



2025年4月末時点

東京オフィスマーケット動向 空室率・平均募集賃料

今月のサマリー

潜在空室率

- 主要5区の潜在空室率：3.45% 前月比：-0.26pt
- 主要7区の潜在空室率：3.70% 前月比：-0.24pt
- 中央区、港区、新宿区、渋谷区、江東区は低下。品川区は上昇。千代田区は横ばい。

平均募集賃料

- 主要5区の平均募集賃料：31,540円/坪 前月比：+170円/坪
- 主要7区の平均募集賃料：28,643円/坪 前月比：+136円/坪
- 千代田区、中央区、新宿区、品川区で上昇。港区、渋谷区、江東区は横ばい。

主要エリアの動向

- 千代田区、中央区の主要エリアについては潜在空室率が1%台前半以下と非常に低い状況となっている。
- 大崎駅周辺エリアにて物件が竣工した影響もあり、品川区の潜在空室率は前月比で0.32pt上昇、平均募集賃料は1,138円/坪上昇した。

その他トピック

- 2024年度の日経不動産マーケット情報移転記事掲載件数は198件となり、2022年度以降は減少傾向となっている。
- 業種別に見ると「情報通信業」が最も多く、2020年度以来4年ぶりに「製造業」の占める割合が2番目に高い結果となった。

※2025年4月末時点データより、募集中の全フロアを対象とした中長期的な市場の供給状況を示す従来の「空室率」を「潜在空室率」と再定義し、市場分析の新たな視点として即日入居可能なフロアのみを焦点を当てた「空室率」を導入しています。

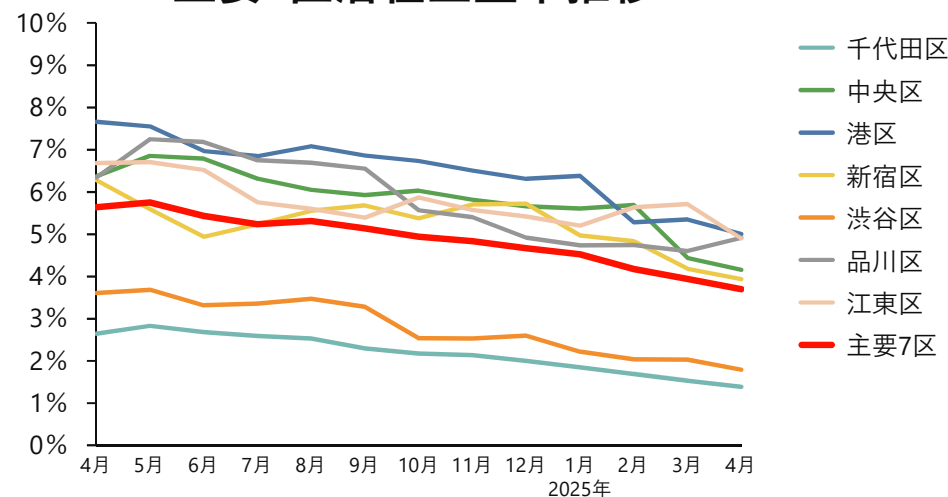
潜在空室率および平均募集賃料

主要7区の潜在空室率は低下傾向を維持している。渋谷区は2%を切った。

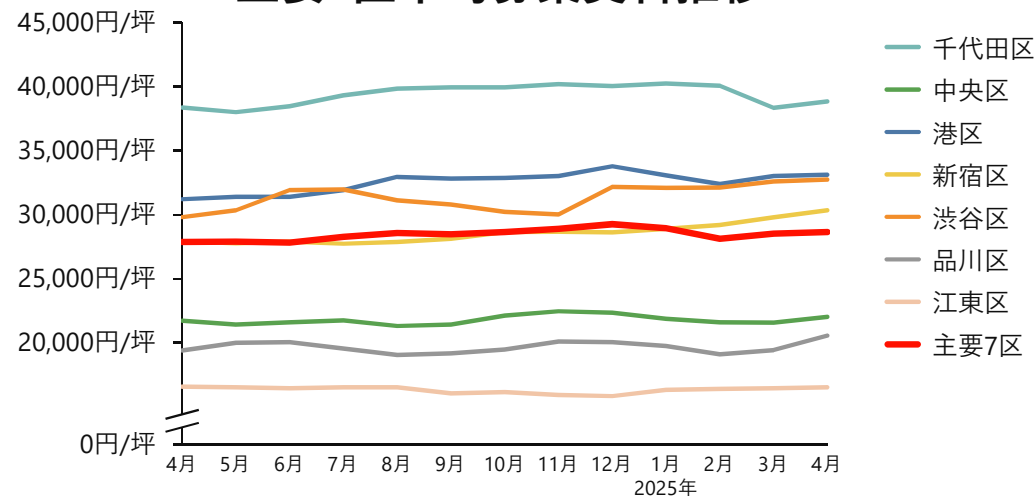
平均募集賃料は一時下落したものの、緩やかな上昇傾向となっている。

	潜在空室率	前月比	平均募集賃料	前月比
千代田区	1.39%	→	¥38,824	↗
中央区	4.15%	↘	¥22,024	↗
港区	5.00%	↘	¥33,113	→
新宿区	3.93%	↘	¥30,339	↗
渋谷区	1.79%	↘	¥32,735	→
主要5区	3.45%	↘	¥31,540	→
品川区	4.92%	↗	¥20,560	↗
江東区	4.90%	↘	¥16,546	→
主要7区	3.70%	↘	¥28,643	→

主要7区潜在空室率推移



主要7区平均募集賃料推移



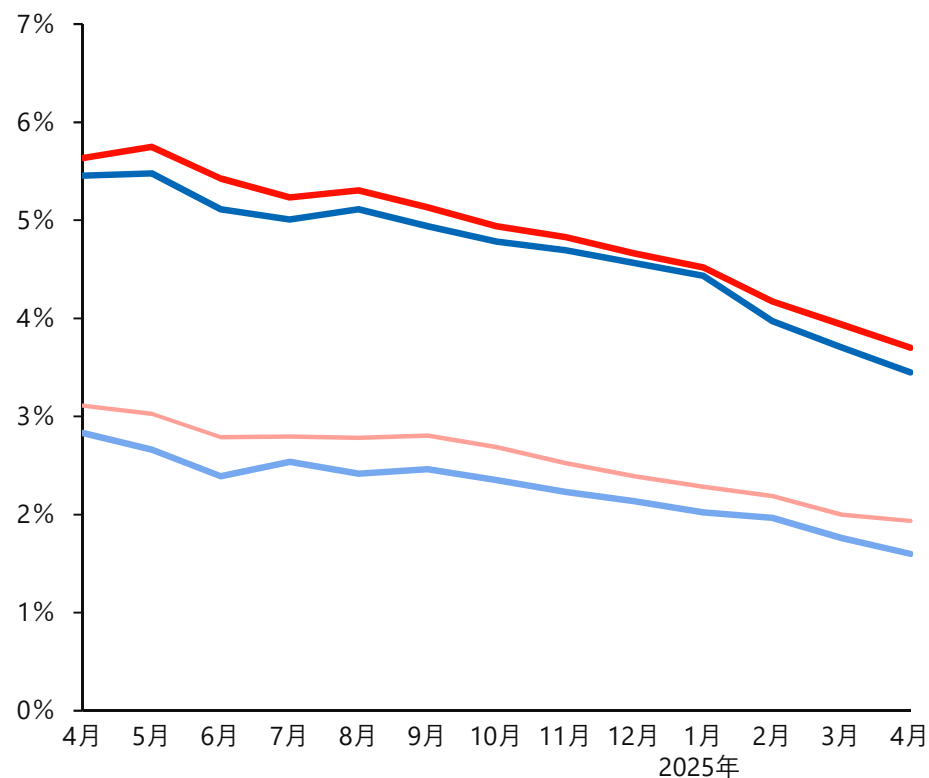
潜在空室率および空室率

潜在空室率および空室率は主要5区・7区共に低下傾向となっている。

	潜在空室率	前月比	空室率	前月比
千代田区	1.39%	→	0.46%	→
中央区	4.15%	↓	2.92%	↓
港区	5.00%	↓	1.96%	↓
新宿区	3.93%	↓	2.12%	↑
渋谷区	1.79%	↓	0.54%	→
主要5区	3.45%	↓	1.60%	→
品川区	4.92%	→	3.15%	↓
江東区	4.90%	↓	2.41%	↓
主要7区	3.70%	↓	1.94%	→

潜在空室率・空室率推移

— 主要5区潜在空室率 — 主要5区空室率 — 主要7区潜在空室率 — 主要7区空室率



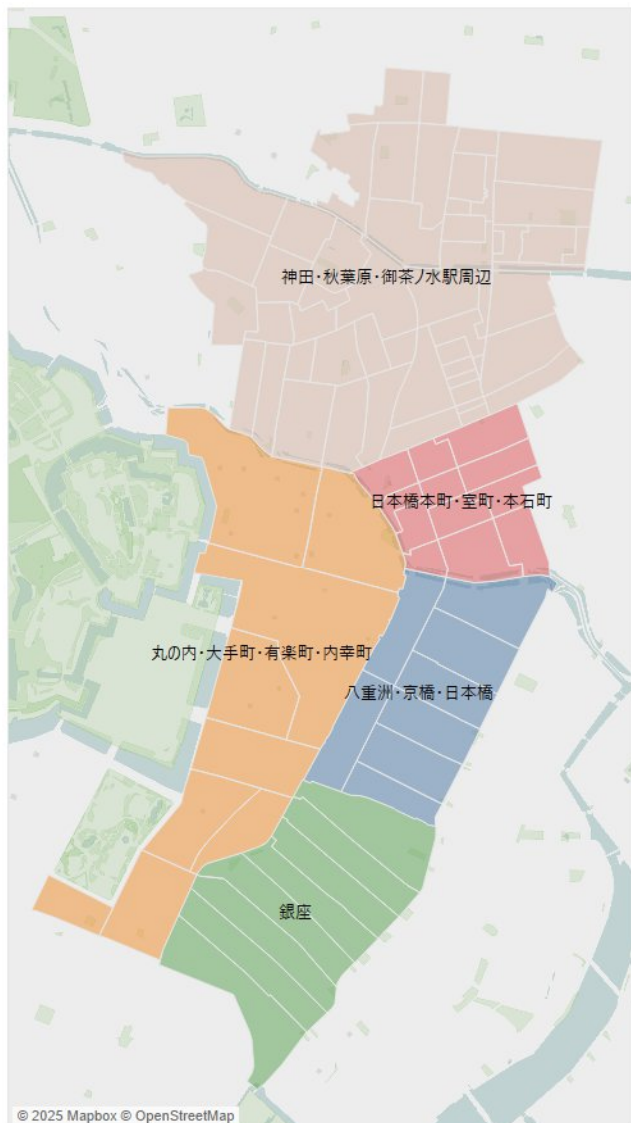
※【潜在空室率】 調査対象月末日時点で募集している区画を対象とした空室率
 【空室率】 空室率調査対象物件において、「即日入居可能」区画のみの空室率
 集計方法の詳細については、P.10「留意事項」内に記載しています。

潜在空室率・空室率・平均募集賃料のデータ

		2024.4	2024.5	2024.6	2024.7	2024.8	2024.9	2024.10	2024.11	2024.12	2025.1	2025.2	2025.3	2025.4	前月比	前年同月比
潜在空室率	千代田区	2.64%	2.83%	2.68%	2.59%	2.53%	2.29%	2.17%	2.13%	1.99%	1.84%	1.69%	1.53%	1.39%	-0.15	-1.26
	中央区	6.37%	6.85%	6.79%	6.32%	6.05%	5.92%	6.03%	5.81%	5.66%	5.60%	5.69%	4.44%	4.15%	-0.29	-2.22
	港区	7.66%	7.55%	6.97%	6.84%	7.08%	6.86%	6.73%	6.50%	6.31%	6.38%	5.28%	5.34%	5.00%	-0.34	-2.66
	新宿区	6.28%	5.59%	4.94%	5.23%	5.55%	5.68%	5.38%	5.70%	5.72%	4.97%	4.83%	4.18%	3.93%	-0.25	-2.35
	渋谷区	3.61%	3.68%	3.32%	3.36%	3.47%	3.28%	2.54%	2.52%	2.60%	2.21%	2.03%	2.02%	1.79%	-0.23	-1.81
	主要5区	5.46%	5.48%	5.11%	5.01%	5.11%	4.94%	4.78%	4.69%	4.56%	4.43%	3.97%	3.71%	3.45%	-0.26	-2.01
	品川区	6.34%	7.25%	7.18%	6.75%	6.69%	6.55%	5.56%	5.40%	4.91%	4.73%	4.74%	4.60%	4.92%	0.32	-1.42
	江東区	6.68%	6.70%	6.52%	5.75%	5.59%	5.39%	5.86%	5.58%	5.42%	5.20%	5.64%	5.71%	4.90%	-0.81	-1.78
	主要7区	5.63%	5.75%	5.43%	5.23%	5.30%	5.13%	4.94%	4.83%	4.66%	4.52%	4.17%	3.94%	3.70%	-0.24	-1.94
空室率	千代田区	1.26%	1.21%	1.20%	1.29%	1.21%	1.13%	1.09%	1.01%	0.89%	0.76%	0.53%	0.45%	0.46%	0.02	-0.79
	中央区	4.48%	4.32%	4.20%	4.11%	4.35%	4.05%	4.30%	4.11%	3.91%	3.74%	3.80%	3.15%	2.92%	-0.23	-1.56
	港区	3.61%	3.31%	2.95%	3.24%	2.88%	3.20%	2.97%	2.70%	2.64%	2.53%	2.67%	2.51%	1.96%	-0.56	-1.65
	新宿区	3.55%	3.35%	2.55%	2.69%	2.68%	2.67%	2.18%	2.52%	2.53%	2.36%	1.93%	1.69%	2.12%	0.42	-1.43
	渋谷区	1.31%	1.27%	0.88%	1.03%	0.82%	0.87%	0.86%	0.72%	0.58%	0.64%	0.64%	0.54%	0.54%	-0.01	-0.78
	主要5区	2.83%	2.66%	2.39%	2.54%	2.42%	2.46%	2.35%	2.23%	2.14%	2.02%	1.97%	1.76%	1.60%	-0.16	-1.23
	品川区	4.56%	4.91%	4.91%	4.44%	5.20%	5.08%	4.83%	4.47%	4.11%	4.00%	3.63%	3.42%	3.15%	-0.28	-1.41
	江東区	4.26%	4.55%	4.32%	3.51%	3.62%	3.60%	3.60%	3.20%	2.94%	2.96%	2.78%	2.82%	2.41%	-0.42	-1.86
	主要7区	3.11%	3.03%	2.79%	2.80%	2.78%	2.81%	2.69%	2.52%	2.39%	2.28%	2.19%	2.00%	1.94%	-0.06	-1.17
平均募集賃料	千代田区	¥38,339	¥37,992	¥38,448	¥39,300	¥39,827	¥39,927	¥39,935	¥40,166	¥40,011	¥40,227	¥40,057	¥38,329	¥38,824	495	485
	中央区	¥21,740	¥21,435	¥21,611	¥21,757	¥21,310	¥21,418	¥22,136	¥22,465	¥22,352	¥21,875	¥21,610	¥21,578	¥22,024	447	285
	港区	¥31,197	¥31,383	¥31,384	¥31,902	¥32,934	¥32,803	¥32,871	¥33,021	¥33,773	¥33,049	¥32,392	¥33,007	¥33,113	106	1,917
	新宿区	¥27,920	¥27,781	¥27,895	¥27,726	¥27,877	¥28,106	¥28,645	¥28,667	¥28,613	¥28,882	¥29,179	¥29,799	¥30,339	540	2,419
	渋谷区	¥29,805	¥30,336	¥31,905	¥31,968	¥31,106	¥30,796	¥30,212	¥30,016	¥32,164	¥32,094	¥32,111	¥32,581	¥32,735	154	2,930
	主要5区	¥30,124	¥30,133	¥30,280	¥30,733	¥31,235	¥31,097	¥31,214	¥31,364	¥31,738	¥31,374	¥30,721	¥31,370	¥31,540	170	1,416
	品川区	¥19,404	¥20,006	¥20,051	¥19,555	¥19,052	¥19,186	¥19,489	¥20,099	¥20,064	¥19,758	¥19,115	¥19,422	¥20,560	1,138	1,156
	江東区	¥16,579	¥16,538	¥16,463	¥16,531	¥16,538	¥16,062	¥16,154	¥15,938	¥15,845	¥16,332	¥16,419	¥16,454	¥16,546	92	-33
	主要7区	¥27,864	¥27,894	¥27,826	¥28,265	¥28,572	¥28,464	¥28,636	¥28,883	¥29,250	¥28,953	¥28,119	¥28,507	¥28,643	136	779

東京主要エリアのマーケット動向（千代田・中央区エリア）

中央区の潜在空室率は4.15%となっているが、晴海や築地・新富町エリアが引き上げているためであり、八重洲・京橋・日本橋エリアや銀座エリアは千代田区主要エリアと同水準の低さとなっている。



サブマーケット	調査対象棟数	募集棟数	募集面積（坪）	潜在空室率	平均募集賃料/坪
丸の内・大手町・有楽町・内幸町	80	37	約11.70千坪	1.15%	¥ 48,069
神田・秋葉原・御茶ノ水駅周辺	39	6	約1.52千坪	0.79%	¥ 30,883
八重洲・京橋・日本橋	45	11	約4.24千坪	1.49%	¥ 44,743
日本橋本町・室町・本石町	22	2	約0.17千坪	0.16%	¥ 16,000
銀座	18	5	約0.69千坪	0.83%	¥ 30,968
総計	204	61	約18.33千坪	1.08%	¥ 45,065

千代田・中央エリア将来竣工 ※2027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。

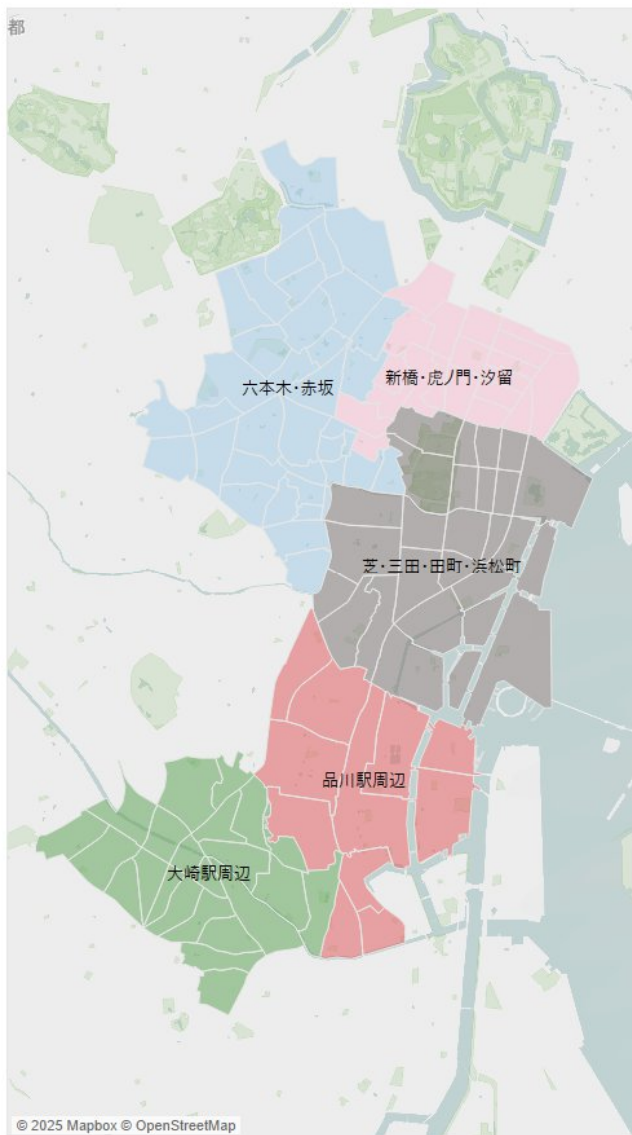
竣工年月	物件名称	住所	基準階面積(坪)	延床面積(坪)
2025年6月	(仮称) 京橋第一生命ビルディング	東京都中央区京橋 2丁目	255	約4.88千坪
	(仮称) 東日本銀行本店ビル建替プロジェクト	東京都中央区日本橋 3丁目	215	約3.49千坪
	八重洲ダイビル	東京都中央区京橋 1丁目	387	約6.86千坪
2026年1月	WORK VILLA YAESU	東京都中央区京橋 1丁目	262	約4.08千坪
2026年2月	TOFROM YAESU TOWER	東京都中央区八重洲 1丁目	761	約68.06千坪
2026年7月	大手町ゲートビルディング	東京都千代田区内神田 1丁目	627	約25.79千坪
2026年9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	日本橋本町三井ビルディング & forest	東京都中央区日本橋本町 1丁目	357	約8.40千坪
2028年3月	TOKYO TORCH Torch Tower（B棟）	東京都千代田区大手町 2丁目	2,000	約167.28千坪
総計				約412.61千坪

千代田・中央エリア4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)
Astemo	製造業	TOFROM YAESU TOWER	2026	800	2,000
児玉化学工業	製造業	東信神田THビル	1986	40	92
燈	情報通信業	御茶ノ水ソラシティ	2013	209	900

東京主要エリアのマーケット動向（港区・品川区エリア）

今月は大崎駅周辺エリアにて物件が竣工した影響もあり、品川区の潜在空室率は前月比で0.32pt上昇、平均募集賃料は1,138円/坪上昇した。



サブマーケット	調査対象棟数	募集棟数	募集面積（坪）	潜在空室率	平均募集賃料/坪
芝・三田・田町・浜松町	93	35	約34.52千坪	5.32%	¥ 30,890
新橋・虎ノ門・汐留	82	38	約21.35千坪	3.15%	¥ 33,821
品川駅周辺	35	15	約14.22千坪	4.51%	¥ 29,039
六本木・赤坂	67	33	約38.99千坪	6.60%	¥ 37,404
大崎駅周辺	42	13	約9.97千坪	3.00%	¥ 26,311
総計	319	134	約119.04千坪	4.64%	¥ 32,899

港・品川エリア将来竣工 ※2027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	(仮称) 住友不動産芝公園プロジェクト Ave. Takanawa	東京都港区芝2丁目 東京都港区高輪3丁目	410 297	約11.80千坪 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
2027年9月	三会堂ビル	東京都港区赤坂1丁目	393	約10.53千坪
2027年10月	TORANOGATE (トラノゲート)	東京都港区虎ノ門1丁目	850	約36.27千坪
2028年3月	(仮称) 赤坂二・六丁目地区開発計画 (東棟)	東京都港区赤坂2丁目	817	約50.73千坪
総計				約312.13千坪

港・品川エリア4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)
LINEヤフー	学術研究, 専門・技術サービス業	東京ワールドゲート赤坂 赤坂トラストタワー	2024	-	16,000
NDIソリューションズ	卸売業, 小売業	住友不動産東京三田サウスタワー	2006	-	-
YCP Japan	金融業, 保険業	赤坂グリーンクロス	2024	-	280
インパクトホールディングス	学術研究, 専門・技術サービス業	アーク森ビル	1986	600	440
イーピーシー・マート	卸売業, 小売業	麻布台ビルズ 森 J Pタワー	2023	403	400
カディアソ・ソーラー・プロジェクト	電気・ガス・熱供給・水道業	T-LITE	2022	-	316
テクノ菱和	建設業	ミタマチテラス	2025	-	1,700

東京主要エリアのマーケット動向（その他主要エリア）

江東区の潜在空室率は、豊洲において複数の大型フロアが募集を終了したため、前月比で0.81pt低下した。豊洲・晴海エリアでは6月に大型物件が竣工予定となっており、今後の動向に注視が必要である。



サブマーケット	調査対象棟数	募集棟数	募集面積（坪）	潜在空室率	平均募集賃料/坪
渋谷駅周辺	41	12	約3.71千坪	1.57%	¥ 34,717
西新宿	50	35	約22.18千坪	4.26%	¥ 29,863
四ツ谷・市ヶ谷・飯田橋・水道橋駅周辺	56	13	約4.64千坪	1.71%	¥ 30,183
豊洲・晴海	37	19	約31.98千坪	10.00%	¥ 18,272
総計	184	79	約62.51千坪	4.64%	¥ 24,418



その他エリア将来竣工 ※2027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
2027年6月	渋谷一丁目地区共同開発事業 (ミタケリンクパーク)	東京都渋谷区渋谷1丁目	780	約14.32千坪
2027年11月	(仮称) 渋谷区道玄坂二丁目計画	東京都渋谷区道玄坂2丁目	478	約26.35千坪
総計				約100.70千坪



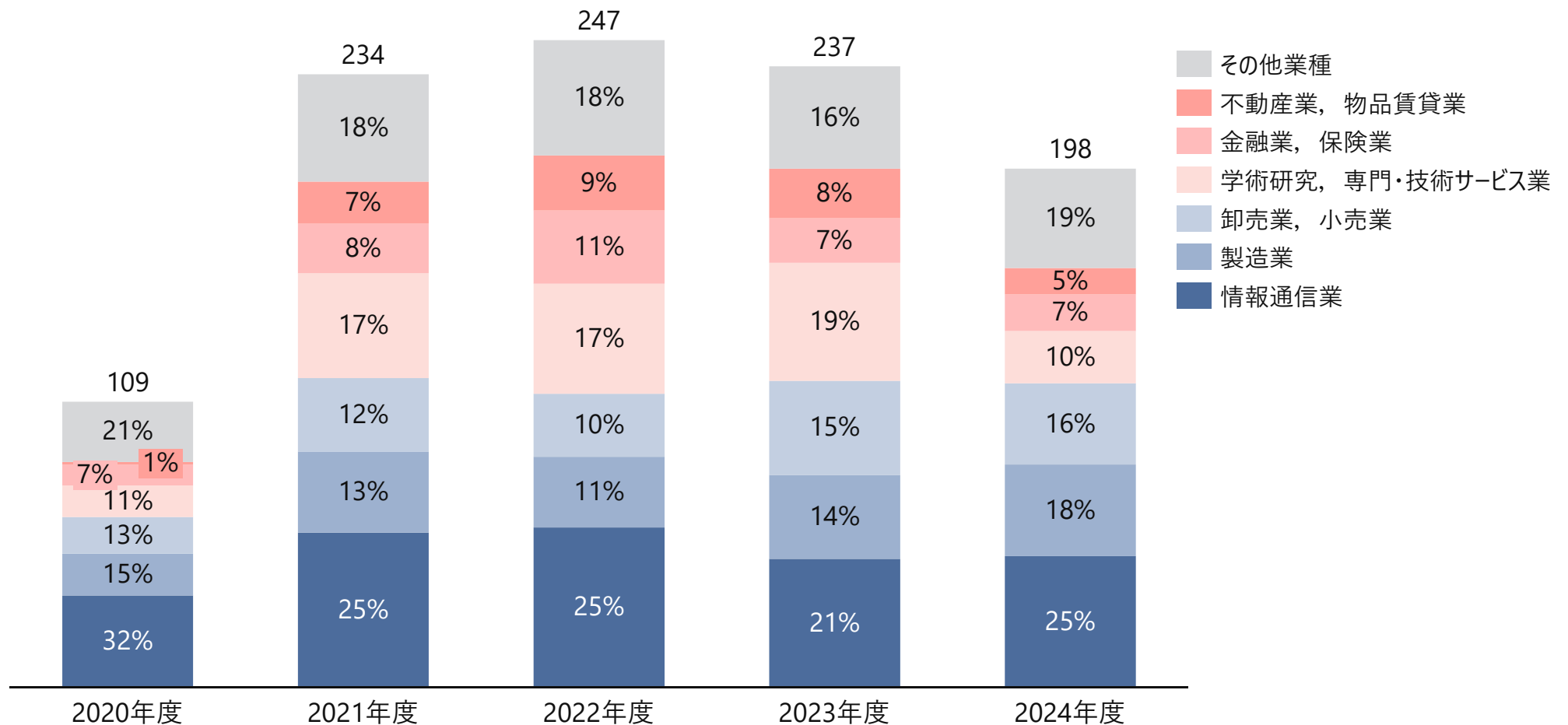
その他エリア4月移転事例



2024年度の移転動向

2024年度の日経不動産マーケット情報移転記事掲載件数は198件となり、2022年度以降は減少している。業種別に見ると「情報通信業」が最も多く、2020年度以来4年ぶりに「製造業」の占める割合が2番目に高い結果となった。

記事掲載件数推移×業種



出典：日経不動産マーケット情報より当社集計

本資料に関する留意事項

【調査対象ビル】

- ◆ 983棟 2025年4月末時点
- ◆ 調査対象ビルは当社データベース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います。
- ◆ 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います。

【潜在空室率・空室率】

- ◆ 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。
- ◆ 潜在空室率の募集面積は、調査対象月末日時点で募集している区画を対象としています。
- ◆ 空室率の募集面積は、調査対象月末日時点で募集している、即日入居可能区画のみを対象としています。
- ◆ 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います。
※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㎡以上の場合は50%、1万㎡未満は60%と設定し集計しています。（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います。
- ◆ 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しています。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、当社への事前の同意なく公表又は貴社以外の第三者に開示又は提供されないものとします。

関連サービス・資料のご案内



当社のオフィス移転サポート資料では、当社の移転サポート支援の特徴や事例をご紹介します。ぜひダウンロードしてご活用ください。

資料をダウンロードする (無料)



最新のオフィス情報を探したい



サイトを見に行く



オフィス移転のプロに相談したい



相談する



お問い合わせ

三菱地所リアルエステートサービス株式会社

▶ 本資料に関すること

マーケティング部

03-3510-8037 (代)

▶ 物件の募集状況に関すること

ビル営業部

03-3510-3100 (代)



スマートフォンからの
お問い合わせはこちら