2025年3月末時点

大型オフィスビル空室率　東京主要7区集計

三菱地所リアルエステートサービス

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7区
空室率 **3.94%**（前月比-0.23pt）
平均募集賃料 **28,507円/坪**（前月比 +388円/坪）

東京主要5区
空室率 **3.71%**（前月比-0.27pt）
平均募集賃料 **31,370円/坪**（前月比 +649円/坪）

		2024.3	2024.4	2024.5	2024.6	2024.7	2024.8	2024.9	2024.10	2024.11	2024.12	2025.1	2025.2	2025.3	前月比	前年同月比
空室率	千代田区	2.53%	2.64%	2.83%	2.68%	2.59%	2.53%	2.29%	2.17%	2.13%	1.99%	1.84%	1.69%	1.53%	-0.16	-1.00
	中央区	6.47%	6.37%	6.85%	6.79%	6.32%	6.05%	5.92%	6.03%	5.81%	5.66%	5.60%	5.69%	4.44%	-1.25	-2.04
	港区	7.79%	7.66%	7.55%	6.97%	6.84%	7.08%	6.86%	6.73%	6.50%	6.31%	6.38%	5.28%	5.34%	0.07	-2.44
	新宿区	6.58%	6.28%	5.59%	4.94%	5.23%	5.55%	5.68%	5.38%	5.70%	5.72%	4.97%	4.83%	4.18%	-0.65	-2.40
	渋谷区	4.26%	3.61%	3.68%	3.32%	3.36%	3.47%	3.28%	2.54%	2.52%	2.60%	2.21%	2.03%	2.02%	-0.01	-2.24
	主要5区	5.57%	5.46%	5.48%	5.11%	5.01%	5.11%	4.94%	4.78%	4.69%	4.56%	4.43%	3.97%	3.71%	-0.27	-1.86
	品川区	6.36%	6.34%	7.25%	7.18%	6.75%	6.69%	6.55%	5.56%	5.40%	4.91%	4.73%	4.74%	4.60%	-0.15	-1.77
	江東区	6.60%	6.68%	6.70%	6.52%	5.75%	5.59%	5.39%	5.86%	5.58%	5.42%	5.20%	5.64%	5.71%	0.08	-0.89
	主要7区	5.73%	5.63%	5.75%	5.43%	5.23%	5.30%	5.13%	4.94%	4.83%	4.66%	4.52%	4.17%	3.94%	-0.23	-1.79
平均募集賃料	千代田区	¥37,860	¥38,339	¥37,992	¥38,448	¥39,300	¥39,827	¥39,927	¥39,935	¥40,166	¥40,011	¥40,227	¥40,057	¥38,329	-1,728	469
	中央区	¥21,562	¥21,740	¥21,435	¥21,611	¥21,757	¥21,310	¥21,418	¥22,136	¥22,465	¥22,352	¥21,875	¥21,610	¥21,578	-32	15
	港区	¥30,964	¥31,197	¥31,383	¥31,384	¥31,902	¥32,934	¥32,803	¥32,871	¥33,021	¥33,773	¥33,049	¥32,392	¥33,007	615	2,044
	新宿区	¥27,928	¥27,920	¥27,781	¥27,895	¥27,726	¥27,877	¥28,106	¥28,645	¥28,667	¥28,613	¥28,882	¥29,179	¥29,799	620	1,871
	渋谷区	¥30,906	¥29,805	¥30,336	¥31,905	¥31,968	¥31,106	¥30,796	¥30,212	¥30,016	¥32,164	¥32,094	¥32,111	¥32,581	471	1,675
	主要5区	¥29,883	¥30,124	¥30,133	¥30,280	¥30,733	¥31,235	¥31,097	¥31,214	¥31,364	¥31,738	¥31,374	¥30,721	¥31,370	649	1,487
	品川区	¥19,120	¥19,404	¥20,006	¥20,051	¥19,555	¥19,052	¥19,186	¥19,489	¥20,099	¥20,064	¥19,758	¥19,115	¥19,422	306	302
	江東区	¥16,532	¥16,579	¥16,538	¥16,463	¥16,531	¥16,538	¥16,062	¥16,154	¥15,938	¥15,845	¥16,332	¥16,419	¥16,454	35	-79
	主要7区	¥27,649	¥27,864	¥27,894	¥27,826	¥28,265	¥28,572	¥28,464	¥28,636	¥28,883	¥29,250	¥28,953	¥28,119	¥28,507	388	858

※2023年3月より貸付有効面積が不明な場合のレンタブ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。

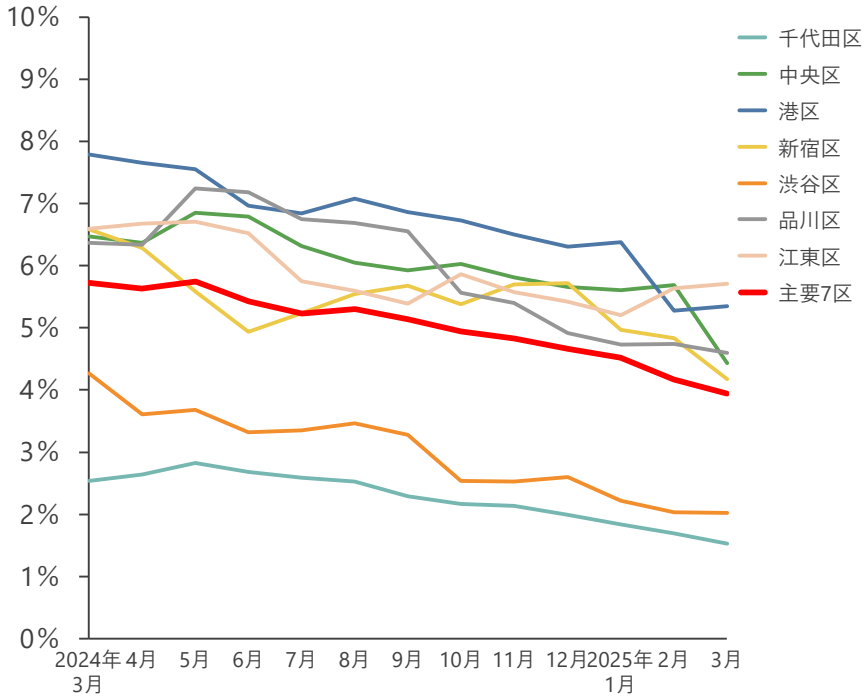
© Mitsubishi Real Estate Services Co., Ltd.

01 空室率および平均募集賃料

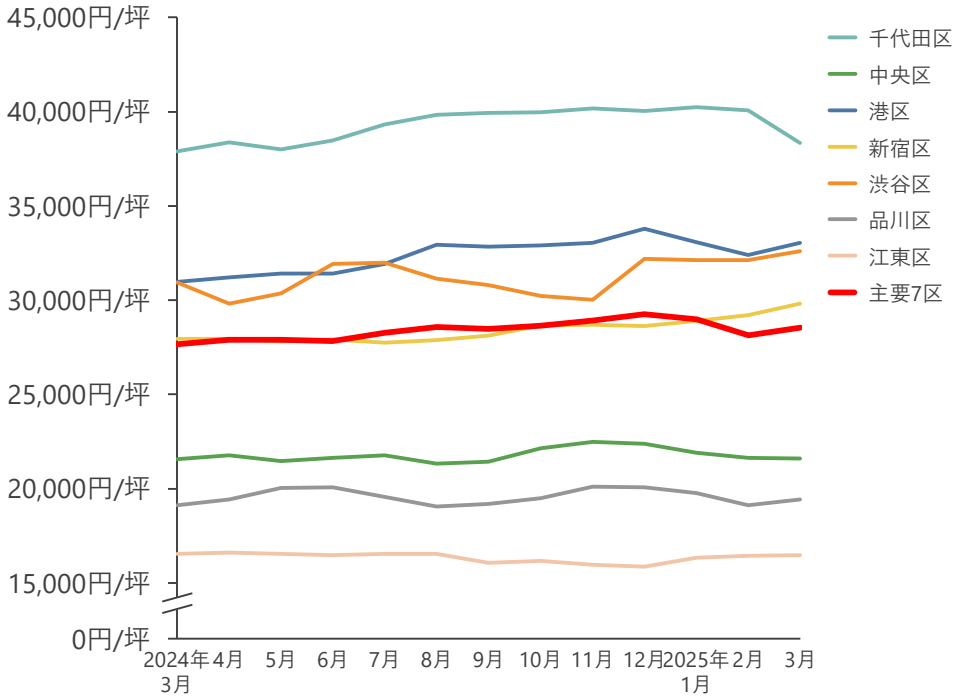
主要7区の空室率・平均募集賃料の動向

主要7区の空室率について、中央区、新宿区で低下、千代田区、港区、渋谷区、品川区、江東区で横ばいとなった。主要7区の空室率は、53か月（2020年10月）ぶりに4%を切り、3.94%となった。
平均募集賃料は、港区、新宿区、渋谷区、品川区で上昇、千代田区で下落、中央区、江東区は横ばいとなった。主要7区の平均募集賃料は、2か月連続で下落していたが、今月は前月比で388円/坪上昇した。但し、千代田区の平均募集賃料は、前月比で1,728円/坪と大幅に下落しているが、その理由としては大丸有エリアを中心に50,000円/坪超の物件の募集が終了した影響が大きいと思われる。

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ブ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。

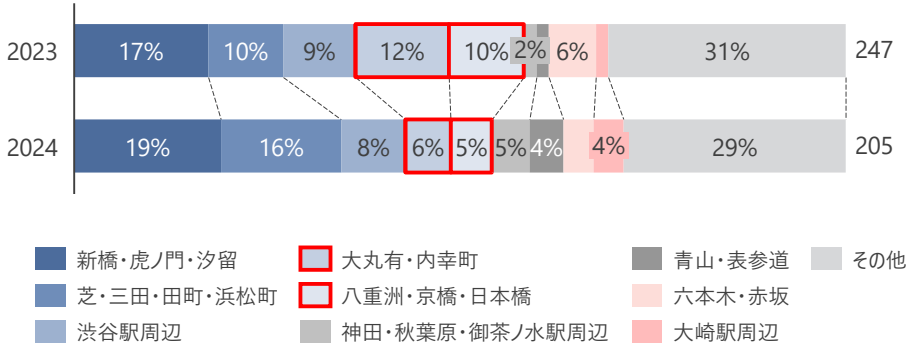
© Mitsubishi Real Estate Services Co., Ltd.

02 オフィス移転の傾向

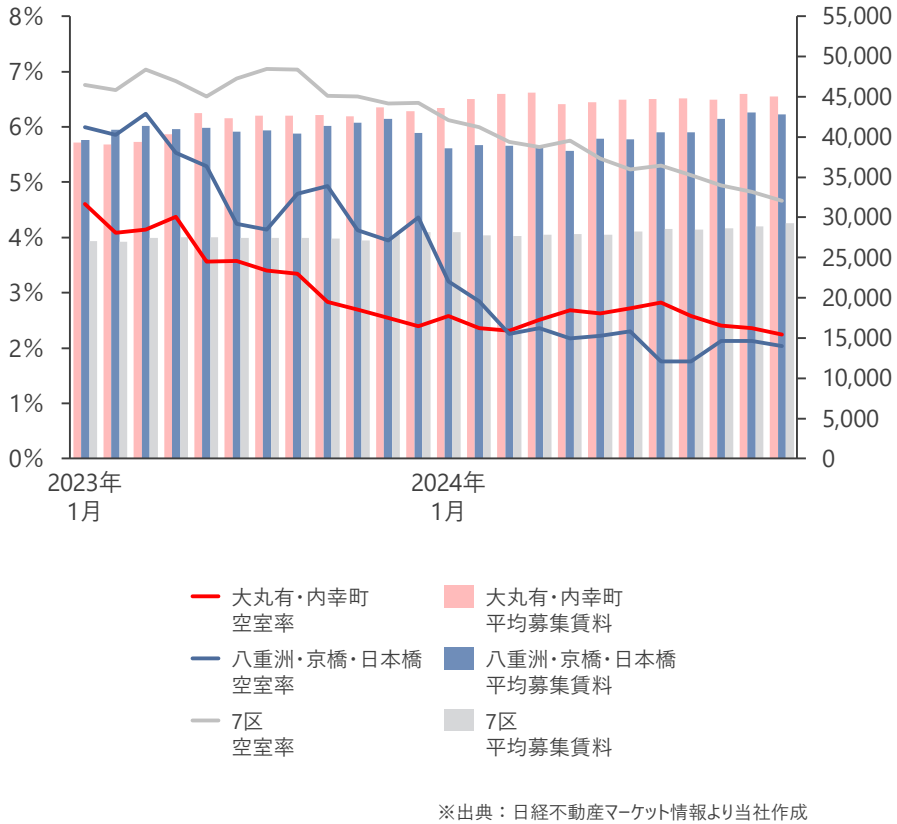
移転先エリアの動向

2023年1月～2024年12月（記事公開日ベース）における都心7区のオフィス移転先について、「大丸有・内幸町エリア」、「八重洲・京橋・日本橋エリア」の占める割合が大幅に低下している。上記2エリアは、2022年以降の新規供給量が限定的であることなどが影響し、空室率は低下傾向となっており、平均募集賃料についても、都心7区が2万円台/坪を推移しているのに対し、4万円台/坪を推移している。東京駅周辺のエリアは交通利便性が高く、引き続き人気のエリアではあるものの、拡張移転がトレンドとなっていることや、空室が少なく、平均募集賃料も高騰していることから移転件数が減少していると思われる。

【移転先エリアの内訳】

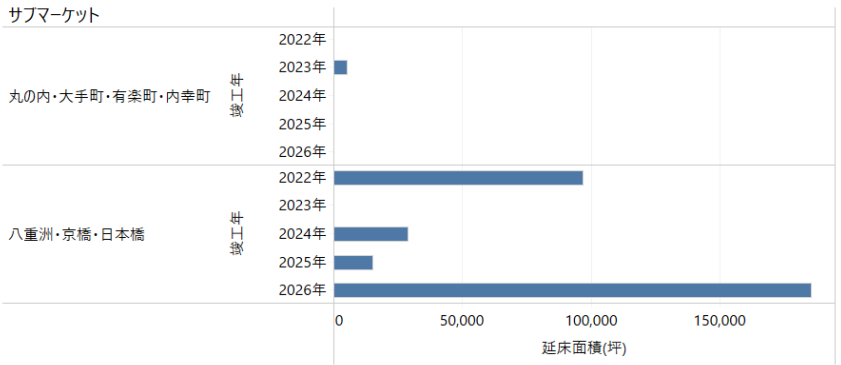


【大丸有・内幸町、八重洲・京橋・日本橋　空室率・平均募集賃料推移】



※出典：日経不動産マーケット情報より当社作成

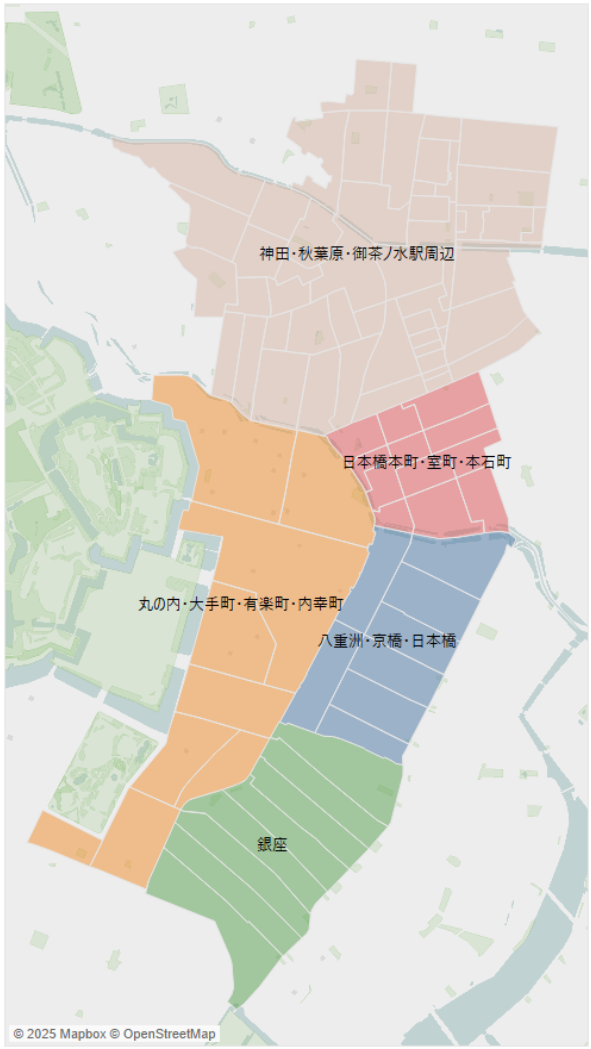
年別　竣工物件面積



© Mitsubishi Real Estate Services Co., Ltd.

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13.09千坪	1.28%	￥47,299
神田・秋葉原・御茶ノ水駅周辺	39	約3.39千坪	1.76%	￥32,317
八重洲・京橋・日本橋	45	約4.53千坪	1.59%	￥43,575
日本橋本町・室町・本石町	22	約0.32千坪	0.29%	￥32,005
銀座	18	約0.88千坪	1.06%	￥28,223
総計	204	約22.22千坪	1.31%	￥43,355

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本町２丁目	511	約10.62千坪
2026年12月	（仮称）日本橋本町木造計画（むろまち小路）	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

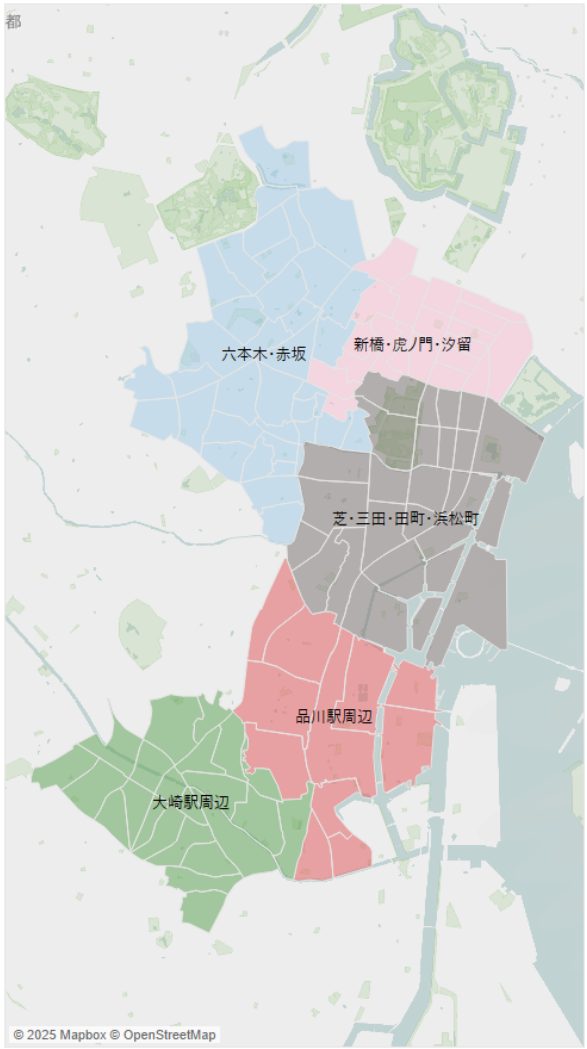
千代田・中央エリア3月移転事例

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)
クリニジェン	卸売業，小売業	室町ちばぎん三井ビルディング	2014	-	-
ツネイシホールディングス	学術研究，専門・技術サービス業	第一生命日比谷ファースト	1993	-	350
品川リフラクトリーズ	製造業	サピアタワー	2007	330	230

© Mitsubishi Real Estate Services Co., Ltd.

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	94	約33.69千坪	4.98%	￥30,807
新橋・虎ノ門・汐留	82	約26.63千坪	3.93%	￥34,022
品川駅周辺	34	約15.10千坪	5.26%	￥28,216
六本木・赤坂	67	約40.56千坪	6.86%	￥36,674
大崎駅周辺	41	約7.00千坪	2.15%	￥24,724
総計	318	約122.97千坪	4.80%	￥32,780

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
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
2026年春	（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
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223.44千坪

港・品川エリア3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)
ハウテレビジョン	情報通信業	六本木ヒルズ森タワー	2003	200	400
一般社団法人日本音楽著作権協会	サービス業（他に分類されないもの）	赤坂インターシティAIR	2017	-	1,560
丸紅食料	卸売業，小売業	MOMENTO SHIODOME	2011	400	450

© Mitsubishi Real Estate Services Co., Ltd.

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3.71千坪	1.57%	￥34,596
西新宿	50	約22.75千坪	4.37%	￥29,454
四ツ谷・市ヶ谷・飯田橋・水道橋駅周辺	55	約4.86千坪	1.84%	￥31,040
豊洲・晴海	37	約36.01千坪	11.26%	￥18,138
総計	183	約67.33千坪	5.02%	￥24,139

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	豊洲セイルパークビル（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3月移転事例

該当無し

© Mitsubishi Real Estate Services Co., Ltd.

【調査対象ビル】
◆ 987棟 2025年3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、対象ビル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、レンタブル比率（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、同規模ビルにおける実数値から求められたレンタ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。

三菱地所リアルエステートサービス
マーケティング部

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