



2025年2月末時点

大型オフィスビル空室率 東京主要7区集計

01 空室率および平均募集賃料

主要7区の空室率・平均募集賃料

Monthly Topic

東京主要5区

空室率 **3.97%** (前月比-0.46pt)

平均募集賃料 **30,721円/坪** (前月比 -652円/坪)

東京主要7区

空室率 **4.17%** (前月比-0.35pt)

平均募集賃料 **28,119円/坪** (前月比 -834円/坪)

		2024.2	2024.3	2024.4	2024.5	2024.6	2024.7	2024.8	2024.9	2024.10	2024.11	2024.12	2025.1	2025.2	前月比	前年同月比
空室率	千代田区	2.55%	2.53%	2.64%	2.83%	2.68%	2.59%	2.53%	2.29%	2.17%	2.13%	1.99%	1.84%	1.69%	-0.15	-0.86
	中央区	7.28%	6.47%	6.37%	6.85%	6.79%	6.32%	6.05%	5.92%	6.03%	5.81%	5.66%	5.60%	5.69%	0.08	-1.59
	港区	8.30%	7.79%	7.66%	7.55%	6.97%	6.84%	7.08%	6.86%	6.73%	6.50%	6.31%	6.38%	5.28%	-1.10	-3.02
	新宿区	6.48%	6.58%	6.28%	5.59%	4.94%	5.23%	5.55%	5.68%	5.38%	5.70%	5.72%	4.97%	4.83%	-0.14	-1.65
	渋谷区	4.38%	4.26%	3.61%	3.68%	3.32%	3.36%	3.47%	3.28%	2.54%	2.52%	2.60%	2.21%	2.03%	-0.18	-2.35
	主要5区	5.88%	5.57%	5.46%	5.48%	5.11%	5.01%	5.11%	4.94%	4.78%	4.69%	4.56%	4.43%	3.97%	-0.46	-1.90
	品川区	6.50%	6.36%	6.34%	7.25%	7.18%	6.75%	6.69%	6.55%	5.56%	5.40%	4.91%	4.73%	4.74%	0.01	-1.76
	江東区	6.63%	6.60%	6.68%	6.70%	6.52%	5.75%	5.59%	5.39%	5.86%	5.58%	5.42%	5.20%	5.64%	0.43	-1.00
	主要7区	6.00%	5.73%	5.63%	5.75%	5.43%	5.23%	5.30%	5.13%	4.94%	4.83%	4.66%	4.52%	4.17%	-0.35	-1.82
平均募集賃料	千代田区	¥37,715	¥37,860	¥38,339	¥37,992	¥38,448	¥39,300	¥39,827	¥39,927	¥39,935	¥40,166	¥40,011	¥40,227	¥40,057	-170	2,342
	中央区	¥22,033	¥21,562	¥21,740	¥21,435	¥21,611	¥21,757	¥21,310	¥21,418	¥22,136	¥22,465	¥22,352	¥21,875	¥21,610	-265	-423
	港区	¥31,061	¥30,964	¥31,197	¥31,383	¥31,384	¥31,902	¥32,934	¥32,803	¥32,871	¥33,021	¥33,773	¥33,049	¥32,392	-657	1,331
	新宿区	¥28,203	¥27,928	¥27,920	¥27,781	¥27,895	¥27,726	¥27,877	¥28,106	¥28,645	¥28,667	¥28,613	¥28,882	¥29,179	297	976
	渋谷区	¥30,997	¥30,906	¥29,805	¥30,336	¥31,905	¥31,968	¥31,106	¥30,796	¥30,212	¥30,016	¥32,164	¥32,094	¥32,111	16	1,114
	主要5区	¥29,921	¥29,883	¥30,124	¥30,133	¥30,280	¥30,733	¥31,235	¥31,097	¥31,214	¥31,364	¥31,738	¥31,374	¥30,721	-652	800
	品川区	¥19,384	¥19,120	¥19,404	¥20,006	¥20,051	¥19,555	¥19,052	¥19,186	¥19,489	¥20,099	¥20,064	¥19,758	¥19,115	-643	-269
	江東区	¥16,488	¥16,532	¥16,579	¥16,538	¥16,463	¥16,531	¥16,538	¥16,062	¥16,154	¥15,938	¥15,845	¥16,332	¥16,419	87	-69
	主要7区	¥27,760	¥27,649	¥27,864	¥27,894	¥27,826	¥28,265	¥28,572	¥28,464	¥28,636	¥28,883	¥29,250	¥28,953	¥28,119	-834	359

※2023年3月より貸付有効面積が不明な場合のレンタル比率の設定を変更致しました。変更内容詳細については末尾をご参照ください。

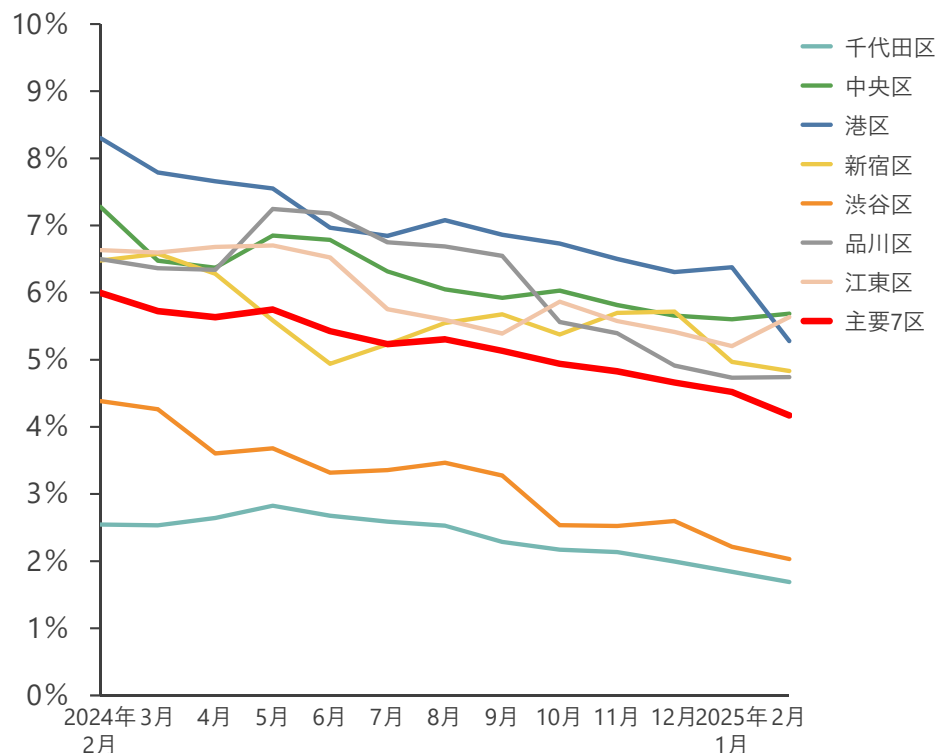
01 空室率および平均募集賃料

主要7区の空室率・平均募集賃料の動向

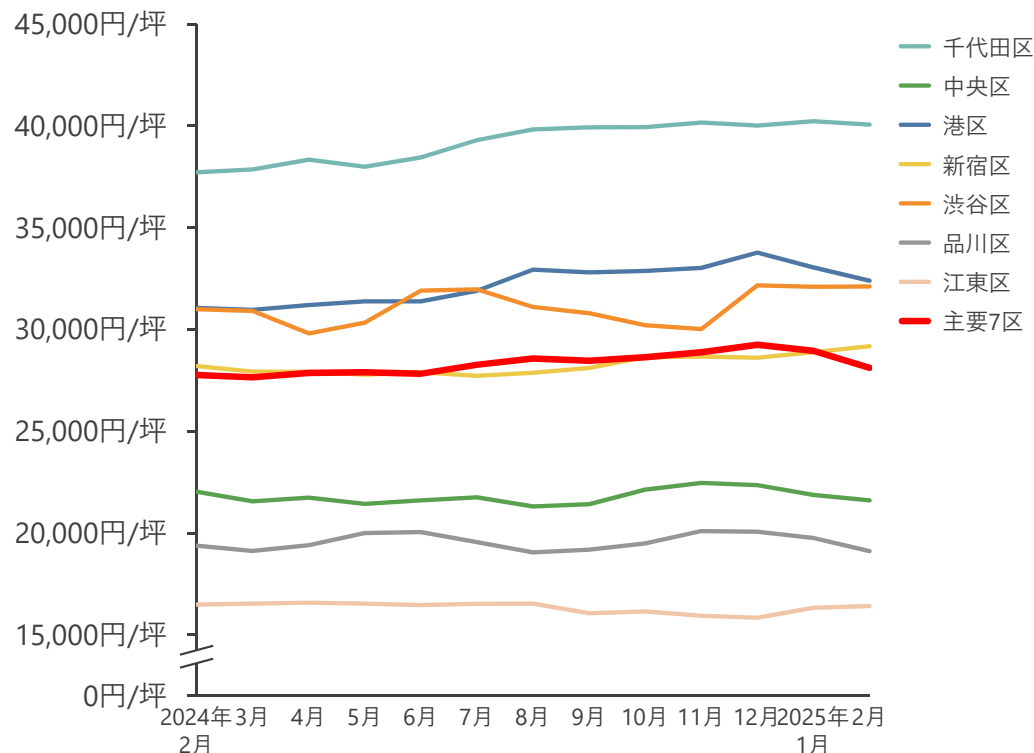
主要7区の空室率について、港区で低下、江東区で上昇、千代田区、中央区、新宿区、渋谷区、品川区で横ばいとなった。主要5区（2020年10月）ぶりに4%を切り、3.97%となった。港区の空室率は、赤坂エリアを中心に大型の空室が消化されたことなどが影響し、5.28%（前月比-1.10pt）となり、51か月ぶりに5%台まで低下している。

平均募集賃料は、新宿区で上昇、中央区、港区、品川区で下落、千代田区、渋谷区、江東区は横ばいとなった。主要7区の前年同月比では上昇しているものの、直近では2か月連続で下落している。港区、品川区の平均募集賃料は、前月比で600円/坪以上下落した。港区では、高単価物件の募集終了の影響が大きく、品川区においては、天王洲・品川シーサイドエリアの交通利便性に劣る物件を中心に1万円台/坪にて募集が開始された影響が大きい。

主要7区空室率推移



主要7区平均募集賃料推移



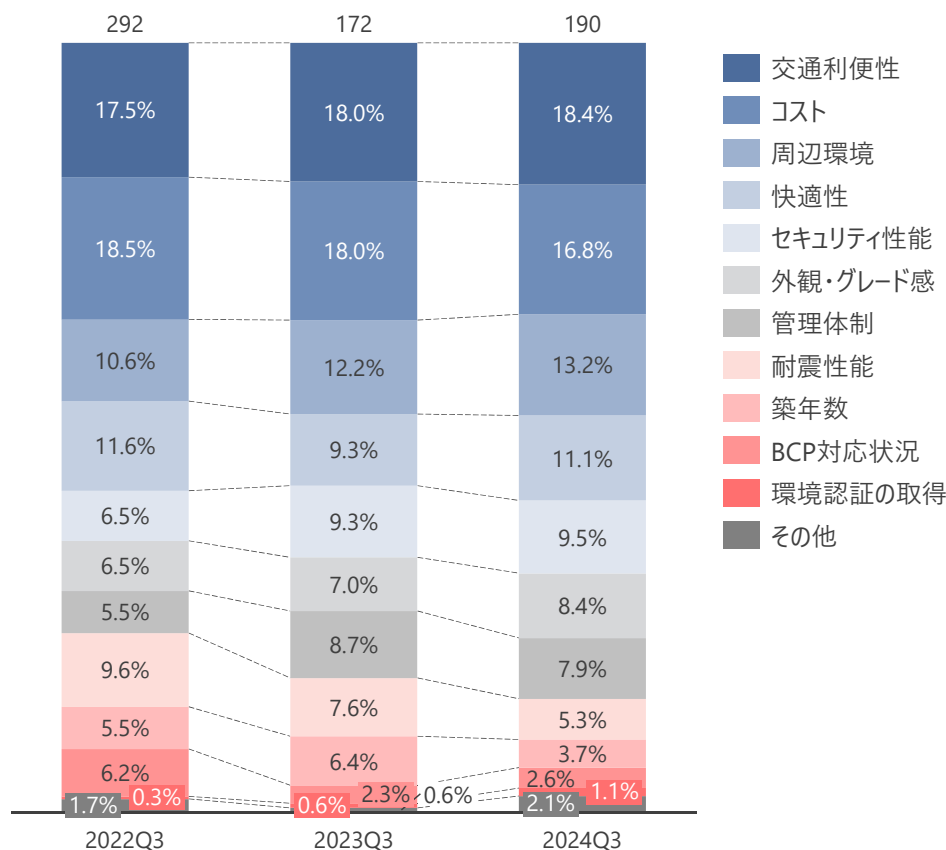
※2023年3月より貸付有効面積が不明な場合のレンタル比率集計を変更致しました。変更内容詳細については末尾をご参照ください。

02 オフィス移転の傾向

オフィス移転先の重視条件

当社にて実施した「不動産施策に関するアンケート調査（24-Q3）」によると、オフィス移転先を選定する際に重視する条件は、「交通利便性」が最も多く、「コスト」、「周辺環境」が続いた。交通利便性の回答割合は上昇傾向となっており、オフィス選定時に交通利便性を重視する傾向が強まっている。一方で、引き続き「コスト」の占める割合は高いものの、本調査を開始した2022年Q3以降、回答割合は低下傾向となっている。また、オフィス移転時の面積動向別に見ると、減床移転においては「交通利便性」よりも、「コスト」を重視する傾向が見受けられた。

オフィス移転先選定で重視する条件（複数選択可）



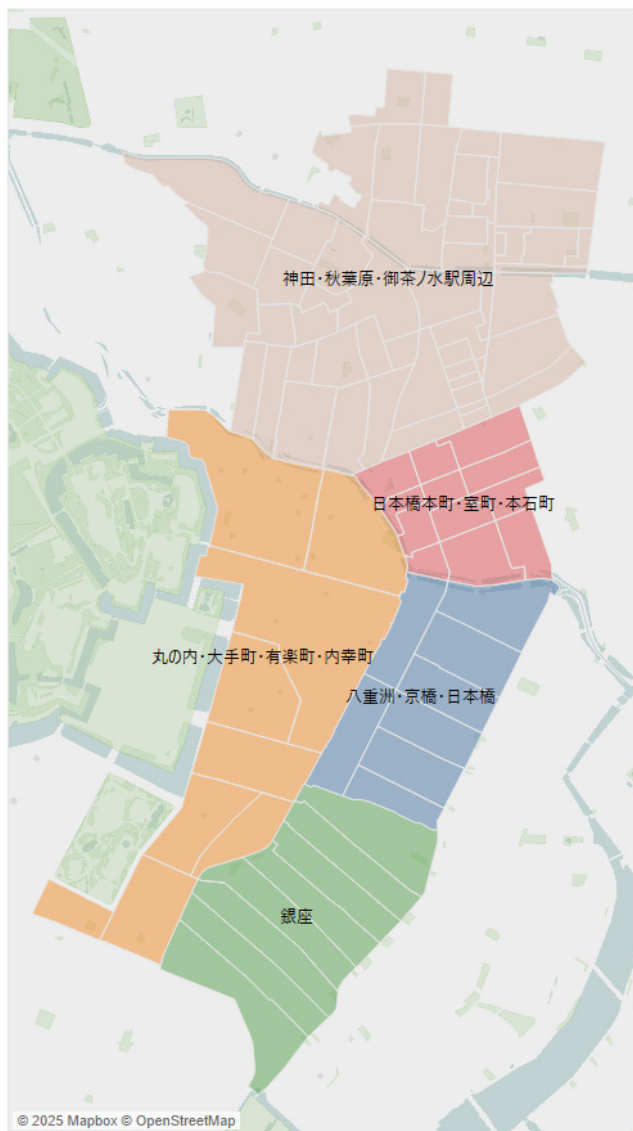
移転時面積動向別重視条件



※出典：当社調べ 「不動産施策に関するアンケート調査」

03 東京主要エリアのマーケット動向

千代田区・中央区エリア



サブマーケット	募集棟数	募集面積 (坪)	空室率	平均募集賃料/坪
丸の内・大手町・有楽町・内幸町	80	約16.59千坪	1.62%	¥47,223
神田・秋葉原・御茶ノ水駅周辺	39	約3.48千坪	1.81%	¥31,652
八重洲・京橋・日本橋	45	約4.51千坪	1.58%	¥42,909
日本橋本町・室町・本石町	22	約0.46千坪	0.42%	¥30,496
銀座	18	約1.50千坪	1.81%	¥29,374
総計	204	約26.54千坪	1.57%	¥43,196

千代田・中央エリア将来竣工 ※2026年度中までの主な竣工予定物件を記載、実際の竣工年月と異なる場合があります。

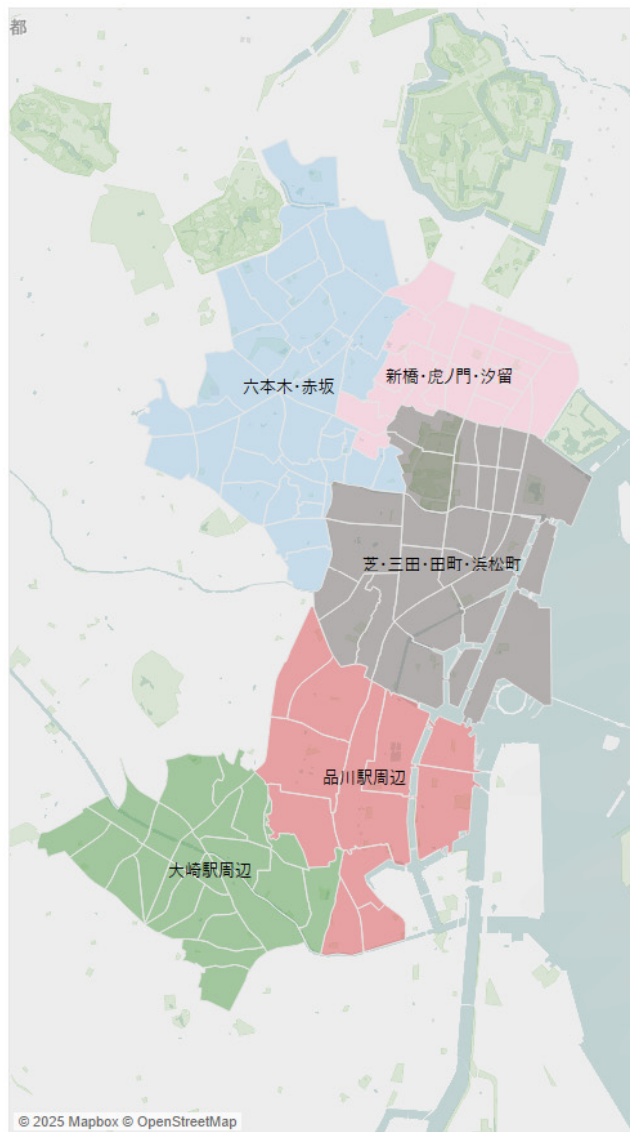
竣工年月	物件名称	住所	基準階面積(坪)	延床面積(坪)
2025年6月	(仮称) 京橋第一生命ビルディング	東京都中央区京橋2丁目	255	約4.88千坪
	(仮称) 東日本銀行本店ビル建替プロジェクト	東京都中央区日本橋3丁目	215	約3.49千坪
	八重洲ダイビル	東京都中央区京橋1丁目	387	約6.86千坪
2026年1月	WORK VILLA YAESU	東京都中央区京橋1丁目	262	約4.08千坪
2026年2月	TOFROM YAESU TOWER	東京都中央区八重洲1丁目	761	約68.06千坪
2026年3月	日本橋一丁目中地区第一種市街地再開発事業新築工事 (C街区)	東京都中央区日本橋1丁目	1,370	約113.14千坪
2026年7月	大手町ゲートビルディング	東京都千代田区内神田1丁目	627	約25.79千坪
2026年11月	(仮称) 野村不動産日本橋本町ビル建替計画	東京都中央区日本橋2丁目	511	約10.62千坪
2026年12月	(仮称) 日本橋本町木造計画 (むらまち小路)	東京都中央区日本橋本町1丁目	357	約8.40千坪
総計				約245.33千坪

千代田・中央エリア2月移転事例

テナント名	テナント業種	移転先ビル名	移転先竣工年	移転元面積(坪)	移転先面積(坪)
スギホールディングス	学術研究, 専門・技術サービス業	ヒルトップ神田ビル	2024	211	1,056
日曹商事	卸売業, 小売業	丸の内トラストタワーN館	2003	-	300

03 東京主要エリアのマーケット動向

港区・品川区エリア



サブマーケット	募集棟数	募集面積 (坪)	空室率	平均募集賃料/坪
芝・三田・田町・浜松町	93	約33.97千坪	5.24%	¥ 30,298
新橋・虎ノ門・汐留	82	約24.46千坪	3.61%	¥ 34,825
品川駅周辺	33	約12.41千坪	4.55%	¥ 25,268
六本木・赤坂	67	約39.54千坪	6.69%	¥ 36,529
大崎駅周辺	41	約8.19千坪	2.51%	¥ 23,201
総計	316	約118.56千坪	4.71%	¥ 32,280

港・品川エリア将来竣工 ※2026年度中までの主な竣工予定物件を記載、実際の竣工年月と異なる場合があります。

竣工年月	物件名称	住所	基準階面積(坪)	延床面積(坪)
2025年3月	THE LINKPILLAR1 (North)	東京都港区芝浦4丁目	1,016	約139.20千坪
	THE LINKPILLAR1 (South)	東京都港区高輪2丁目	1,016	約139.20千坪
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	505	約8.84千坪
2025年7月	御成門ビル建替計画	東京都港区新橋6丁目	293	約7.40千坪
2025年8月	ミタマチテラス	東京都港区芝5丁目	584	約16.79千坪
2025年冬	(仮称) 住友不動産芝公園プロジェクト	東京都港区芝2丁目	410	約11.80千坪
2026年1月	Ave. Takanawa	東京都港区高輪3丁目	297	約3.56千坪
2026年3月	THE LINKPILLAR 2	東京都港区高輪2丁目	1,105	約63.06千坪
2027年2月	(仮称) 大崎コアプロジェクト	東京都品川区東五反田2丁目	775	約20.95千坪
2027年3月	世界貿易センタービルディング本館	東京都港区浜松町2丁目	848	約91.05千坪
総計				約501.85千坪

港・品川エリア2月移転事例

テナント名	テナント業種	移転先ビル名	移転先竣工年	移転元面積(坪)	移転先面積(坪)
coly	情報通信業	住友不動産麻布十番ビル	2017	510	800
日本貨物鉄道	運輸業, 郵便業	wビル	1997	914	1,038

03 東京主要エリアのマーケット動向

その他エリア



サブマーケット	募集棟数	募集面積 (坪)	空室率	平均募集賃料/坪
渋谷駅周辺	41	約3.44千坪	1.46%	¥ 34,987
西新宿	50	約25.48千坪	4.89%	¥ 29,137
四ツ谷・市ヶ谷・飯田橋・水道橋駅周辺	55	約4.89千坪	1.86%	¥ 30,578
豊洲・晴海	37	約34.31千坪	10.72%	¥ 18,250
総計	183	約68.13千坪	5.08%	¥ 24,327

その他エリア将来竣工 ※2026年度中までの主な竣工予定物件を記載、実際の竣工年月と異なる場合があります。

竣工年月	物件名称	住所	基準階面積(坪)	延床面積(坪)
2025年6月	豊洲セイルパーク (TOYOSU SAIL PARK)	東京都江東区豊洲2丁目	1,275	約26.92千坪
2026年1月	フロントプレイス神田神保町	東京都千代田区神田神保町1丁目	219	約3.79千坪
2026年8月	(仮称) 明治安田生命新宿ビル	東京都新宿区西新宿1丁目	820	約29.31千坪
総計				約60.03千坪

その他エリア2月移転事例

テナント名	テナント業種	移転先ビル名	移転先竣工年	移転元面積(坪)	移転先面積(坪)
SUBARU	製造業	渋谷スクランブルスクエア	2019	-	57
アビオ債権回収	金融業、保険業	豊洲フロント	2010	-	1,533

【調査対象ビル】

- ◆ 985棟 2025年2月末時点
- ◆ 調査対象ビルは当社社内データに登録されているビル、且つ、千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区、品川区、江東区に調査時点で竣工している延床3,000坪以上のテナントビルを対象としております。
- ◆ 但し、通常のオフィス賃貸市場において特別な事情があると判断されるビルについては、その対象から除外しております。

【空室率】

- ◆ 空室率の計算は、対象建物における募集面積を貸付有効面積で除しています。
- ◆ 募集面積は、調査対象月末日時点で募集している区画を対象としております。
- ◆ 貸付有効面積は原則貸主公開の情報及び当社調査による実数に基づいております。
※但し、貸付有効面積が不明である場合には、レントブル比率（貸付有効面積/延床面積）を延床面積1万㎡以上の場合には50%、1万㎡未満は60%と設定し、集計しております。（2023年3月以前は、貸付有効面積が不明である場合には、同規模建物における実数値から求められたレントブル比率を適用し集計を実施）

【平均募集賃料】

- ◆ 募集賃料の計算は、該当月末日時点で募集している区画の条件を加重平均しております。
- ◆ 調査対象ビルにより共益費方式の採用・不採用に差があることから、平均募集賃料は共益費を含むものと致します(消費税等除く)。

【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、意見または予測であり、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。
- ◆ 本資料の著作権は、全て三菱地所リアルエステートサービス株式会社に帰属し、弊社への事前の同意なく公表又は貴殿以外の第三者に開示又は提供されないものとします。

不動産の売却・購入等のお問い合わせ



<https://www.mecyes.co.jp/inquiry01-realestate/>

オフィスに関するお問い合わせ



<https://office.mecyes.co.jp/contact>