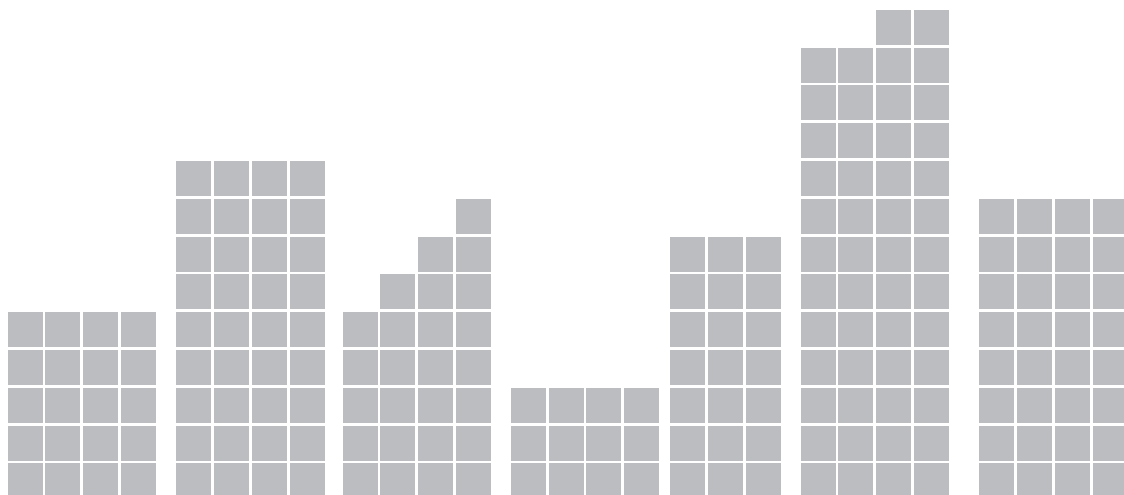


MIKI

オフィスレポート 東京2024

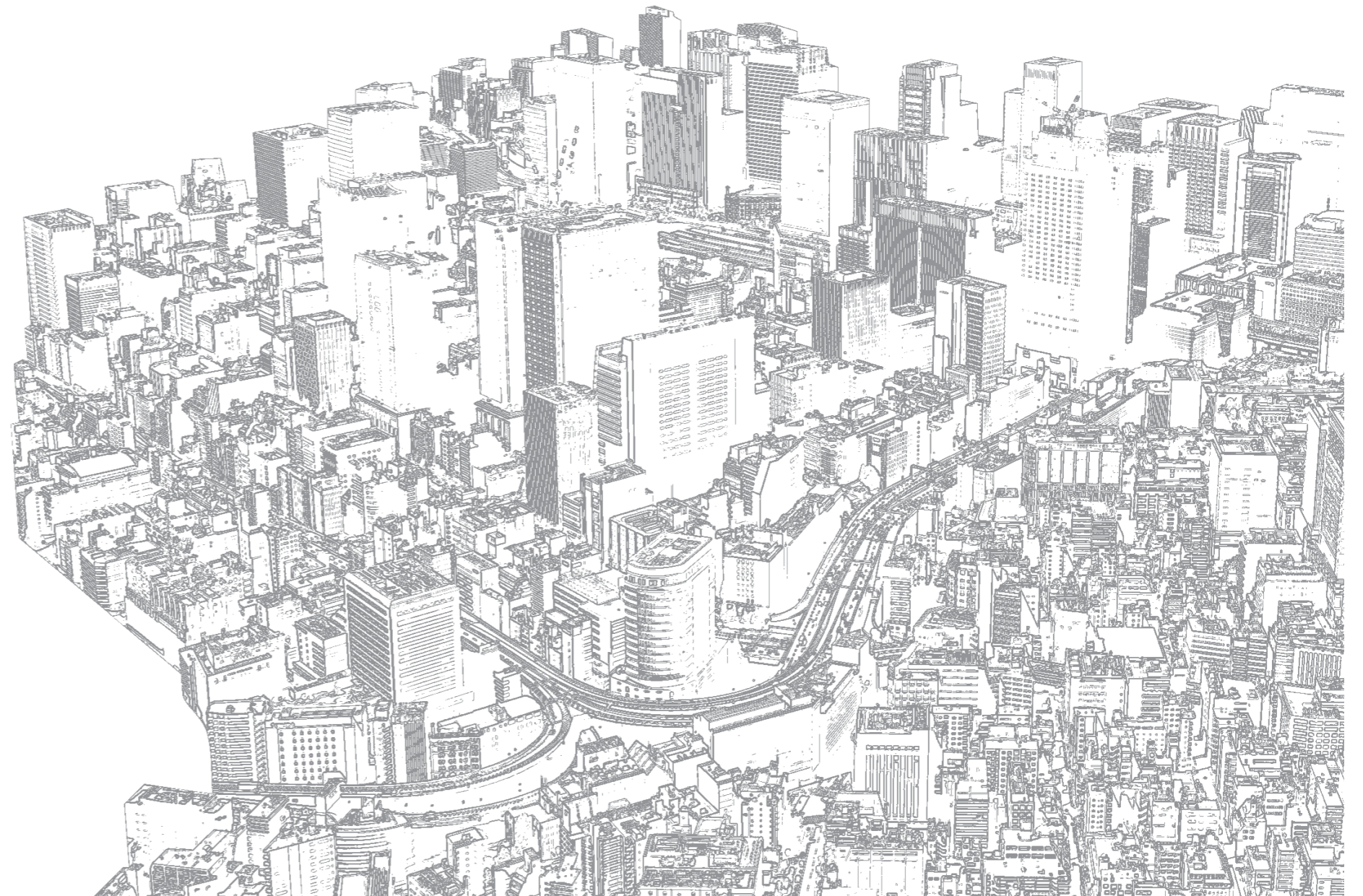
OFFICE REPORT

TOKYO 2024



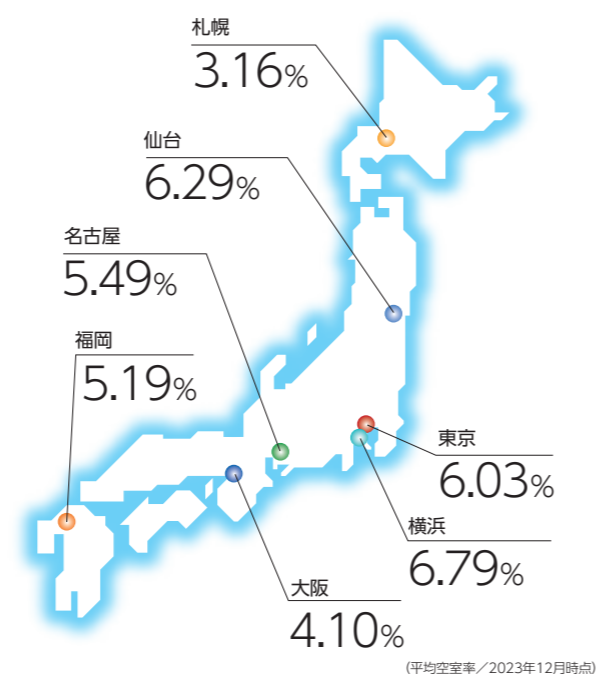
MIKI OFFICE REPORT TOKYO 2024 CONTENTS

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
2024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

2023年の全国主要都市のオフィスビル市場はコロナ禍で低迷していたオフィスビル需要に回復の兆しも見え、立地改善や出社回帰などによる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4年ぶりに前年比で低下した一方、新規供給量が2022年に比べて増加した影響から名古屋、札幌、仙台、横浜、福岡では前年比で上昇しました。平均賃料は東京では前年比で下げましたが、大阪、名古屋、札幌、横浜、福岡では2022年に比べて上昇、仙台では3年ぶりの上昇となりました。2024年の新規供給量は2023年と比べると東京で約22万3千坪、名古屋は約2万5千坪、仙台は約3万6千坪減少します。札幌は約6千坪、横浜は約1万8千坪の増加となります。なかでも、大阪は約22万1千坪、福岡では1万8千坪増加し、1990年以降で最大の供給となる見込みです。2024年のオフィスビル市場は供給量が増加する都市では空室率の上昇が懸念されるものの、オフィス需要の回復傾向が引き続き進むことが期待されています。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6.03%に低下

東京ビジネス地区の2023年12月時点の平均空室率は6.03%、前年同月比0.44ポイント下げました。2023年の新規供給量(延床面積)は2022年と比べて約29万坪増加しました。約8割のビルで募集区画を残しましたが大規模ビルがおおむね高稼働したことから、12月時点の新築ビルの空室率は前年同月比3.59ポイントの上昇に止まりました。既存ビルでは統合などに伴う大型成約の動きが見られたため、空室面積がこの1年間で約6万7千坪減少し、空室率は前年同月比0.89ポイント低下しました。平均賃料は12月時点で41カ月ぶりに上昇したものの、前年同月比1.55%(311円)下げて19,748円となりました。2024年の新規供給は延床面積合計約23万3千坪(28棟)あり、2023年に比べると棟数は6棟増加しますが、供給量は約22万3千坪減少します。すでに成約に向けた動きが見られるビルもあるため、新規供給による市況への影響は少ないと思われます。(M.T)

大阪 ビジネス地区

大阪ビジネス地区の平均空室率は4%台に低下

大阪ビジネス地区の2023年12月時点の平均空室率は4.10%、前年同月比0.96ポイント下げました。2023年の新規供給は延床面積合計約1万2千坪あり、竣工した2棟が募集面積を残していますが、2022年と比べて供給量(延床面積)が約10万1千坪減少したことや、既存ビルでも建替え予定ビルからの移転や拡張傾向の成約の動きが見られたため、大阪ビジネス地区全体の空室面積はこの1年間で約2万1千坪減少しました。平均賃料は空室率の低下に伴い、既存ビルの一部で募集賃料を上げる動きが見られたことなどから、12月時点では前年同月比0.88%(104円)上げた11,976円となりました。2024年の新規供給は延床面積合計約23万3千坪、延床面積1万坪以上の大規模ビル5棟を含めた9棟が竣工する予定です。大阪ビジネス地区では比較可能な1990年以降で最大規模の供給となることから、今後の市況の動向が注視されます。(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5%台で推移

名古屋ビジネス地区の2023年12月時点の平均空室率は5.49%、前年同月比0.04ポイント上げました。2023年の新規供給は延床面積合計約5万坪(5棟)あり、すべてのビルで募集面積を残していますが、既存ビルでは建替え予定ビルからの移転や拡張移転、館内増床などの成約が見られたため、名古屋ビジネス地区全体の空室面積はこの1年間で約1千5百坪の小幅な増加に止まりました。平均賃料は年間を通して上昇傾向で推移したことから、12月時点では前年同月比1.80%(218円)上げて12,327円となりました。2024年の新規供給は延床面積合計約2万5千坪、6棟が竣工を予定しています。2023年に比べると棟数は1棟増加、供給量(延床面積)は約2万5千坪減少します。一部で成約に向けた動きが進んでいますが、2023年に竣工したビルの成約動向や竣工予定ビルへの移転に伴う二次空室などによる市況への影響が注視されます。(H.T)

札幌 ビジネス地区

札幌ビジネス地区の平均空室率は前年同月比で上昇も3%台の低水準

札幌ビジネス地区の2023年12月時点の平均空室率は3.16%、前年同月比0.92ポイント上げました。2023年の新規供給は延床面積合計約1万6千坪、5棟が竣工しました。8月以降に竣工したビルで募集面積を残していることや、既存ビルでも撤退や縮小に伴う解約の影響があったため、札幌ビジネス地区全体の空室面積はこの1年間で約5千坪増加しました。平均賃料は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4.23%(413円)上げて10,184円となりました。2024年の新規供給は延床面積合計約2万2千坪、10棟が竣工を予定しています。2023年に比べて供給量(延床面積)は約5千7百坪、棟数は5棟増加します。延床面積3千坪以上の一部の大型ビルではすでに引き合いも多く、高稼働での竣工が見込まれています。同1千坪未満の小型ビルの竣工も多いため、札幌ビジネス地区では大型空室の品薄感が継続しそうです。(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2022年1月以来の6%台に上昇

仙台ビジネス地区の2023年12月時点の平均空室率は6.29%、前年同月比1.61ポイント上げました。2023年の新規供給は延床面積合計約4万2千坪、6棟が竣工しました。一部が高稼働となっているものの、竣工したビルすべてで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8千3百坪増加しました。平均賃料は既存ビルで募集賃料を下げる動きが見られましたが、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0.70%(65円)上げて9,302円となりました。2024年の新規供給は延床面積合計約6千坪あり、「T-PLUS仙台(延床面積約4千2百坪)」と「仙台KSビル(同約1千8百坪)」の2棟が竣工予定です。2024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、市況の緩やかな改善が期待されます。(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2016年4月以来の6%台に上昇

横浜ビジネス地区の2023年12月時点の平均空室率は6.79%、前年同月比1.68ポイント上げました。2023年の新規供給は延床面積合計約4万6千坪、2棟が竣工しました。いずれも募集面積を残していることや、既存ビルでも大型空室の募集開始や二次空室の影響があったことから、横浜ビジネス地区全体の空室面積がこの1年間で約1万7千坪増加しました。平均賃料は新築ビルの竣工だけでなく、既存ビルの募集賃料の上昇も見られたため、12月時点では前年同月比1.42%(177円)上げて12,630円となりました。2024年の新規供給は延床面積合計約6万3千坪、延床面積1万坪以上の大規模ビル2棟を含めた6棟が竣工を予定しており、2023年に比べて棟数は4棟、供給量(延床面積)は約1万8千坪増加します。2023年の竣工ビルでも空室解消が進んでいないため、横浜ビジネス地区のオフィス市況の今後の動向が注視されます。(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5%台に上昇

福岡ビジネス地区の2023年12月時点の平均空室率は5.19%、前年同月比0.82ポイント上げました。2023年の新規供給は延床面積合計約5万坪、13棟が竣工しました。2022年に比べて棟数は4棟減少しましたが、供給量(延床面積)は約2万6千坪増加し、8割以上のビルで募集面積を残しています。既存ビルでは拡張傾向の成約が見られた一方で、撤退や集約などに伴う解約の動きが出たため、福岡ビジネス地区全体の空室面積がこの1年間で約6千7百坪増加しました。12月時点の平均賃料は11,550円、前年同月比1.17%(134円)上げました。平均空室率が一時6%台となったこともあり、2023年は上昇基調がやや弱まりました。2024年の新規供給は延床面積合計約6万8千坪、14棟が竣工する予定です。2023年と比べると棟数は1棟、供給量(延床面積)は約1万8千坪増加します。2023年に続く大型供給となるため、今後の動向が注目されます。(K.H)

全国主要ビジネス地区の最新状況 ②

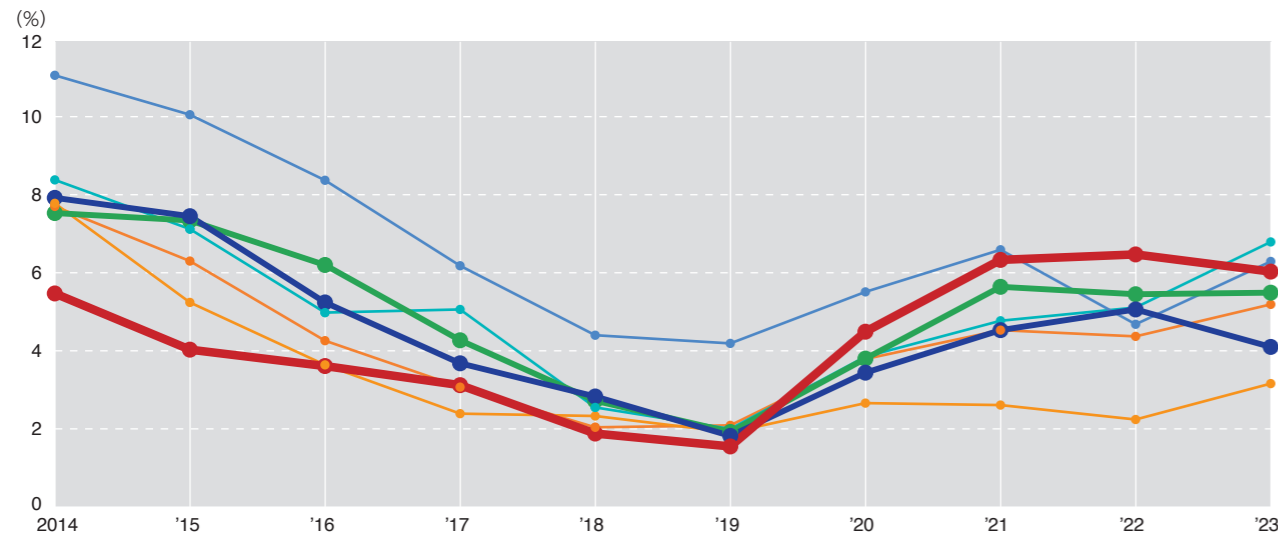
【各地域の調査対象面積／調査対象ビル数】2023年12月時点

● 大阪ビジネス地区(主要6地区)延床面積1,000坪以上／808棟

● 東京ビジネス地区(都心5区)基準階面積100坪以上／2,585棟

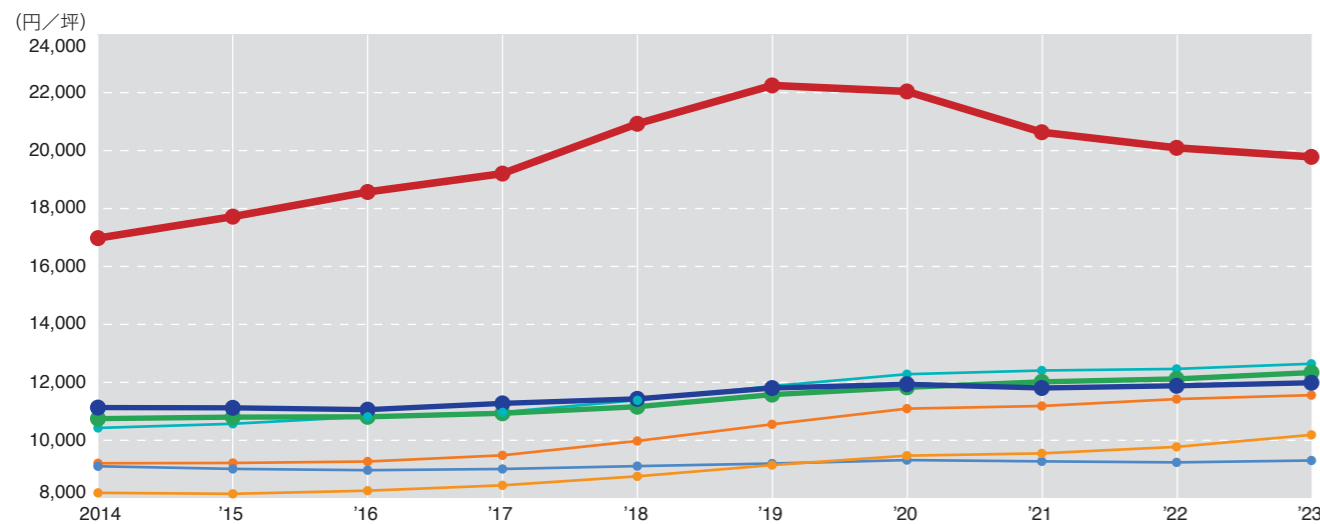
● 名古屋ビジネス地区(主要4地区)延床面積500坪以上／479棟

平均空室率



	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
東京ビジネス地区	5.47	4.03	3.61	3.12	1.88	1.55	4.49	6.33	6.47	6.03
大阪ビジネス地区	7.92	7.45	5.24	3.68	2.83	1.82	3.44	4.53	5.06	4.10
名古屋ビジネス地区	7.53	7.34	6.20	4.27	2.72	1.92	3.80	5.64	5.45	5.49
札幌ビジネス地区	7.78	5.24	3.64	2.39	2.33	1.91	2.66	2.61	2.24	3.16
仙台ビジネス地区	11.06	10.05	8.37	6.18	4.40	4.19	5.51	6.59	4.68	6.29
横浜ビジネス地区	8.38	7.12	4.98	5.06	2.55	2.00	3.85	4.77	5.11	6.79
福岡ビジネス地区	7.70	6.30	4.26	3.07	2.04	2.09	3.79	4.53	4.37	5.19

平均賃料



	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
東京ビジネス地区	16,953	17,692	18,540	19,173	20,887	22,206	21,999	20,596	20,059	19,748
大阪ビジネス地区	11,123	11,114	11,051	11,267	11,423	11,794	11,925	11,796	11,872	11,976
名古屋ビジネス地区	10,742	10,794	10,805	10,926	11,152	11,568	11,819	12,008	12,109	12,327
札幌ビジネス地区	8,189	8,155	8,263	8,448	8,757	9,144	9,468	9,547	9,771	10,184
仙台ビジネス地区	9,103	9,013	8,968	9,010	9,109	9,197	9,316	9,272	9,237	9,302
横浜ビジネス地区	10,422	10,565	10,813	10,965	11,377	11,862	12,271	12,398	12,453	12,630
福岡ビジネス地区	9,207	9,217	9,267	9,480	9,974	10,547	11,086	11,177	11,416	11,550

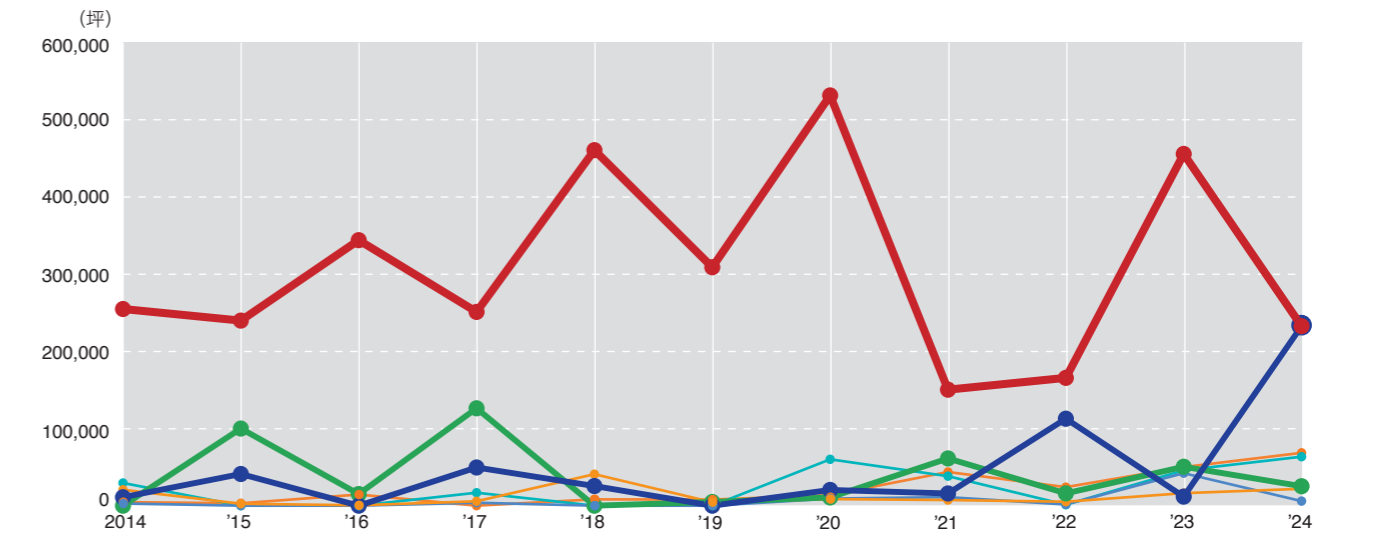
● 札幌ビジネス地区(主要5地区)延床面積100坪以上／401棟

● 横浜ビジネス地区(主要4地区)延床面積500坪以上／425棟

● 仙台ビジネス地区(主要5地区)延床面積300坪以上／360棟

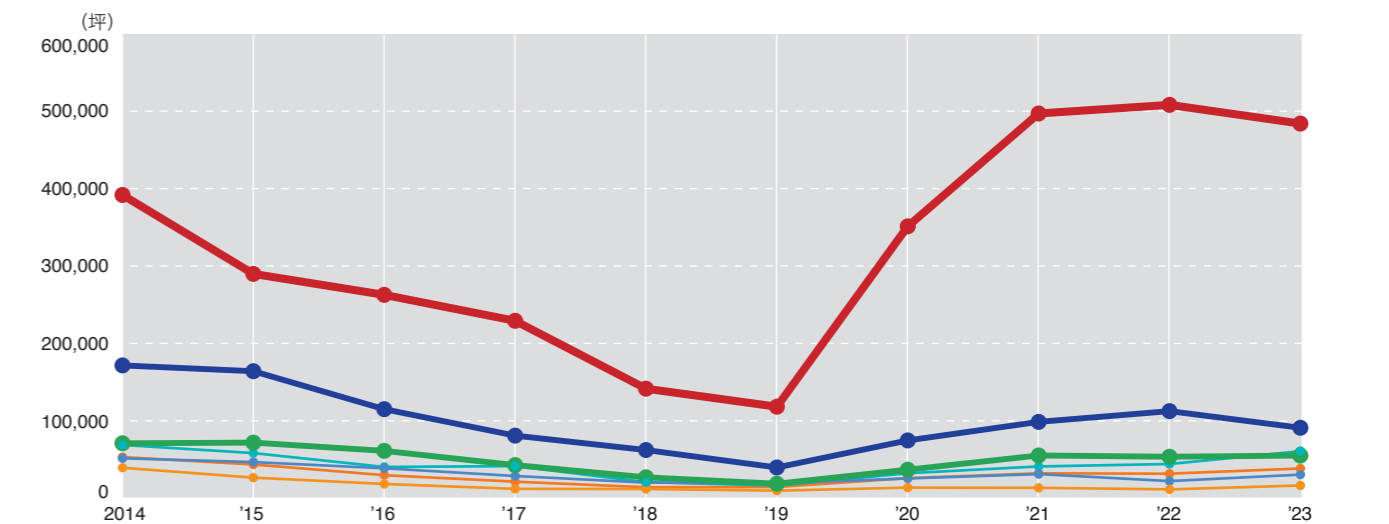
● 福岡ビジネス地区(主要6地区)延床面積100坪以上／622棟

供給量(延床面積)



	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
東京ビジネス地区	254,748	239,719	343,908	250,968	460,494	308,829	531,372	150,259	165,571	455,615	232,539
大阪ビジネス地区	10,952	41,051	0	49,487	25,448	0	20,385	15,822	112,664	11,734	232,609
名古屋ビジネス地区	0	99,916	15,063	126,142	0	4,800	10,699	61,198	15,939	50,432	25,216
札幌ビジネス地区	20,629	2,504	512	5,700	40,814	4,532	8,554	7,302	5,154	16,214	21,876
仙台ビジネス地区	2,862	0	0	3,833	0	0	9,213	11,044	1,583	42,121	5,939
横浜ビジネス地区	29,417	0	0	16,812	0	0	60,052	38,213	1,259	45,818	63,437
福岡ビジネス地区	4,588	3,125	14,456	0	8,201	7,906	13,701	43,648	24,017	50,018	68,460

空室面積(貸室)



	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
東京ビジネス地区	391,781	289,828	262,736	229,199	141,528	118,254	351,226	497,010	508,152	483,980
大阪ビジネス地区	171,584	164,079	115,062	80,885	62,271	39,738	74,688	98,647	112,521	91,027
名古屋ビジネス地区	70,958	71,855	61,186	42,827	27,029	18,744	36,898	55,255	53,627	55,151
札幌ビジネス地区	39,394	26,624	18,464	12,113	11,917	9,763	13,743	13,480	11,431	16,480
仙台ビジネス地区	51,618	46,716	38,713	28,726	20,215	19,310	25,539	31,201	22,165	30,503
横浜ビジネス地区	68,838	58,328	40,435	41,498	20,827	16,235	32,313	41,079	44,236	60,753
福岡ビジネス地区	53,156	43,638	29,790	21,412	14,205	14,489	26,028	32,179	31,696	38,439

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**2,585棟**。
(新築ビル**22棟**、既存ビル**2,563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%

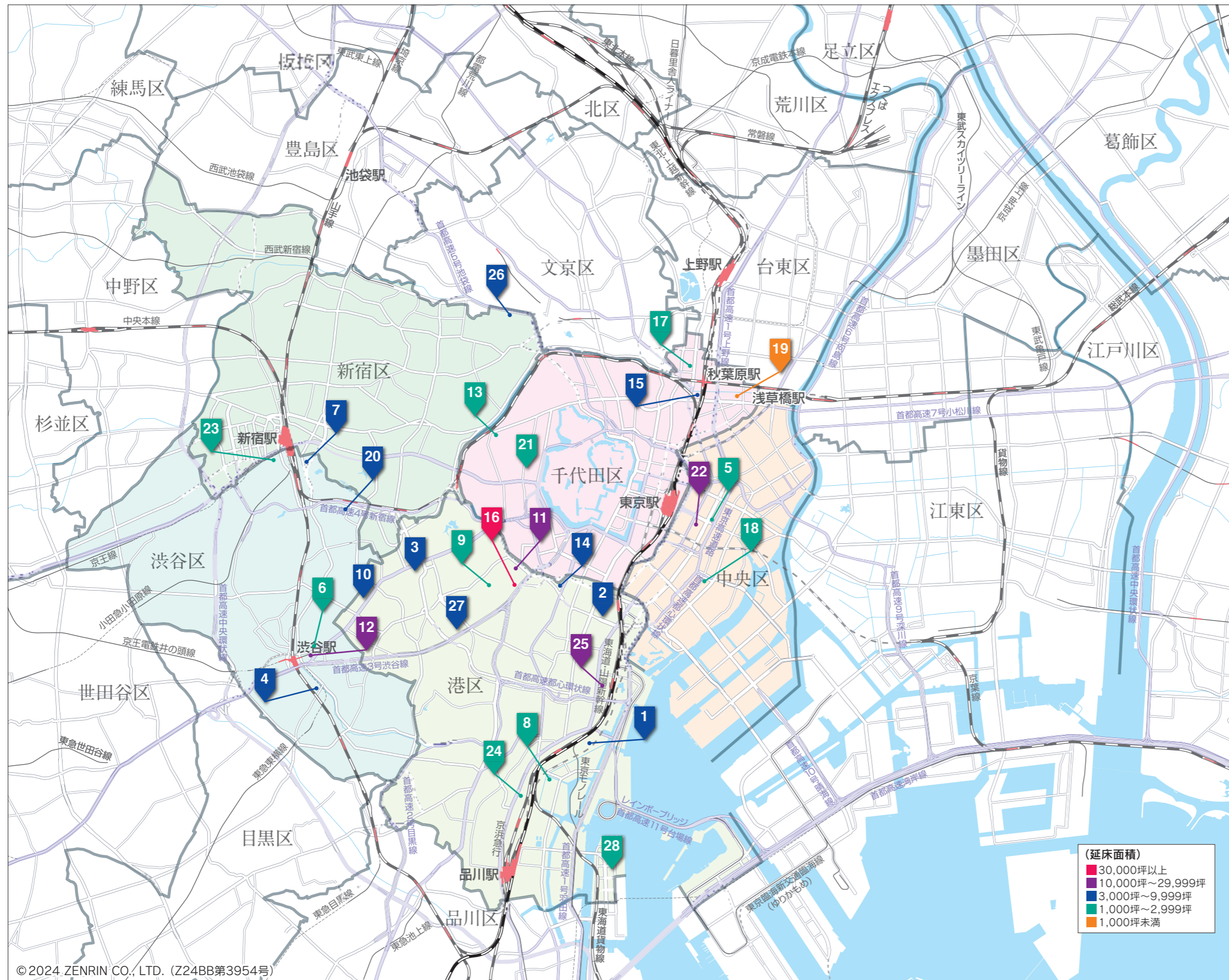
- 平均賃料は全て坪単価で表示しました(共益費は原則含まず)。
- 基準階面積は、契約面積を表示します。
- 賃貸条件は原則として基準階の新規募集条件を対象にしました。
- 2023年1月以降12月までに竣工したビルを新築ビルとし、それ以前のビルを既存ビルとしました(2014年～2022年も同様)。
- 竣工予定ビルについては着工したビルを集計の対象としました。
- 2024年の供給量は竣工予定ビルを含んでいますので、今後数値に変更が発生する可能性があります。
- 2023年以前の供給量は竣工後に数値確認を行った結果によるものです。



2023年5月撮影

2024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。



© 2024 ZENRIN CO., LTD. (Z24BB第3954号)

(2024年2月時点)

- 1 森永芝浦ビル**
2024年1月竣工 / 延床面積: 約4,722坪 / 地上7階・地下1階
- 2 新虎安田ビル**
2024年2月竣工 / 延床面積: 約7,810坪 / 地上14階・地下2階
- 3 ポーラ青山ビルディング**
2024年2月竣工 / 延床面積: 約5,179坪 / 地上16階・地下2階
- 4 関電不動産渋谷ビル**
2024年2月竣工 / 延床面積: 約4,346坪 / 地上12階・地下1階
- 5 第1三木ビル**
2024年2月竣工 / 延床面積: 約1,795坪 / 地上9階
- 6 MIYAMASU TOWER**
2024年2月竣工 / 延床面積: 約1,423坪 / 地上9階・地下1階
- 7 住友不動産新宿南口ビル**
2024年3月竣工 / 延床面積: 約7,254坪 / 地上17階・地下1階
- 8 suito芝浦**
2024年3月竣工 / 延床面積: 約2,442坪 / 地上7階
- 9 赤坂メープルビル**
2024年3月竣工 / 延床面積: 約1,066坪 / 地上7階・地下1階
- 10 青朋ビル**
2024年4月竣工 / 延床面積: 約5,426坪 / 地上13階・地下2階
- 11 赤坂グリーンクロス**
2024年5月竣工 / 延床面積: 約22,380坪 / 地上28階・地下3階
- 12 渋谷アクシュ**
2024年5月竣工 / 延床面積: 約13,461坪 / 地上23階・地下4階
- 13 九段南四丁目計画**
2024年5月竣工 / 延床面積: 約1,981坪 / 地上11階・地下1階
- 14 虎ノ門開発計画**
2024年6月竣工 / 延床面積: 約3,903坪 / 地上14階・地下1階
- 15 Daiwa秋葉原ビル**
2024年6月竣工 / 延床面積: 約3,455坪 / 地上12階・地下1階
- 16 赤坂トラストタワー**
2024年8月竣工 / 延床面積: 約63,056坪 / 地上43階・地下3階
- 17 FTK秋葉原**
2024年8月竣工 / 延床面積: 約2,534坪 / 地上10階
- 18 築地PREX(仮称)**
2024年8月竣工 / 延床面積: 約1,523坪 / 地上10階
- 19 PMO秋葉原Ⅲ**
2024年8月竣工 / 延床面積: 約905坪 / 地上8階
- 20 千駄ヶ谷センタービル建替計画**
2024年9月竣工 / 延床面積: 約4,530坪 / 地上4階・地下1階
- 21 フロントプレイス千代田一番町**
2024年9月竣工 / 延床面積: 約2,062坪 / 地上11階
- 22 TODA BUILDING**
2024年10月竣工 / 延床面積: 約28,737坪 / 地上28階・地下3階
- 23 渋谷区代々木二丁目計画**
2024年10月竣工 / 延床面積: 約2,181坪 / 地上10階・地下1階
- 24 PMO高輪プロジェクト**
2024年10月竣工 / 延床面積: 約1,754坪 / 地上10階
- 25 WTC annex(仮称)**
2024年11月竣工 / 延床面積: 約22,649坪 / 地上46階・地下2階
- 26 新宿区東五軒町計画**
2024年11月竣工 / 延床面積: 約3,772坪 / 地上7階・地下1階
- 27 住友不動産六本木セントラルタワー**
2024年12月竣工 / 延床面積: 約9,706坪 / 地上21階
- 28 港南5丁目PJ**
2024年12月竣工 / 延床面積: 約2,487坪 / 地上7階

東京ビジネス地区①

2023年の動向

東京ビジネス地区の2023年12月時点の平均空室率は6.03%、前年同月比0.44ポイント下げました。2023年は延床面積1万坪以上の大規模ビルの竣工が相次ぎましたが、既存ビルの成約が進んだこともあり、平均空室率は年間を通しておおむね低下傾向で推移しました。2023年の新規供給量(延床面積)は455,615坪、22棟が竣工しました。2022年と比べると棟数は5棟減少したものの、供給量は約29万坪増加しました。竣工したビルの約8割が募集区画を残していることから、新築ビルの空室面積は前年比約4万3千坪増加しました。一方、既存ビルはグループ企業の集約・統合や立地改善などに伴う大型成約の動きが見られ、空室面積がこの1年間で約6万7千坪減少しました。東京ビジネス地区の12月時点の平均賃料は19,748円、前年同月比1.55%(311円)下げました。平均賃料は前月比では2020年8月以降下げ続け12月時点では41カ月ぶりの上昇となりました。(M、T)

<平均空室率の推移と動向>

1月▼/6.26%、前月比0.21ポイント低下。1月は竣工1年未満の新築ビルに成約が進んだほか、既存ビルでも大型成約の動きが見られたため、東京ビジネス地区全体の空室面積がこの1カ月間で約1万6千坪減少した。1月時点の平均賃料は20,026円、前月比0.16%(33円)下げた。

2月▼/6.15%、前月比0.11ポイント低下。2月は竣工1年未満の新築ビルに成約が進んだことや、既存ビルでも拡張移転などの成約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8千5百坪減少した。2月時点の平均賃料は20,014円、前月比0.06%(12円)下げた。

3月▲/6.41%、前月比0.26ポイント上昇。3月は竣工1年未満のビルに成約が進んだ一方で、大規模ビルの竣工や縮小などに伴う解約の動きも出ていたため、東京ビジネス地区全体の空室面積がこの1カ月間で約2万3千坪増加した。3月時点の平均賃料は19,991円。前月比0.11%(23円)下げて、2018年4月以来59カ月ぶりに2万円を下回った。

4月▼/6.11%、前月比0.30ポイント低下。4月は新築ビルや竣工予定のビルへの移転に伴う大型解約の影響があったものの、建替えや拡張などによる移転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2万2千坪減少した。4月時点の平均賃料は19,896円、前月比0.48%(95円)下げた。

5月▲/6.16%、前月比0.05ポイント上昇。5月はオフィスの統合などによる大型解約の影響が見られたものの、中小の成約の動きが進んだことから、東京ビジネス地区全体の空室面積がこの1カ月間で約1千9百坪の増加に止まった。5月時点の平均賃料は19,877円、前月比0.10%(19円)下げた。

6月▲/6.48%、前月比0.32ポイント上昇。6月は拡張移転などの成約が見られたが、大規模ビルの竣工や解約の影響があったため、東京ビジネス地区全体の空室面積がこの1カ月間で約2万9千坪増加し

た。6月時点の平均賃料は19,838円、前月比0.20%(39円)下げた。

7月▼/6.46%、前月比0.02ポイント低下。7月は大規模ビルの竣工や大型解約などがあった一方、成約の動きが多く見られたことから、東京ビジネス地区全体の空室面積がこの1カ月間でわずかに減少した。7月時点の平均賃料は19,819円、前月比0.10%(19円)下げた。

8月▼/6.40%、前月比0.06ポイント低下。8月は大型解約の影響があったものの、拡張移転などに伴う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4千3百坪減少した。8月時点の平均賃料は19,756円、前月比0.32%(63円)下げた。

9月▼/6.15%、前月比0.25ポイント低下。9月は竣工1年未満の新築ビルで拡張移転などに伴う大型成約が見られたことに加え、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1万9千坪減少した。9月時点の平均賃料は19,750円、前月比0.03%(6円)下げた。

10月▼/6.10%、前月比0.05ポイント低下。10月は既存ビルで大規模な募集開始の動きがあったものの、大型成約の動きも多く見られたことから、東京ビジネス地区全体の空室面積がこの1カ月間で約4千坪減少した。10月時点の平均賃料は19,741円、前月比0.05%(9円)下げた。

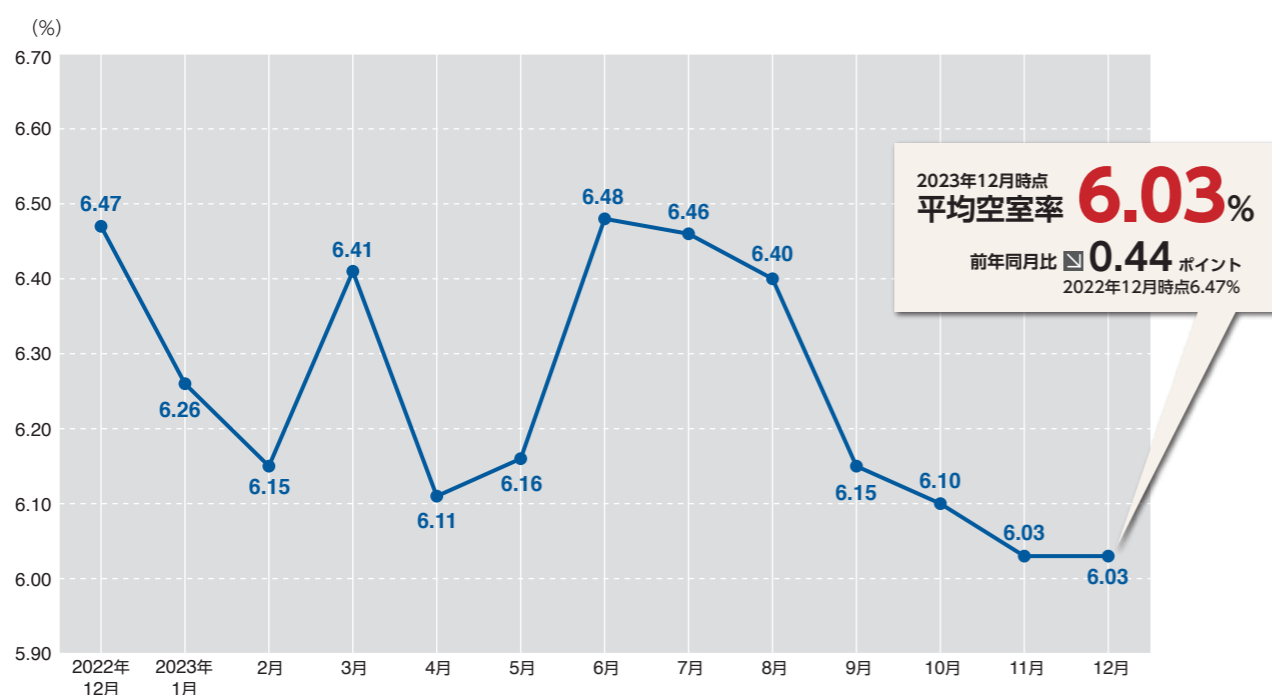
11月▼/6.03%、前月比0.07ポイント低下。11月は集約などに伴う解約の影響が見られたが、大型空室に成約が進んだことなどから、東京ビジネス地区全体の空室面積がこの1カ月間で約4千坪減少した。11月時点の平均賃料は19,726円、前月比0.08%(15円)下げた。

12月▶/6.03%、前月比横ばい。12月は大型空室の募集開始の動きがあったものの、新築・既存ビルともに大型成約が見られたことから、東京ビジネス地区全体の空室面積はこの1カ月間で大きな増減がなく、平均空室率は前月比横ばいで推移した。12月時点の平均賃料は19,748円、前月比0.11%(22円)上げた。

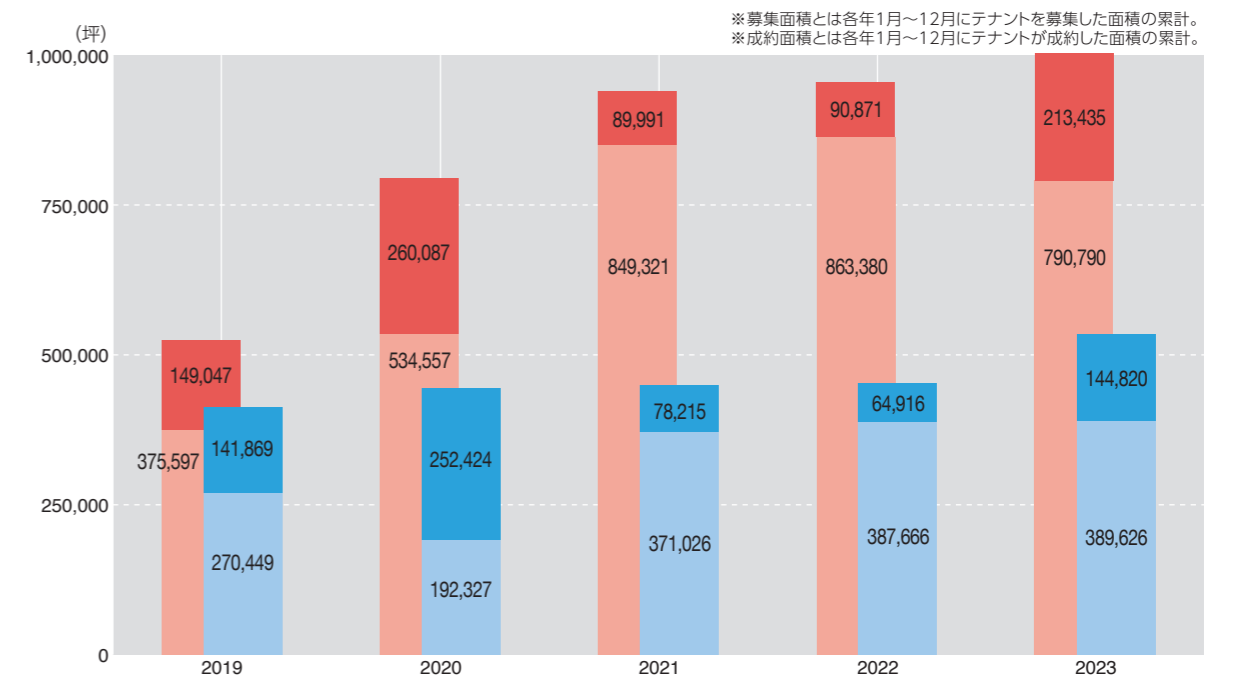
今後の状況

東京ビジネス地区の2024年の新規供給量は延床面積合計232,539坪、28棟が竣工を予定しています。2023年と比べると棟数は6棟増加しますが、供給量(延床面積)が約22万3千坪減少します。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5棟(同合計150,283坪)となり、2023年に比べて棟数は3棟、供給量は約27万2千坪減少します。延床面積1万坪未満の大規模ビルは23棟(同合計82,256坪)あり、2023年と比べて棟数が9棟、供給量は約4万9千坪増加します。2024年は供給量の減少に加えて、竣工予定の一部のビルではすでに成約に向けた動きも見られることから、新規供給による市況への影響は少ないと思われます。東京ビジネス地区のオフィス需要は回復の兆しが見られますが、今後も企業のオフィス戦略の動向が注視されます。(M、T)

平均空室率(月次)

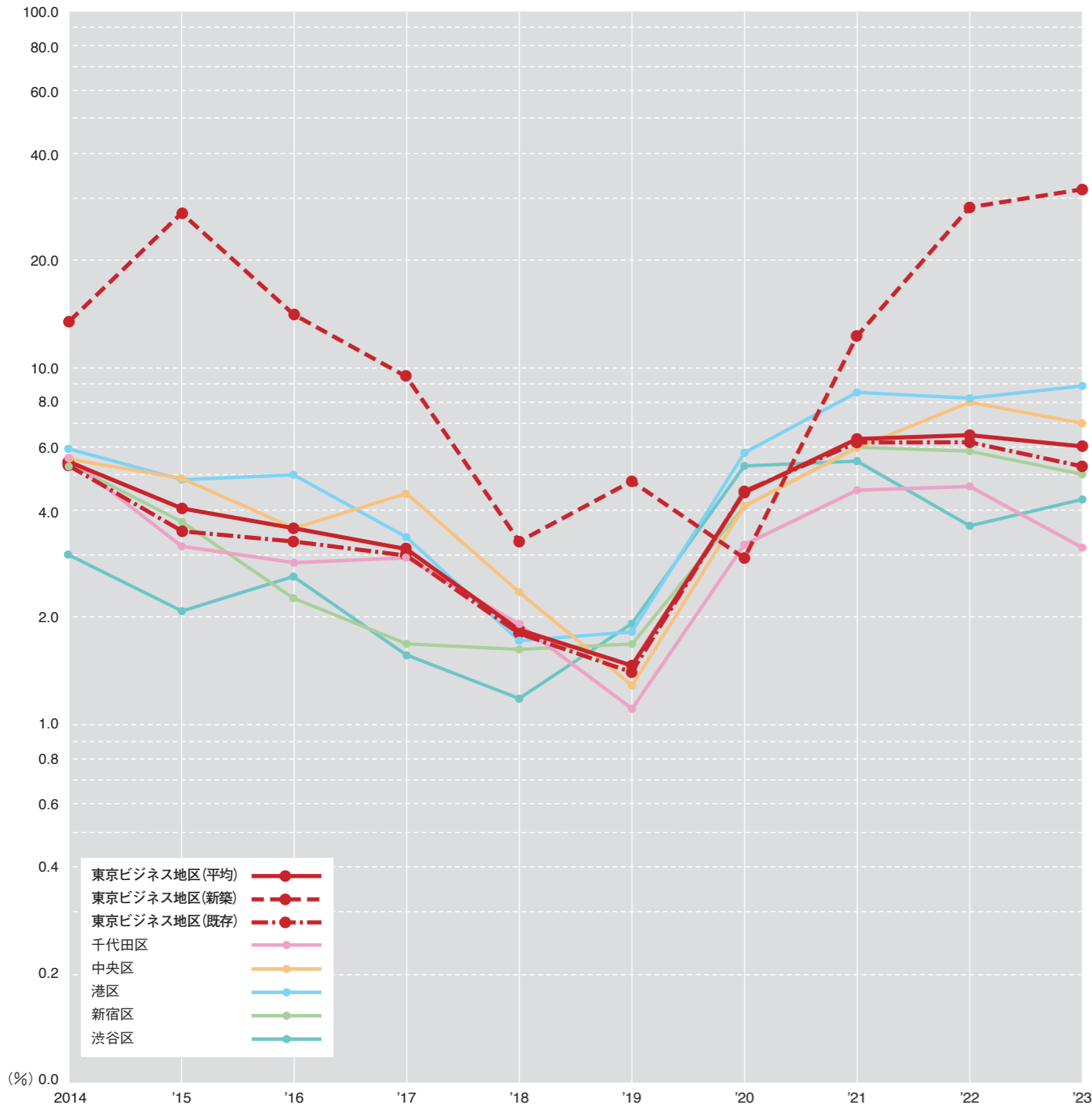


募集面積と成約面積



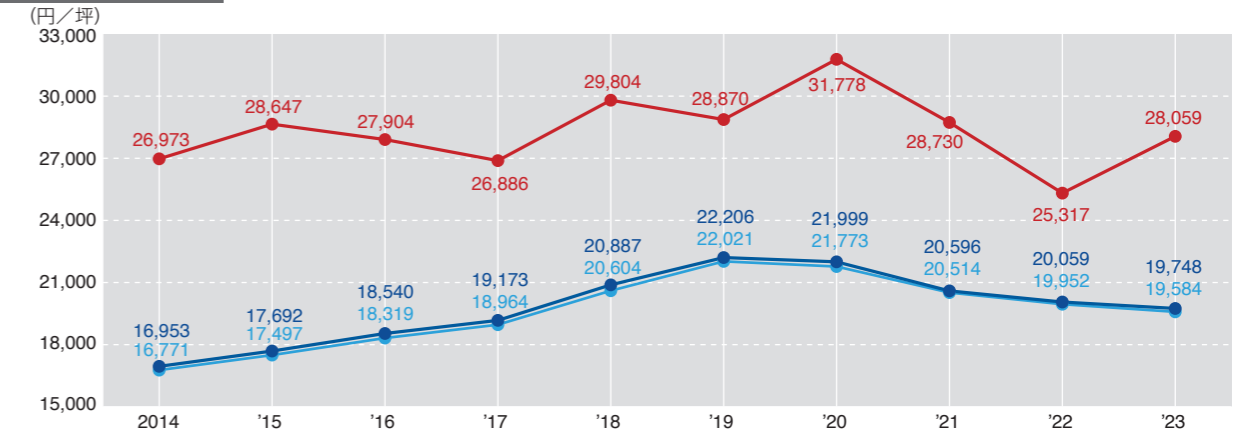
東京ビジネス地区②

空室率

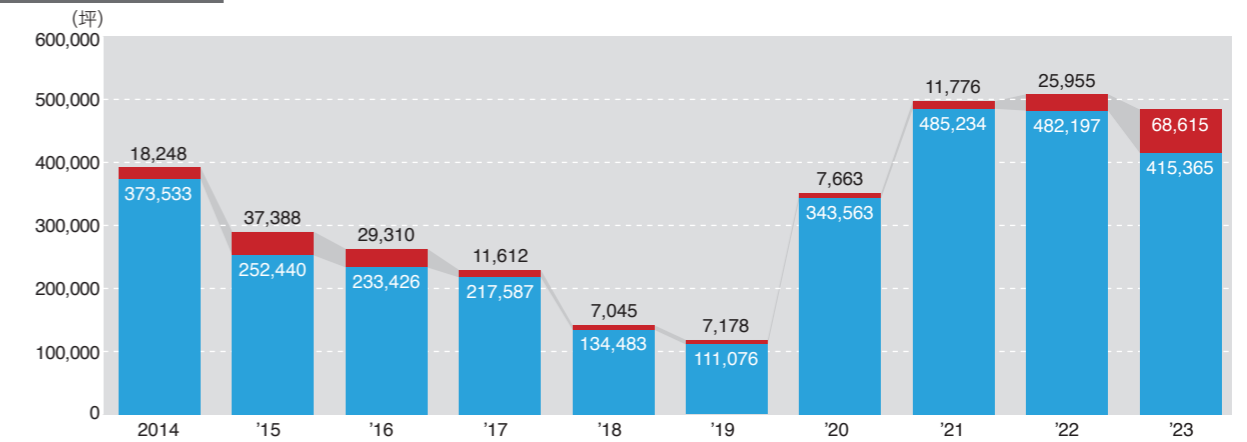


	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
延床面積(坪)	12,141,655	12,206,229	12,386,875	12,541,721	12,913,904	13,164,132	13,617,189	13,668,359	13,718,836	14,105,870
貸室面積(坪)	7,166,421	7,189,027	7,278,609	7,336,280	7,508,134	7,620,994	7,829,110	7,851,428	7,856,618	8,022,263
空室面積(坪)	391,781	289,828	262,736	229,199	141,528	118,254	351,226	497,010	508,152	483,980
空室率/平均(%)	5.47	4.03	3.61	3.12	1.88	1.55	4.49	6.33	6.47	6.03
空室率/新築(%)	13.40	27.84	15.32	9.43	3.07	4.82	2.95	13.09	28.56	32.15
空室率/既存(%)	5.31	3.58	3.29	3.02	1.85	1.49	4.54	6.25	6.21	5.32
空室のあるビル比率(%)	35.17	29.74	27.26	22.27	15.80	14.89	34.04	38.30	39.08	35.59

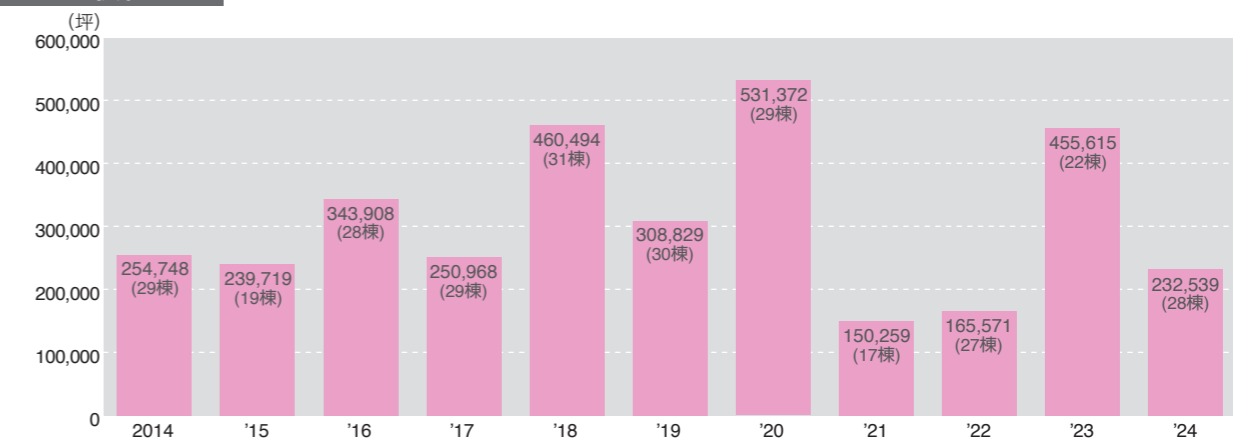
平均賃料



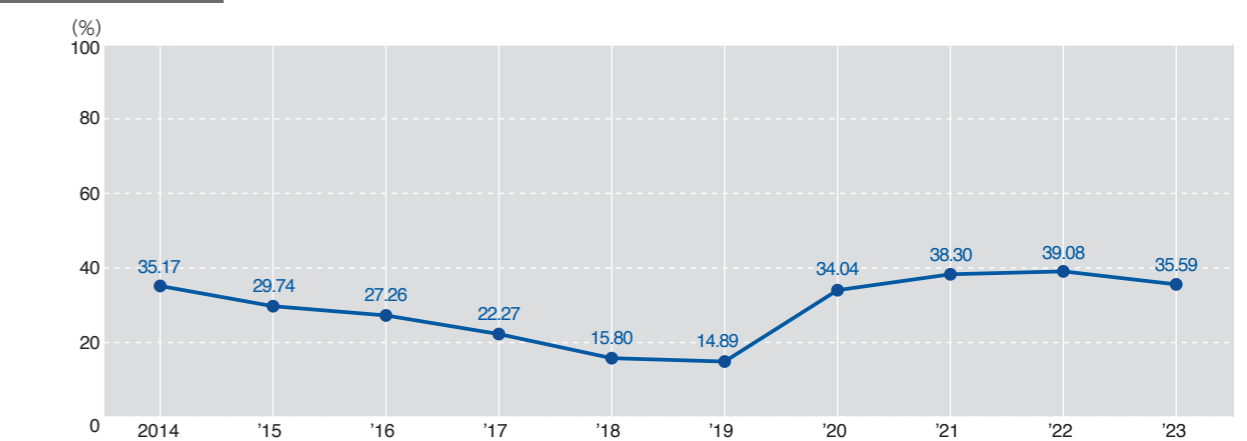
空室面積



新築ビルの供給量



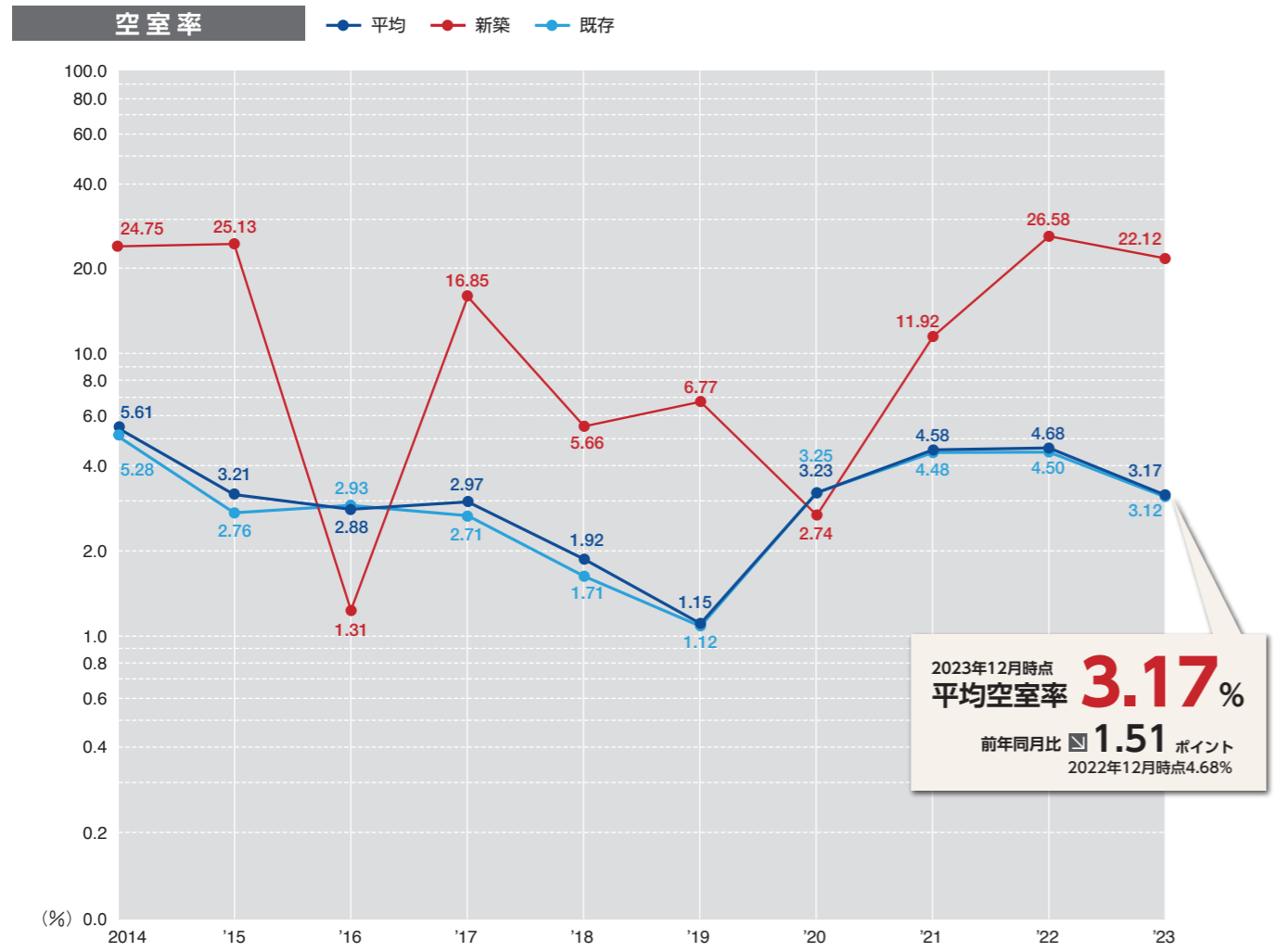
空室のあるビル比率



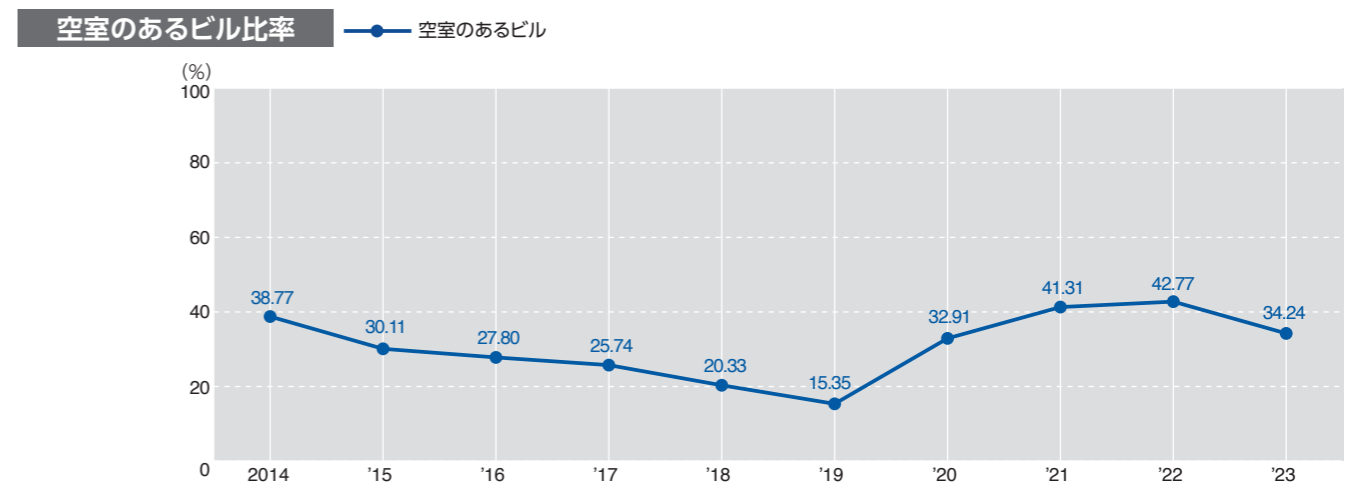
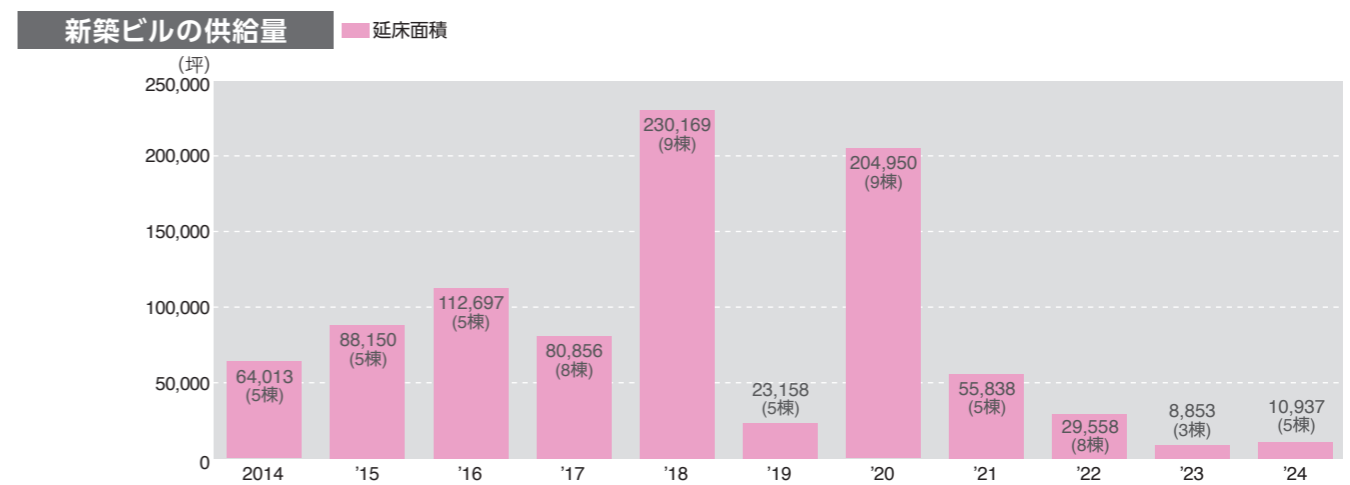
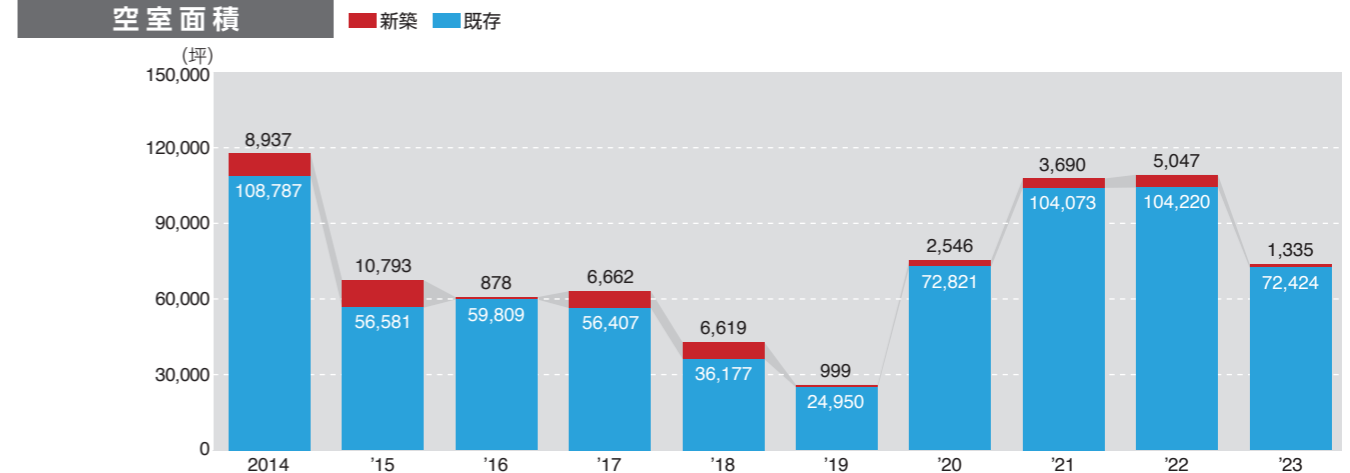
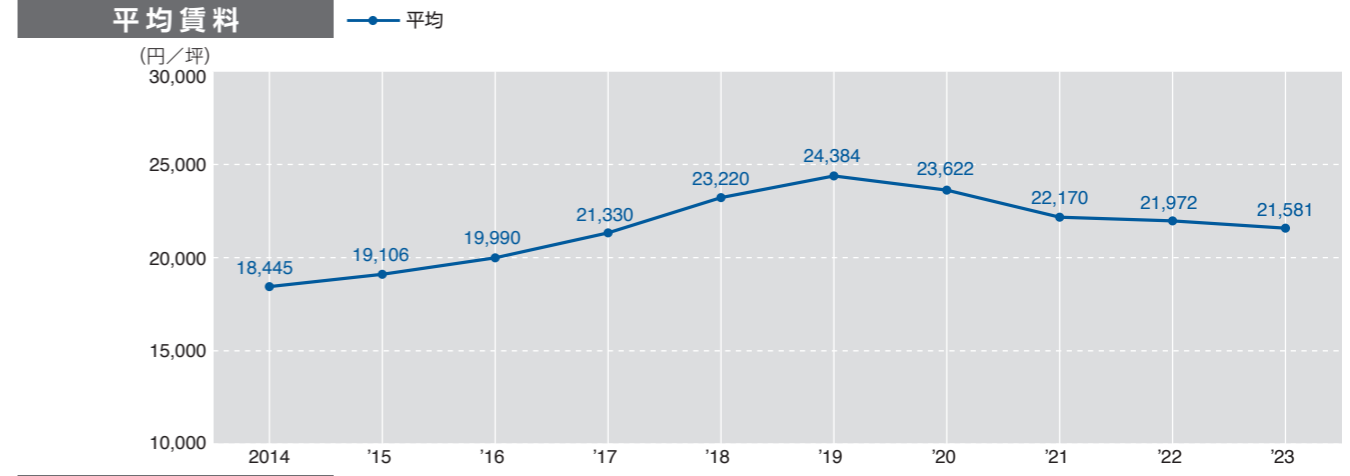
千代田区

2023年の動向 および今後の状況

千代田区の2023年12月時点の平均空室率は3.17%。前年同月比1.51ポイント下げ、都心5区で最も平均空室率が低下しました。2023年の新規供給は延床面積合計8,853坪(3棟)あり、2022年に比べて供給量、棟数ともに減少しましたが、2棟のビルで募集区画を残したため、12月時点の新築ビルの空室率は22.12%となりました。既存ビルでは成約が中規模に止まった一方で、大型解約の影響が少なかったことから、空室面積がこの1年間で約3万2千坪減少し、空室率は前年同月比1.38ポイント下げ、3.12%に低下しました。平均賃料は8月以降に上昇の動きもあったものの12月時点では前年同月比1.78%(391円)下げて21,581円となりました。2024年の新規供給は延床面積合計10,937坪、5棟が竣工を予定しています。2023年と比べて供給量(延床面積)は約2千1百坪、棟数は2棟増加します。千代田区は2024年も延床面積1万坪以上の大規模ビルの竣工がないことや、根強いオフィス需要があるため、平均空室率は引き続き低水準で推移しそうです。(K.T)



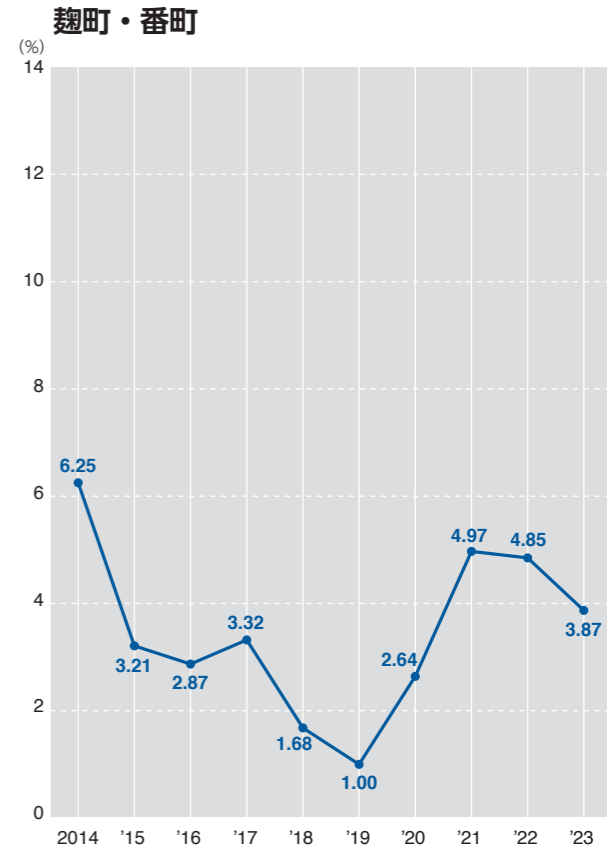
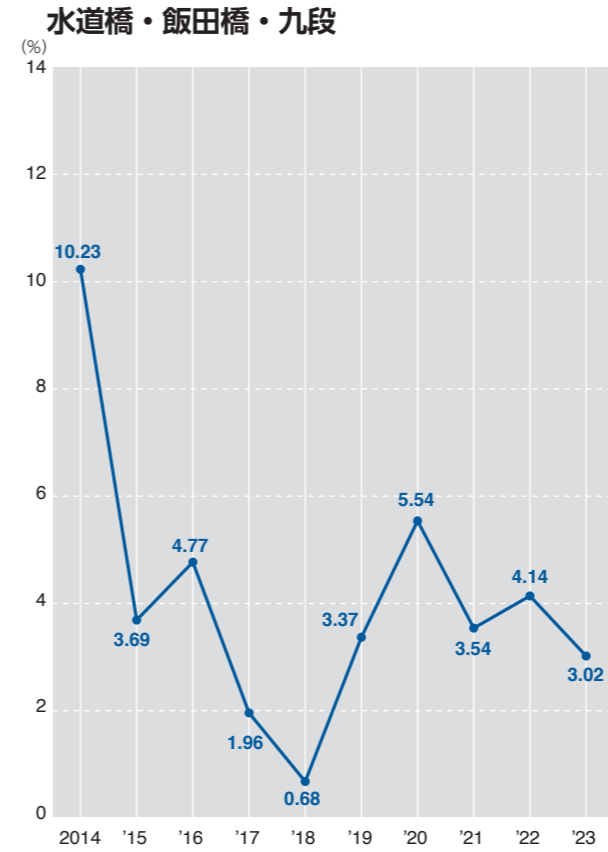
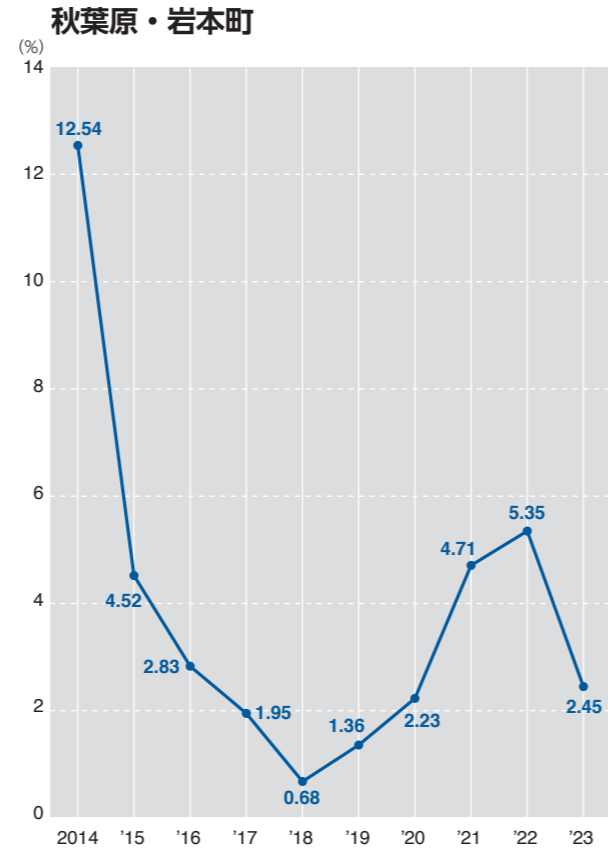
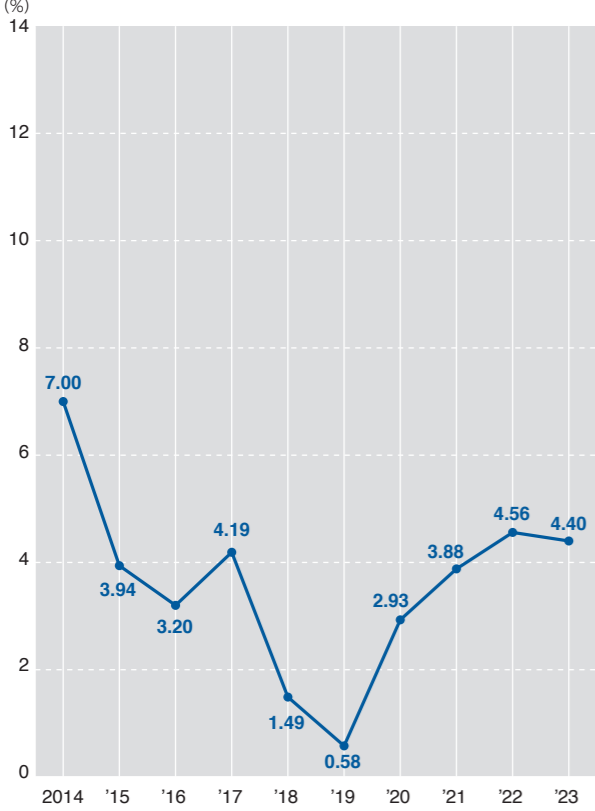
	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
延床面積(坪)	3,767,522	3,783,359	3,796,366	3,835,455	4,059,715	4,081,463	4,280,250	4,314,243	4,298,872	4,293,851
貸室面積(坪)	2,097,593	2,096,546	2,106,108	2,120,912	2,233,526	2,247,471	2,335,729	2,352,227	2,333,179	2,329,369
空室面積(坪)	117,724	67,374	60,687	63,069	42,796	25,949	75,367	107,763	109,267	73,759
空室率/平均(%)	5.61	3.21	2.88	2.97	1.92	1.15	3.23	4.58	4.68	3.17
空室のあるビル比率(%)	38.77	30.11	27.80	25.74	20.33	15.35	32.91	41.31	42.77	34.24



千代田区 [エリアデータ]

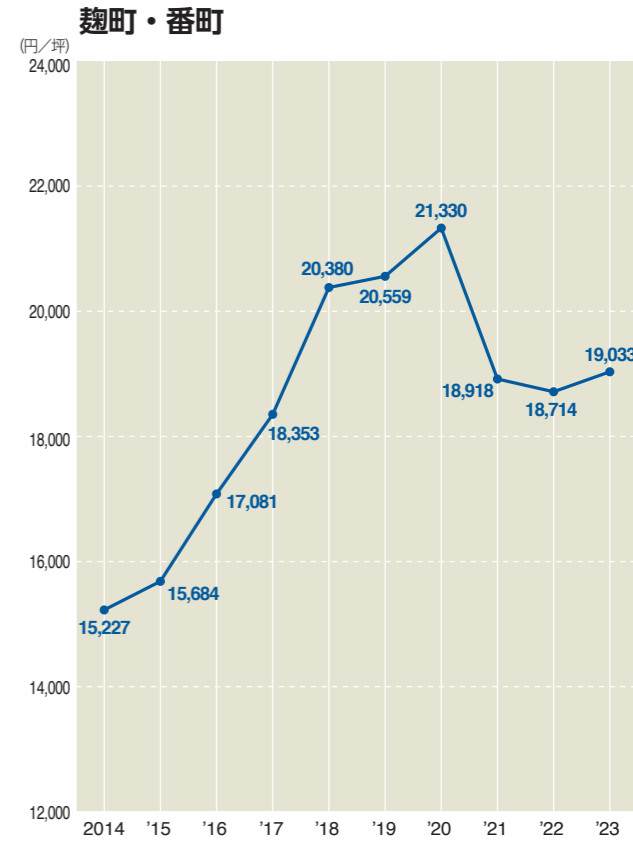
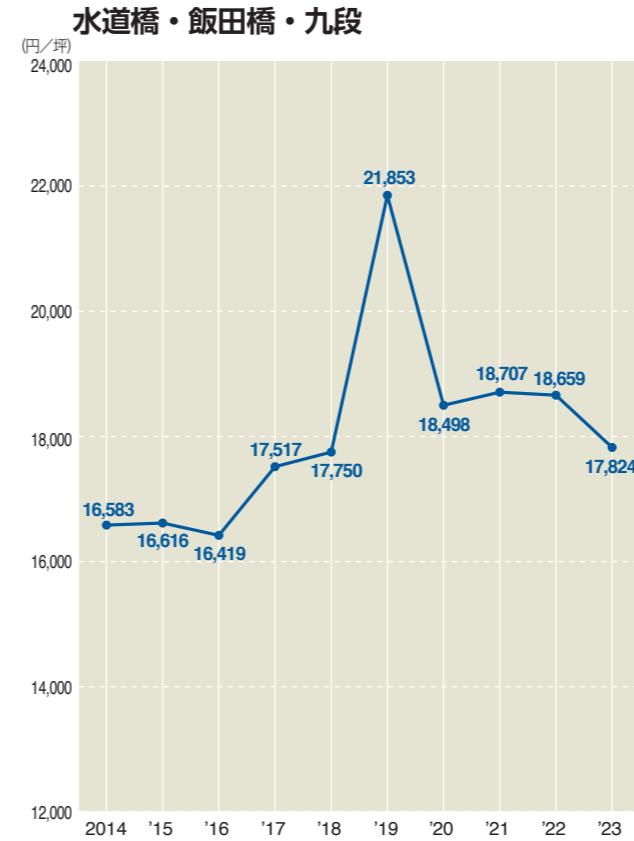
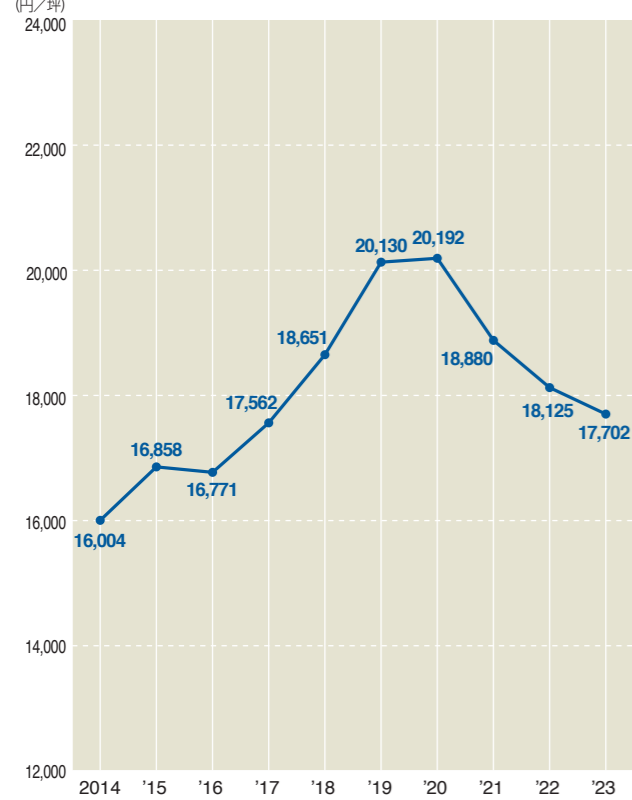
平均空室率

平均



平均賃料

平均

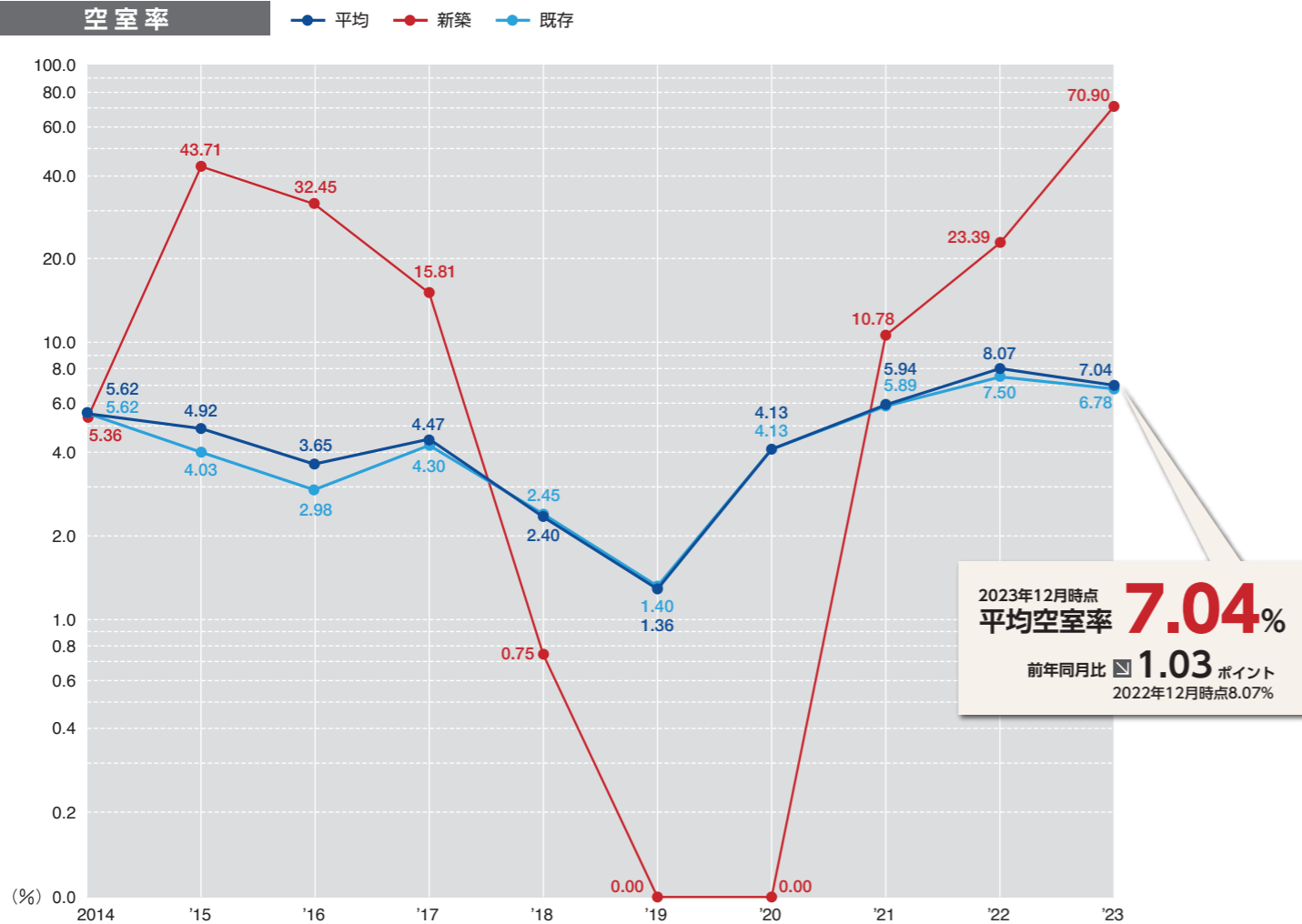


中央区

2023年の動向 および今後の状況

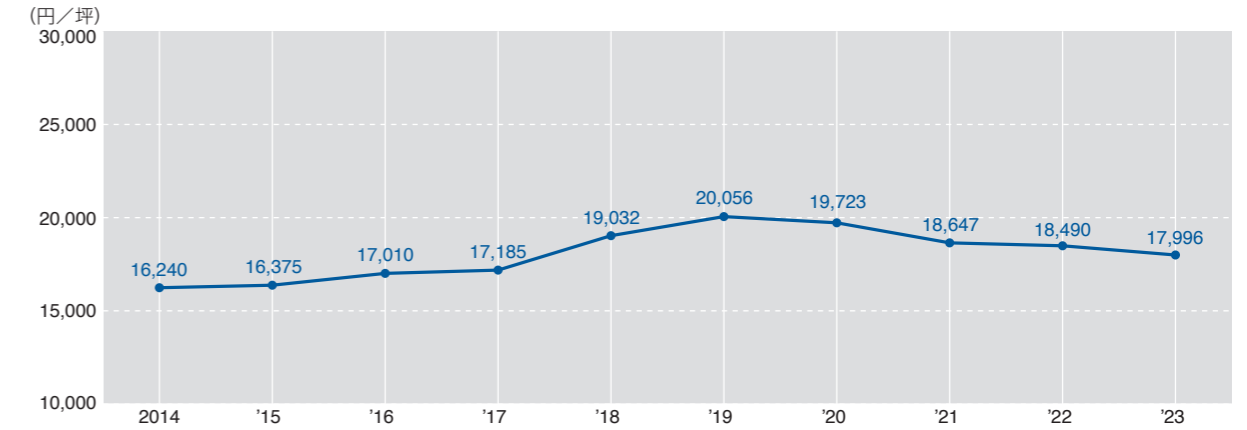
中央区の2023年12月時点の平均空室率は7.04%、前年同月比1.03ポイント下げました。2023年の新規供給は延床面積合計7,508坪、4棟が竣工しました。2022年に比べて供給量(延床面積)は約9万7千坪、棟数は3棟減少したものの、竣工したすべてのビルで募集区画を残していることから、新築ビルの12月時点の空室率は70.90%になりました。既存ビルでは他地区の新築ビルへの移転に伴う解約の影響も見られましたが、築年数の浅い大規模ビルの成約が進んだほか、館内増床や拡張移転など中規模の成約の動きもあったため、空室面積がこの1年間で約7千5百坪減少し、12月時点の空室率は前年同月比0.72ポイント下げた6.78%となりました。平均賃料は弱含みが続き、11月には2018年3月以来の1万7千円台に下げました。12月時点では前年同月比2.67%(494円)下げた17,996円となりました。2024年の新規供給は延床面積合計32,055坪、3棟が竣工を予定しています。2023年と比べると棟数は1棟減少するものの供給量は約2万5千坪増加しますが、10月に竣工予定の大規模ビル「TODA BUILDING(延床面積28,737坪)」は、すでに内定に向けた動きが進んでいることもあり、今後再開発が多く控えている東京駅八重洲側地区ではその成約動向に注目が集まっています。(T.M)

空室率

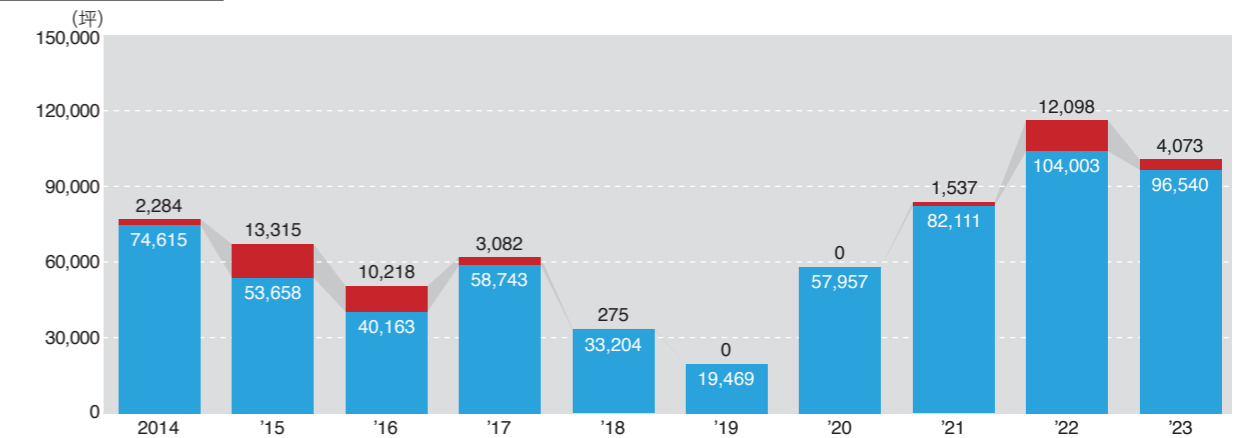


	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
延床面積(坪)	2,139,699	2,137,184	2,171,111	2,206,587	2,252,362	2,325,365	2,287,154	2,290,598	2,364,466	2,350,995
貸室面積(坪)	1,369,189	1,362,325	1,381,447	1,384,396	1,393,017	1,428,838	1,404,613	1,407,305	1,438,009	1,429,005
空室面積(坪)	76,899	66,973	50,381	61,825	33,479	19,469	57,957	83,648	116,101	100,613
空室率/平均(%)	5.62	4.92	3.65	4.47	2.40	1.36	4.13	5.94	8.07	7.04
空室のあるビル比率(%)	32.57	30.88	25.08	20.98	13.83	10.44	26.48	32.96	34.41	33.44

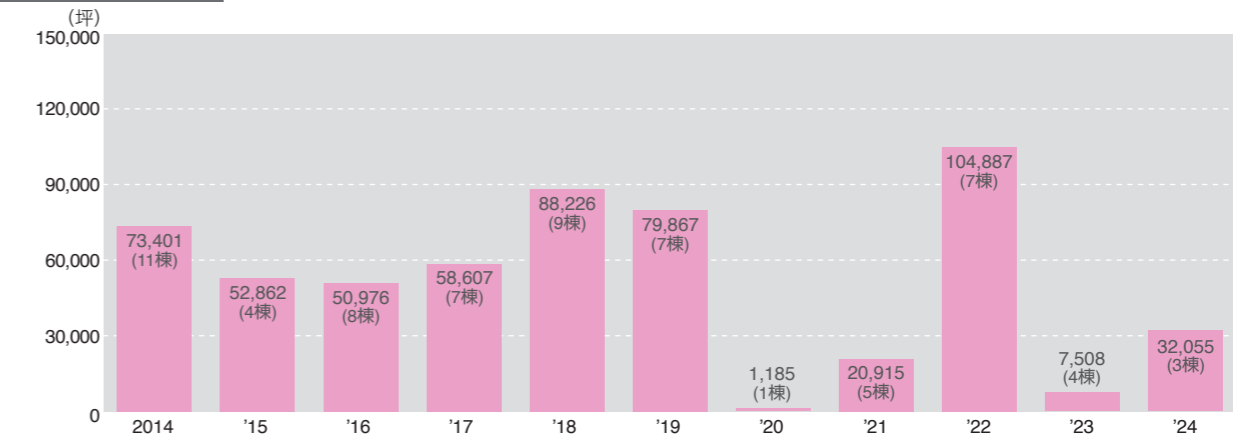
平均賃料



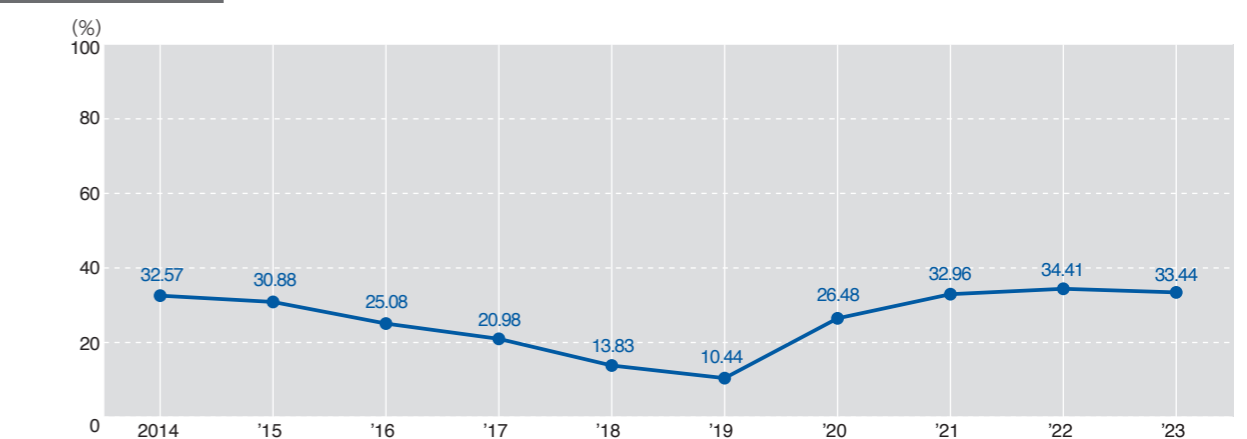
空室面積



新築ビルの供給量



空室のあるビル比率

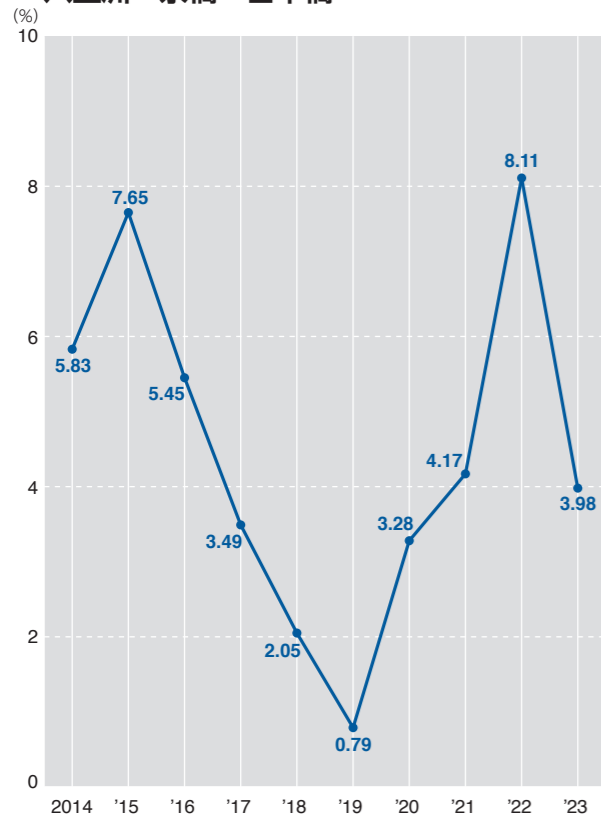


中央区 [エリアデータ]

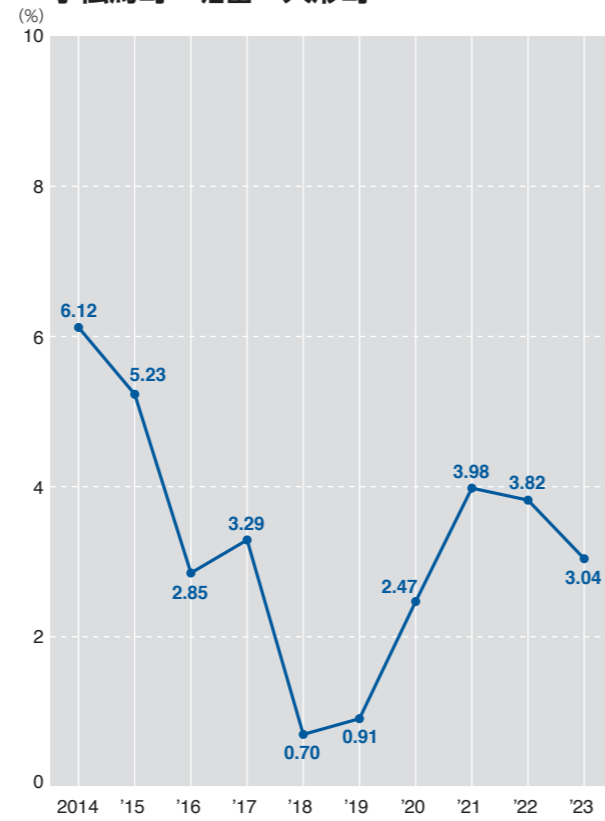
平均空室率

平均

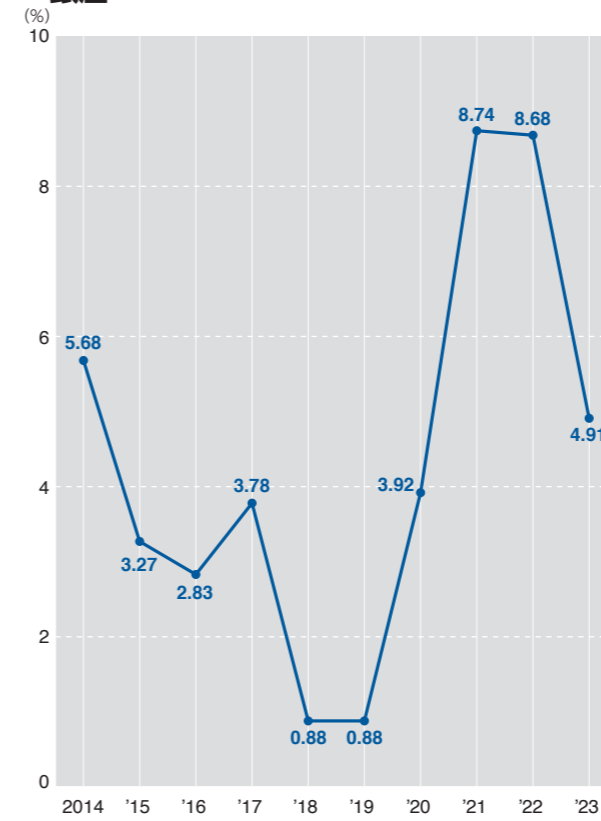
八重洲・京橋・日本橋



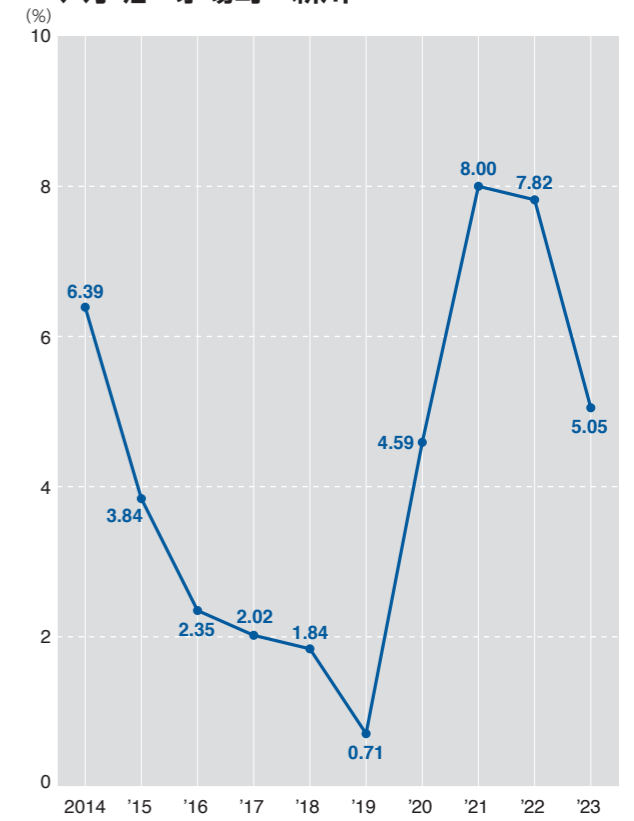
小伝馬町・堀留・人形町



銀座



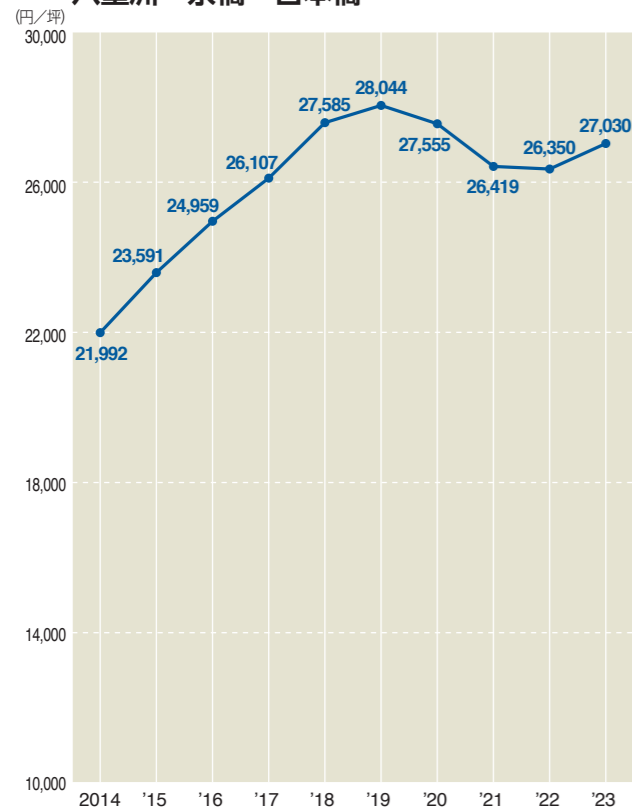
八丁堀・茅場町・新川



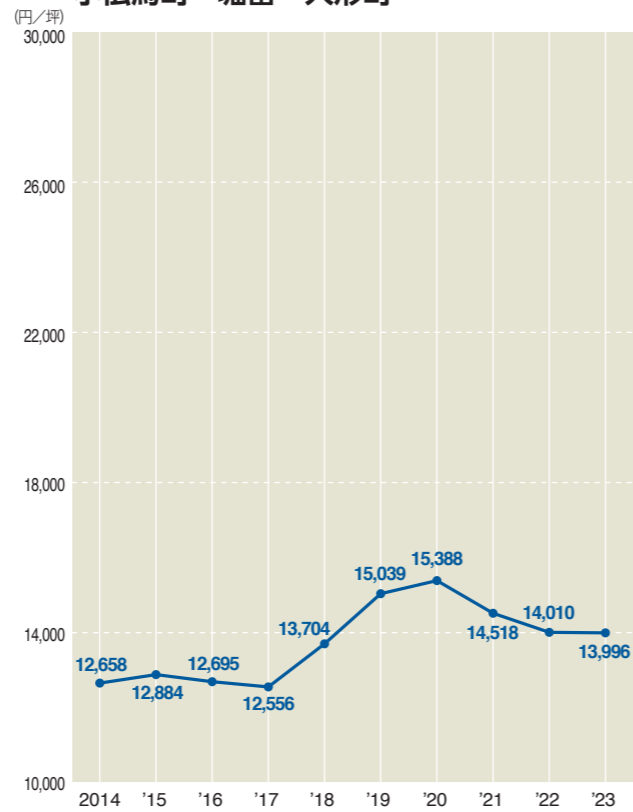
平均賃料

平均

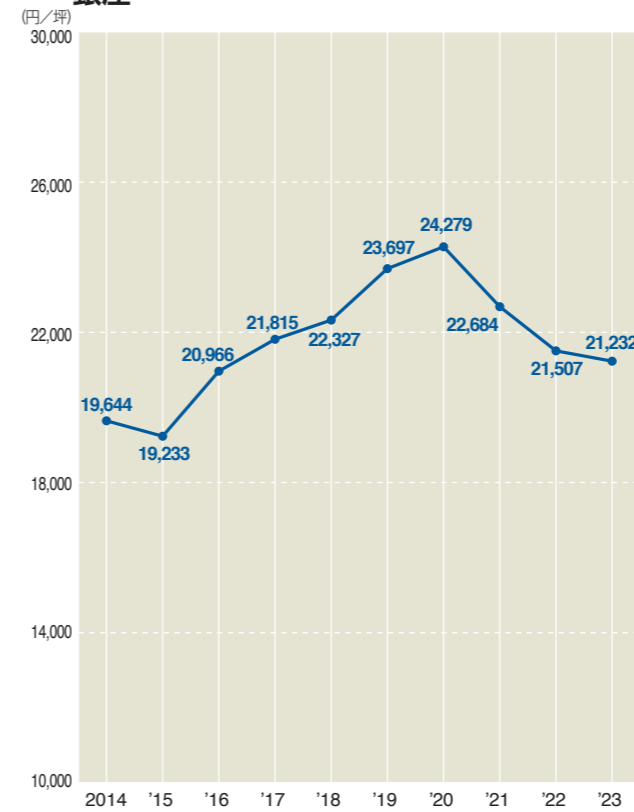
八重洲・京橋・日本橋



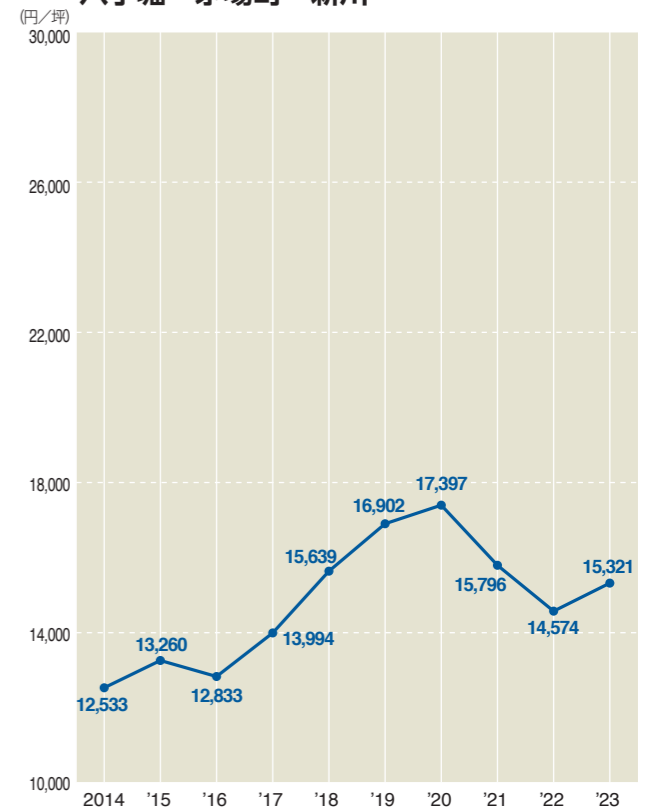
小伝馬町・堀留・人形町



銀座



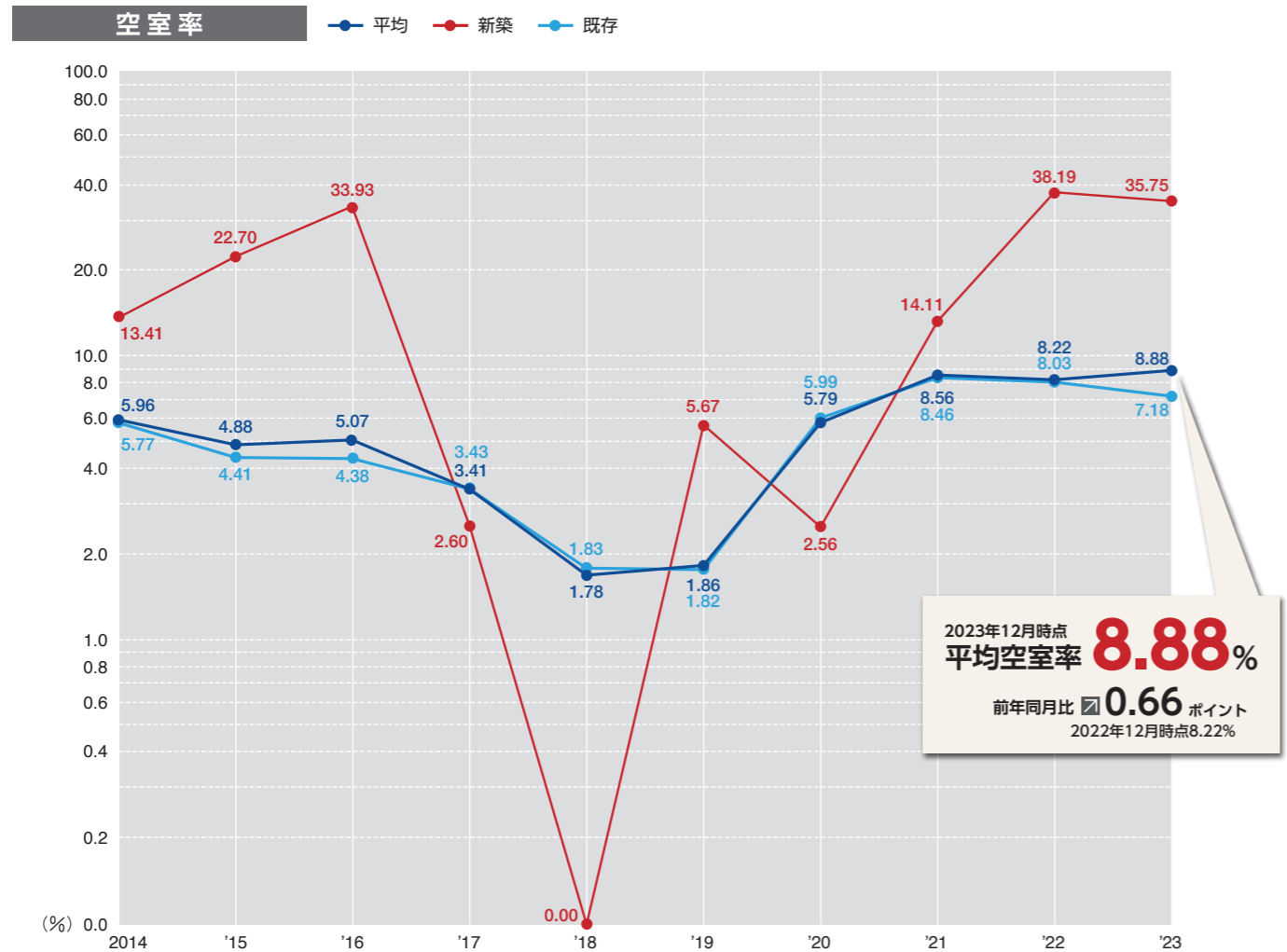
八丁堀・茅場町・新川



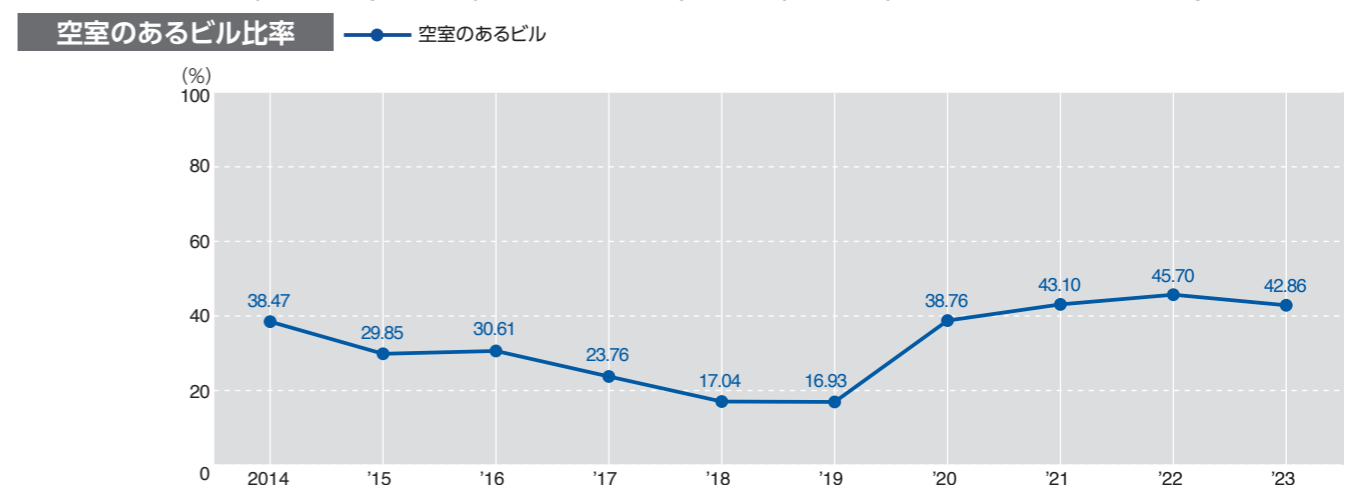
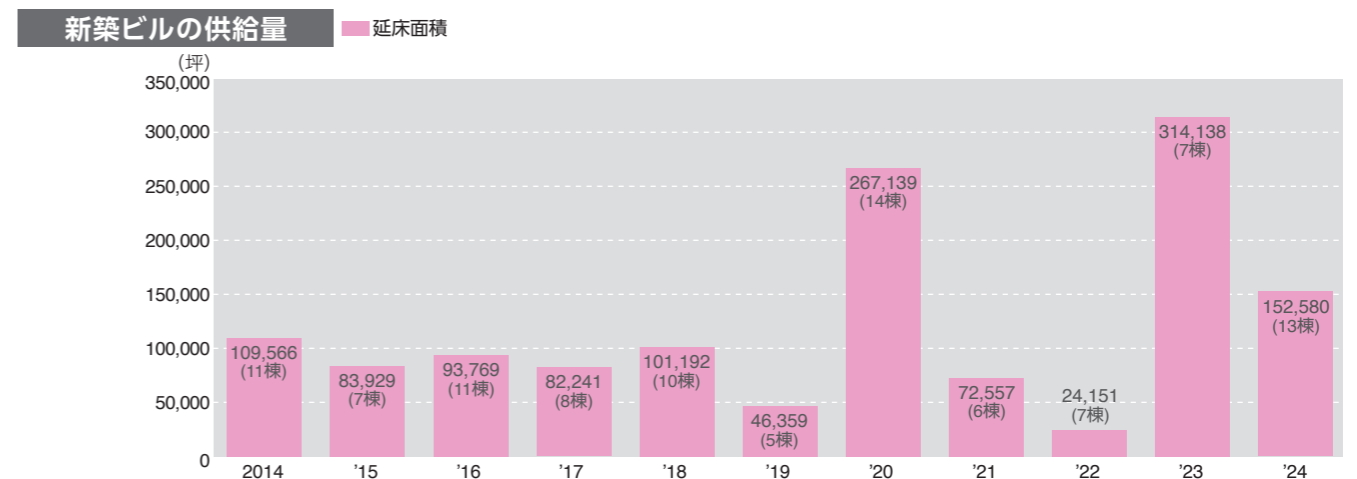
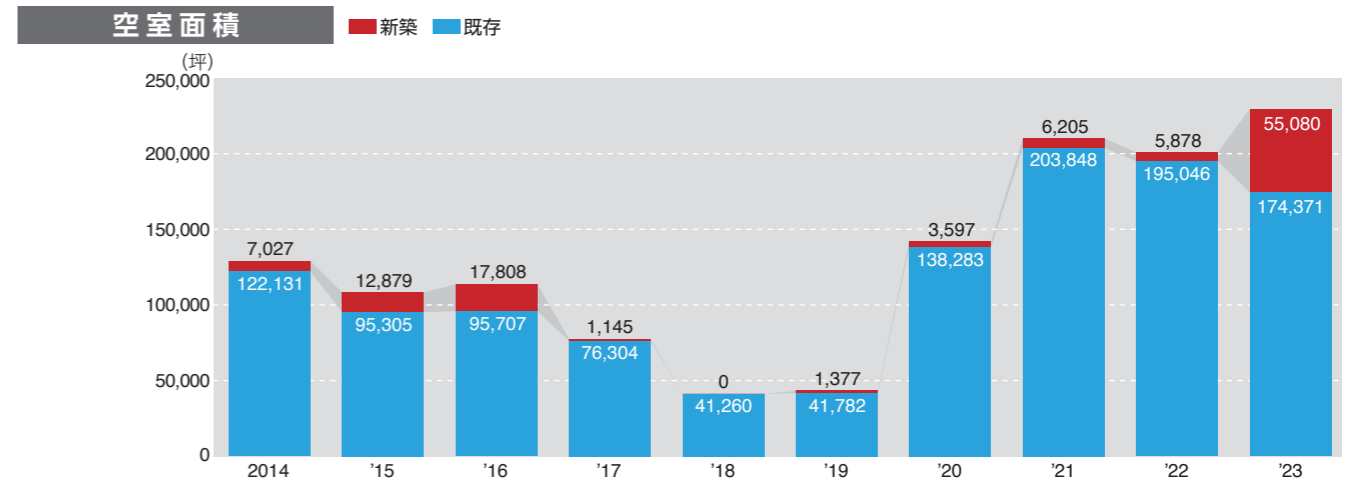
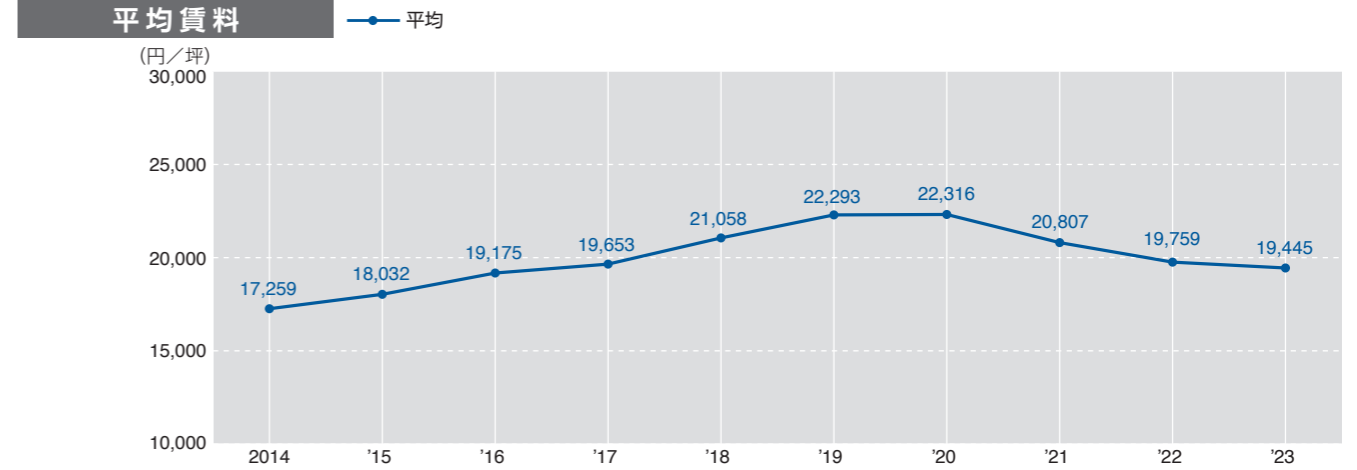
港区

2023年の動向 および今後の状況

港区の2023年12月時点の平均空室率は8.88%、前年同月比0.66ポイント上げました。平均空室率は、新規供給の影響などがあり、6月に2013年9月以来の9%台に上昇しましたが、8月以降は低下傾向で推移し、10月には8%台に戻しました。2023年の新規供給は都心5区で最多の延床面積合計314,138坪、延床面積1万坪以上の大規模ビル4棟を含む計7棟が竣工しました。募集区画を残しているビルでもおおむね6割の成約が見られたため、新築ビルの12月時点の空室率は前年同月比2.44ポイント低下しました。既存ビルでは集約や新築ビルへの移転に伴う大型解約が相次いだものの、他地区からの拡張移転などの成約の動きも出ていたことから、空室面積がこの1年間で約2万1千坪減少し、12月時点の空室率は前年同月比0.85ポイント低下しました。12月時点の平均賃料は2022年に比べて下げ幅が縮小したことや、わずかな上昇も見られたため前年同月比1.59%(314円)の下げに止まり、19,445円となりました。2024年の新規供給は延床面積合計152,580坪(13棟)あり、2023年に比べて棟数は6棟増加しますが、供給量(延床面積)は約16万2千坪減少します。規模別で見ると、延床面積1万坪以上の大規模ビルは3棟(同合計108,085坪)、同1万坪未満の大型ビル10棟(同44,495坪)が竣工する予定です。2024年も都心5区で最多供給となるため、平均空室率の上昇が懸念されます。(R. H)



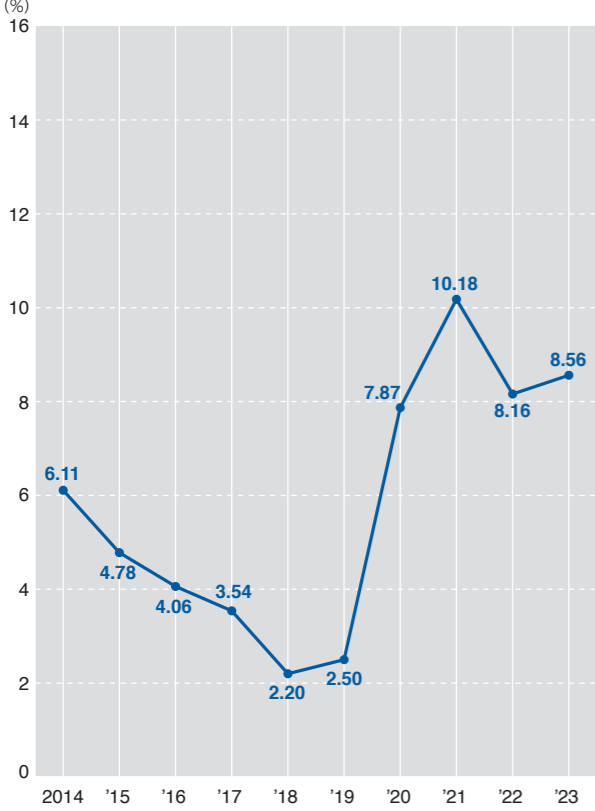
	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
延床面積(坪)	3,716,275	3,783,572	3,836,162	3,898,603	3,982,530	3,986,251	4,241,801	4,252,950	4,240,519	4,533,453
貸室面積(坪)	2,168,791	2,215,395	2,239,967	2,269,220	2,316,722	2,316,191	2,449,241	2,452,509	2,443,450	2,583,089
空室面積(坪)	129,158	108,184	113,515	77,449	41,260	43,159	141,880	210,053	200,924	229,451
空室率/平均(%)	5.96	4.88	5.07	3.41	1.78	1.86	5.79	8.56	8.22	8.88
空室のあるビル比率(%)	38.47	29.85	30.61	23.76	17.04	16.93	38.76	43.10	45.70	42.86



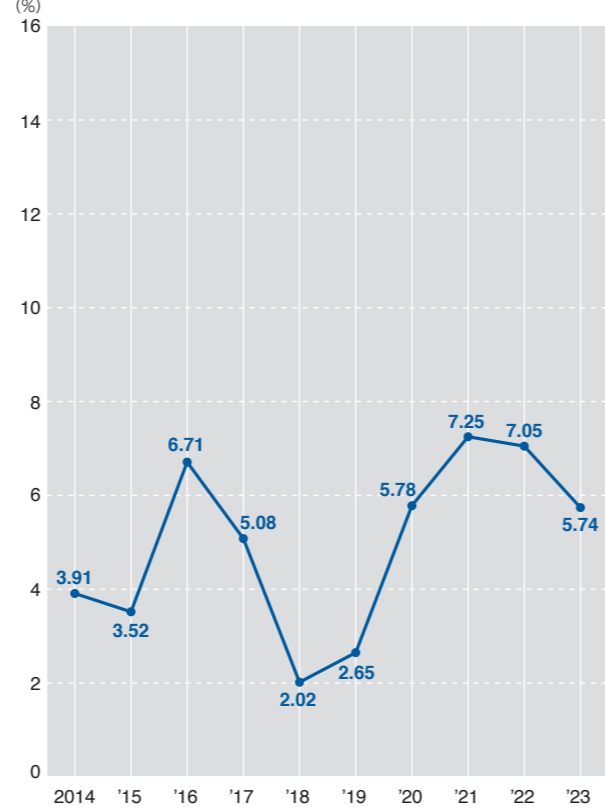
港区 [エリアデータ]

平均空室率

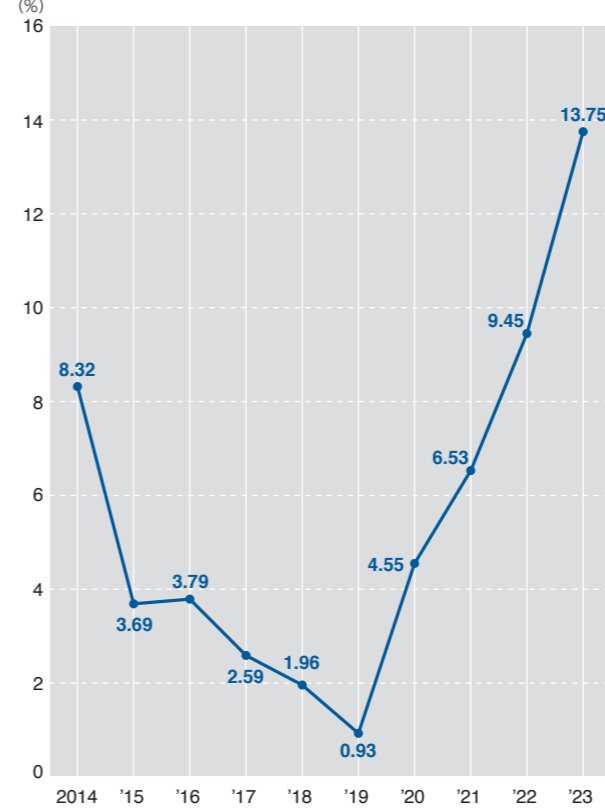
平均



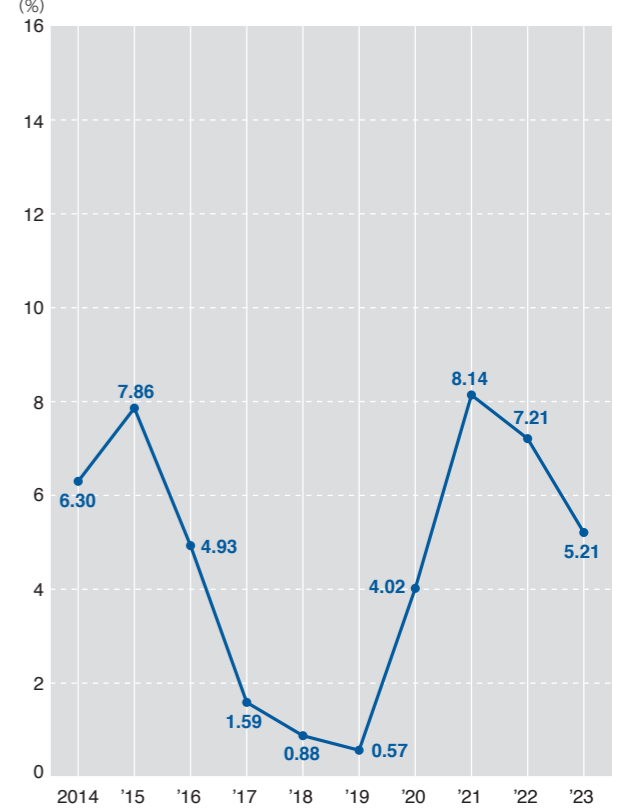
赤坂・青山・六本木



浜松町・芝・品川駅高輪口

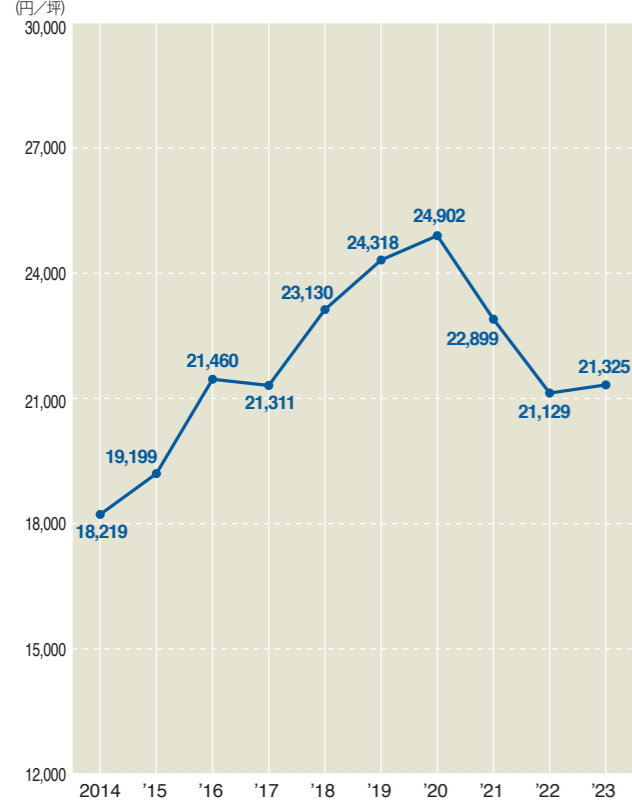


海岸・芝浦・品川駅港南口

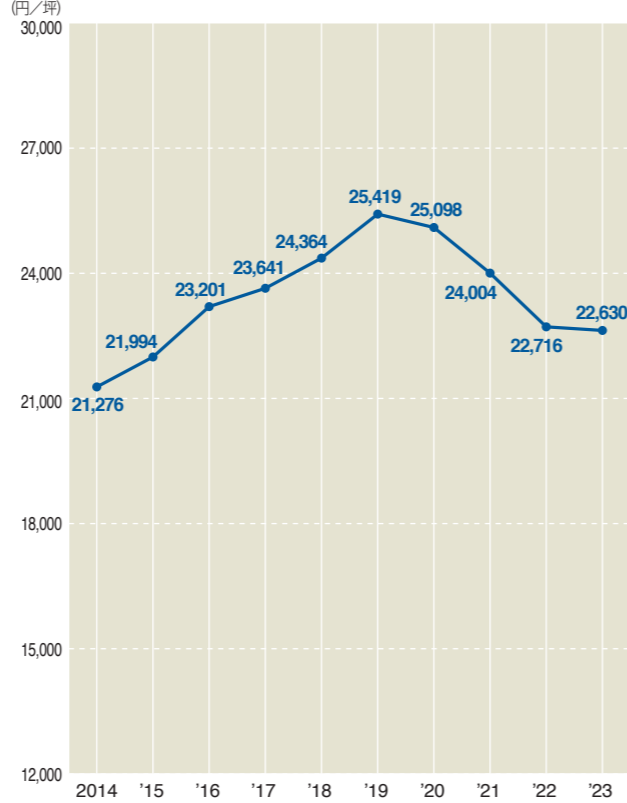


平均賃料

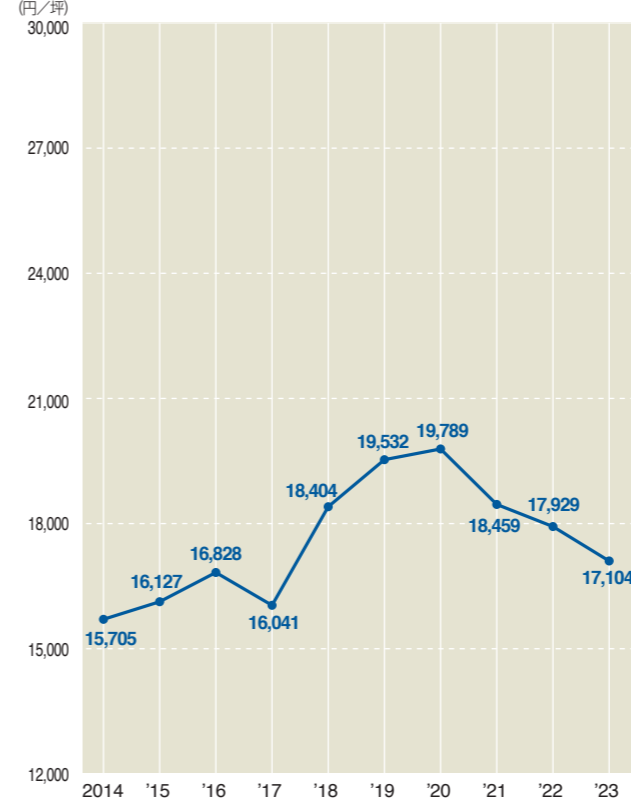
平均



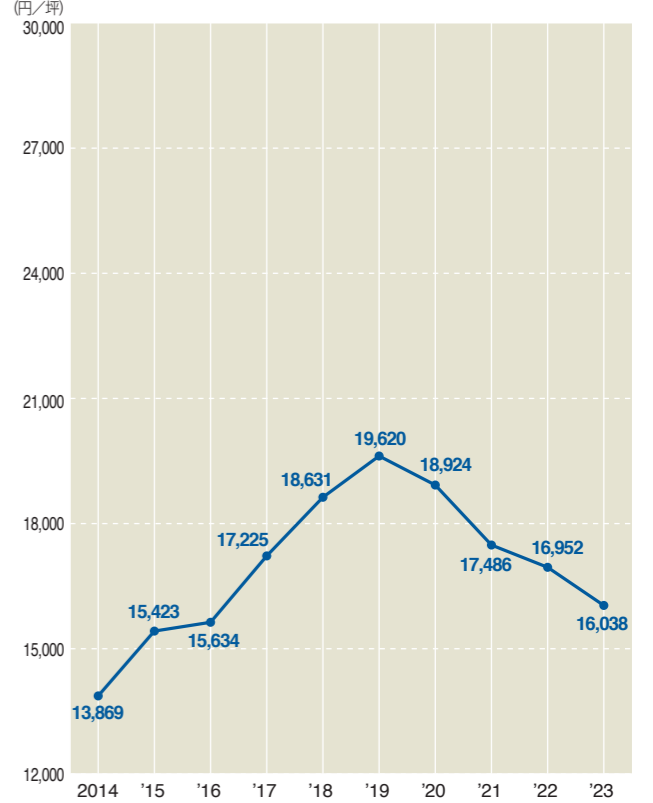
赤坂・青山・六本木



浜松町・芝・品川駅高輪口



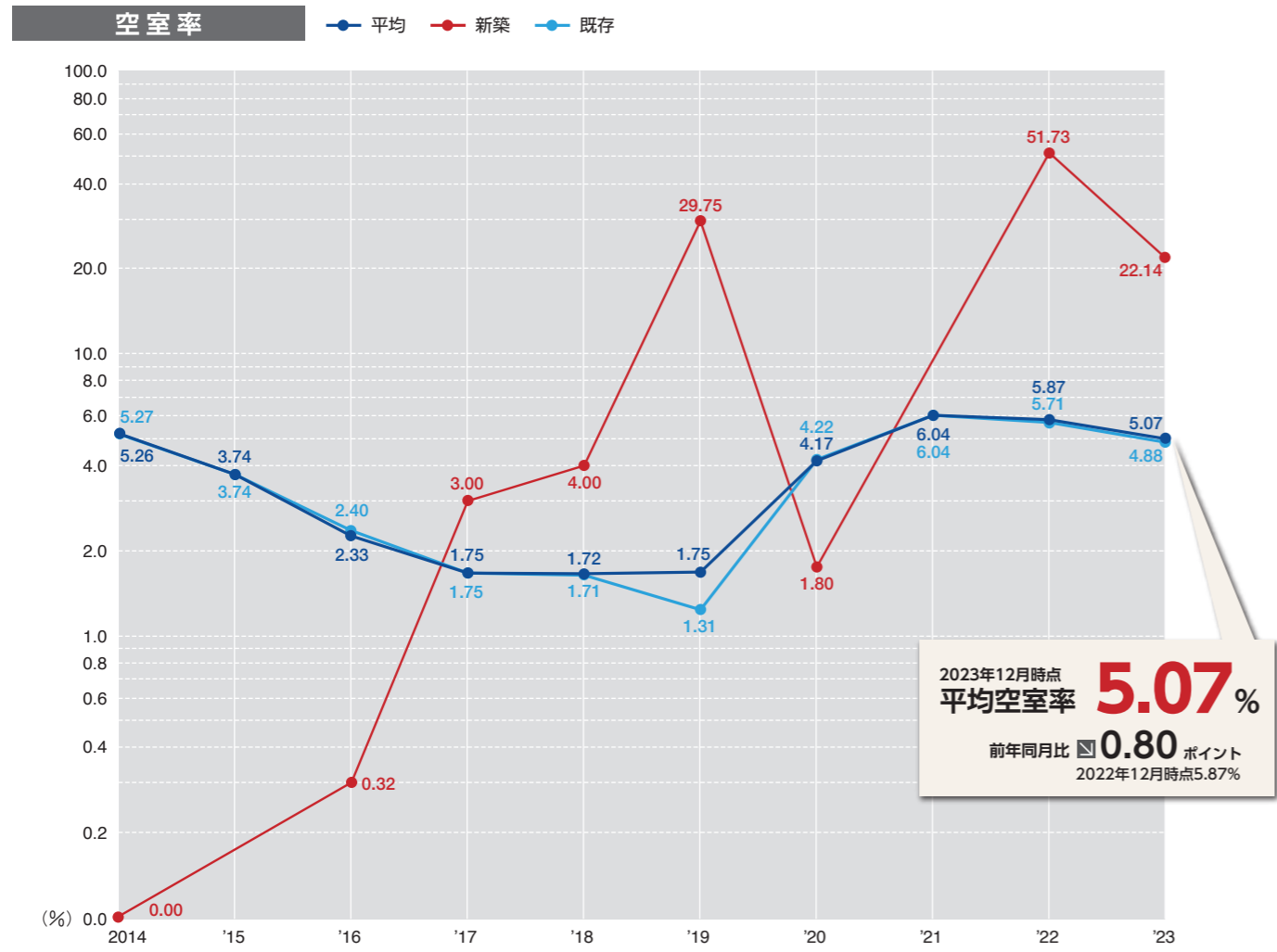
海岸・芝浦・品川駅港南口



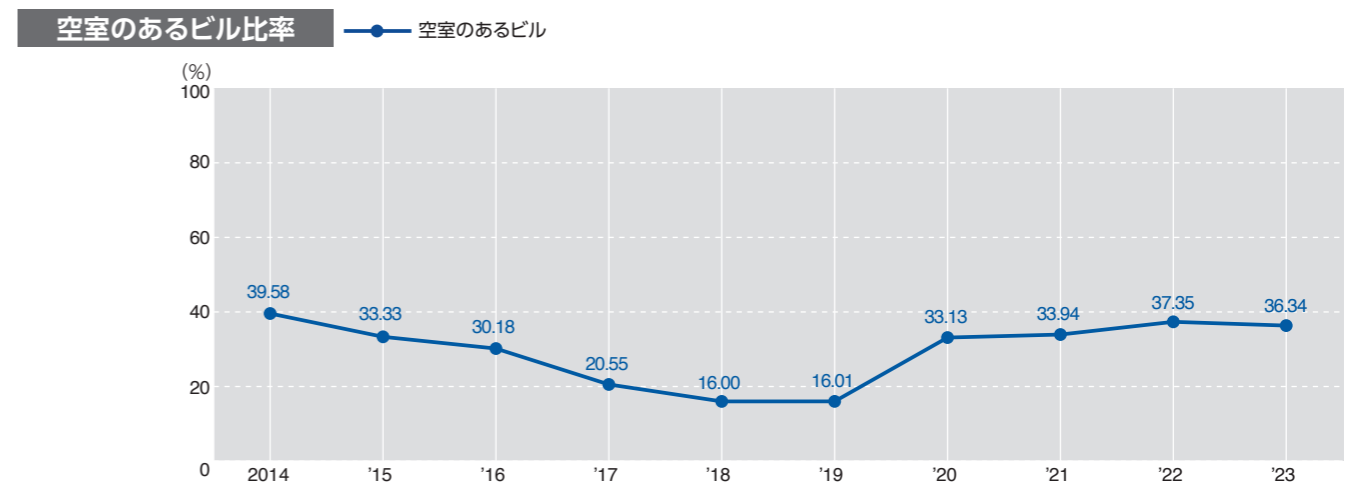
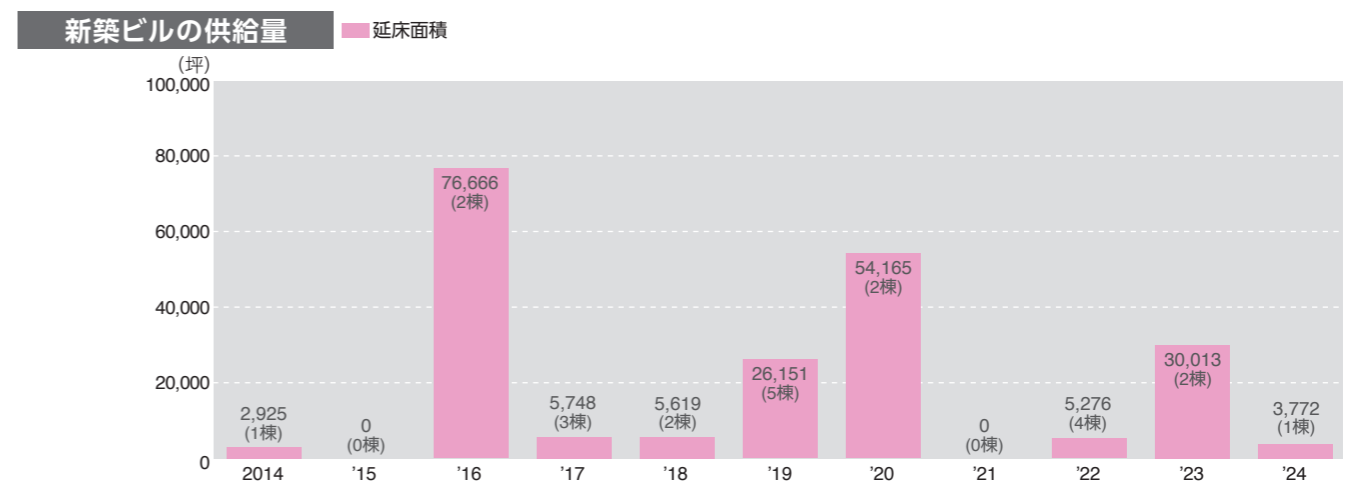
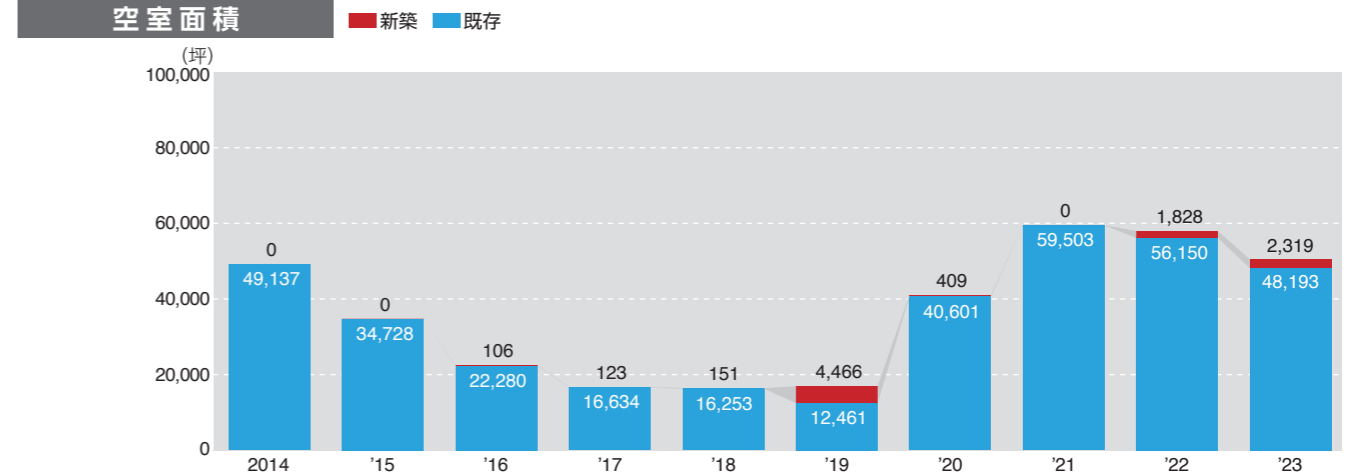
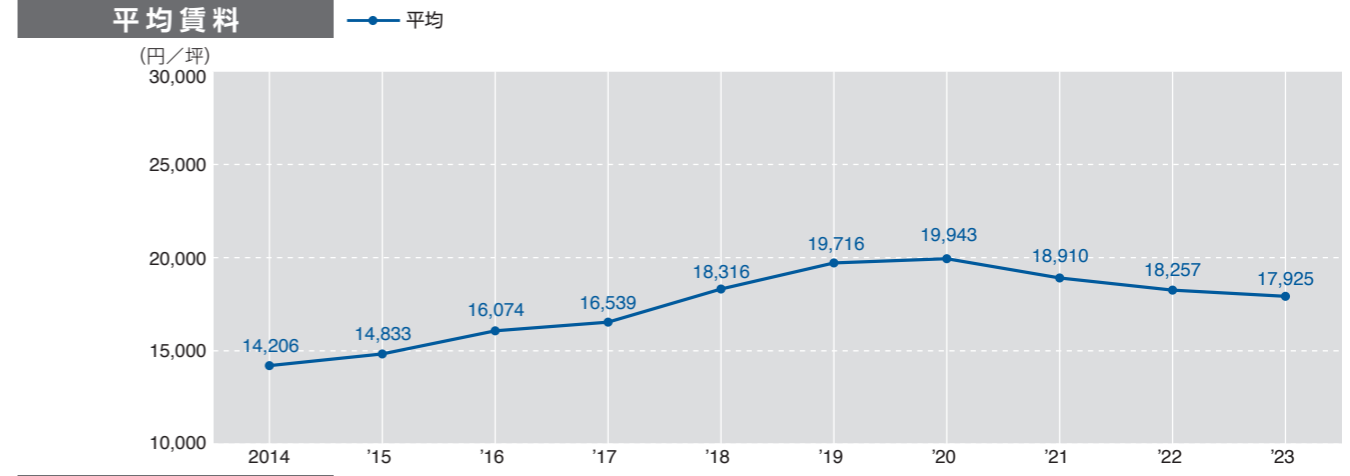
新宿区

2023年の動向 および今後の状況

新宿区の2023年12月時点の平均空室率は5.07%、前年同月比0.80ポイント下げました。2023年の新規供給は延床面積合計30,013坪あり、延床面積1万坪以上の大規模ビル1棟を含めた2棟がそれぞれ満室や高稼働となったため、新築ビルの12月時点の空室率は前年同月比29.59ポイント低下しました。既存ビルでは中小規模の成約が多く見られたことや、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8千坪減少し、空室率は前年同月比0.83ポイント低下しました。平均賃料は年間を通して弱含みで推移しました。6月には2018年9月以来57カ月ぶりに1万8千円台を下回り、12月時点では前年同月比1.82% (332円) 下げた17,925円となりました。2024年は新規供給が1棟あり、「新宿区東五軒町計画(延床面積3,772坪)」が11月に竣工予定となっています。新宿区では既存ビルでも大型空室の募集が見込まれているため2024年の空室率の動向が注視されます。(T. Y)



	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
延床面積(坪)	1,517,969	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
貸室面積(坪)	934,539	928,877	961,548	957,217	953,140	969,760	983,973	984,861	987,262	997,240
空室面積(坪)	49,137	34,728	22,386	16,757	16,404	16,927	41,010	59,503	57,978	50,512
空室率/平均(%)	5.26	3.74	2.33	1.75	1.72	1.75	4.17	6.04	5.87	5.07
空室のあるビル比率(%)	39.58	33.33	30.18	20.55	16.00	16.01	33.13	33.94	37.35	36.34

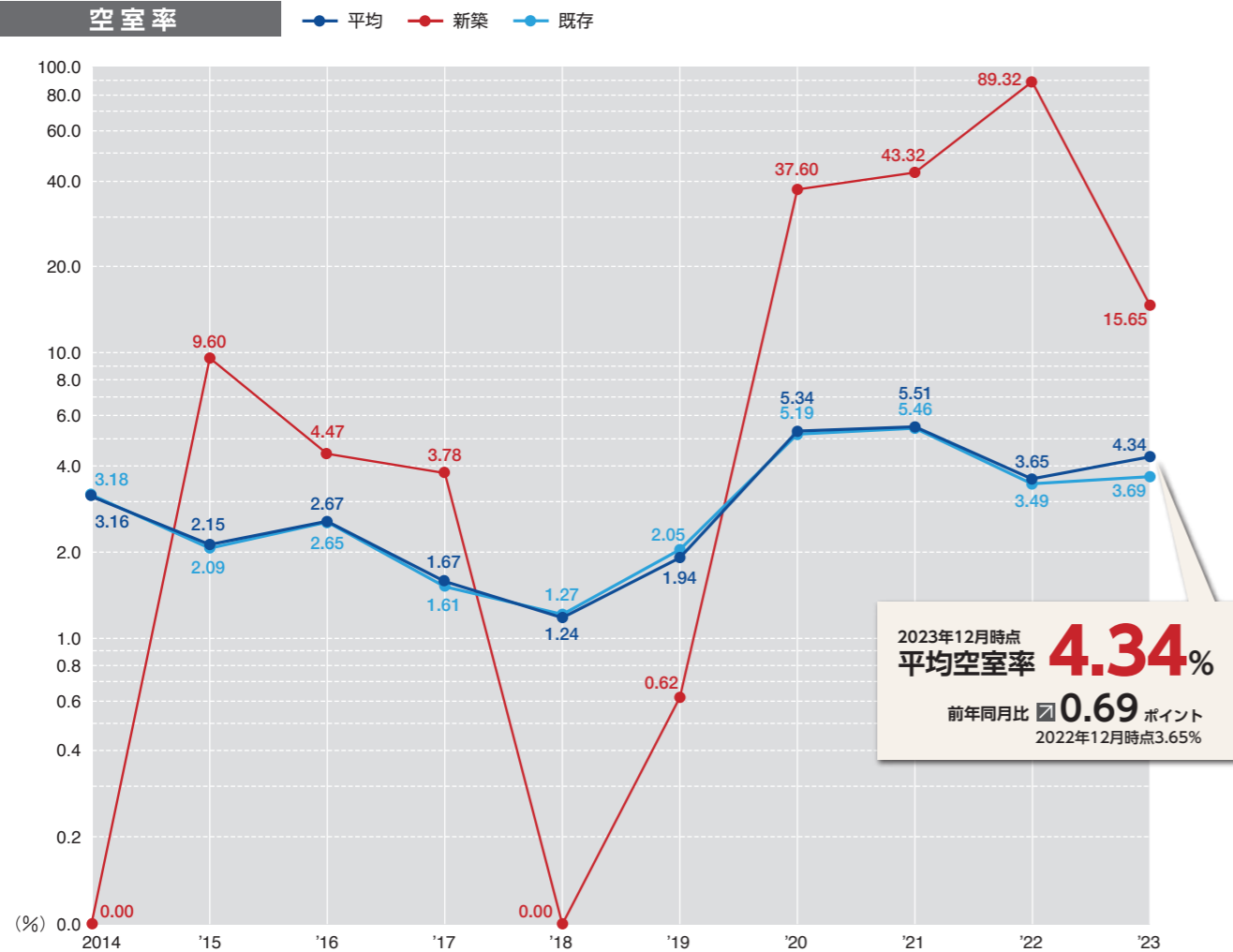


渋谷区

2023年の動向 および今後の状況

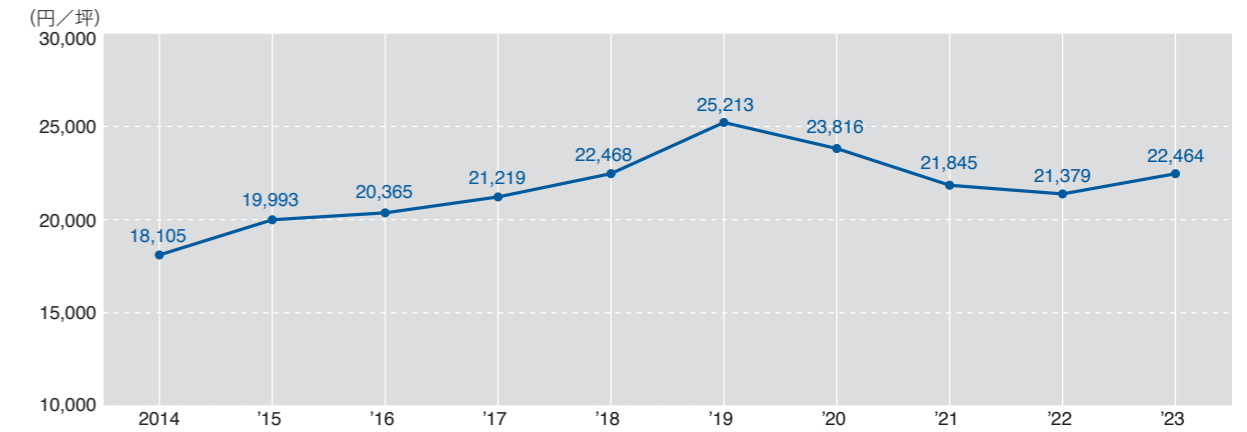
渋谷区の2023年12月時点の平均空室率は4.34%、前年同月比0.69ポイント上げました。2023年の新規供給は延床面積合計95,103坪、6棟が竣工しました。延床面積1万坪未満の大型ビルでは募集区画を残しましたが、延床面積1万坪以上の大規模ビル3棟が高稼働となったため、新築ビルの12月時点の空室率は15.65%と都心5区で最も低い水準となりました。既存ビルでは中規模の成約の動きがあったものの、他地区への移転などに伴う解約の影響も出ていたことから、空室面積がこの1年間で約1千1百坪増加し、12月時点の空室率は3.69%と前年同月比0.20ポイント上げました。平均賃料は年間を通して上昇傾向で推移し、12月時点では前年同月比5.08%（1,085円）上げて22,464円となり、都心5区で唯一賃料の上昇が見られました。2024年の新規供給は延床面積合計33,195坪、6棟が竣工を予定しています。2023年と棟数は変わらず、供給量（延床面積）は約6万2千坪減少します。大規模ビルの供給は1棟あり、5月に「渋谷アクシュ（同13,461坪）」が竣工予定です。同ビルを含めた竣工予定のビルはすでに成約や内定に向けた動きが進んでいるため、いずれも高稼働で竣工する見込みとなっていることから、渋谷区の平均空室率は引き続き低水準で推移しそうです。（T.Y）

空室率

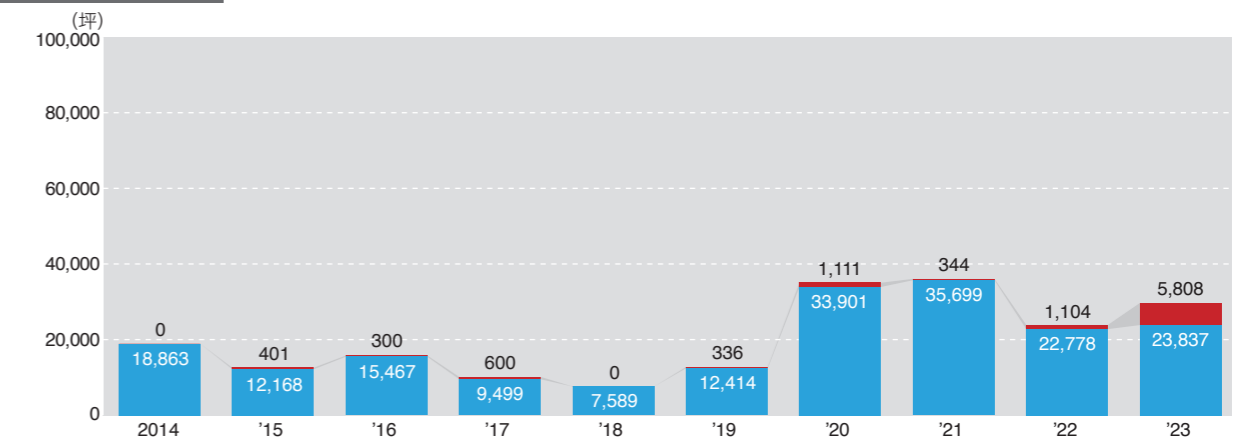


	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
延床面積(坪)	1,000,190	992,974	998,507	1,020,708	1,045,138	1,168,490	1,163,581	1,162,061	1,162,368	1,245,654
貸室面積(坪)	596,309	585,884	589,539	604,535	611,729	658,734	655,554	654,526	654,718	683,560
空室面積(坪)	18,863	12,569	15,767	10,099	7,589	12,750	35,012	36,043	23,882	29,645
空室率／平均(%)	3.16	2.15	2.67	1.67	1.24	1.94	5.34	5.51	3.65	4.34
空室のあるビル比率(%)	20.92	22.44	19.80	16.39	7.57	17.26	41.69	36.60	27.45	25.08

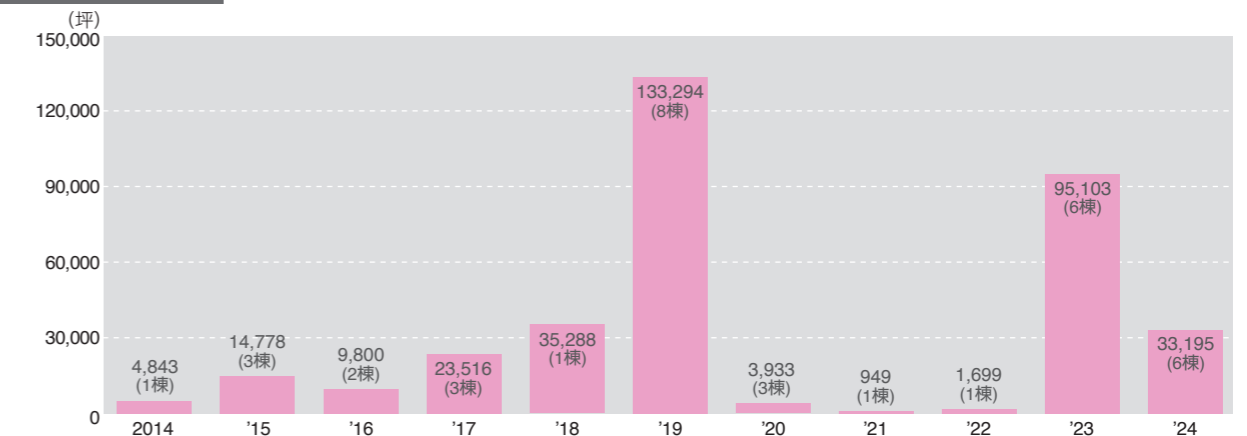
平均賃料



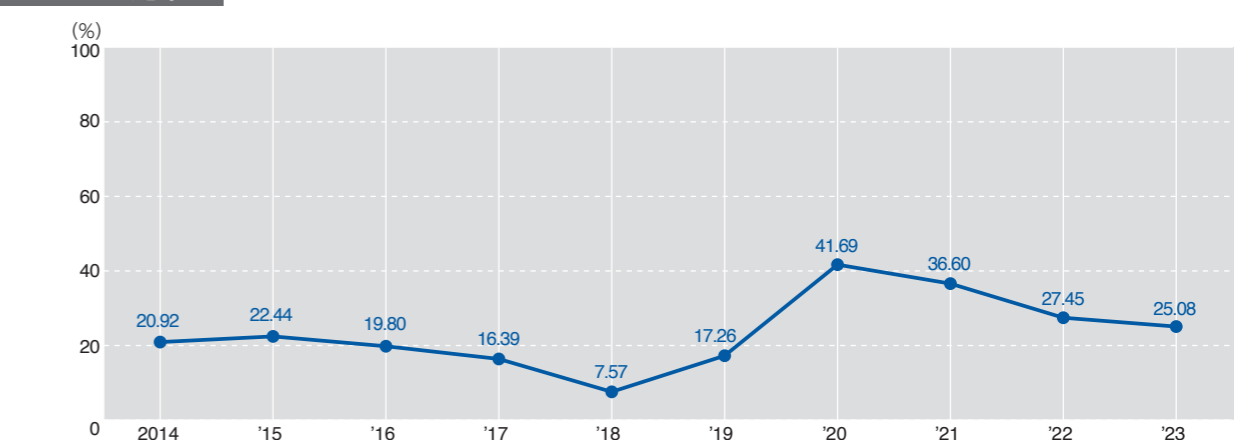
空室面積



新築ビルの供給量

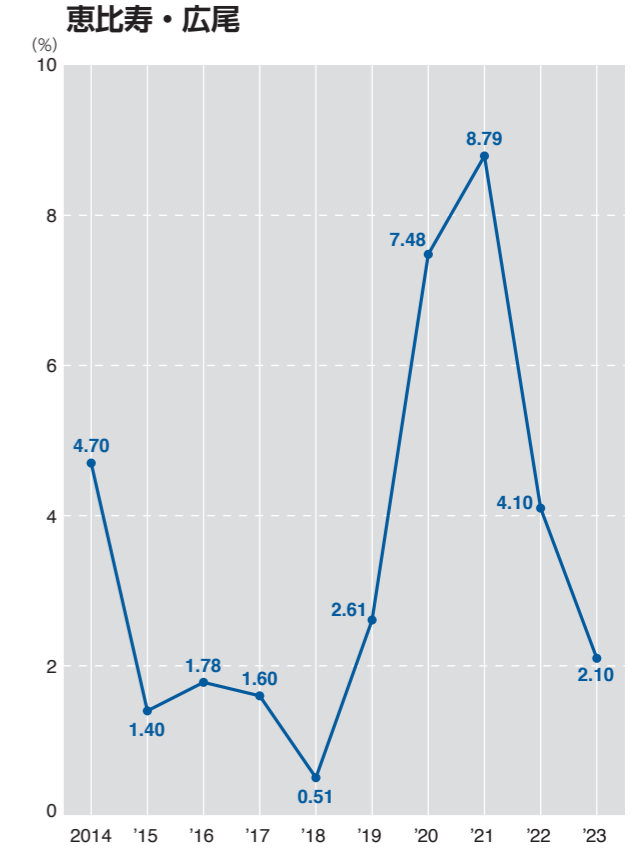
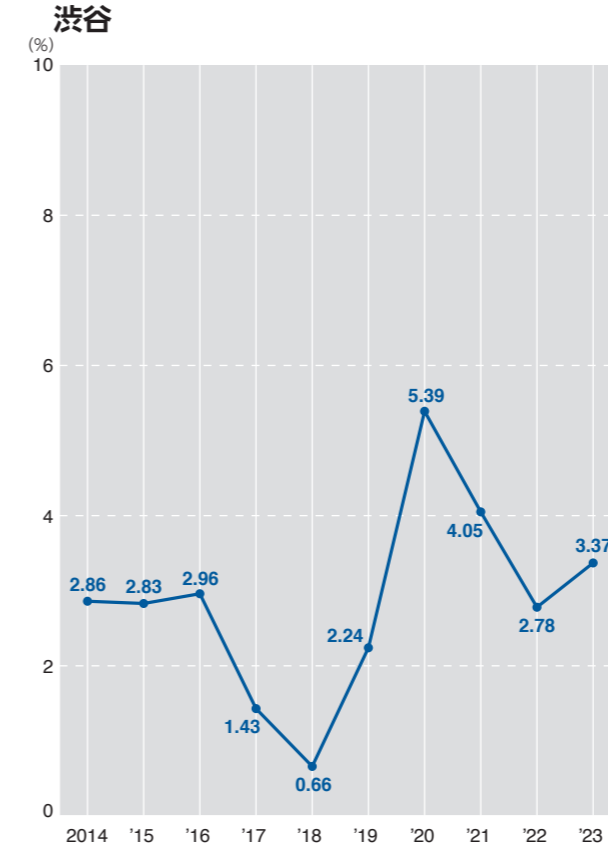
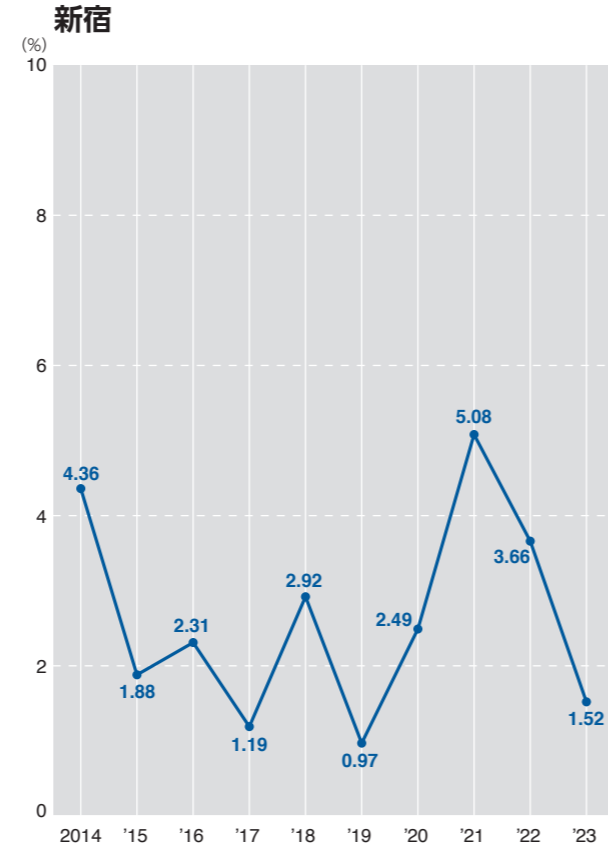
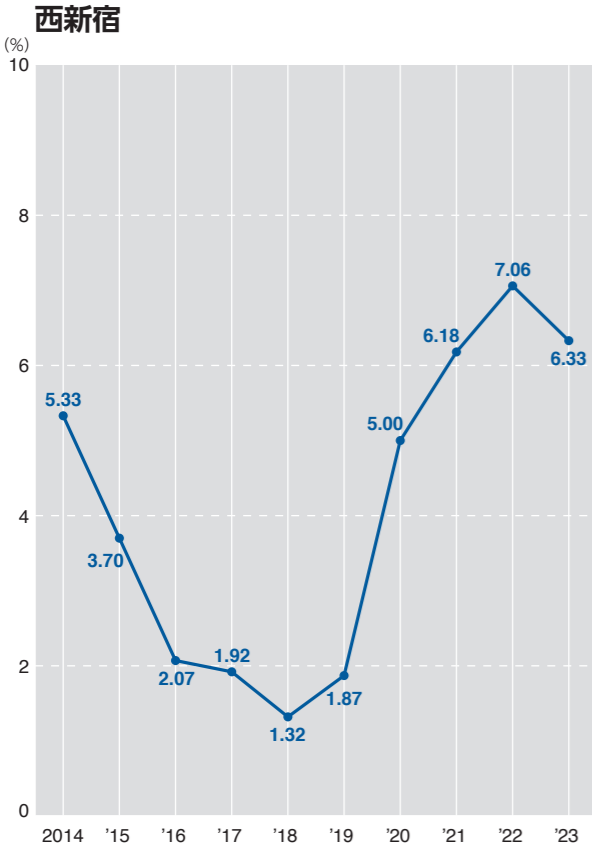


空室のあるビル比率

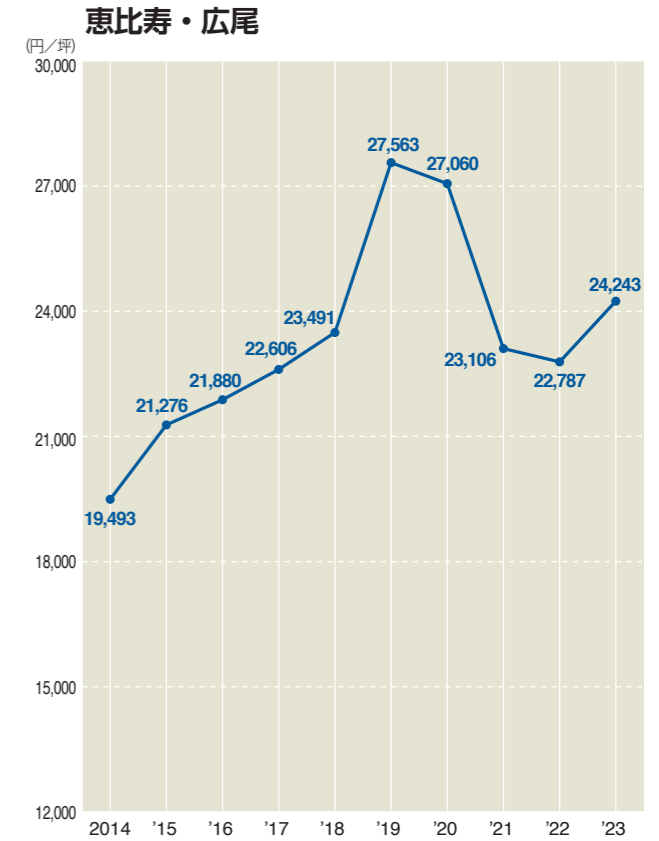
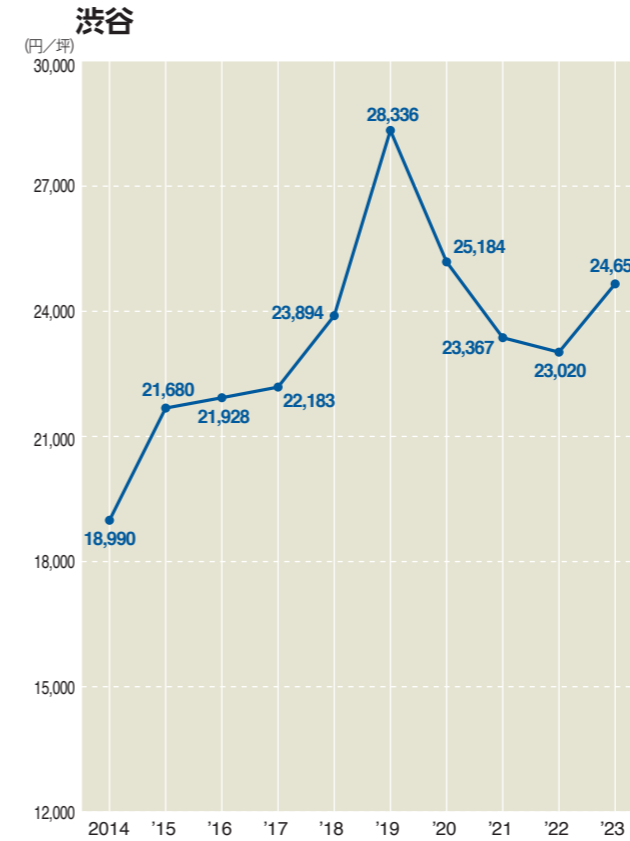


新宿区・渋谷区 [エリアデータ]

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	飯嶋 清
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 日本貸ビル流通協会
ホームページ	https://www.miki-shoji.co.jp

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>