

TOMORROW

2025年
夏号

東京オフィスマーケットレポート

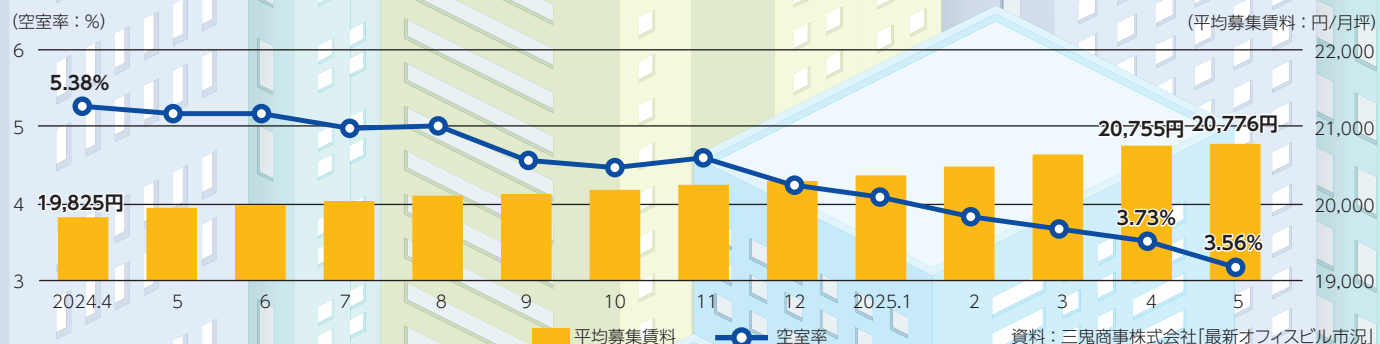
DXに取り組んでいる中小企業は2割弱

独立行政法人中小企業基盤整備機構（中小機構）が2024年に全国の中小企業（個人事業主を除く）1,000社に対してDX推進に関する調査を行ったところ、「既に取り組んでいる」企業は18.5%で前年の調査から3.9ポイント増加し、「取組みを検討している」企業は23.5%で6.9ポイント増加した。

DXに「既に取り組んでいる」あるいは「取組みを検討している」と回答した企業では、「文書の電子化・ペーパーレス化」が57.6%で最も多く取り組まれており、以下「営業活動・会議のオンライン化」37.6%、「ホームページの作成」36.4%、「クラウドサービスの活用」31.2%が比較的高く取組まれているが、前回調査よりポイントが低下した。一方、「デジタル人材の採用・育成」16.9%や「AIの活用」14.3%は前回調査よりポイントが上昇した。

また、DXの成果が出ていると回答した企業は81.6%で、前回から4.9ポイント増加。DXに取り組む多くの企業で業務の効率化やコスト削減などの成果がでている。

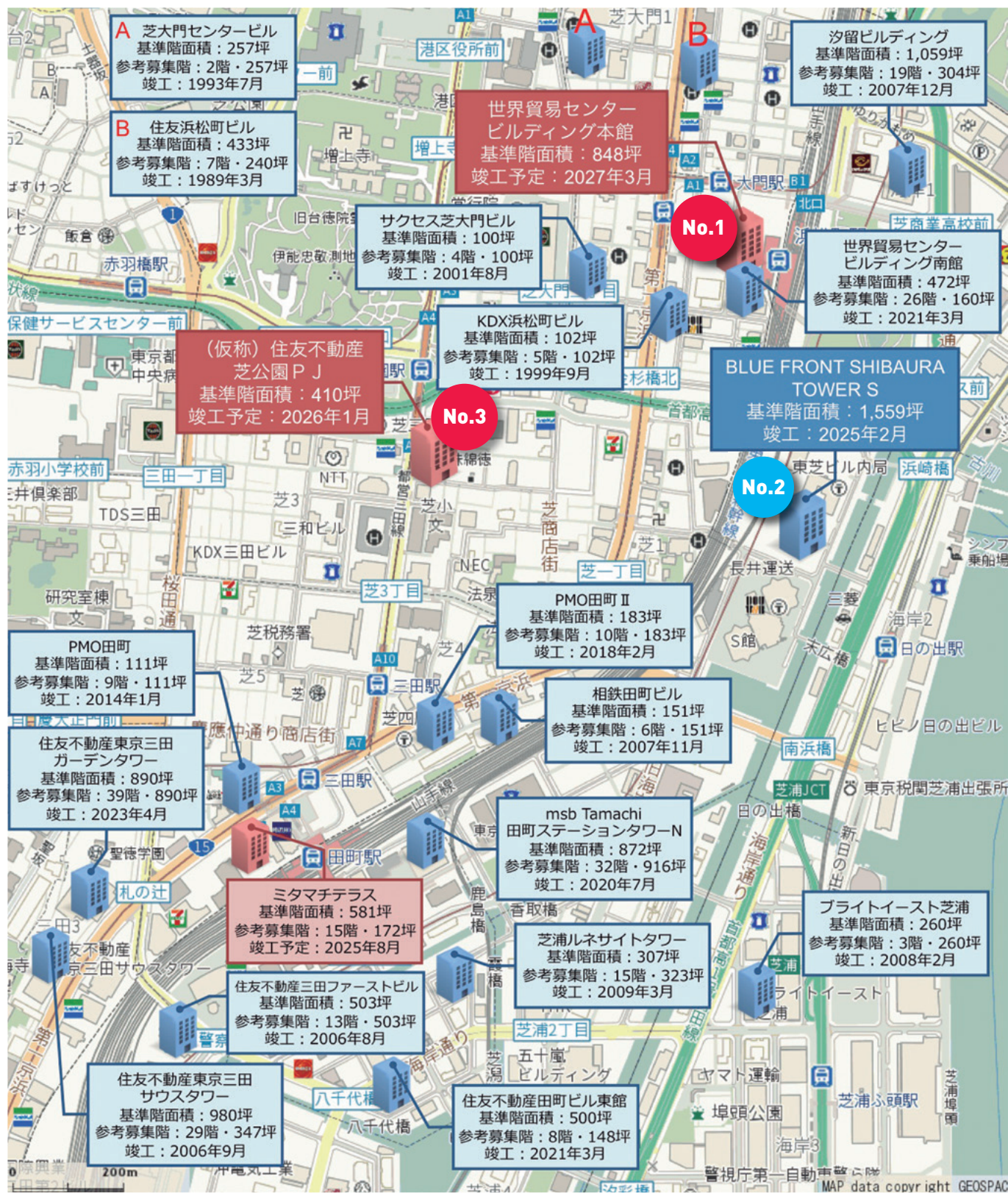
東京ビジネス地区の賃貸オフィス市況の概要



浜松町・田町・芝浦エリアの開発状況

浜松町・田町・芝浦エリアでは、浜松町ビルディング建替事業のツインタワー南側の一棟目である「BLUE FRONT SHIBAURA TOWER S」が2025年2月に竣工し、5月にはJR田町駅前・都営地下鉄三田駅直結の「ミタマチテラス」が竣工予定である。

JR浜松町駅前の「世界貿易センタービルディング本館」は、地上46階・地下3階建て、高さ約235mの超高層複合ビルで、約7.3万㎡のオフィスや日本初進出のラグジュアリーホテル「ラッフルズ東京」、商業施設「アトレ」、国際会議に対応可能なカンファレンス施設、観光プレ体験施設などが入居し、2027年3月に竣工予定である。



浜松町・田町・芝浦エリアの主要ビル

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
	世界貿易センタービルディング本館	BLUE FRONT SHIBAURA TOWER S	(仮称)住友不動産 芝公園PJ
			
所在地	港区浜松町2-4-1	港区芝浦1-1-1	港区芝2-7-17
竣工	2027年3月	2025年2月	2026年1月
基準階面積	848 坪	1,559坪	410坪
	空室 調査中	空室 調査中	空室 調査中
50F	[階数不明] ●オプティマスグループ(304坪)	[階数不明] ●T&Dフィナンシャル(600~800坪) ●フィクサー ●東芝 ●タケエイ	
45F	ホテル	ホテル	
40F			
35F			
30F		シンカーミクセル オプティム	
25F			
20F		ディーネットジャパン シミック	
15F		野村不動産	
10F		コニカミノルタ	
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	
浜松町	27,500	20,500	19,000	16,000	
田町・芝浦	24,000	17,500	16,000	14,000	

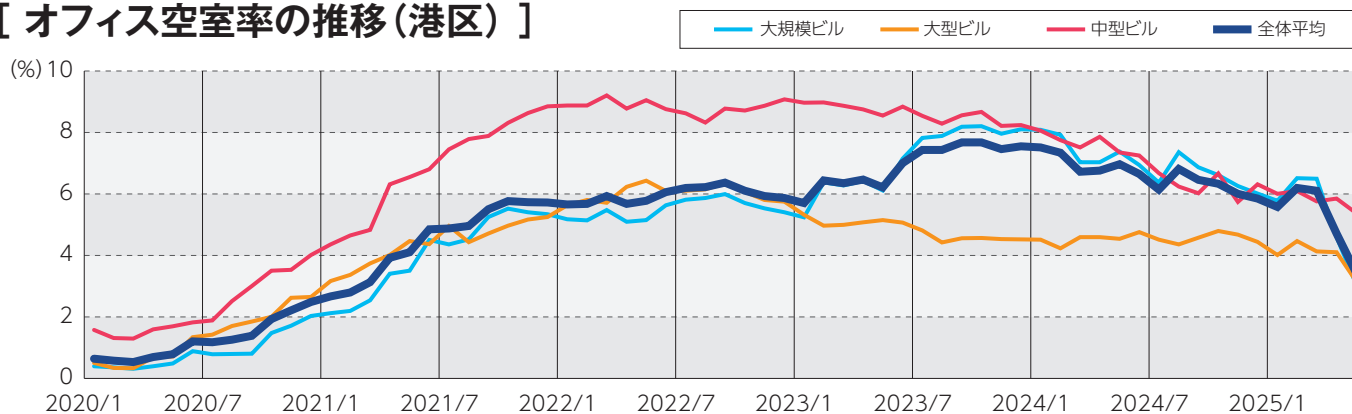
※2025年6月現在。詳細は巻末までお問い合わせください。

浜松町・田町・芝浦エリアのオフィスビル市況

浜松町・田町・芝浦エリアを含む「港区」のオフィス空室率は、コロナ禍で大きく上昇し、経済活動が正常化するにつれ緩やかに低下したが、大規模ビルについては、再開発による新規供給もあり、一段の上昇を見せた。直近では大規模ビルと大型ビルは3%台となり急速な改善を見せている。

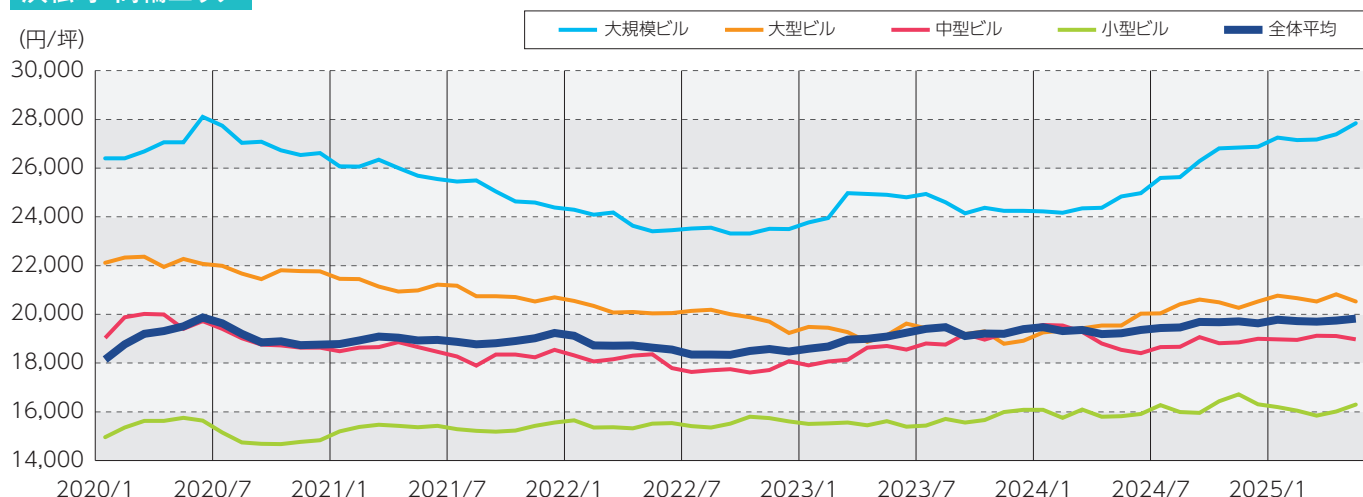
浜松町・高輪エリアの大規模ビルの賃料水準は28,000円付近まで上昇が続いている。芝浦・海岸エリアは上昇のペースが緩やかで大規模ビルで22,000円/坪台をつけている。

【 オフィス空室率の推移(港区) 】

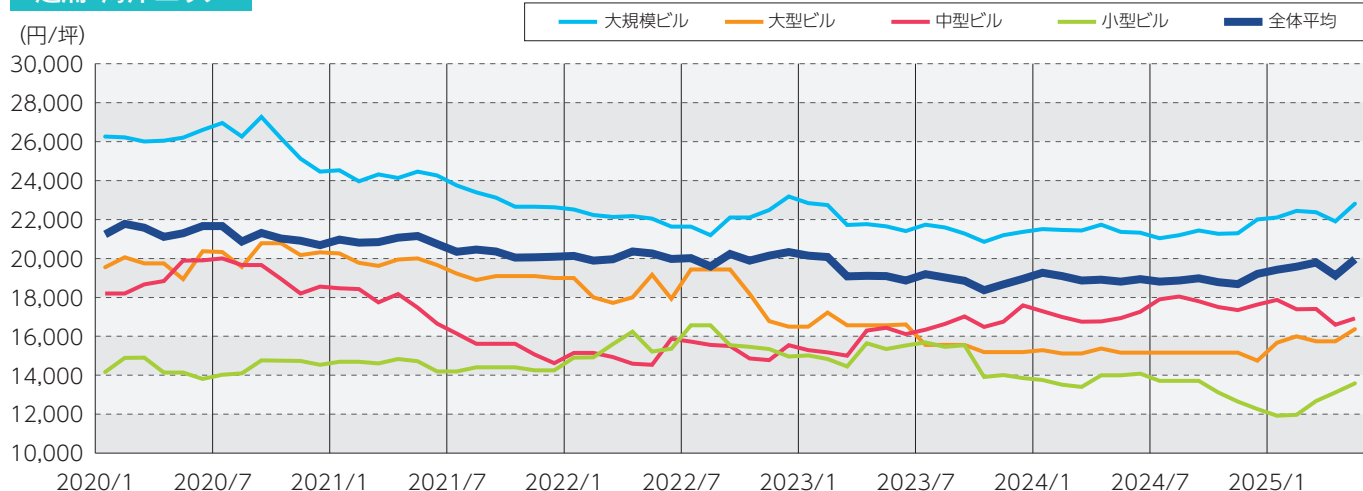


【 オフィス募集賃料の推移 】

浜松町・高輪エリア



芝浦・海岸エリア



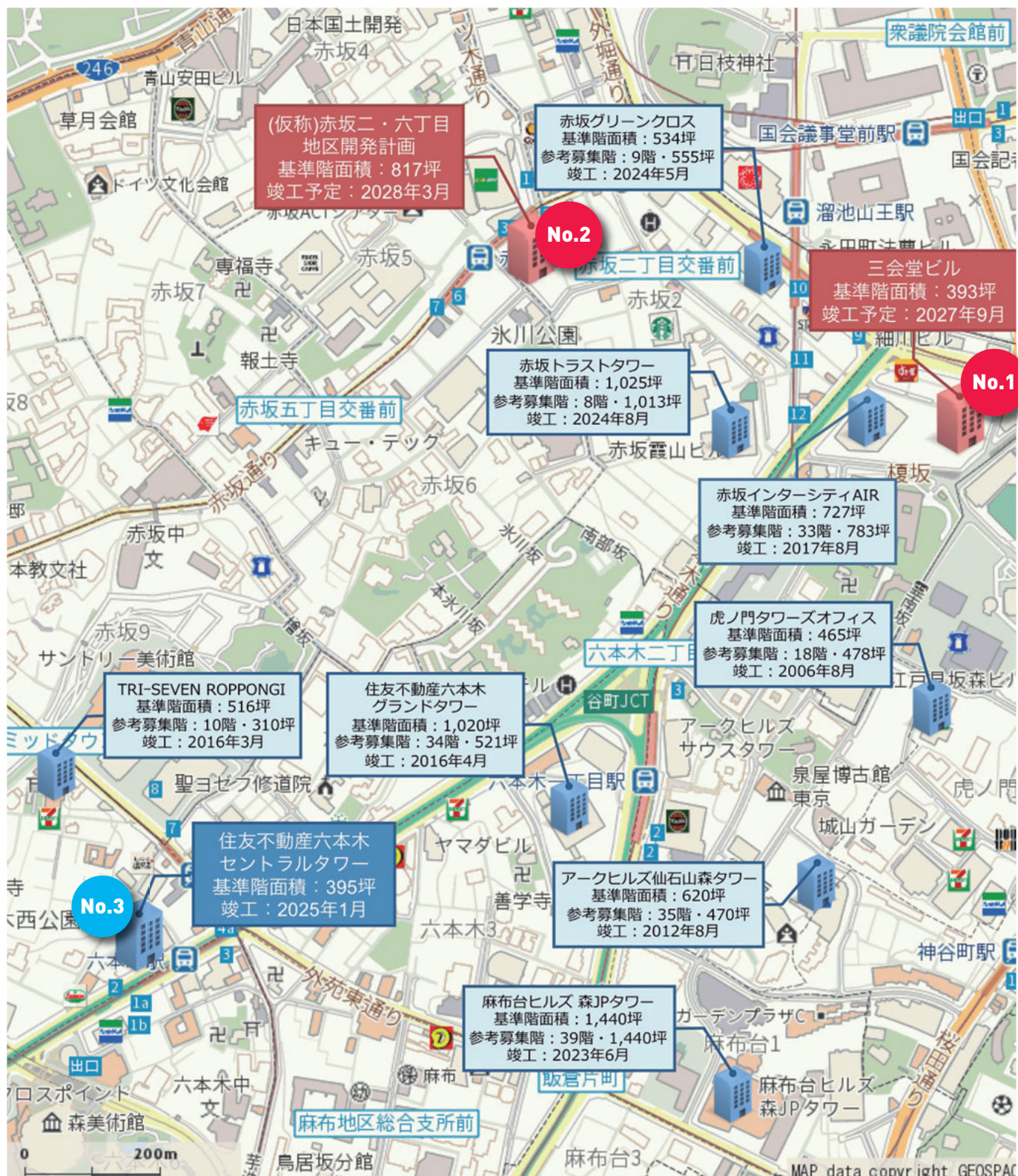
※規模(1フロア面積) ●大規模(200坪以上) ●大型(100坪以上200坪未満)
●中型(50坪以上100坪未満) ●小型(20坪以上50坪未満)

データ出所：三幸エステート

赤坂・六本木・神谷町エリアの開発状況

赤坂・六本木・神谷町エリアでは、東京メトロ六本木駅から徒歩1分のオフィスビル「住友不動産六本木セントラルタワー」が2025年1月に竣工した。

「赤坂二・六丁目地区開発計画」は東京メトロ赤坂駅の隣接地に2棟の複合ビルを建設する計画で、東街区には地上40階・地下4階、高さ約207mの超高層タワーが建設され、オフィスやインキュベーション施設、店舗などが入居する。西街区のビルは地上18階建てで、下層は世界水準のエンタテインメントを提供・発信する劇場・ホール、上層はヒルトンのライフスタイルホテル「キャノピーbyヒルトン」で構成される。建物の完成予定は2028年3月となる。



竣工済のオフィスビル 開発中のオフィスビル

赤坂・六本木・神谷町エリアの主要ビル

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
	三会堂ビル	(仮称)赤坂二・六丁目 地区開発計画	住友不動産 六本木セントラルタワー
			
所在地	港区赤坂1-9-13	港区赤坂2-14-27	港区六本木7-15-9
竣工	2027年9月	2028年3月	2025年1月
基準階面積	393坪	817坪	395坪
	空室 調査中	空室 調査中	空室 調査中
50F			
45F			
40F			
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
赤坂・六本木・神谷町	200坪以上	100~200坪	50~100坪	20~50坪	
	34,000	22,000	20,000	17,000	

※2025年6月現在。詳細は巻末までお問い合わせください。

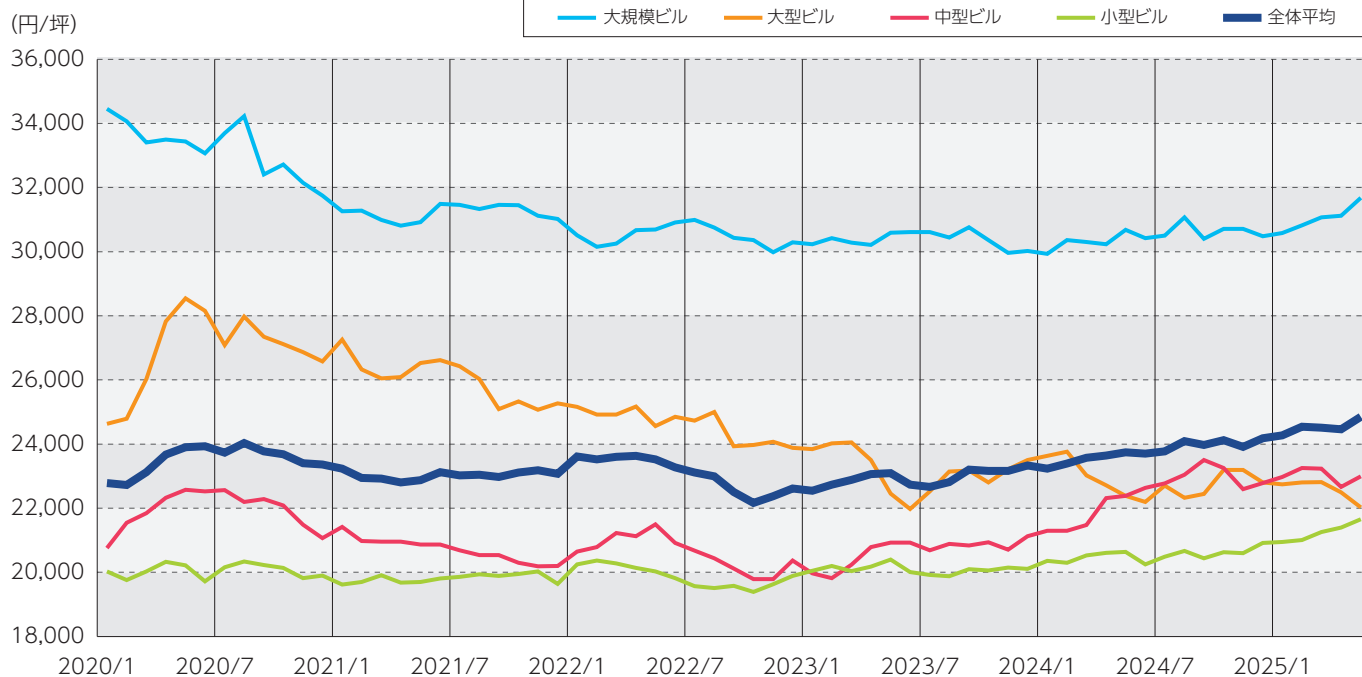
赤坂・六本木・神谷町エリアのオフィスビル市況

赤坂・青山エリアの募集賃料は2023年から中型ビルが上昇傾向を示し、小型ビル、大規模ビルも続いたが、大型ビルは下落トレンドが続く。大規模ビルは今年に入ってから上昇傾向で推移し、31,000円/坪台まで回復した。

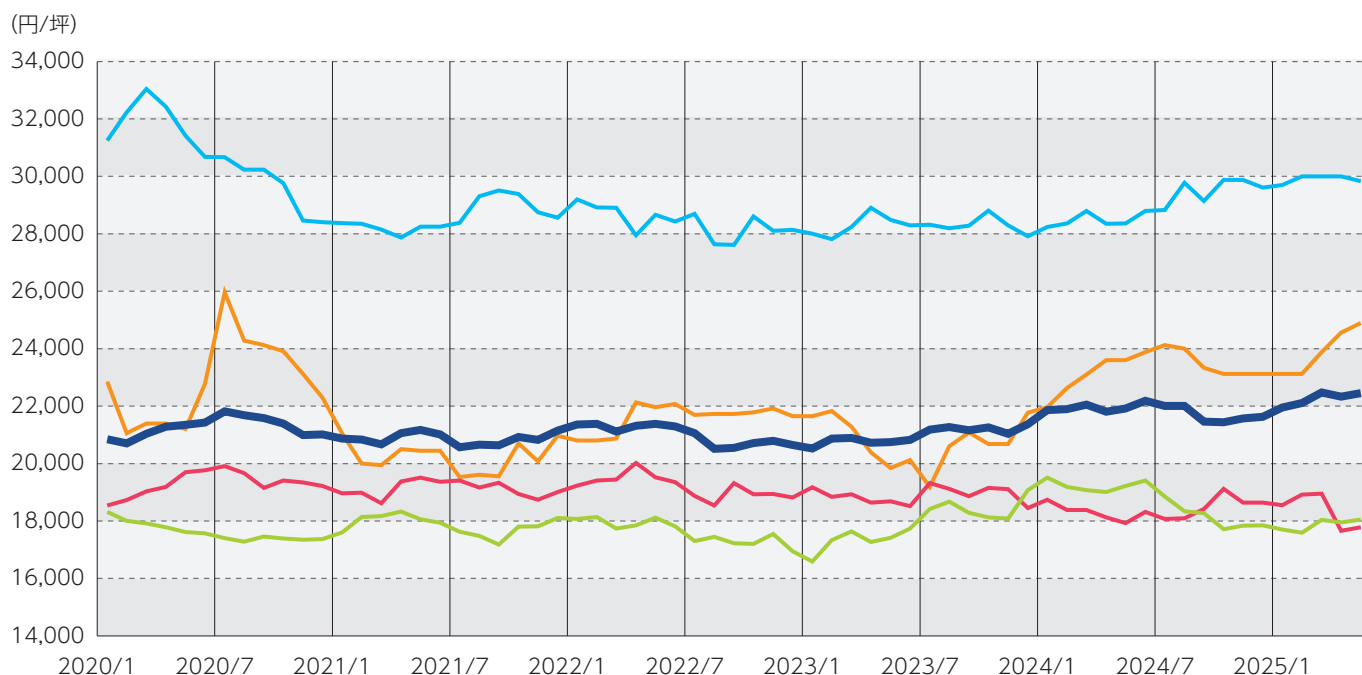
六本木・麻布エリアの募集賃料は大規模ビルと大型ビルで上昇傾向、中・小型ビルは横ばいないし緩やかな下落となっている。大規模ビルは30,000円/坪前後まで回復している。

〔 オフィス募集賃料の推移 〕

赤坂・青山エリア

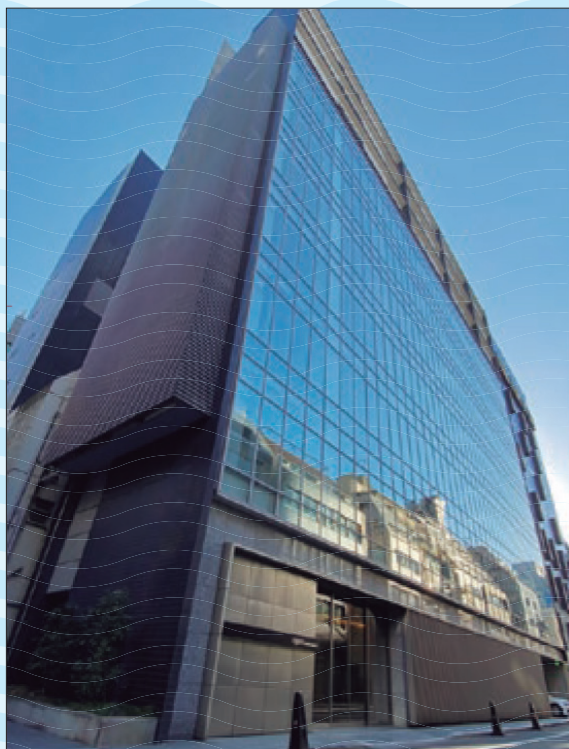


六本木・麻布エリア



※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]