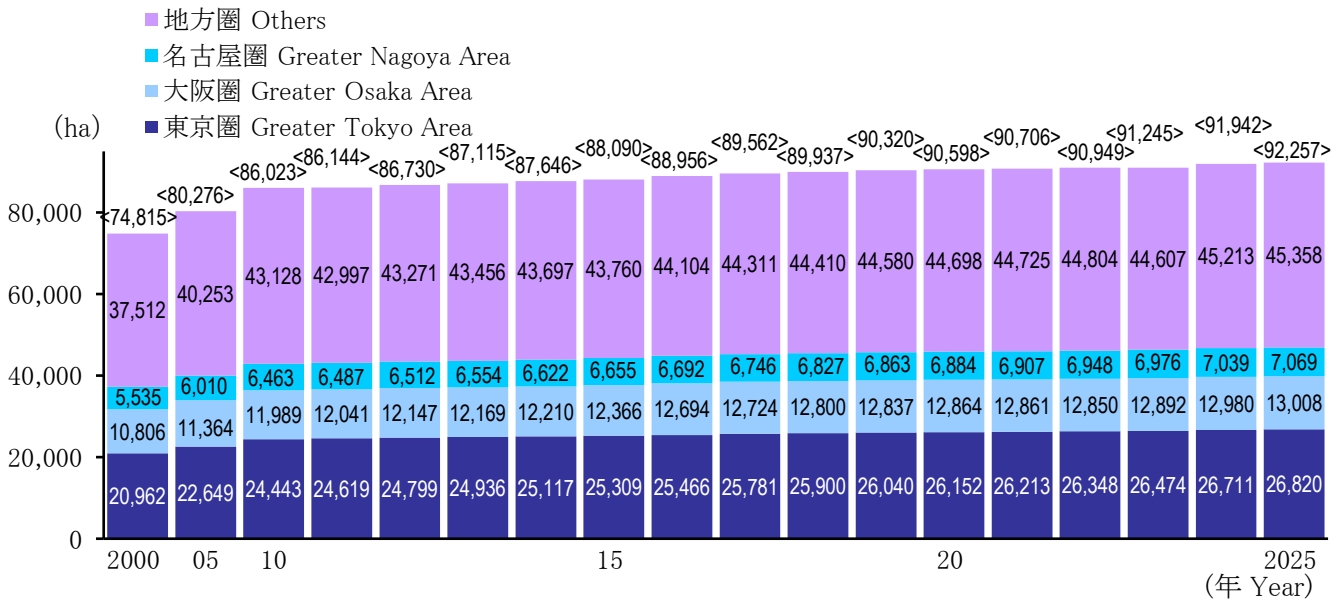
1. オフィス Office

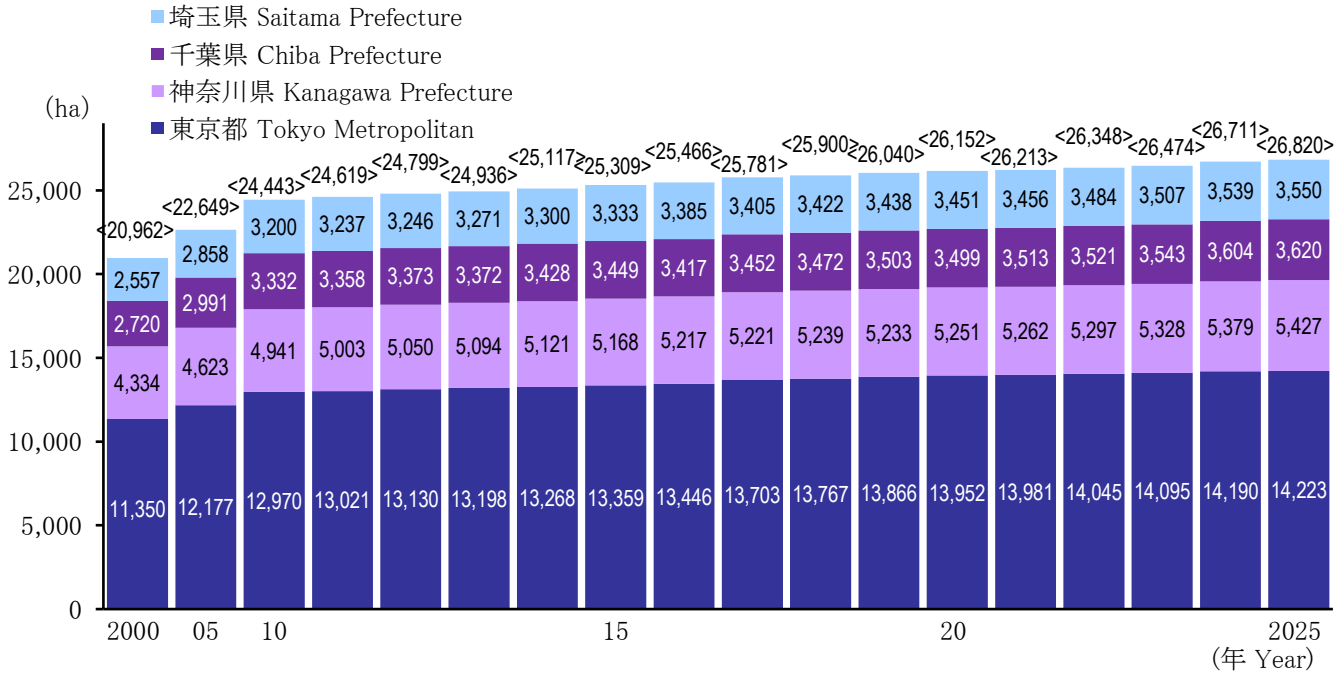
(1) 床面積 Floor Space

① ストック Inventory

a.全国 Nationwide



b.東京圏 Greater Tokyo Area



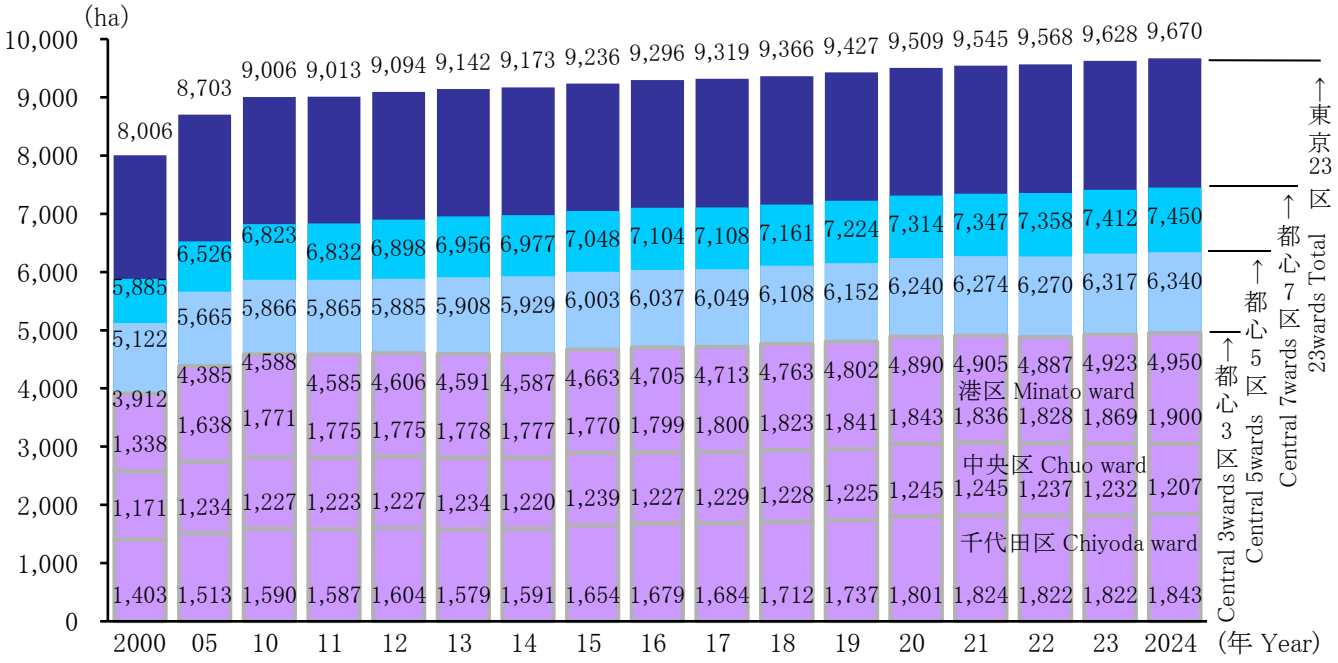
▶ 総務省「固定資産の価格等の概要調書」より作成。

注： (1) 各年1月1日現在の、非木造の事務所・店舗・百貨店と、木造の事務所の延床面積である。

(2) 東京圏・・・東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県　大阪圏・・・大阪府、京都府、兵庫県
名古屋圏・・・愛知県、三重県

Prepared based on“Basic Research into the Price of Fixed Assets”by the Ministry of Internal Affairs and Communications.

c.東京都区部 Tokyo 23wards



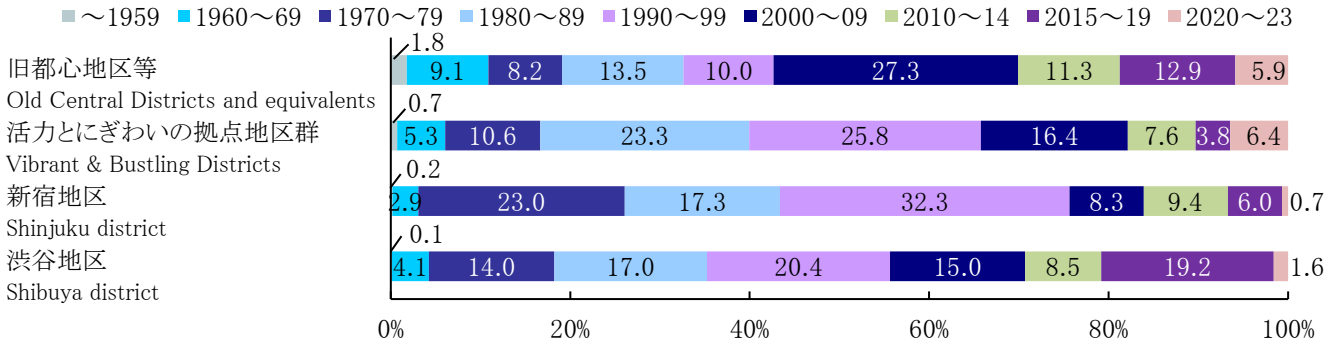
▶ 東京都「東京の土地2024」より作成。

注： (1)各年1月1日現在の事務所および銀行の延床面積である。
(2)都心5区・・・都心3区、新宿区、渋谷区　都心7区・・・都心5区、江東区、品川区

Prepared based on"Tokyo-no Tochi 2024 (statistics concerning land and properties in Tokyo)"by the Tokyo Metropolitan Government.

d.東京都心の建築年代別割合

Percentage of Buildings in Central Tokyo by Age of Construction



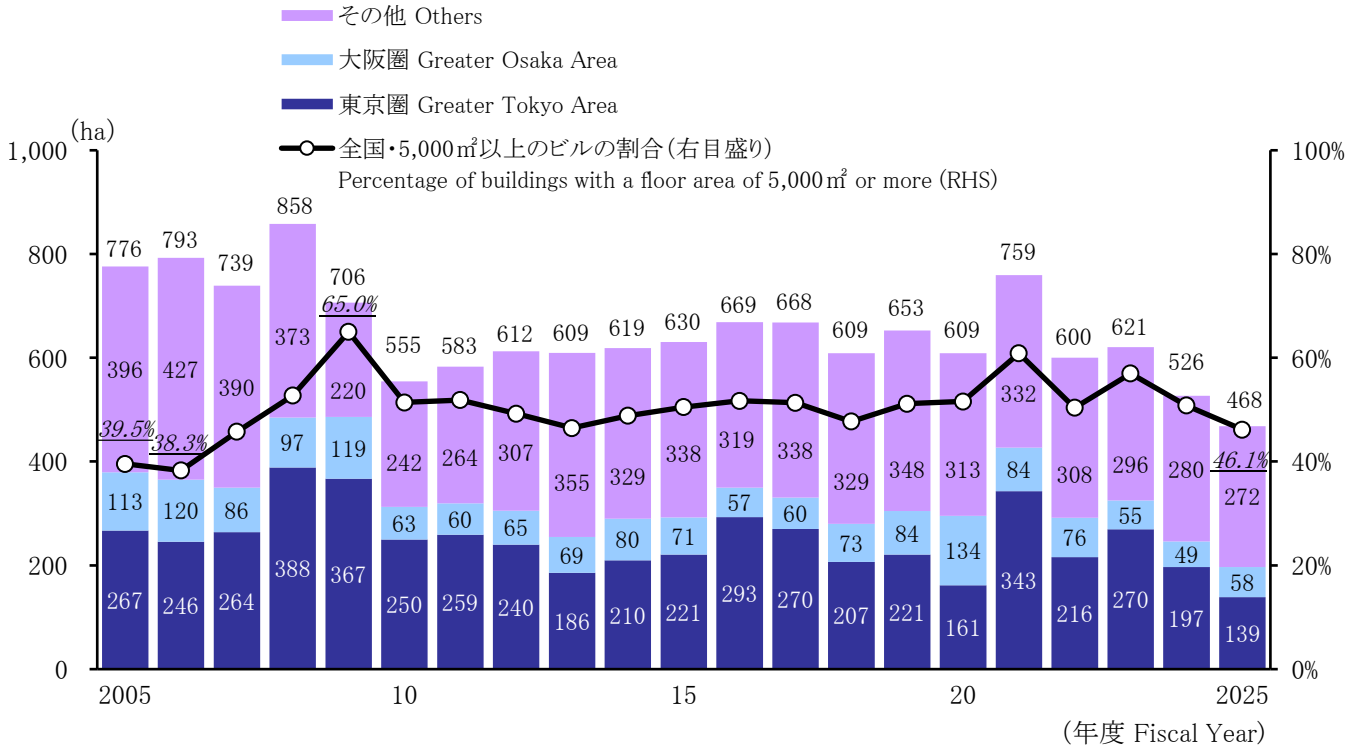
▶ 東京都「東京の土地2024」より作成。

注： ここでの地区区分は、東京都都市整備局が2020年に定義したもの。「旧都心地区等」は中核的な拠点地区（大手町、丸の内、有楽町、日比谷・内幸町、霞が関、永田町、日本橋、八重洲、京橋、銀座、新橋、六本木・虎ノ門）である。「活力とにぎわいの拠点」は、従来の生活拠点等、鉄道乗車人員の特に多い駅（1,600万人/年以上）周辺、まちづくりの取組熟度が高い拠点的な地区である。

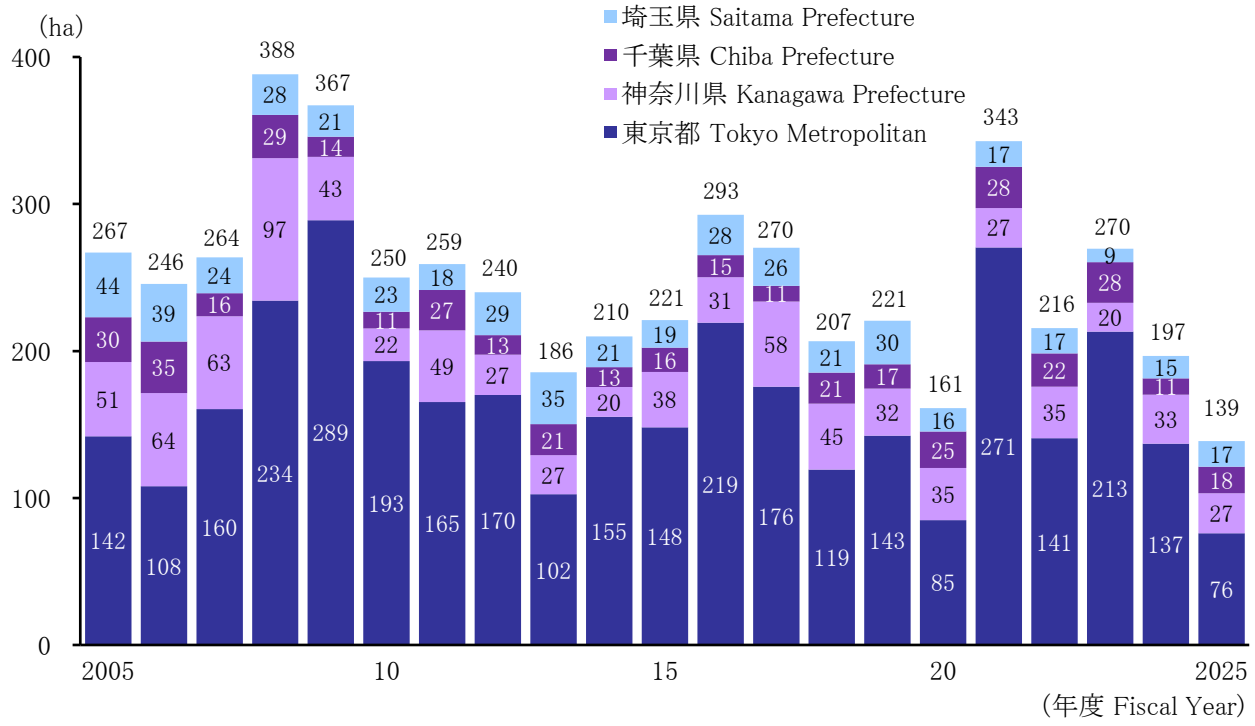
Prepared based on"Tokyo-no Tochi 2024 (statistics concerning land and properties in Tokyo)"by the Tokyo Metropolitan Government.

② 着工 Building Starts

a.全国 Nationwide



b.東京圏 Greater Tokyo Area

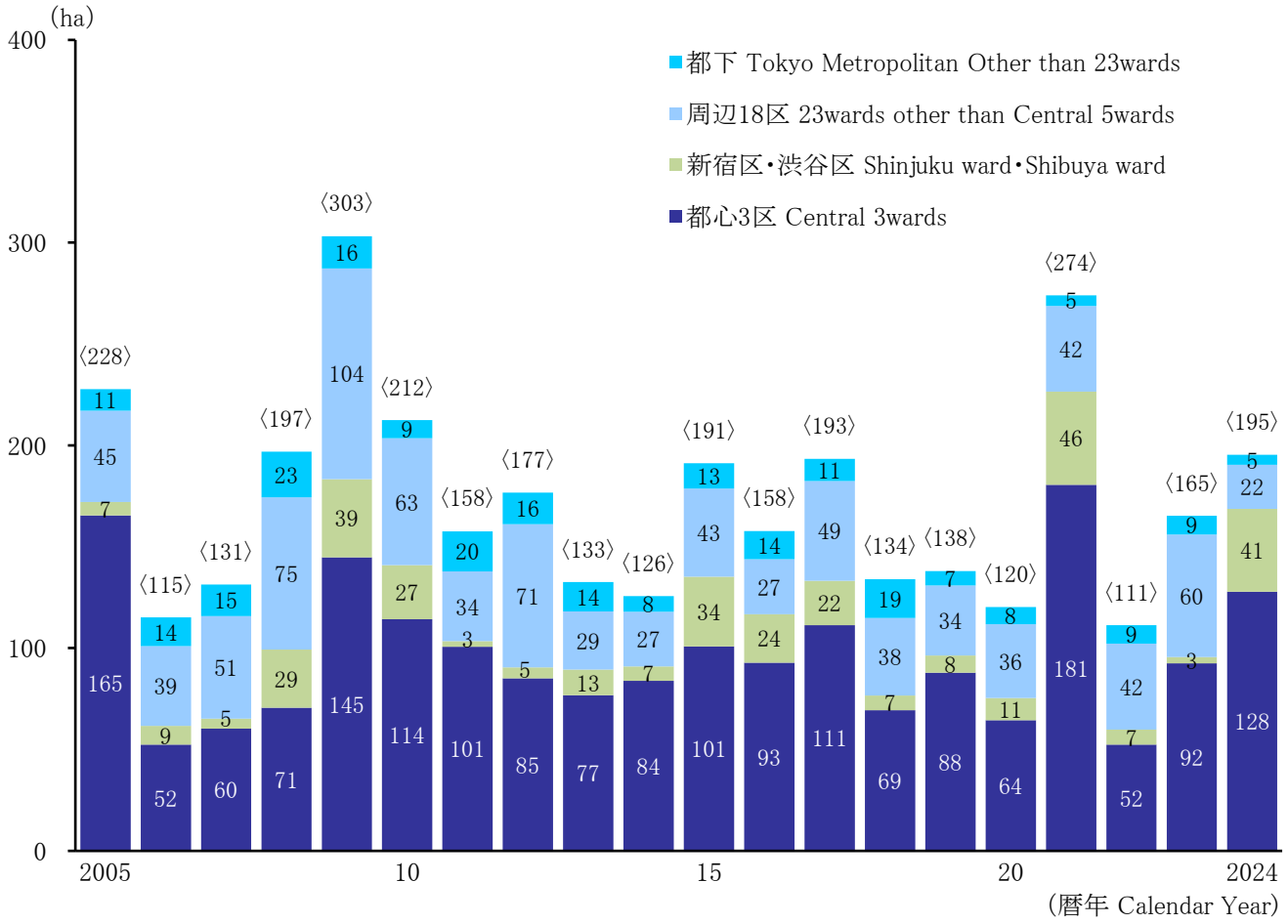


▶ 国土交通省「建築着工統計」より作成。

注： (1) 建築基準法に基づく建築工事届における使途別事務所であり、着工年に一括計上している。
(2) 東京圏・・・東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県。
(3) 大阪圏・・・大阪府、京都府、兵庫県。

Prepared based on“Building Starts”by the Ministry of Land, Infrastructure, Transport and Tourism.

c.東京都 Tokyo Metropolitan



〈都心5区の区別内訳 Breakdown of the Central 5wards〉

(単位:ha)

区 Ward	暦年 CY	2005	06	07	08	09	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	2024
千代田区	Chiyoda	56	25	34	42	101	70	32	21	57	43	50	56	32	37	16	5	10	18	6	70
中央区	Chuo	13	9	20	11	27	31	21	31	11	23	19	13	6	5	37	11	44	13	53	35
港区	Minato	96	18	7	18	17	12	48	33	8	18	31	23	73	27	34	48	127	22	34	23
新宿区	Shinjuku	3	4	2	11	23	20	2	3	6	2	3	6	11	3	5	4	13	1	1	29
渋谷区	Shibuya	4	5	3	18	16	7	1	2	7	5	31	18	11	4	4	7	33	6	2	12
都心5区	Central 5	172	62	65	99	183	141	103	91	89	91	135	117	133	77	96	75	226	60	96	169

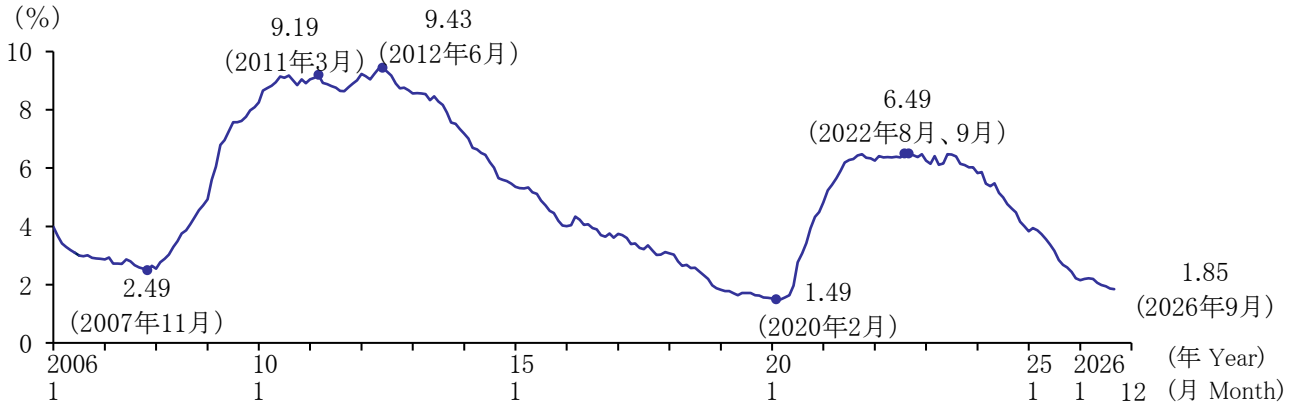
▶ 東京都「東京の土地2024」より作成。

注： 都心3区・・・千代田区、中央区、港区　　都心5区・・・都心3区、新宿区、渋谷区

Prepared based on“Tokyo-no Tochi 2024 (statistics concerning land and properties in Tokyo)”by the Tokyo Metropolitan Government.

(2) 空室率 Vacancy Rate

① 東京(三鬼商事) Tokyo (Miki Shoji)

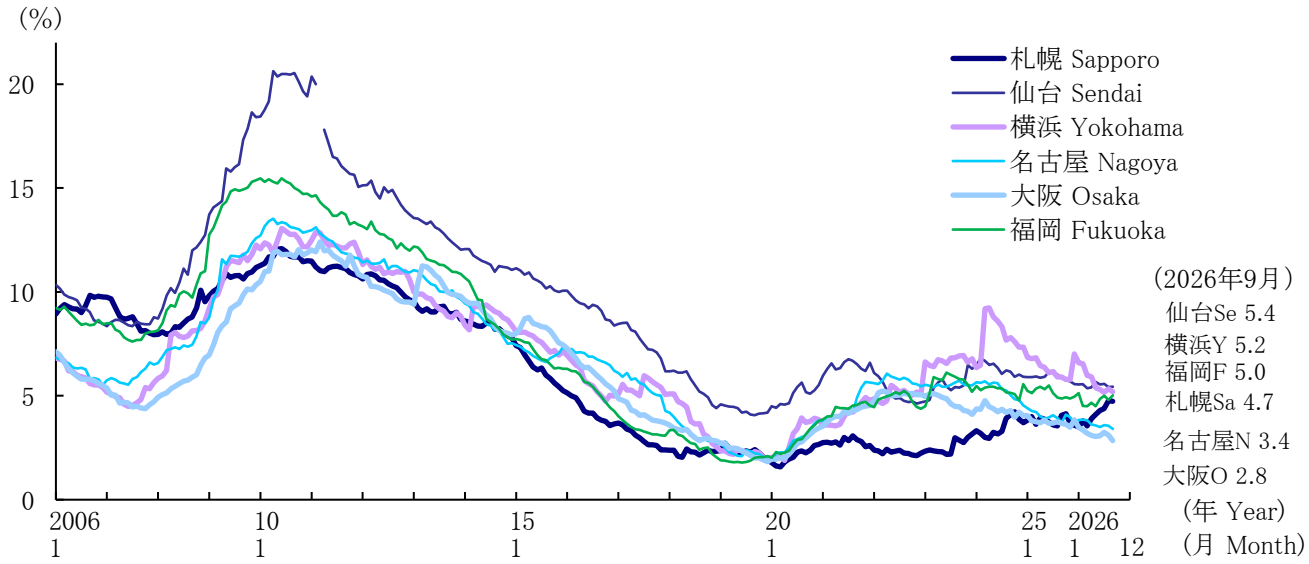


▶ 三鬼商事(株)「オフィスマーケットデータ（東京)」より作成。

注： (1)対象地区:千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区
(2)対象ビル:基準階面積が100坪以上の主要賃貸事務所

Prepared based on“Office Market Data, Tokyo”by Miki Shoji Co.,Ltd.

② 主要地方都市(三鬼商事) Main Local Cities (Miki Shoji)



▶ 三鬼商事「オフィスマーケットデータ」より作成。

注： 各都市で対象としているビジネス地区および主要事務所ビルの延床面積は以下の通りである。

札幌: 駅前通・大通公園、駅前東西、南1条以南、創成川東・西11丁目近辺、北口。延床面積100坪以上。

仙台: 駅前、一番町周辺、県庁・市役所周辺、駅東、周辺オフィス地区。延床面積300坪以上。

横浜: 関内、横浜駅、新横浜、みなとみらい21(2012年より追加)。延床面積500坪以上。

名古屋: 名駅、伏見、栄、丸の内。延床面積500坪以上。

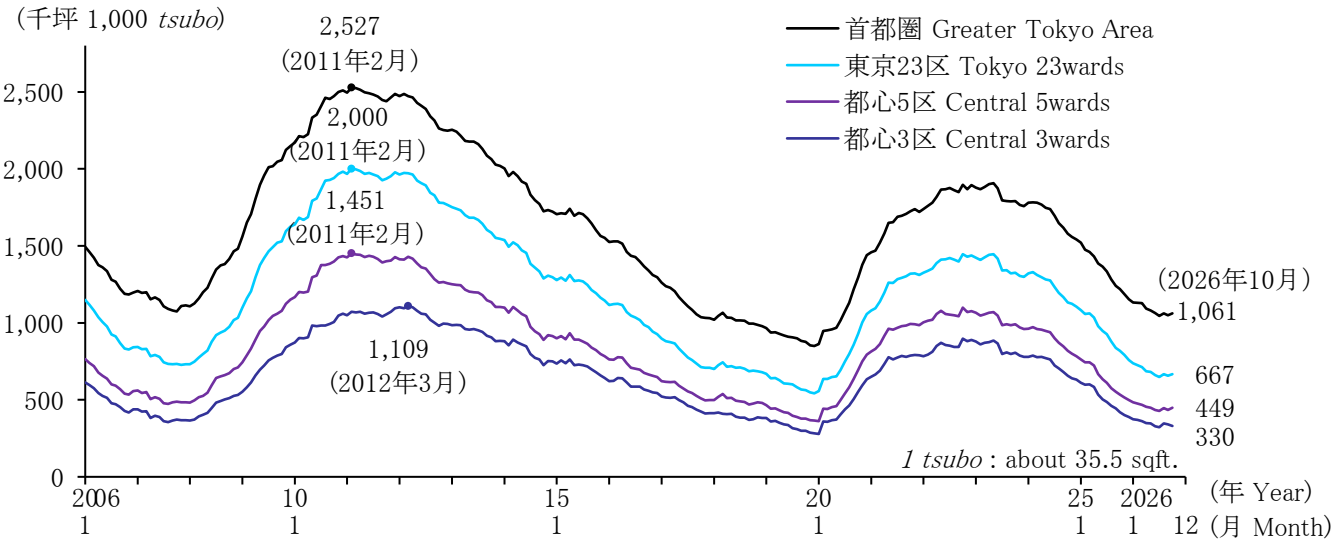
大阪: 梅田、南森町、淀屋橋・本町、船場、心斎橋・難波、新大阪。延床面積1000坪以上。

福岡: 赤坂・大名、天神、薬院・渡辺通、祇園・呉服町、博多駅前、博多駅東・駅南。延床面積100坪以上。

Prepared based on“Office Market Data”by Miki Shoji Co., Ltd.

(参考) 首都圏の募集面積(三幸エステート)

(for reference) Space Offered in the Greater Tokyo Area (Sanko Estate)



▶ 三幸エステート(株)「首都圏のオフィスマーケット調査月報」より作成。

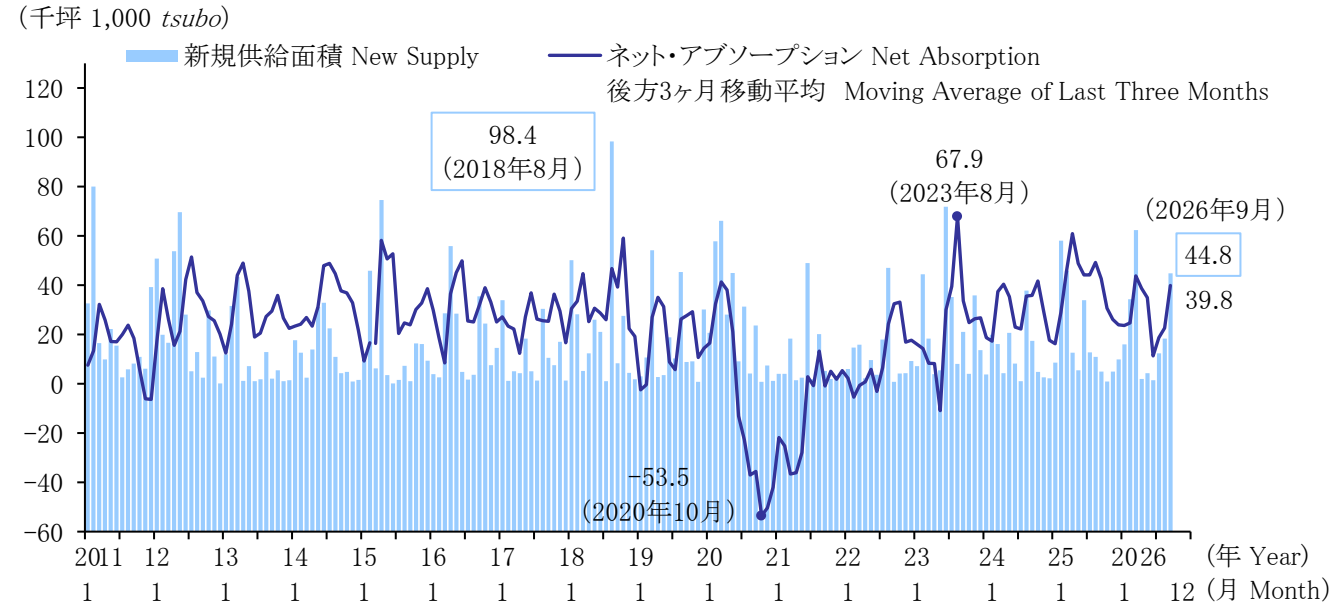
注： (1) 首都圏・・・東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県

(2) 都心3区・・・千代田区、中央区、港区　　都心5区・・・千代田区、中央区、港区、渋谷区、新宿区

Prepared based on"Greater Tokyo Office Market Monthly"by the Sanko Estate Co.,Ltd.

(参考) 東京 23 区オフィス　ネット・アブソープション(三幸エステート)

(for reference) Net Absorption in Tokyo 23wards (Sanko Estate)



▶ 三幸エステート(株)「首都圏のオフィスマーケット調査月報」より作成。

注： (1) 新規供給面積とは、各月内に竣工した新築ビルの貸付面積。

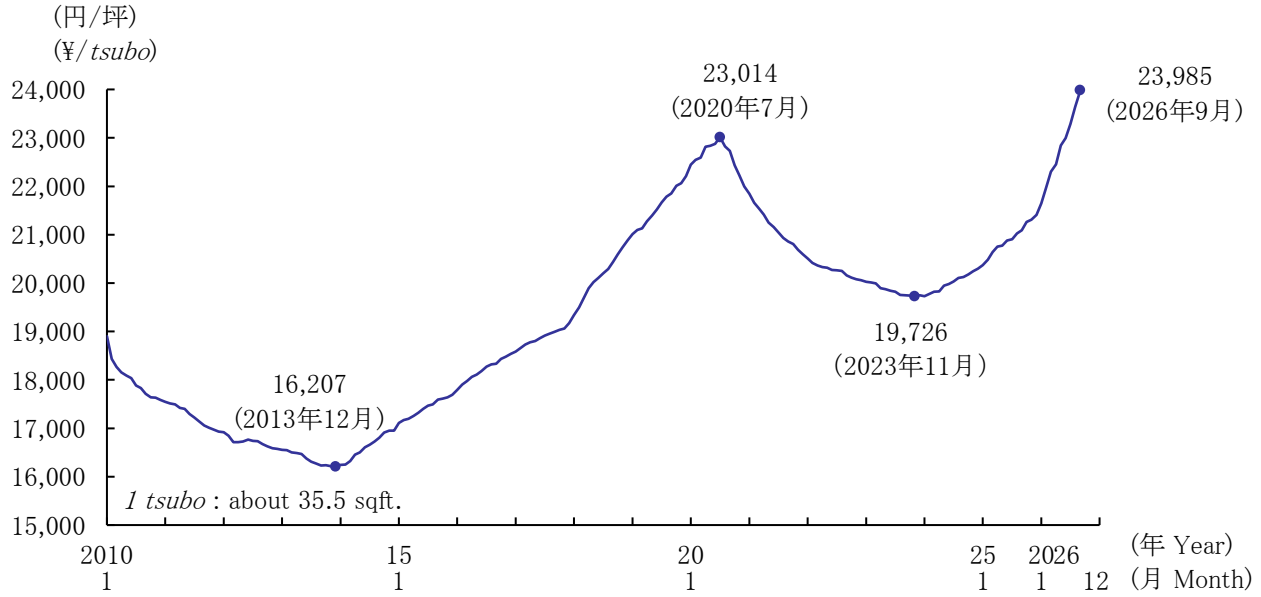
(2) ネット・アブソープションとは、各月内における稼働面積(＝テナント入居済面積)の増減。

(3) 集計方法の変更により、ネット・アブソープション後方3ヶ月移動平均の2015年2月と3月の間には連続性はない。

Prepared based on"Greater Tokyo Office Market Monthly"by the Sanko Estate Co., Ltd.

(3) 賃料 Rent

① 東京・募集賃料(三鬼商事) Rent Offered in Tokyo (Miki Shoji)



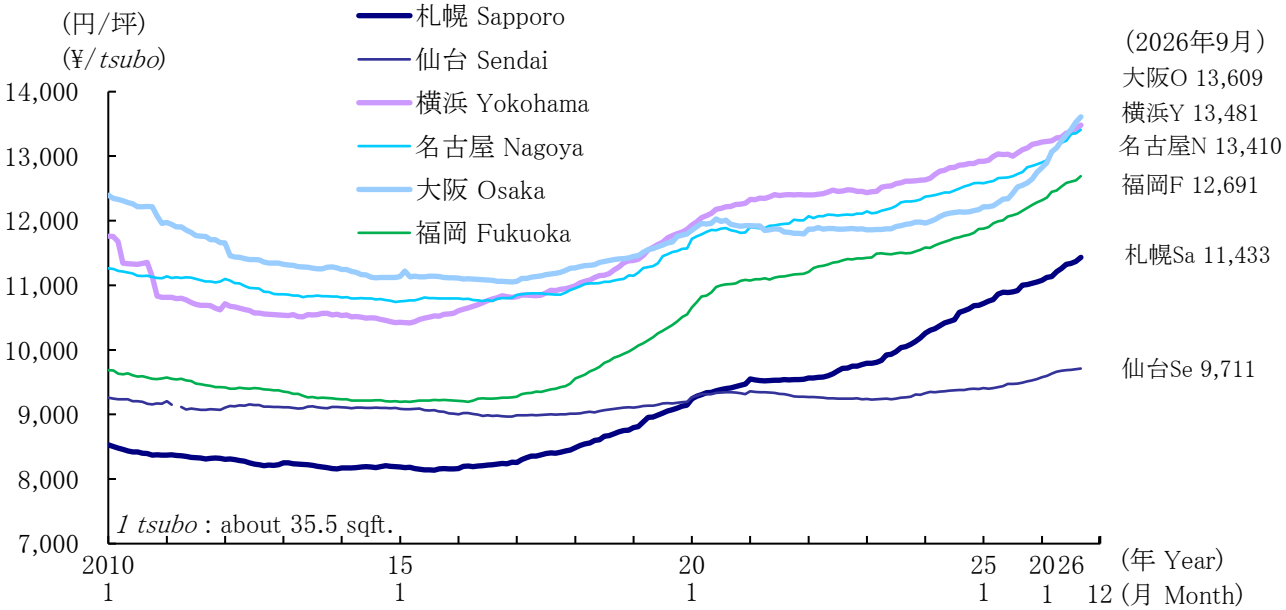
▶ 三鬼商事(株)「オフィスマーケットデータ (東京)」より作成。

注： (1)対象地区:千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区
(2)対象ビル:基準階面積が100坪以上の主要賃貸事務所
(3)募集賃料は、共益費相当額を含まない。

Prepared based on"Office Market Data, Tokyo"by Miki Shoji Co.,Ltd.

② 主要地方都市・募集賃料(三鬼商事)

Rent Offered in Main Local Cities (Miki Shoji)



▶ 三鬼商事「オフィスマーケットデータ」より作成。

注： 各都市で対象としているビジネス地区および主要事務所ビルの延床面積は第3章(1-(2)-②)を参照。

Prepared based on"Office Market Data"by Miki Shoji Co., Ltd.

③ ゾーン別の募集賃料(三幸エステート) Rent Offered by Zone (Sanko Estate)

(単位:円/月・坪 ¥/*tsubo*, monthly)

地域 District	ゾーン Zone	賃料 Rent
千代田区 Chiyoda ward	丸の内・大手町 Marunouchi/Otemachi	50,520
	麹町・番町 Kojimachi/Bancho	28,869
	内神田・鍛冶町 Uchikanda/Kajicho	32,188
	飯田橋・九段 Iidabashi/Kudan	26,855
中央区 Chuo ward	京橋・八重洲・日本橋 Kyobashi/Yaesu/Nihonbashi	57,235
	銀座 Ginza	36,700
	日本橋本町・日本橋室町 Nihonbashihoncho/Nihonbashimuromachi	43,778
	築地・新富・茅場町 Tsukiji/Shintomi/Kayabacho	27,554
	東日本橋・新川 Higashinihonbashi/Shinkawa	22,069
港区 Minato ward	新橋・虎ノ門 Shinbashi/Toranomon	36,538
	赤坂・青山 Akasaka/Aoyama	38,444
	六本木・麻布 Roppongi/Azabu	32,818
	浜松町・高輪 Hamamatsucho/Takanawa	34,679
	芝浦・海岸 Shibaura/Kaigan	27,250
新宿区 Shinjuku ward	西新宿 Nishishinjuku	33,056
	新宿・歌舞伎町 Shinjuku/Kabukicho	38,200
	四谷・市ヶ谷 Yotsuya/Ichigaya	21,000
	高田馬場・大久保 Takadanobaba/Okubo	29,000
渋谷区 Shibuya ward	渋谷・道玄坂 Shibuya/Dogenzaka	37,800
	桜丘・南平台 Sakuragaoka/Nanpeidai	40,000
	恵比寿・広尾 Ebisu/Hiroo	40,556
その他 Others	五反田・大崎 Gotanda/Osaki	30,860
	北品川・東品川 Kitashinagawa/Higashishinagawa	23,360
	東池袋・南池袋 Higashiikebukuro/Minamiikebukuro	28,688
	池袋・西池袋 Ikebukuro/Nishiikebukuro	32,000
	巣鴨・大塚 Sugamo/Otsuka	–
	湯島・本郷・後楽 Yushima/Hongo/Koraku	24,744
	上野・台東 Ueno/Taito	26,250
	東陽町・木場・豊洲 Toyocho/Kiba/Toyosu	17,395
	錦糸町・亀戸 Kinshicho/Kameido	18,629
大阪市 Osaka City	梅田・堂島・中之島 Umeda/Dojima/Nakanoshima	29,625
	南森町 Minamimorimachi	16,133
	淀屋橋・本町 Yodoyabashi/Honmachi	22,872
	北浜・堺筋本町 Kitahama/Sakaisuji-Honmachi	15,803
	天満橋・谷町 Tenmabashi/Tanimachi	15,750
	心斎橋・長堀橋・なんば Shinsaibashi/Nagahoribashi/Nanba	20,136
	肥後橋・西区本町・四ツ橋 Higobashi/Nishi-ku Honmachi/Yotsubashi	15,278
	新大阪 Shin-Osaka	19,368
名古屋市 Nagoya City	名駅 Meieki	25,560
	名古屋駅西 Nagoyaeki-Nishi	19,333
	栄 Sakae	16,922
	伏見 Fushimi	17,229

▶ 三幸エステート(株)「Office Market」より作成。

注: (1) 賃料は、各ビルの坪あたり募集賃料平均値。共益費を含む。

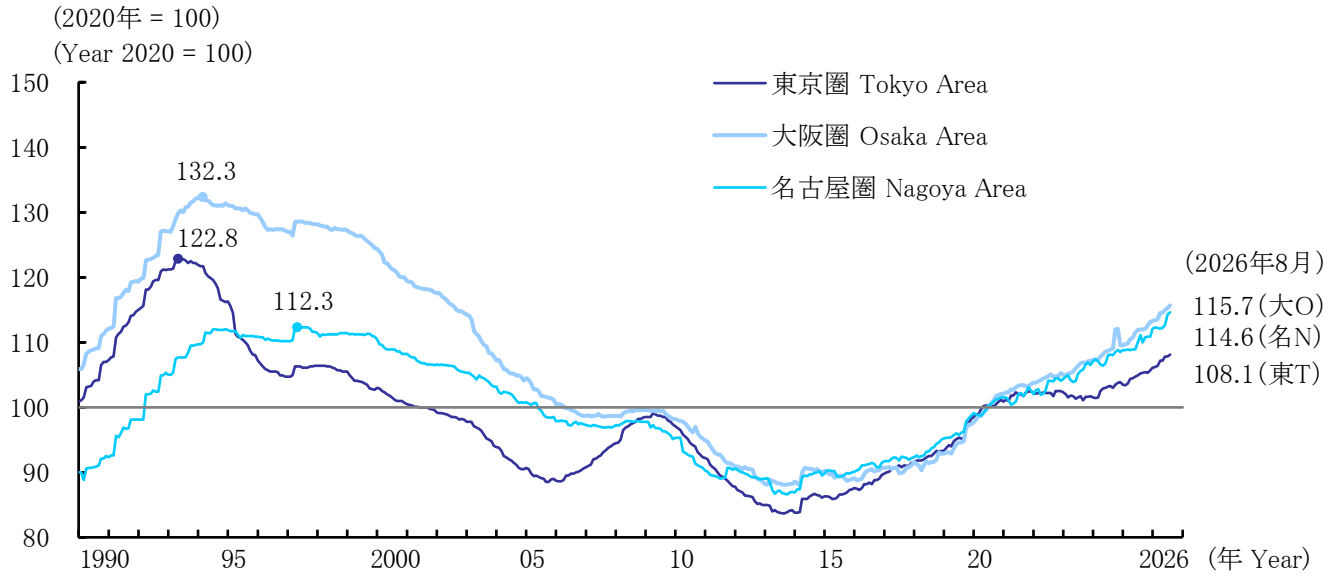
(2) 調査対象:基準階貸付面積200坪以上の大規模賃貸オフィスビル

(3) 2026年9月末現在。

Prepared based on"Office Market"by Sanko Estate Co., Ltd.

④ 主要都市圏の事務所賃貸料指数(日本銀行)

Office Space Rental Indexes in Main Metropolitan Areas (Bank of Japan)



(参考)不動産賃貸料指数の内訳(日本銀行)

(for reference) Breakdown of the Rental Real Estate Index (Bank of Japan)

(2020年＝100 Year 2020 =100)

年 Year	不動産賃貸 Real Estate Rental	事務所 Office Space	東京圏 Tokyo area	大阪圏 Osaka area	名古屋圏 Nagoya area	店舗 Sales space	ホテル Hotel	駐車場 Parking space
2000	106.3	105.9	101.7	121.8	109.0	106.3	138.5	－
01	105.0	104.0	100.0	118.5	107.1	106.7	137.6	－
02	103.5	102.0	98.7	116.0	106.2	106.7	133.3	－
03	101.3	99.1	96.3	110.8	104.4	106.5	132.7	－
04	98.3	95.0	92.0	105.6	101.8	106.4	132.2	－
05	96.5	92.4	89.4	102.5	99.6	107.1	131.6	－
06	96.5	91.8	89.5	99.7	97.7	106.4	128.9	－
07	98.3	93.7	92.6	98.7	97.1	105.6	124.9	－
08	100.9	96.8	96.9	99.3	97.7	105.2	120.8	－
09	101.5	97.8	98.4	99.2	96.6	104.0	117.5	－
10	99.0	94.5	94.8	96.9	92.8	102.5	116.6	－
11	95.9	90.2	90.0	92.8	89.8	101.3	112.5	－
12	93.9	87.0	86.3	90.1	89.6	101.0	110.5	－
13	92.6	85.1	84.2	88.3	87.4	100.2	109.0	－
14	94.5	86.5	85.6	89.8	89.1	102.1	112.9	－
15	95.3	87.2	86.5	89.4	89.9	102.8	114.0	－
16	96.1	88.7	88.3	89.8	91.0	102.8	114.9	－
17	97.2	90.8	90.7	90.6	92.0	102.8	115.9	－
18	98.0	92.4	92.4	91.6	93.4	102.9	115.8	－
19	99.7	95.3	95.3	94.6	96.3	103.6	115.8	－
20	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
21	101.3	101.9	101.8	103.0	101.7	101.5	97.8	100.4
22	102.4	102.6	102.2	104.5	103.3	102.8	102.2	101.1
23	104.2	102.6	101.7	106.1	105.2	104.5	115.9	101.2
24	106.6	104.0	102.8	108.9	107.6	105.9	131.9	101.4
2025	109.2	107.1	106.1	111.3	109.8	107.2	141.1	101.6

▶ 日本銀行「企業向けサービス価格指数」より作成。

注:　駐車場は月極賃貸のデータである。2019年以前の調査は時間貸も含むため、連続性のある過去データがない。

Prepared based on“Corporate Services Price Index”by the Bank of Japan.

(参考)主要不動産会社の建物賃貸面積

(for reference) Leasable Floor Space of Major Real Estate Companies

(単位:㎡)

年 year	**三井不動産** **Mitsui Fudosan Co., Ltd.**	三菱地所 Mitsubishi Estate Co., Ltd.	住友不動産 Sumitomo Realty & Development Co., Ltd.		東急不動産ホールディングス Tokyu Fudosan Holdings		東京建物 Tokyo Tatemono Co.,Ltd.	森ビルグループ Mori Building Co., Ltd.		森トラストグループ Mori Trust Holdings Inc.	
2011	**4,382,000** **(2,171,000)**	3,727,885 (1,170,903)	3,976,502 (1,940,278)		832,573		698,672 (195,249)	1,190,000		1,350,000	
12	**4,532,000** **(2,187,000)**	3,752,608 (1,253,823)	4,159,578 (1,050,731)		1,072,228		619,047 (181,827)	1,190,000		1,360,000	注(6)
13	**4,594,000** **(1,704,000)**	3,907,289 (1,460,942)	4,145,072 (1,010,059)		994,773		600,540 (169,879)	1,240,000		2,070,000	
14	**4,452,000** **(1,701,000)**	4,053,161 (1,539,475)	4,093,531 (922,837)		1,026,453		859,981 (151,767)	1,230,000		1,970,000	
15	**4,472,000** **(1,635,000)**	4,184,080 (1,554,590)	4,103,820 (914,447)		981,636		776,434	1,360,000		1,940,000	
16	**4,822,000** **(1,700,000)**	3,469,621 (1,395,283)	4,395,034 (901,854)		975,792		777,806	1,300,000		1,940,000	
17	**4,836,000** **(1,741,000)**	3,557,422 (1,375,544)	4,610,025 (820,267)		892,854		822,542	1,280,000		1,570,000	
18	**5,026,000** **(1,742,000)**	3,707,488 (1,416,969)	4,843,021 (817,381)	注(3)	910,774		806,882	1,250,000		1,560,000	
19	**5,341,000** **(1,779,000)**	3,853,717 (1,430,538)	5,036,808 (810,531)		883,975		886,899	1,250,000		1,670,000	
20	**5,462,000** **(1,736,000)**	4,005,368 (1,526,323)	5,460,762 (827,715)		920,935		1,017,690	1,350,000		1,850,000	
21	**5,751,000** **(1,971,000)**	4,481,601 (1,604,255)	4,772,670 (802,132)		1,003,926		1,015,463	1,340,000		2,140,000	
22	**5,788,000** **(2,136,000)**	4,485,197 (1,591,682)	4,856,078 (776,973)		1,579,000	注(4)	1,072,599	1,310,000		—	
23	**5,975,000** **(2,142,000)**	4,368,236 (1,515,643)	5,215,000 (769,000)		1,536,000		1,158,843	1,280,000		—	
24	**6,282,000** **(2,212,000)**	4,392,710 (1,654,282)	5,341,000 (774,000)		1,675,000		1,177,659	1,690,000		—	
25	**6,345,000** **(2,281,000)**	4,406,406 (1,686,840)	5,390,000 (770,000)		1,630,000		1,255,501	969,867	注(5)	—	
2026	**6,634,000** **(2,317,000)**	4,518,634 (1,644,199)	5,472,000 (733,000)		1,658,000		—	979,695		—	

▶ 各社有価証券報告書および決算短信、リリース等により作成。

注： (1) 各社とも連結ベースの各年3月末値だが、東京建物は各年12月末値、森トラストの2013年及び2014年は6月末値。

(2) ( )内は、転貸面積の内数であり、公表している会社のみを記載した。

(3) 住友不動産は延床面積。

(4) 東急不動産ホールディングスは、2022年以降は共用部などを含む延床面積。

(5) 森ビルグループは、2025年以降はオフィス・店舗の貸付面積のみであり、2024年以前とは対象が異なる。

(6) 森トラストグループは、2012年まで賃貸ビル面積のみであり、ホテル・リゾート施設面積を含まない。

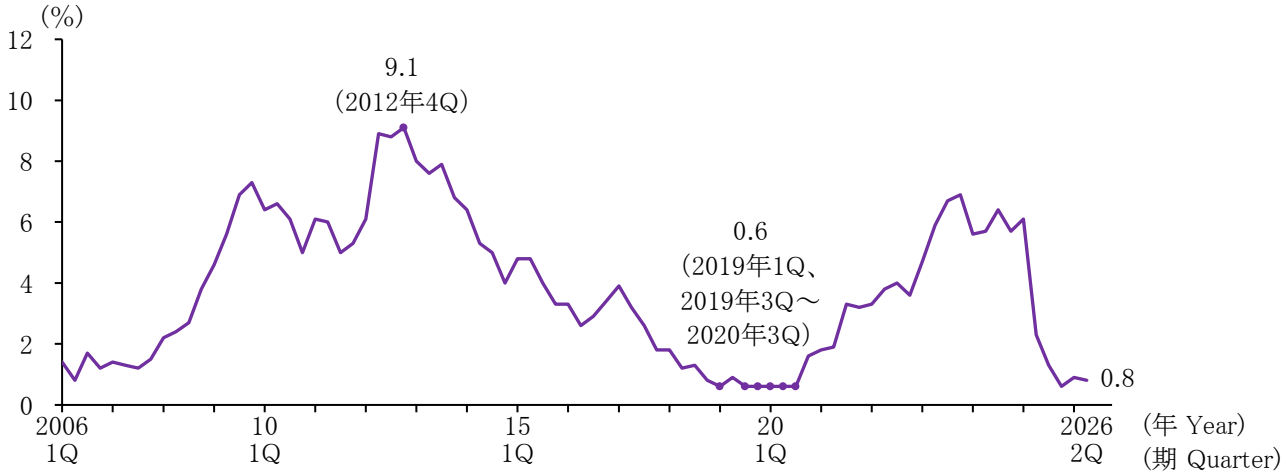
(7) 三菱地所は2015・2016年に、東京建物は2015年にセグメント区分が変更されたため、前年までと連続性はない。

Prepared based on the annual securities reports and other released materials.

(4) 東京都心部Aクラスビルの指標

Indexes of the class A office in the Tokyo Central District

① 空室率(三幸エステート) Vacancy Rate (Sanko Estate)

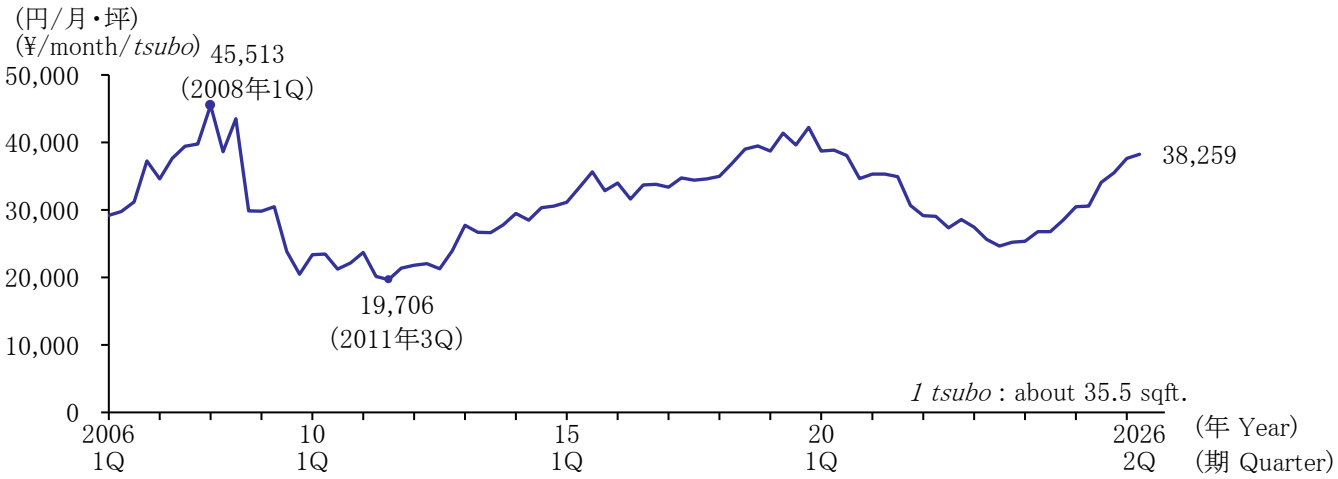


▶ 三幸エステート(株)・(株)ニッセイ基礎研究所「オフィスレント・インデックス」より作成。
Prepared based on"Office Rent Index"by the Sanko Estate Co., Ltd. and the NLI Research Institute.

② 成約賃料

(「オフィスレント・インデックス(注)」三幸エステート・ニッセイ基礎研究所)

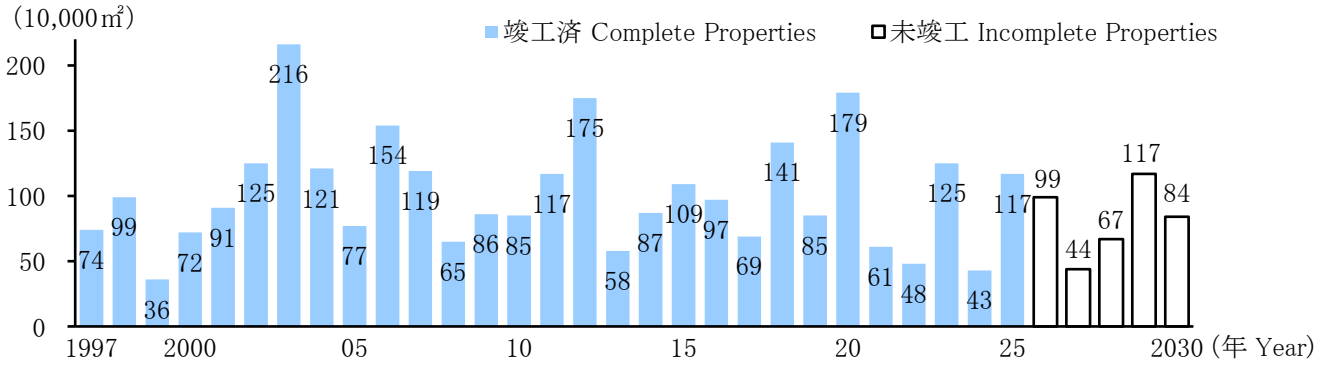
Contracted Rent (Sanko Estate, NLI Research Institute)



▶ 三幸エステート(株)・(株)ニッセイ基礎研究所「オフィスレント・インデックス」より作成。
注： (1) ここでの「東京都心部Aクラスビル」のデータ収集対象は、都心5区主要オフィス街および周辺区オフィス集積地域における、延床面積10,000坪以上、基準階貸室面積300坪以上、築年数15年以内で一定の設備水準を満たす賃貸ビルの中から三幸エステートが選別したものである。
(2)「オフィスレント・インデックス」は、上記の三幸エステートの新規成約賃料データを利用し、ニッセイ基礎研究所がヘドニック回帰法による統計処理からAクラス標準ビルの賃料を想定して算出している統計分析上のAクラス標準ビルは、基準階面積600坪、35階建て、築12年、最寄り駅から徒歩3分である。
(3) 共益費は含まない。
Prepared based on"Office Rent Index"by the Sanko Estate Co., Ltd. and the NLI Research Institute.

(5) 新規供給予定 Office Buildings to Be Supplied

① 供給量(東京) Supply Volume (Tokyo)



▶ 森ビル(株)「東京23区の大規模オフィスビル市場動向調査2026」より作成。
注： (1) 東京23区の事務所部分の延床面積が1万㎡以上の大規模オフィスビルが対象。2026年5月現在。
(2) 供給量は、延床面積における事務所部分の集計。
Prepared based on"2026 Survey of Large-scale Office Building Market in Tokyo's Core 23 Cities" by Mori Building Co.,Ltd.

② 竣工予定年別の主要ビル一覧(東京、延床面積 10,000 坪以上)

Buildings by Expected Year of Completion (Tokyo, exceeding 10,000 *tsubo*)

年 Year	ビル名・プロジェクト名 Project/Building Name (Japanese only)	延床(坪) Total floor (*tsubo*)	事業主体 Business Operator (Japanese only)	所在地 Address	
2026	住友芝公園ビル	12,009	住友不動産	港区芝	Shiba, Minato-ku
	TOFROM YAESU TOWER	68,063	再開発組合(東京建物)	中央区八重洲	Yaesu, Chuo-ku
	TAKANAWA GATEWAY CITY THE LINKPILLAR 2	63,071	東日本旅客鉄道	港区港南	Konan, Minato-ku
	中野M-SQUARE	27,618	**再開発組合(三井不動産)**	**中野区中野**	**Nakano, Nakano-ku**
	東京ミッドタウン日本橋 日本橋野村三井タワー	113,377	**再開発組合(三井不動産、野村不動産)**	**中央区日本橋**	**Nihonbashi, Chuo-ku**
	OIMACHI TRACKS BUSINESS TOWER	75,625	東日本旅客鉄道	品川区広町	Hiromachi, Shinagawa-ku
	大手町ゲートビルディング	25,803	三菱地所	千代田区内神田	Uchikanda, Chiyoda-ku
	明治安田新宿ビル	29,312	明治安田生命	新宿区西新宿	Nishishinjuku, Shinjuku-ku
	野村不動産日本橋本町ビル計画	10,618	野村不動産	中央区日本橋本町	Nihonbashihoncho, Chuo-ku
2027	大崎リバーウォークガーデン 大崎コアプロジェクト	20,933	再開発組合(東急不動産)	品川区東五反田	Higashigotanda, Shinagawa-ku
	世界貿易センタービルディング 本館・ターミナル	62,164	世界貿易センタービル、鹿島建設、東京モノレール、東日本旅客鉄道	港区浜松町	Hamamatsucho, Minato-ku
	三会堂ビル建替	10,527	鹿島建設	港区赤坂	Akasaka, Minato-ku
	TORANOGATE	36,270	再開発組合(中央日本土地建物、都市再生機構、住友不動産)	港区虎ノ門	Toranomon, Minato-ku
	道玄坂二丁目南地区再開発	26,348	再開発組合(三菱地所)	渋谷区道玄坂	Dogenzaka, Shibuya-ku

(次ページへ続く)

（前ページからの続き）

年 Year	ビル名・プロジェクト名 Project/Building Name (Japanese only)	延床(坪) Total floor (*tsubo*)	事業主体 Business Operator (Japanese only)	所在地 Address	
	赤坂二・六丁目地区再開発 東街区	50,729	三菱地所、TBSホールディングス	港区赤坂	Akasaka, Minato-ku
2028	TOKYO TORCH Torch Tower	167,283	三菱地所	千代田区大手町	Otemachi, Chiyoda-ku
	東京海上ビルディング計画	37,964	東京海上ホールディングス、東京海上日動火災保険	千代田区丸の内	Marunouchi, Chiyoda-ku
	八重洲二丁目中地区再開発	**117,763**	**再開発組合（三井不動産、鹿島建設、都市再生機構、住友不動産他）**	**中央区八重洲**	**Yaesu, Chuo-ku**
	品川駅西口地区A地区	94,320	京浜急行電鉄、トヨタ自動車	港区高輪	Takanawa, Minato-ku
	内幸町一丁目街区南地区再開発	86,485	第一生命保険、中央日本土地建物他	千代田区内幸町	Uchisaiwaicho, Chiyoda-ku
2029	八重洲一丁目北地区再開発 南街区	56,114	再開発組合（東京建物）	中央区八重洲	Yaesu, Chuo-ku
	東池袋一丁目地区再開発	47,069	再開発組合（住友不動産）	豊島区東池袋	Higashiikebukuro, Toshima-ku
	田町駅西口駅前地区開発事業	**29,827**	**三井不動産、森永乳業、東日本旅客鉄道**	**港区芝**	**Shiba, Minato-ku**
	SMBC九段プロジェクト	12,887	三井住友銀行	千代田区九段南	Kudan-minami, Chiyoda-ku
2030 ～	京橋三丁目東地区再開発	50,457	再開発組合（東京建物、日本郵政不動産）	中央区京橋	Kyobashi, Chuo-ku
	M計画（MUFG本館新築工事）	51,123	三菱UFJ銀行	千代田区丸の内	Marunouchi, Chiyoda-ku

▶ 森ビル(株)「東京23区の大規模オフィスビル市場動向調査2026」などより作成。
注： 延床面積には事務所棟以外に商業棟、住宅棟等を含む場合がある。
Prepared based on“2026 Survey of Large-scale Office Building Market in Tokyo’s Core 23 Cities” by Mori Building Co.,Ltd. and other published materials.