

2024年12月

平均空室率

平均賃料

東京ビジネス地区

4.00% 前月比

▼ 0.16ポイント

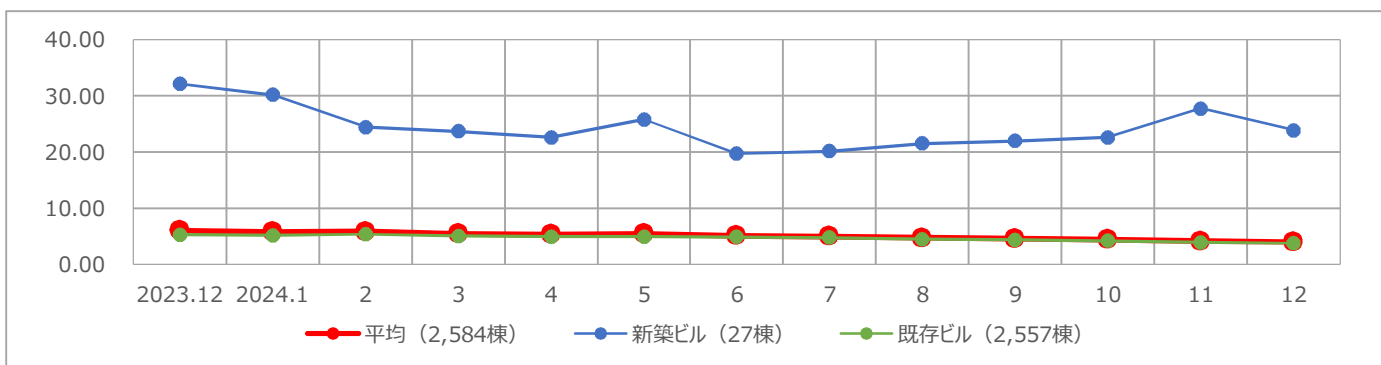
20,296円 前月比

▲ 53円

東京ビジネス地区の平均空室率は7カ月連続の低下

- 東京ビジネス地区（都心5区／千代田・中央・港・新宿・渋谷区）の12月時点の平均空室率は4.00%、前月比0.16ポイント下げました。12月は大規模ビルに複数の大型成約が見られたことや竣工1年未満のビルにも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はこの1カ月間で約1万3千坪減少しました。
- 新築ビルの12月時点の空室率は23.90%、前月比3.86ポイント下げました。12月は新築ビル1棟が満室で竣工したことや、募集区画を残した2棟が既存ビルにシフトしたこともあり、同空室率が低下しました。● 既存ビルの12月時点の空室率は3.80%、前月比0.12ポイント下げました。12月は大型の募集開始や中規模の解約があった一方、大規模ビルで大型成約が進んだほか拡張による成約が見られたことで、同空室率が低下しました。

【東京ビジネス地区／空室率の推移】



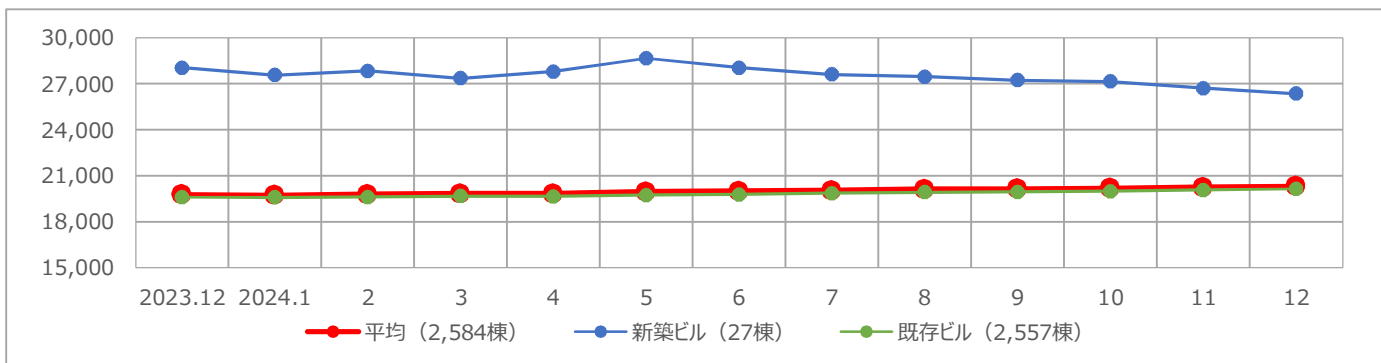
	2023.12	2024.1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	前月比	前年同月比
平均	6.03	5.83	5.86	5.47	5.38	5.48	5.15	5.00	4.76	4.61	4.48	4.16	4.00	▼ 0.16	▼ 2.03
新築ビル	32.15	30.20	24.44	23.68	22.64	25.83	19.77	20.18	21.51	21.99	22.63	27.76	23.90	▼ 3.86	▼ 8.25
既存ビル	5.32	5.17	5.43	5.06	4.99	4.97	4.89	4.79	4.53	4.37	4.23	3.92	3.80	▼ 0.12	▼ 1.52

(単位：%)

東京ビジネス地区の平均賃料の上昇は11カ月連続

- 東京ビジネス地区の12月時点の平均賃料は20,296円。前年同月比2.77%（548円）、前月比0.26%（53円）上げました。● 新築ビルの12月時点の平均賃料は26,350円。前年同月比6.09%（1,709円）、前月比1.34%（357円）下げました。● 既存ビルの12月時点の平均賃料は20,142円。前年同月比2.85%（558円）、前月比0.33%（66円）上げました。

【東京ビジネス地区／平均賃料の推移】



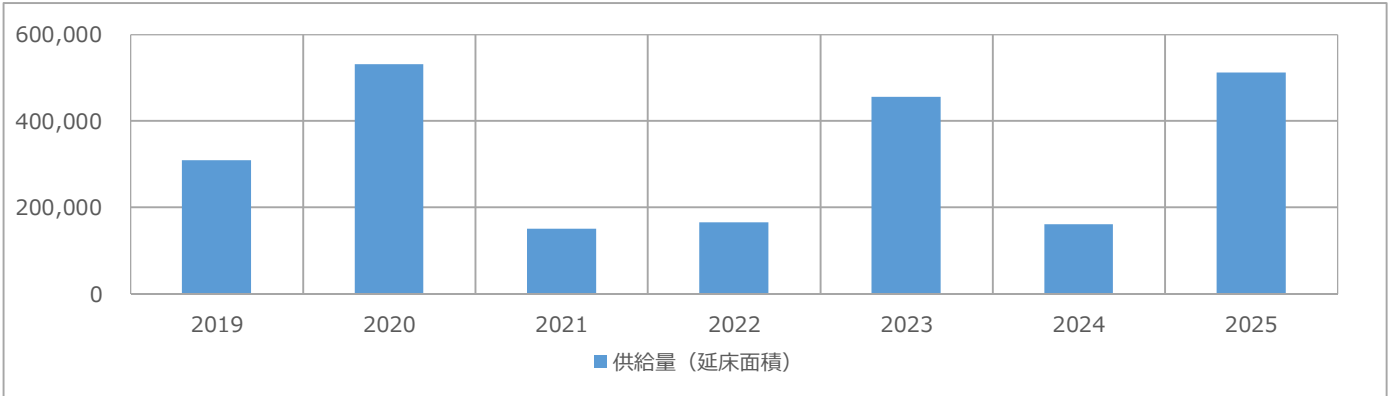
	2023.12	2024.1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	前月比	前年同月比
平均	19,748	19,730	19,776	19,820	19,825	19,944	19,979	20,034	20,103	20,126	20,178	20,243	20,296	▲ 53	▲ 548
新築ビル	28,059	27,565	27,845	27,365	27,808	28,684	28,042	27,604	27,464	27,235	27,158	26,707	26,350	▼ 357	▼ 1,709
既存ビル	19,584	19,589	19,613	19,660	19,654	19,736	19,782	19,854	19,928	19,937	19,986	20,076	20,142	▲ 66	▲ 558

(単位：円/坪)

2025年の新規供給は前年比約35万1千坪の増加

● 東京ビジネス地区の2025年の新規供給量（延床面積）は511,573坪、30棟が竣工を予定しています。2024年と比べると棟数は3棟、新規供給量は約35万1千坪増加します。● 2025年の竣工予定ビル30棟の規模別（延床面積）の内訳は次のとおりです。延床面積1万坪以上の大規模ビルは8棟（延床面積合計約44万4千坪）あり、2024年に比べて棟数は4棟、供給量は約35万7千坪増加します。また、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）、棟数は1棟、供給量は約6千2百坪減少します。

【東京ビジネス地区／新規供給量】



◆ 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。

◆ 過去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。

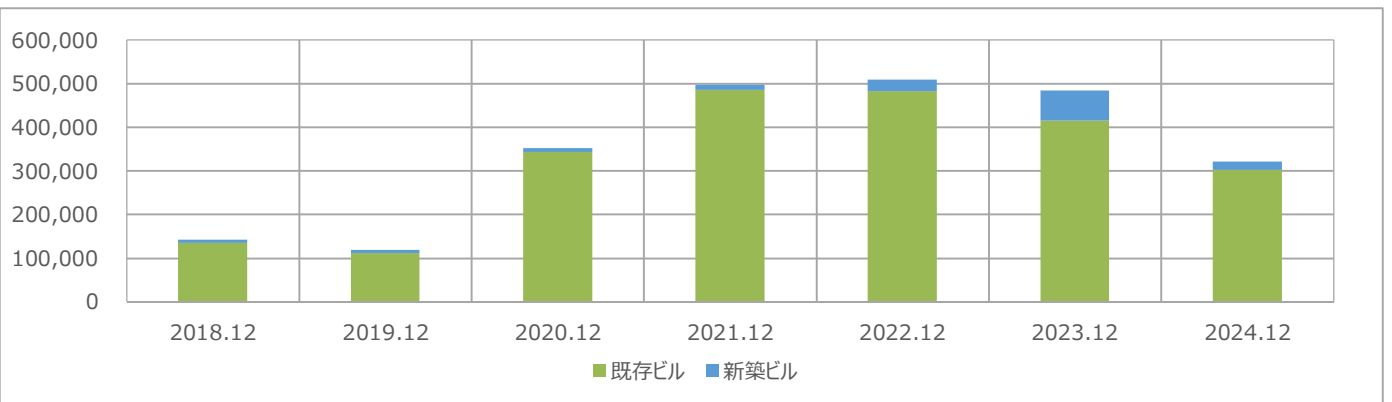
	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	前年比
供給量 (延床面積)	308,829	531,372	150,259	165,571	455,615	160,940	511,573	▲ 350,633
供給棟数	30	29	17	27	22	27	30	▲ 3

上段：坪数（単位：坪）／下段：棟数

2024年は空室面積が前年比約16万3千坪減少

● 東京ビジネス地区の2024年12月時点の空室面積は321,315坪。前年比約16万3千坪と大きく減少しました。新築ビルの供給量（延床面積）は2023年に比べて約29万5千坪減少したため、空室面積は前年比約5万坪減少しました。既存ビルでは大規模なビル内での縮小や募集開始の動きが出ていたものの、大規模ビルの成約が相次いだことや、中小規模の動きが活発に推移したことから、空室面積は前年比約11万3千坪減少しました。2025年は新規供給量（延床面積）は前年に比べて約35万1千坪増加します。延床面積1万坪以上の大規模ビルも多く竣工を予定していますが、既に大型テナントが内定しているビルもあり、既存ビルでも空室減少の動きが見られることから、今後も東京ビジネス地区のテナント動向が注目されます。

【東京ビジネス地区／空室面積】



	2018.12	2019.12	2020.12	2021.12	2022.12	2023.12	2024.12	前年比
新築ビル	7,045	7,178	7,663	11,776	25,955	68,615	18,860	▼ 49,755
既存ビル	134,483	111,076	343,563	485,234	482,197	415,365	302,455	▼ 112,910
合計	141,528	118,254	351,226	497,010	508,152	483,980	321,315	▼ 162,665

(単位：坪)

2024年12月

平均空室率

平均賃料

東京ビジネス地区	4.00%	前月比	▼ 0.16ポイント	20,296円	前月比	▲ 53円
千代田区	2.25%	前月比	▼ 0.13ポイント	21,835円	前月比	▲ 87円
中央区	5.16%	前月比	▼ 0.25ポイント	18,404円	前月比	▼ 55円
港区	5.09%	前月比	▼ 0.29ポイント	19,784円	前月比	▲ 28円
新宿区	4.13%	前月比	▲ 0.01ポイント	18,658円	前月比	▼ 17円
渋谷区	3.21%	前月比	▲ 0.18ポイント	23,962円	前月比	▲ 98円

【東京ビジネス地区／地区別平均空室率】

	2023.12	2024.1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	前月比	前年同月比
東京ビジネス地区	6.03	5.83	5.86	5.47	5.38	5.48	5.15	5.00	4.76	4.61	4.48	4.16	4.00	▼ 0.16	▼ 2.03
千代田区	3.17	3.16	2.96	2.94	3.07	3.09	2.93	2.80	2.66	2.62	2.48	2.38	2.25	▼ 0.13	▼ 0.92
中央区	7.04	6.66	6.80	6.16	6.10	6.37	6.01	5.93	5.91	5.85	5.80	5.41	5.16	▼ 0.25	▼ 1.88
港区	8.88	8.49	8.69	7.75	7.53	7.76	7.16	6.90	6.32	5.97	5.71	5.38	5.09	▼ 0.29	▼ 3.79
新宿区	5.07	4.85	4.69	5.00	4.93	4.80	4.36	4.40	4.47	4.49	4.44	4.12	4.13	▲ 0.01	▼ 0.94
渋谷区	4.34	4.56	4.83	4.77	4.33	4.13	4.48	4.19	4.06	3.87	3.94	3.03	3.21	▲ 0.18	▼ 1.13

(単位：%)

【東京ビジネス地区／地区別平均賃料】

	2023.12	2024.1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	前月比	前年同月比
東京ビジネス地区	19,748	19,730	19,776	19,820	19,825	19,944	19,979	20,034	20,103	20,126	20,178	20,243	20,296	▲ 53	▲ 548
千代田区	21,581	21,481	21,556	21,613	21,646	21,809	21,830	21,824	21,794	21,785	21,716	21,748	21,835	▲ 87	▲ 254
中央区	17,996	17,957	17,991	17,926	17,945	18,061	18,178	18,180	18,239	18,311	18,294	18,459	18,404	▼ 55	▲ 408
港区	19,445	19,463	19,409	19,373	19,400	19,468	19,521	19,552	19,586	19,624	19,780	19,756	19,784	▲ 28	▲ 339
新宿区	17,925	17,840	17,902	17,988	18,068	18,017	17,874	18,151	18,453	18,508	18,531	18,675	18,658	▼ 17	▲ 733
渋谷区	22,464	22,655	22,838	23,185	23,075	23,373	23,394	23,476	23,573	23,688	23,861	23,864	23,962	▲ 98	▲ 1,498

(単位：円/坪)

【全国ビジネス地区／平均空室率】

	2023.12	2024.1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	前月比	前年同月比
東京	6.03	5.83	5.86	5.47	5.38	5.48	5.15	5.00	4.76	4.61	4.48	4.16	4.00	▼ 0.16	▼ 2.03
大阪	4.10	4.36	4.35	4.77	4.47	4.38	4.23	4.35	4.19	4.29	3.96	4.21	4.04	▼ 0.17	▼ 0.06
名古屋	5.49	5.65	5.62	5.69	5.54	5.63	5.61	5.31	5.25	5.04	4.84	4.79	4.54	▼ 0.25	▼ 0.95
札幌	3.16	3.32	3.20	3.00	2.95	3.24	3.16	3.29	3.92	4.08	4.23	3.87	3.70	▼ 0.17	▲ 0.54
仙台	6.29	6.48	6.79	6.69	6.48	6.54	6.34	6.05	6.22	6.16	5.91	6.02	5.91	▼ 0.11	▼ 0.38
横浜	6.79	6.35	6.48	9.18	9.24	8.80	8.58	8.32	7.68	7.80	7.60	7.33	7.34	▲ 0.01	▲ 0.55
福岡	5.19	5.46	5.27	5.39	5.43	5.43	5.35	5.36	5.15	5.14	5.08	4.77	5.56	▲ 0.79	▲ 0.37

(単位：%)

【全国ビジネス地区／平均賃料】

	2023.12	2024.1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	前月比	前年同月比
東京	19,748	19,730	19,776	19,820	19,825	19,944	19,979	20,034	20,103	20,126	20,178	20,243	20,296	▲ 53	▲ 548
大阪	11,976	11,962	11,990	12,017	12,061	12,097	12,119	12,129	12,136	12,132	12,137	12,158	12,170	▲ 12	▲ 194
名古屋	12,327	12,373	12,383	12,399	12,416	12,437	12,439	12,467	12,497	12,531	12,551	12,579	12,584	▲ 5	▲ 257
札幌	10,184	10,256	10,305	10,327	10,373	10,418	10,441	10,465	10,579	10,604	10,633	10,685	10,689	▲ 4	▲ 505
仙台	9,302	9,328	9,347	9,343	9,356	9,361	9,367	9,375	9,377	9,379	9,395	9,400	9,393	▼ 7	▲ 91
横浜	12,630	12,634	12,655	12,717	12,765	12,779	12,822	12,826	12,863	12,864	12,884	12,884	12,918	▲ 34	▲ 288
福岡	11,550	11,582	11,581	11,621	11,648	11,673	11,697	11,728	11,743	11,769	11,782	11,812	11,871	▲ 59	▲ 321

(単位：円/坪)