

TOMORROW

2025年
秋号

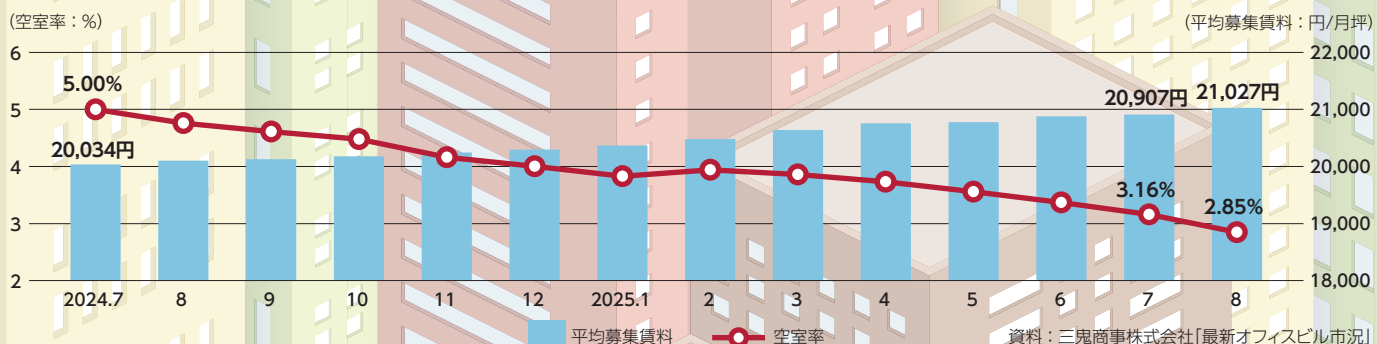
東京オフィスマーケットレポート

本社を移転した企業が前年度比2割近く増加

(株)東京商工リサーチの調べによると、2024年度に他都道府県に本社・本社機能を移転した企業は16,271社で、前年度に比べ18.7%増加した。県別にみると、転入超過の1位は埼玉県で転入1,507社に対し転出は1,257社で、差し引き250社の増加。主に東京都からの移転が多く、農・林・漁・鉱業を除く、9産業で転入超過。2位は千葉県でプラス192社となり前年度1位から2位にランクダウンした。埼玉県と同様に東京都からの転入超過が中心で、産業別では「卸売業」が56社増で転入超過数が最多となり、「金融・保険業」と「運輸業」を除く8産業で転入超過だった。

転出超過数1位は東京都でマイナス1,158社となった。産業別では10産業すべてで転出超過となり、東京都から隣接する埼玉県、千葉県、神奈川県への流出が強まった結果、転出超過数が増加した。大阪府はマイナス264社、愛知県がマイナス20社となり、大都市圏の中心部から周辺都市に転出する傾向が目立つ。

東京ビジネス地区の賃貸オフィス市況の概要



目黒・五反田エリアの開発状況

目黒・五反田エリアでは、14階建て1フロア500坪超の「住友不動産大崎ツインビル西館」が2025年4月に竣工した。2027年2月竣工予定の「(仮称)大崎コアプロジェクト」は、JR大崎駅徒歩4分、五反田駅徒歩6分の2駅が利用可能な立地に位置する20階建て基準階775坪の大規模オフィスで、食堂・シェアオフィス等の付帯施設や緑化された広場も整備される。



目黒・五反田エリアの主要ビル

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
	五反田JPビルディング	(仮称)大崎コアプロジェクト	住友不動産 大崎ツインビル 西館
			
所在地	品川区西五反田8-4-13	品川区東五反田2-14-1	品川区東五反田2-22-6
竣工	2023年12月	2027年2月 竣工予定	2025年4月
基準階面積	960坪	775坪	504坪
	空室0坪	空室 調査中	空室 調査中
40F			
	[階数不明] ●まぐまぐ [6階] ●リュウズオフィス(210坪) ●エミック(200坪) ●東京システムハウス ●FYC ●日本政策金融公庫 [5階] ●ビケンテクノ ●サインド ●小倉興産 ●パシフィックポーター		
35F			
30F			
25F			
20F	OMO5東京五反田 by 星野リゾート		[階数不明] ●モビルス
15F			
	スパイクチュンソフト		
	河村電器産業／ジール		
10F	コドモン		
	ウェルスナビ		
	パーク24		
	BEENOS Group		
5F	藤倉コンボジット／藤倉ゴルフクラブ相談室		エムシーファッション
		ライフ	ステイゴールド
	Srush		

エリアの賃料水準(共益費含む坪単価)				単位：円
目黒・五反田	200坪以上	100～200坪	50～100坪	20～50坪
	24,000	19,000	18,000	15,000

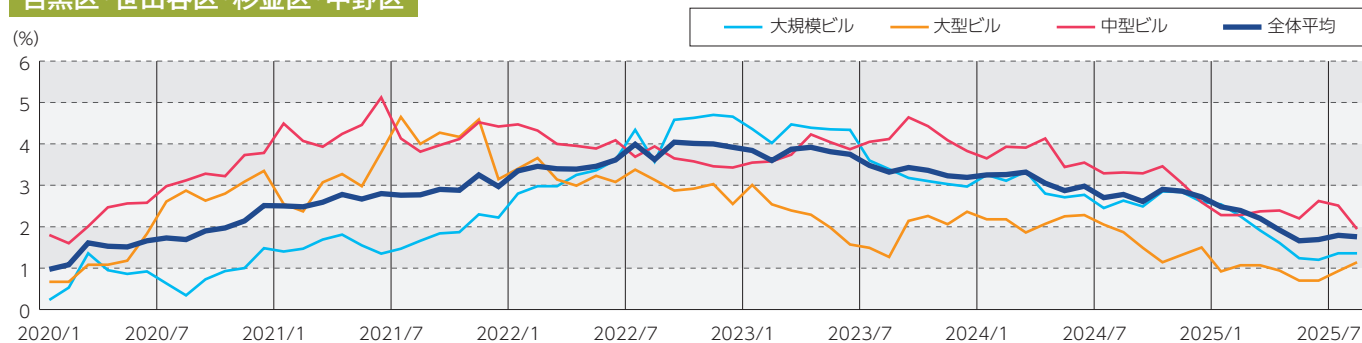
目黒・五反田エリアのオフィスビル市況

目黒・五反田エリアを含む「目黒区・世田谷区・杉並区・中野区」のオフィス空室率は、コロナ禍で上昇したものの、特に大型ビルでいち早く低下し、全体平均でも1%台の水準にある。「品川区・大田区」も大規模ビルと大型ビルについては、2024年後半から稼働率の回復が顕著となっている。

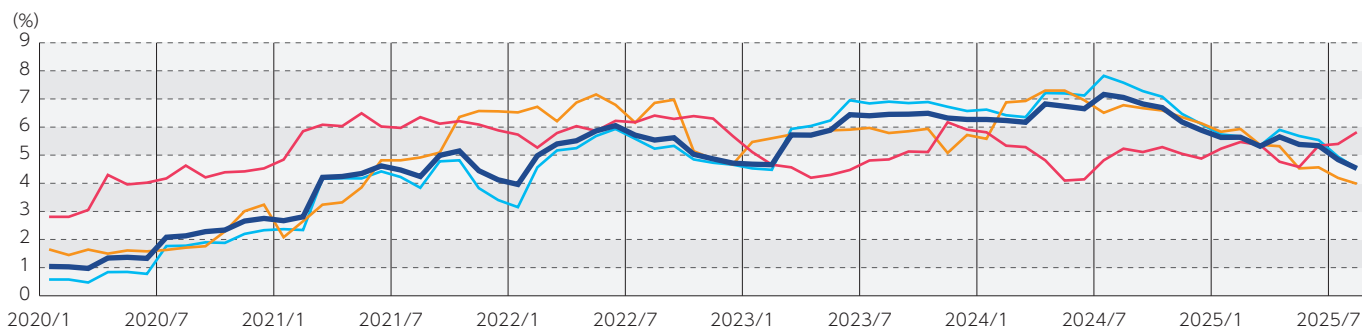
「目黒区」の大規模ビルの賃料水準は20,900円/坪まで下落した後、直近は25,000円/坪前後まで上昇。「五反田・大崎エリア」は変動幅が小さく直近は大規模ビルで24,000円/坪台をつけている。

【 オフィス空室率の推移 】

目黒区・世田谷区・杉並区・中野区

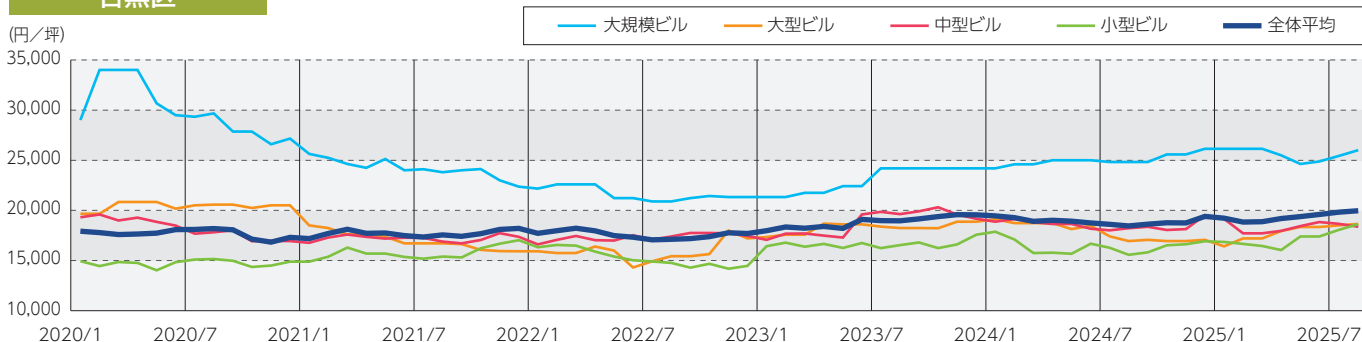


品川区・大田区

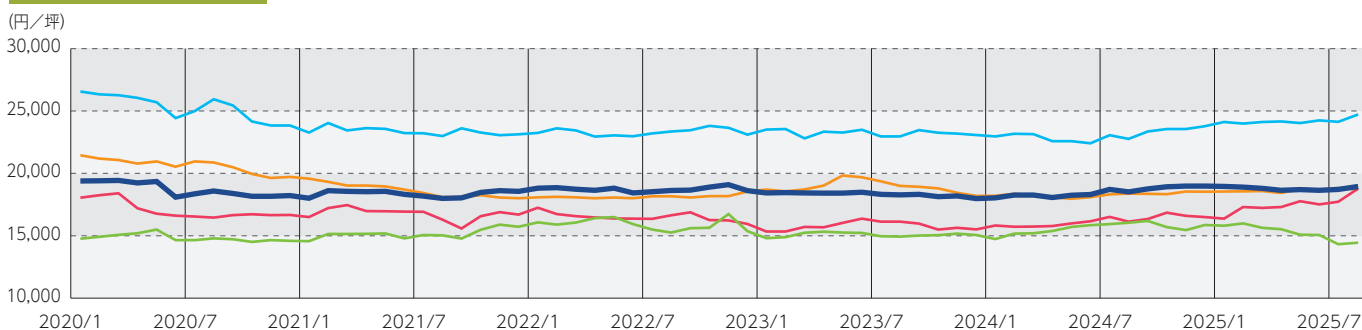


【 オフィス募集賃料の推移 】

目黒区



五反田・大崎エリア

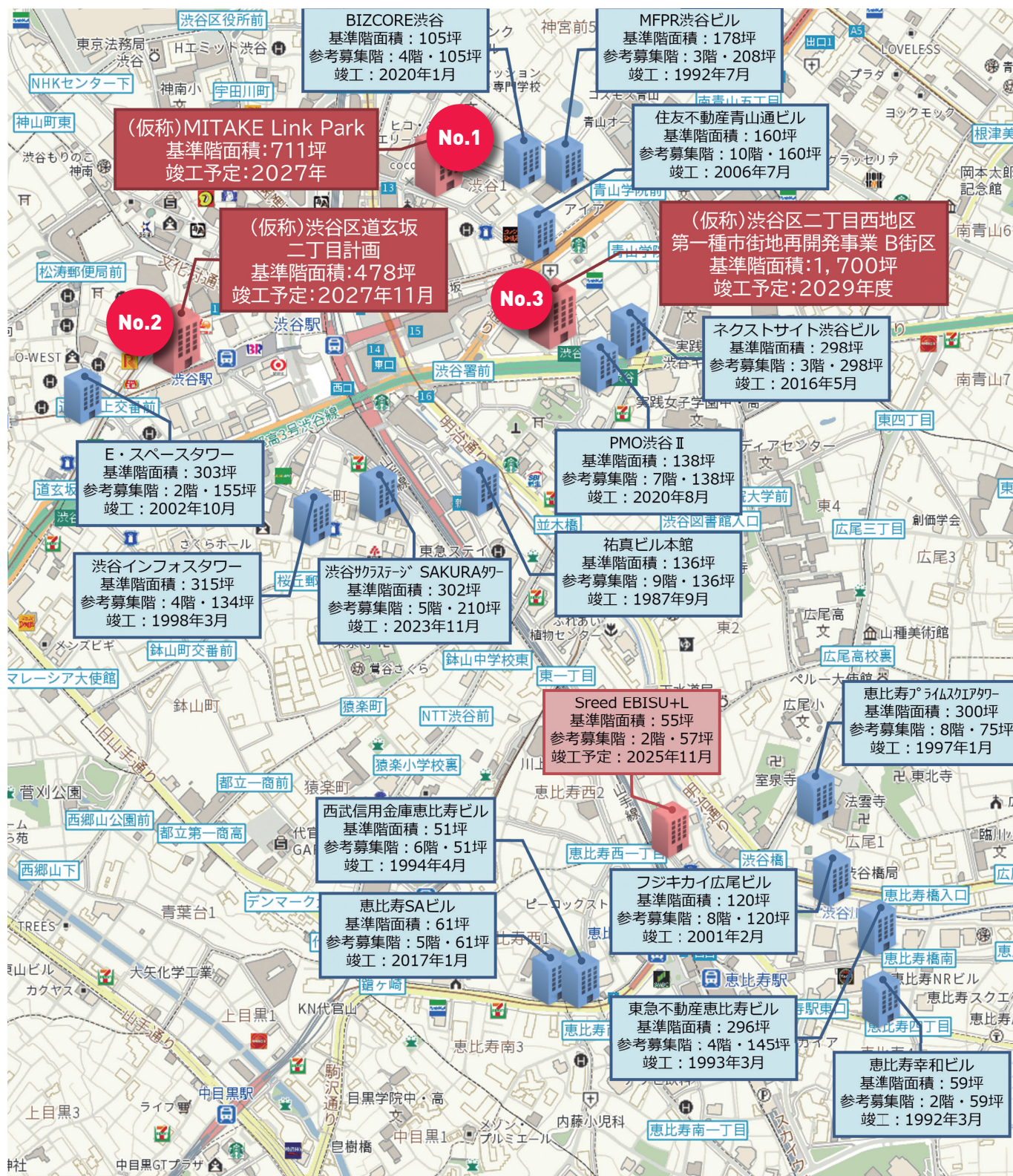


※規模(1フロア面積) ●大規模(200坪以上) ●大型(100坪以上200坪未満) ●中型(50坪以上100坪未満) ●小型(20坪以上50坪未満)

データ出所：三幸エステート

渋谷・恵比寿エリアの開発状況

渋谷・恵比寿エリアでは渋谷駅周辺における大規模再開発が進行している。2027年には創造文化教育に資する施設、賃貸住宅、多目的ホール、業務施設、商業施設で構成される「(仮称)MITAKE Link Park」と、オフィスやホテル、店舗で構成される「(仮称)渋谷区道玄坂二丁目計画」が、2029年度には「(仮称)渋谷二丁目西地区第一種市街地再開発事業B街区」の竣工が予定されている。



竣工済の
オフィスビル

開発中の
オフィスビル

渋谷・恵比寿エリアの主要ビル

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
	(仮称)MITAKE Link Park	(仮称)渋谷区道玄坂二丁目計画	(仮称)渋谷二丁目西地区第一種市街地再開発事業B街区
			
所在地	渋谷区渋谷1-18-3	渋谷区道玄坂2	渋谷区渋谷2-13
竣工	2027年 竣工予定	2027年11月 竣工予定	2029年度 竣工予定
基準階面積	711坪	478坪	1,700坪
	空室 調査中	空室 調査中	空室 調査中
40F		【階数不明】 ●サイバーエージェント ●サイゲームス ●リージャス ●日本健康医療学会 ●ビズリーチ(バンク検討中) ●TORIHADA(1フロア) ●ドリコム	
35F			
30F			
25F			
20F			
15F			
10F			
5F			

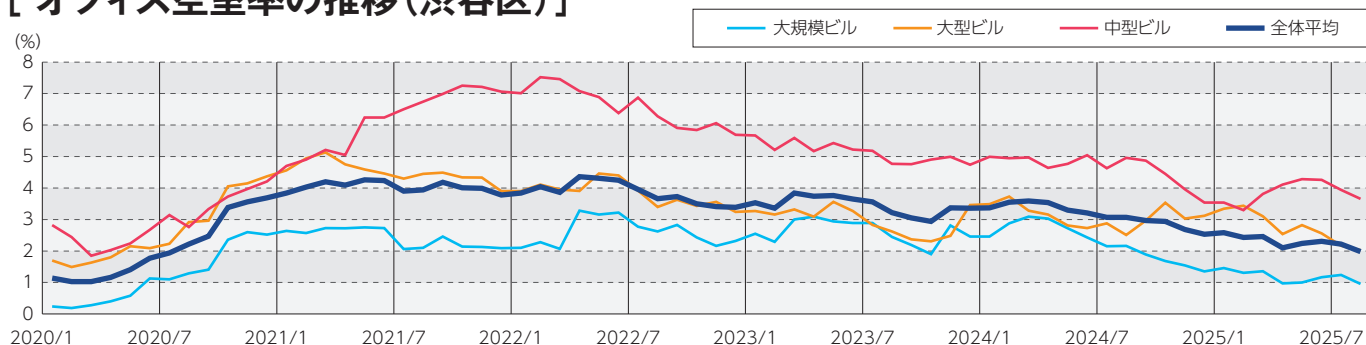
エリアの賃料水準(共益費含む坪単価)	単位：円			
	200坪以上	100～200坪	50～100坪	20～50坪
渋谷	34,000	32,000	27,000	24,000
恵比寿	32,000	27,000	25,000	22,000

渋谷・恵比寿エリアのオフィスビル市況

「渋谷区」のオフィス空室率は大規模ビルで0%台、大型ビルで1%台に、全体平均も1%台にまで低下している。

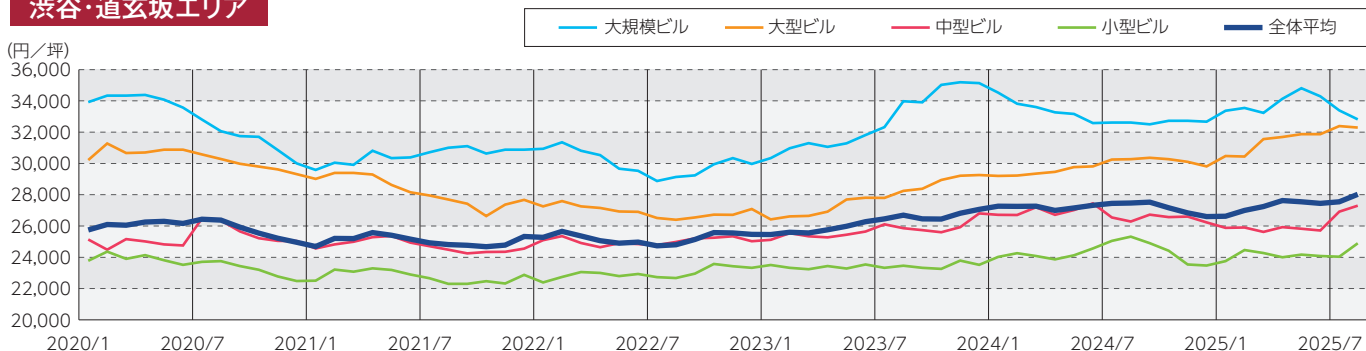
「渋谷・道玄坂エリア」の募集賃料は、大規模ビルが3か月連続で下落して32,000円/坪台となり、大型ビルが32,000円/坪まで上昇、両者の差は縮小している。「桜丘・南平台エリア」の募集賃料は大規模ビルが40,000円/坪前後まで上昇し、大型以下も緩やかな上昇傾向にある。「恵比寿・広尾エリア」は大規模ビルが34,000円/坪台まで回復している。

【オフィス空室率の推移(渋谷区)】

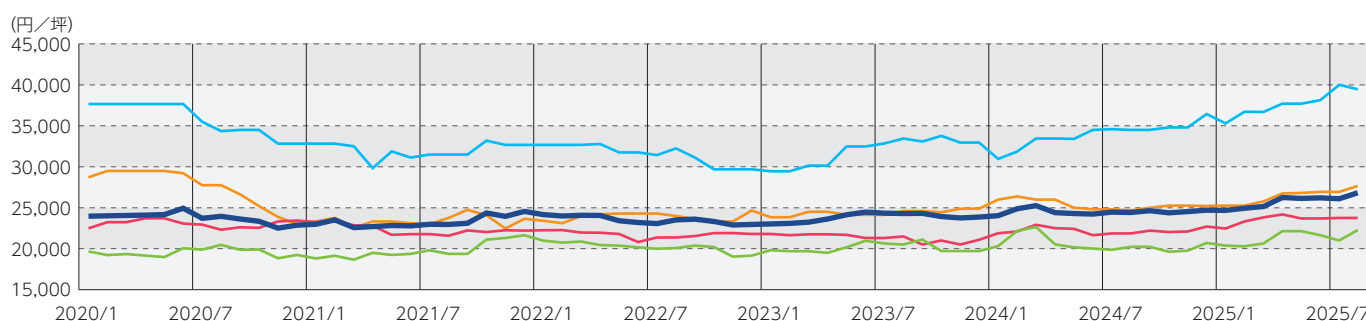


【オフィス募集賃料の推移】

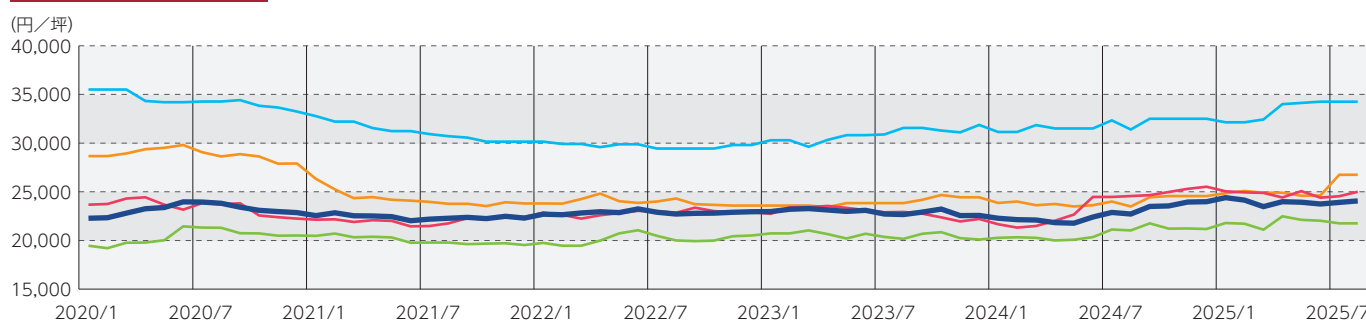
渋谷・道玄坂エリア



桜丘・南平台エリア



恵比寿・広尾エリア



※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)

データ出所：三幸エステート



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]