



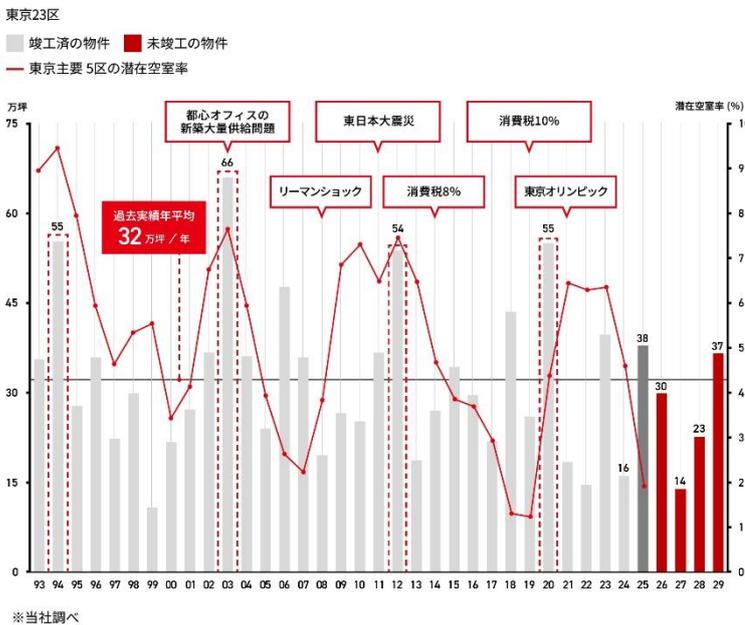
## 【新築の供給量と空室率、開発状況】

2025年の東京主要5区オフィスビル新規供給量は約38万坪であり、2024年の約16万坪と比較すると2倍以上の供給となった。オフィス需要の高まりによる既存空室の解消が進み、2025年に竣工した物件についても堅調に埋まっていったことで、マーケットにとっては大きな回復を果たした1年となった。

2025年竣工の大型新築ビルの内定率は非常に高く、臨海部などの一部のエリアの物件を除きほぼすべての物件が満床ないし満床に近い状態での稼働となっている。

なお、2026年竣工予定の物件についても既に高い内定率となっており、2027年～2028年については新規供給量が約14万坪～23万坪と減少する見込みとなっている。このような背景から、少なくとも2028年までは空室率は下降傾向で推移することが見込まれる。2029年以降については、計画通りに開発が進めば供給量が増加予定であり、内定率が低下すれば空室率が再び上昇に転じることも想定される。しかし、建築費の高騰などの影響による開発の遅れも懸念される状況であるため留意が必要である。

## 新築の供給量 / 2025年供給量 38万坪/年



| 竣工年      | 物件名                         | 住所                | 基準階(坪) | 延床面積(坪) | 地上階 | 地下階 |
|----------|-----------------------------|-------------------|--------|---------|-----|-----|
| 2025年1月  | 住友不動産六本木セントラルタワー            | 東京都港区六本木7丁目15-9   | 395    | 10,559  | 21  | -   |
| 2025年1月  | 八重洲通フィルテラス                  | 東京都中央区八丁堀1丁目2-8   | 178    | 2,434   | 12  | 1   |
| 2025年2月  | BLUE FRONT SHIBAURA TOWER S | 東京都港区芝浦1丁目1-1     | 1,560  | 80,896  | 43  | 3   |
| 2025年2月  | 虎ノ門アルセアタワー                  | 東京都港区虎ノ門2丁目2-3    | 1,054  | 54,647  | 38  | 2   |
| 2025年3月  | THE LINKPILLAR 1 (NORTH)    | 東京都港区高輪2丁目21-1    | 1,501  | 139,204 | 29  | 3   |
| 2025年3月  | THE LINKPILLAR 1 (SOUTH)    | 東京都港区高輪2丁目21-2    | 1,016  | 139,204 | 30  | 3   |
| 2025年4月  | 住友不動産大崎ツインビル西館              | 東京都品川区東五反田2丁目22-9 | 505    | 8,835   | 14  | 1   |
| 2025年5月  | ONARIMON YUSEN BLDG.        | 東京都港区西新橋3丁目23-5   | 149    | 2,995   | 13  | 1   |
| 2025年6月  | 豊洲セイルパークビル                  | 東京都江東区豊洲2丁目1-9    | 1,275  | 26,990  | 15  | 1   |
| 2025年6月  | 麹町弘済ビルディング                  | 東京都千代田区麹町5丁目1     | 670    | 10,999  | 12  | 2   |
| 2025年6月  | 八重洲ダイビル                     | 東京都中央区京橋1丁目1-1    | 387    | 6,668   | 11  | 3   |
| 2025年6月  | Hi-gs日本橋                    | 東京都中央区日本橋3丁目11-2  | 215    | 3,488   | 12  | 1   |
| 2025年7月  | 芝御成門タワー                     | 東京都港区新橋6丁目1-1     | 293    | 7,392   | 19  | 2   |
| 2025年7月  | 第一生命京橋キノテラス                 | 東京都中央区京橋2丁目4      | 255    | 4,886   | 12  | 2   |
| 2025年8月  | ミタマチテラス                     | 東京都港区芝5丁目34-2     | 584    | 16,790  | 20  | 3   |
| 2025年8月  | ヒューリック豊産ビル                  | 東京都中央区豊産1丁目7-10   | 210    | 3,884   | 12  | 3   |
| 2025年11月 | 日本橋本町M-SQUARE               | 東京都中央区日本橋本町1丁目9   | 279    | 4,302   | 12  | 1   |
| 2025年12月 | IT tower TOKYO              | 東京都豊島区西池袋3丁目28-4  | 291    | 12,596  | 27  | 4   |

## 【移転傾向】

2025年は、各社が働き方改革を推進・実行したからこそ見えてきた「リアルなオフィス」の価値を最大化するための動きが顕著に表れたといえる。コロナ禍以降、多くの企業が働き方改革を通じてリモートワーク環境を整備し、業務の効率化や柔軟な働き方を追求してきた。しかし、その実践を積み重ねる中で、リモートワークは効率的な業務遂行には有用である一方、組織としての帰属意識の醸成や、イノベーションの創造といった、長期的な企業の成長に欠かせない要素がカバーできないという課題が認識されていった。同じ空間にいるからこそ生まれる帰属意識や、非言語情報を伴う偶発的なコミュニケーション、そしてそこから生まれるイノベーションという観点で、リアルな場に勝るものはないという本質的なオフィスの価値が再認識されたといえる。そのため、2025年の移転は「働き方改革の推進」を前提としたうえで、コミュニケーションを向上させ、対面でなければ難しい迅速な意思決定や相乗効果の最大化を企図した動きが目立った。分散していた拠点やフロアを集約し、物理的な壁を取り払った集約移転を行う企業も多かったといえる。また、人材確保が課題となる中で、オフィスを単なる「業務を行う場所」ではなく「従業員のエンゲージメントを高める投資対象」と明確に位置づけた動きもさらに加速した。働き方改革を推進するからこそ、出社した際に得られるメリットを最大化させるオフィス構築が2025年の潮流となった。

人を、想う力。街を、想う力。

**三菱地所グループ**

**三菱地所リアルエステートサービス**

## 移転理由から見る移転事例一覧

| コミュニケーション向上 | 働き方改革 | シナジー強化 | 移転理由      |      |            |           | その他          | 会社名                         | 移転先    | 移転先面積(坪) | 移転元ビル     | 移転元面積(坪) |
|-------------|-------|--------|-----------|------|------------|-----------|--------------|-----------------------------|--------|----------|-----------|----------|
|             |       |        | オフィスの環境改善 | 集約移転 | エンゲージメント向上 | 人材確保・人員増加 |              |                             |        |          |           |          |
| ●           | ●     | ●      | ●         | ●    | ●          | ●         | KDDI         | THE LINKPILLAR 1 (NORTH)    | 28,500 |          | 複数拠点      | -        |
| ●           | ●     | ●      | ●         | ●    | ●          | ●         | 雷印メグミルク      | 虎ノ門アルセアタワー                  | 3,160  |          | 自社ビル      | -        |
| ●           | ●     | ●      | ●         | ●    | ●          | ●         | シミックホールディングス | BLUE FRONT SHIBAURA TOWER S | 3,000  |          | 浜松町ビルディング | 4,800    |
| ●           | ●     | ●      | ●         | ●    | ●          | ●         | テルモ          | 虎ノ門ヒルズステーションタワー             | 2,500  |          | 東京オペラシティ  | -        |
| ●           | ●     | ●      | ●         | ●    | ●          | ●         | アイ・エス・ビー     | 品川グランドセントラルタワー              | 1,700  |          | 住友生命五反田ビル | 1,000    |
| ●           | ●     | ●      | ●         | ●    | ●          | ●         | コニカミノルタジャパン  | BLUE FRONT SHIBAURA TOWER S | 1,559  |          | 浜松町ビルディング | 2,000    |
| ●           | ●     | ●      | ●         | ●    | ●          | ●         | アビリオ債権回収     | 豊洲フロント                      | 1,533  |          | SIBC豊洲ビル  | -        |
| ●           | ●     | ●      | ●         | ●    | ●          | ●         | ラクスル         | 麻布台ヒルズ 森JPタワー               | 1,400  |          | アイケイビル    | 740      |
| ●           | ●     | ●      | ●         | ●    | ●          | ●         | ENEOS Xplora | 麻布台ヒルズ 森JPタワー               | 1,400  |          | ENEOSビル   | -        |
| ●           | ●     | ●      | ●         | ●    | ●          | ●         | RYODEN       | 麹町弘済ビルディング                  | 1,340  |          | K&C東池袋ビル  | -        |
| ●           | ●     | ●      | ●         | ●    | ●          | ●         | UACJ         | 住友不動産東京三田ガーデンタワー            | 1,335  |          | 東京サンケイビル  | 1,048    |
| ●           | ●     | ●      | ●         | ●    | ●          | ●         | Techouse     | MS芝浦ビル                      | 1,186  |          | 三田MTビル    | 806      |

<詳細レポートはこちら>

[https://office.mecyes.co.jp/market/detail/131?utm\\_source=birurelease&utm\\_medium=pr&utm\\_campaign=202602\\_2](https://office.mecyes.co.jp/market/detail/131?utm_source=birurelease&utm_medium=pr&utm_campaign=202602_2)

### ■ 備考

- ・当社集計対象：延床面積 3,000 坪以上のオフィスビル
- ・東京主要 5 区、7 区：千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区+品川区、江東区
- ・当社集計の潜在空室率について：現在空室の物件と今後空室予定の物件を含めた空室率を算出しております。また、新築物件に関しては竣工時に潜在空室率へ反映をしています。
- ・移転傾向については、日経不動産マーケット情報を基に当社にて独自調査を行い作成しています。
- ・掲載データは 2025 年 1 月 1 日～2025 年 12 月 31 日のデータを集計したものととなります。

### ■ 留意事項

・本資料は、不動産市場に関する当社の現在の見解に基づいて作成されています。当社の見解は、当社が信頼できると判断した情報ソース及び現在の市場環境に対する当社独自の分析に基づくものであり、ここに記載された内容が記載日時以降の市場や経済情勢の状況に起因し妥当でなくなる可能性があります。

### ■ 三菱地所リアルエステートサービス株式会社について

総合不動産業を営む三菱地所のグループ会社として、不動産売買の仲介・コンサルティング事業、ビル・住宅の賃貸事業、及びパーキング経営支援等を行っております。長年培ったノウハウと実績、また、三菱地所グループのネットワークをいかし、皆様の多様なご要望にお応えしております。

社名：三菱地所リアルエステートサービス株式会社

本社所在地：東京都千代田区大手町 1-9-2 大手町フィナンシャルシティ グランキューブ 11 階

代表取締役：清水 秀一

事業内容：不動産の仲介・コンサルティング・賃貸事業・鑑定等

設立：1972 年 12 月 20 日

賃貸オフィス検索サイト：

[https://office.mecyes.co.jp/?utm\\_source=birurelease&utm\\_medium=pr&utm\\_campaign=202602\\_2](https://office.mecyes.co.jp/?utm_source=birurelease&utm_medium=pr&utm_campaign=202602_2)

#### <本件に関するお問い合わせ先>

三菱地所リアルエステートサービス株式会社

担当：総務部広報室 武田・田中 TEL：03-3510-3110

人を、想う力。街を、想う力。

**三菱地所グループ**

 三菱地所リアルエステートサービス