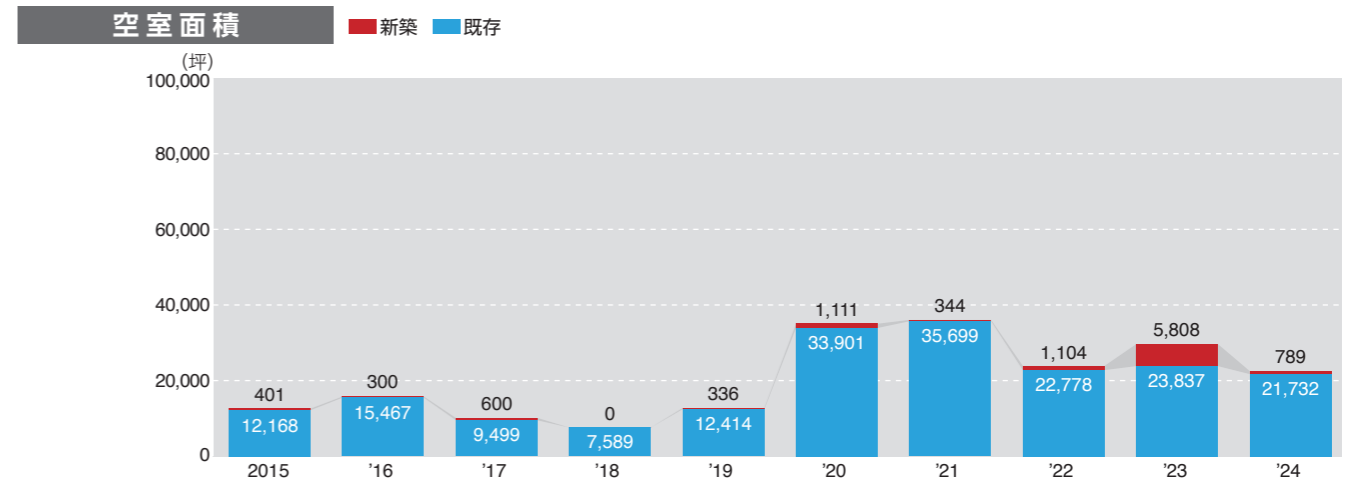
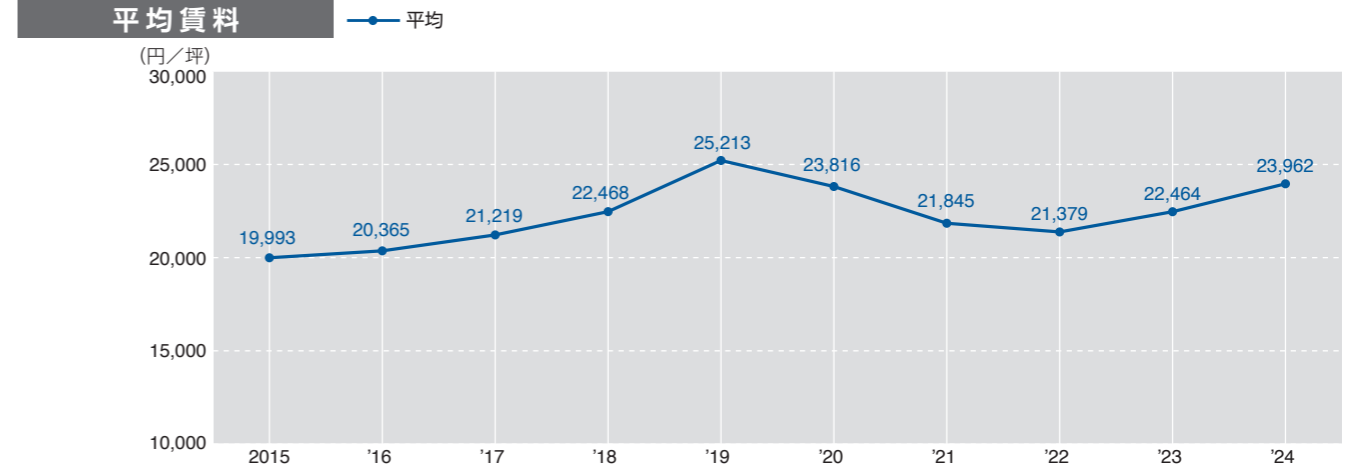
# 渋谷区

## 2024年の動向 および今後の状況

渋谷区の2024年12月時点の平均空室率は3.21%、前年同月比1.13ポイント下げました。2024年の新規供給は延床面積合計33,178坪(6棟)あり、2023年と比べると棟数は変わらないものの、供給量(延床面積)が約6万2千坪減少しました。12月時点では10月に竣工したビルで募集区画を残していますが、その他のビルが満室や高稼働となったため、新築ビルの空室率は都心5区で最も低い4.14%となりました。既存ビルの引き合いも活発で中規模の成約が多く見られたことから、この1年間で空室面積が約2千1百坪減少、空室率は前年同月比0.51ポイント下げて3.18%となりました。平均賃料は2024年も上昇基調が続き、12月時点では23,962円と前年同月比6.67%(1,498円)上げ、都心5区で唯一、前年同月比で2年連続の上昇となりました。2025年の新規供給は延床面積1,831坪(1棟)の予定です。竣工予定のビルはすでに満室となっているため、新規供給による市況への影響はなく、既存ビルの需要も多いことから、渋谷区の空室率は低水準で推移すると思われます。(T.Y)



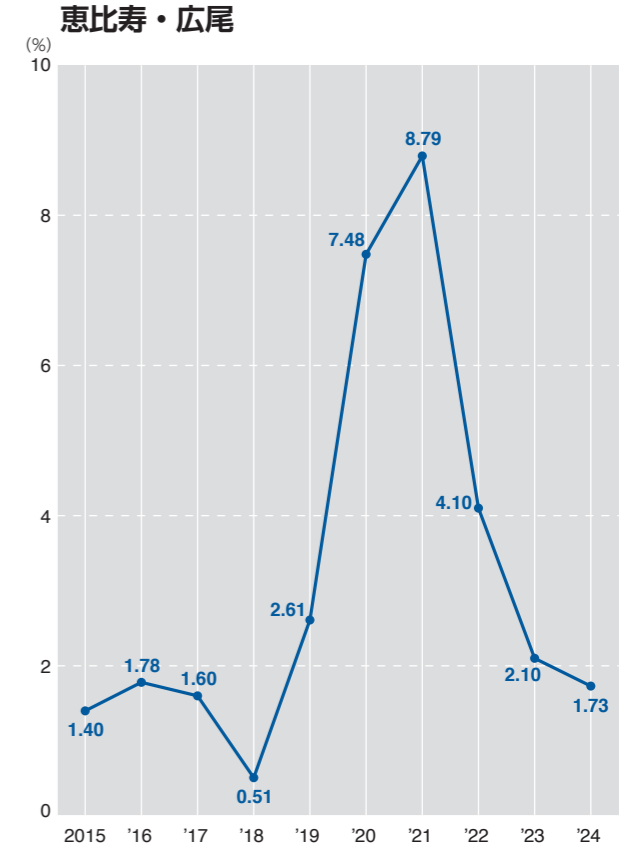
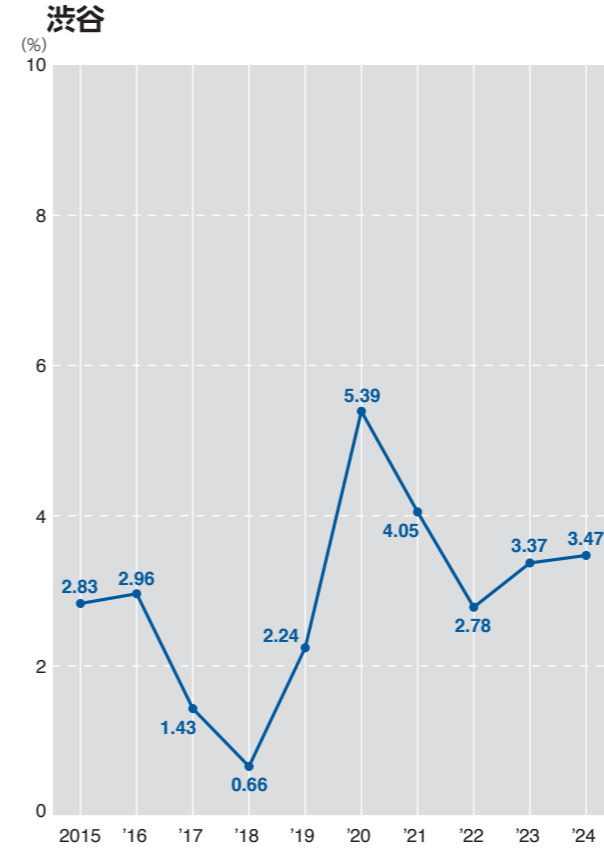
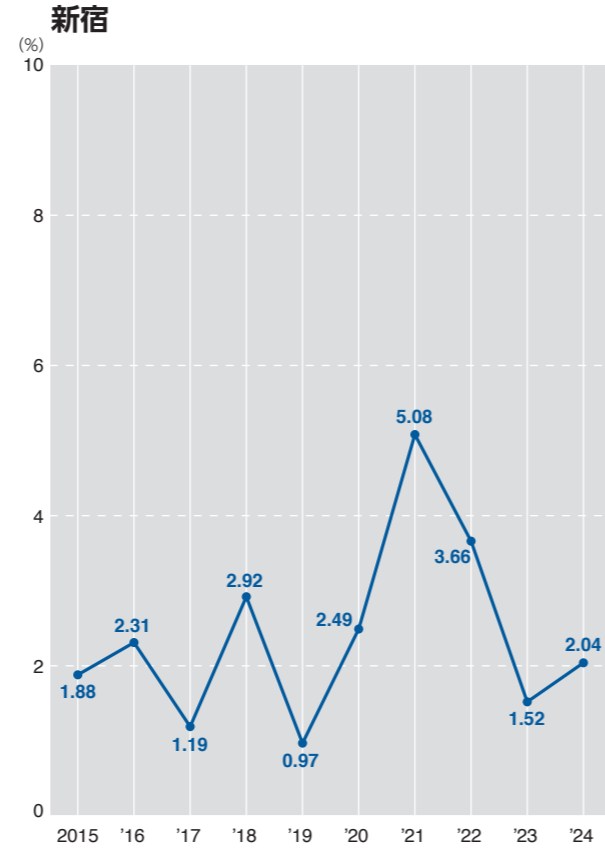
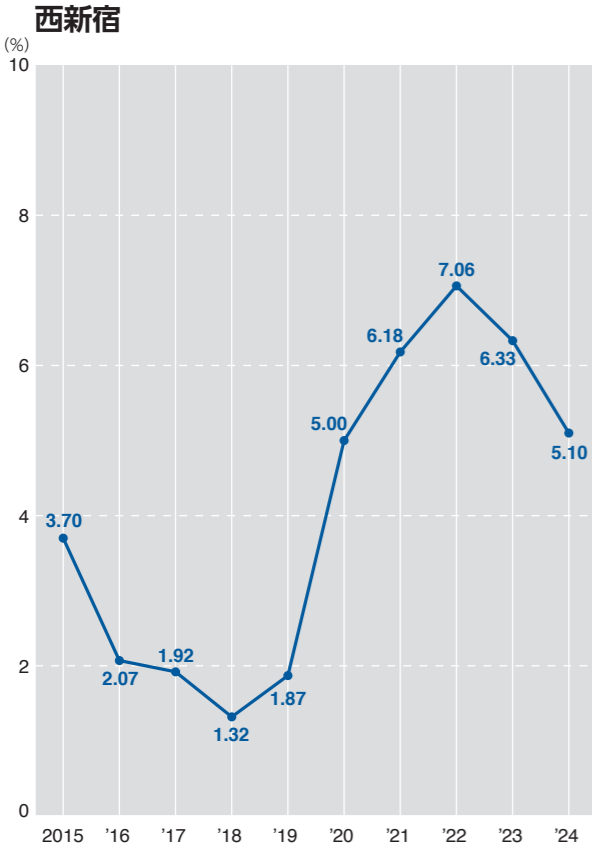
	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
対象ビル数	303	303	305	304	307	307	306	306	307	313
延床面積(坪)	992,974	998,507	1,020,708	1,045,138	1,168,490	1,163,581	1,162,061	1,162,368	1,245,654	1,278,832
貸室面積(坪)	585,884	589,539	604,535	611,729	658,734	655,554	654,526	654,718	683,560	702,619
空室面積(坪)	12,569	15,767	10,099	7,589	12,750	35,012	36,043	23,882	29,645	22,521
空室率/平均(%)	2.15	2.67	1.67	1.24	1.94	5.34	5.51	3.65	4.34	3.21



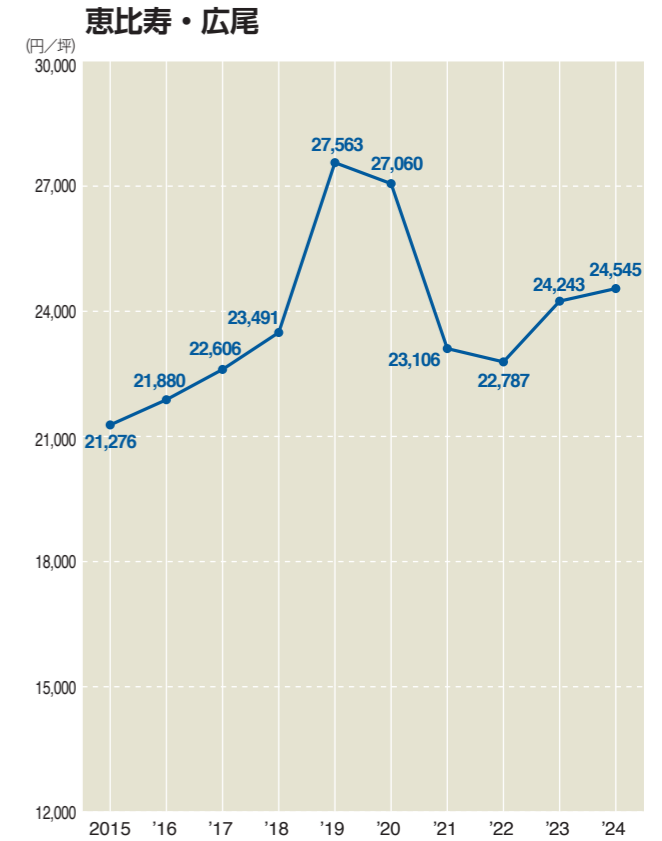
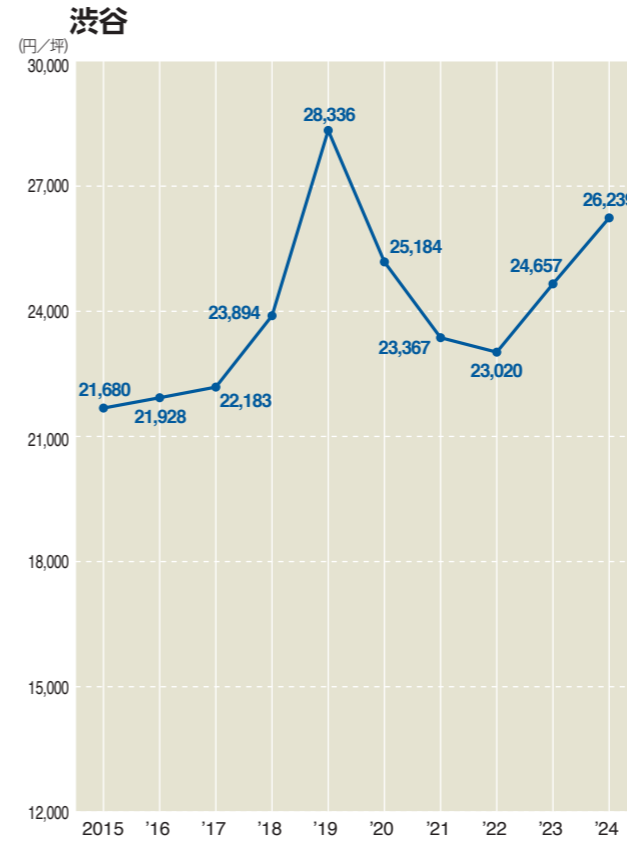
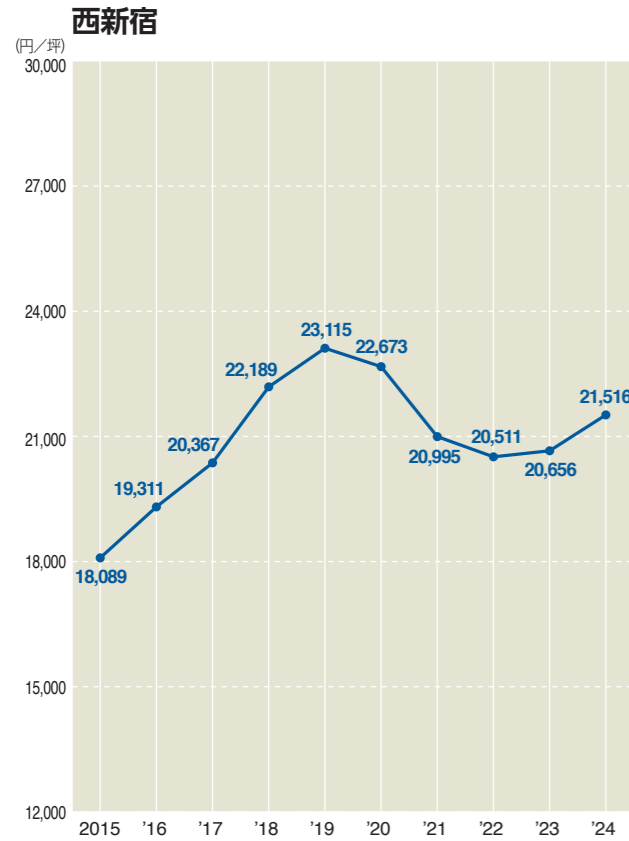


# 新宿区・渋谷区 [エリアデータ]

平均空室率 平均



平均賃料 平均



# 効果的なリーシング戦略でテナントを誘致。 安定したオフィスビル経営をサポートいたします。

三鬼商事は、1965年の創立以来、情報力と人間力で、全国で約8万社を超えるリーシング実績を培ってまいりました。今後は、働き方の多様化に伴い、さらなる情報分析とマーケティングに基づいたリーシング戦略がテナント誘致の鍵に全国に広がる三鬼商事のネットワークと、タイムリーかつ充実した市況情報の分析を強みとして、貴社とテナント様との

なることは間違いありません。  
ベストマッチングに貢献いたします。

## 賃貸ビル事業計画

市場の特性や賃貸条件の傾向、テナント需要や動向を調査。市場分析結果をわかりやすくご報告いたします。

### 市場特性調査

立地環境等の周辺特性を調査、分析把握

### 賃貸条件傾向分析

事業計画の募集条件を市場調査データから集計分析

### テナント需要調査

- ・周辺賃貸ビル状況およびテナント動向の市場調査分析
- ・プレリーシング活動

基本計画の立案や入居が想定されるテナントの業種、規模、賃貸条件等を検討し、収支経営計画の策定をお手伝いいたします。

### テナント企画

入居の考えられるテナントの業種・規模の検討および貸室の検討企画をサポートいたします。

### 事業計画

事業スケジュールの検討、賃貸条件・入居率の検討、ビル収支経営計画作りをサポートいたします。

### 市場分析



### テナント募集



### プランニング



インターネットによる集客や販促物を活用した直接的な営業活動等、最も効果的な方法でテナントへのアプローチをおこない、高い成約率を実現いたします。

### テナント仲介業務

全国ネットワークを駆使してテナントの移転情報をいち早くキャッチし、仲介をおこないます。

### オーナー代行業務

テナント募集活動および賃貸借契約締結までの業務を代行いたします。

### パンフレット作成

テナント募集のためのパンフレット等の作成についてご相談を承ります。

### 販促活動

テナント成約に向けて、ホームページやメールマガジン等を活用した販促活動をおこないます。

## 会社概要

商号	三鬼商事株式会社
本社所在地	〒104-0031 東京都中央区京橋3-1-1
代表番号	03-3272-1411
設立	1965年12月15日
資本金	8,400万円
代表者	代表取締役社長 鯉川 英一
事業内容	全国主要都市のオフィスビル・店舗・ショールーム等の仲介ならびに企画コンサルタント
従業員数	185名
登録免許	宅地建物取引業者免許証番号 国土交通大臣(15)第629号
所属団体	公益社団法人 全日本不動産協会 公益社団法人 不動産保証協会 一般社団法人 ニューオフィス推進協会
ホームページ	<a href="https://www.miki-shoji.co.jp">https://www.miki-shoji.co.jp</a>

## 全国ネットワーク

京橋支店	〒104-0031 東京都中央区京橋3-1-1	Tel. 03-3275-1611
新橋支店	〒105-0003 東京都港区西新橋1-2-9	Tel. 03-3580-0171
神田支店	〒101-0041 東京都千代田区神田須田町1-16	Tel. 03-3253-4061
新宿支店	〒163-0638 東京都新宿区西新宿1-25-1	Tel. 03-3348-2741
札幌支店	〒060-0005 北海道札幌市中央区北五条西6-2-2	Tel. 011-231-5481
仙台支店	〒980-0014 宮城県仙台市青葉区本町1-1-1	Tel. 022-262-3251
横浜支店	〒231-0062 神奈川県横浜市中区桜木町1-1-8	Tel. 045-662-5221
名古屋支店	〒450-0001 愛知県名古屋市中村区那古野1-47-1	Tel. 052-586-2691
大阪支店	〒541-0056 大阪府大阪市中央区久太郎町3-6-8	Tel. 06-6252-8821
福岡支店	〒812-0011 福岡県福岡市博多区博多駅前1-15-20	Tel. 092-471-0861
調査室	〒104-0031 東京都中央区京橋2-8-1	

貸しビル事業をお考えの企業様には、ビル計画の資料作成などのサポートをさせていただいております。  
詳細については、下記までお問い合わせください。

三鬼商事株式会社 お客様サービス室(東京)  
**0120-38-8127**  
9:00~17:00(土日祝日除く)

### ●本書のご利用にあたって

本誌の作成にあたり信頼性の高い情報提供が行えるよう細心の注意を払っておりますが、弊社は、本誌のデータを貴社のご判断でご利用いただいた結果の一切につきましては責任を負うものではありません。  
©三鬼商事株式会社



信頼のネットワーク

三鬼商事株式会社

本社

〒104-0031 東京都中央区京橋3-1-1

TEL(03)3272-1411(代) FAX(03)3272-1400

URL <https://www.miki-shoji.co.jp>