



2025年5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：3.35% 前月比：-0.10pt
- 主要7区の潜在空室率：3.65% 前月比：-0.04pt
- 港区の潜在空室率は4年8ヶ月ぶりに5%を切った。

## 平均募集賃料

- 主要5区の平均募集賃料：31,976円/坪 前月比：+436円/坪
- 主要7区の平均募集賃料：28,862円/坪 前月比：+219円/坪

## 主要エリアの動向

- 丸の内・大手町・有楽町・内幸町エリアの平均募集賃料は、エリア毎のデータ集計を開始した2014年10月以降で初めて50,000円/坪を超えた。
- 豊洲・晴海エリアの潜在空室率は2022年7月の15.97%をピークに低下傾向となっているが、直近では豊洲にて大型フロアの募集が開始された影響もあり前月比で0.43pt上昇した。

## その他トピック

- 主要13エリアの潜在空室率を2024年4月末時点と2025年4月末時点で比較すると、六本木・赤坂エリアを除き低下している。
- 新橋・虎ノ門・汐留エリアが最も低下しており、前年同月比で5.56pt低下した。

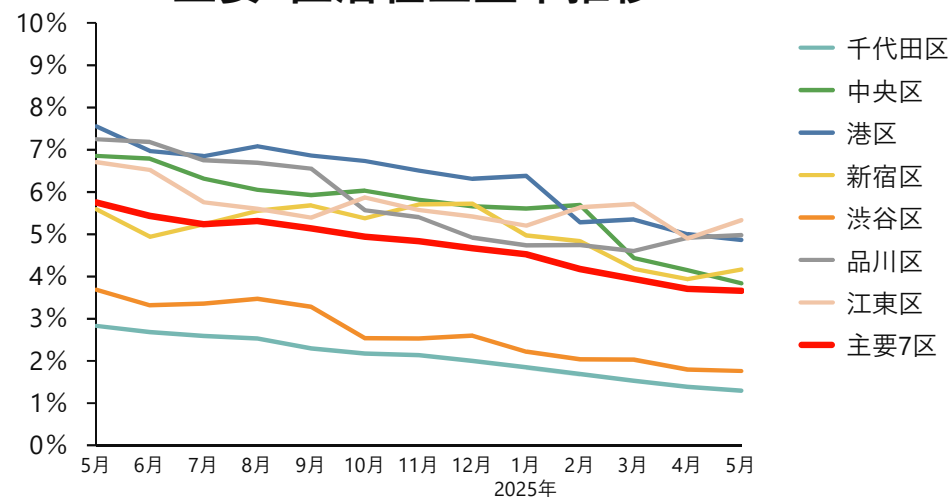
※2025年4月末時点データより、募集中の全フロアを対象とした中長期的な市場の供給状況を示す従来の「空室率」を「潜在空室率」と再定義し、市場分析の新たな視点として即日入居可能なフロアのみを焦点を当てた「空室率」を導入しています。

# 潜在空室率および平均募集賃料

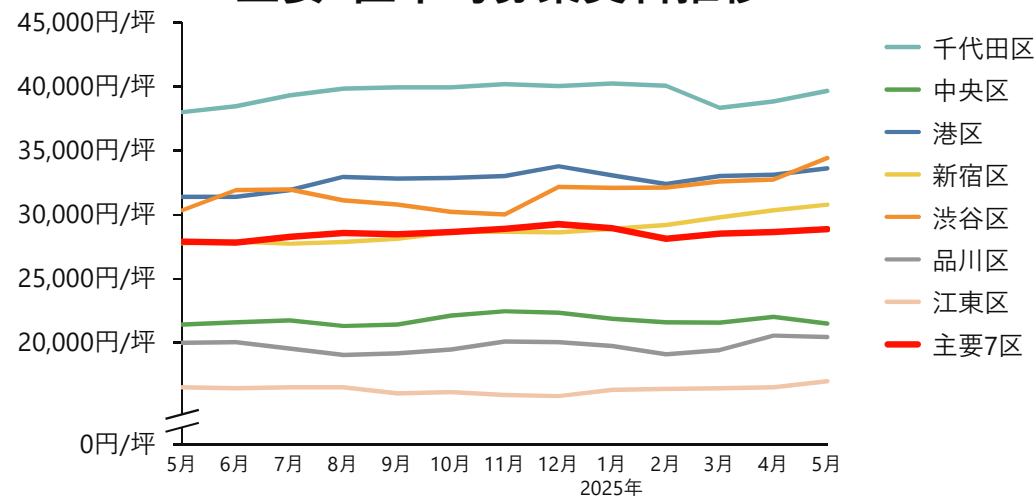
潜在空室率は主要5区・7区共に低下傾向となっている。港区の潜在空室率は4年8ヶ月ぶりに5%を切った。平均募集賃料は主要5区・7区共に上昇傾向となっているが、2025年1月以降、中央区は下落傾向となっている。

	潜在空室率	前月比	平均募集賃料	前月比
千代田区	1.29%	↓	¥39,654	↑
中央区	3.83%	↓	¥21,510	↓
港区	4.86%	↓	¥33,611	↑
新宿区	4.17%	↑	¥30,781	↑
渋谷区	1.76%	↓	¥34,415	↑
主要5区	3.35%	↓	¥31,976	↑
品川区	4.97%	↑	¥20,460	↓
江東区	5.33%	↑	¥17,012	↑
主要7区	3.65%	↓	¥28,862	↑

## 主要7区潜在空室率推移



## 主要7区平均募集賃料推移

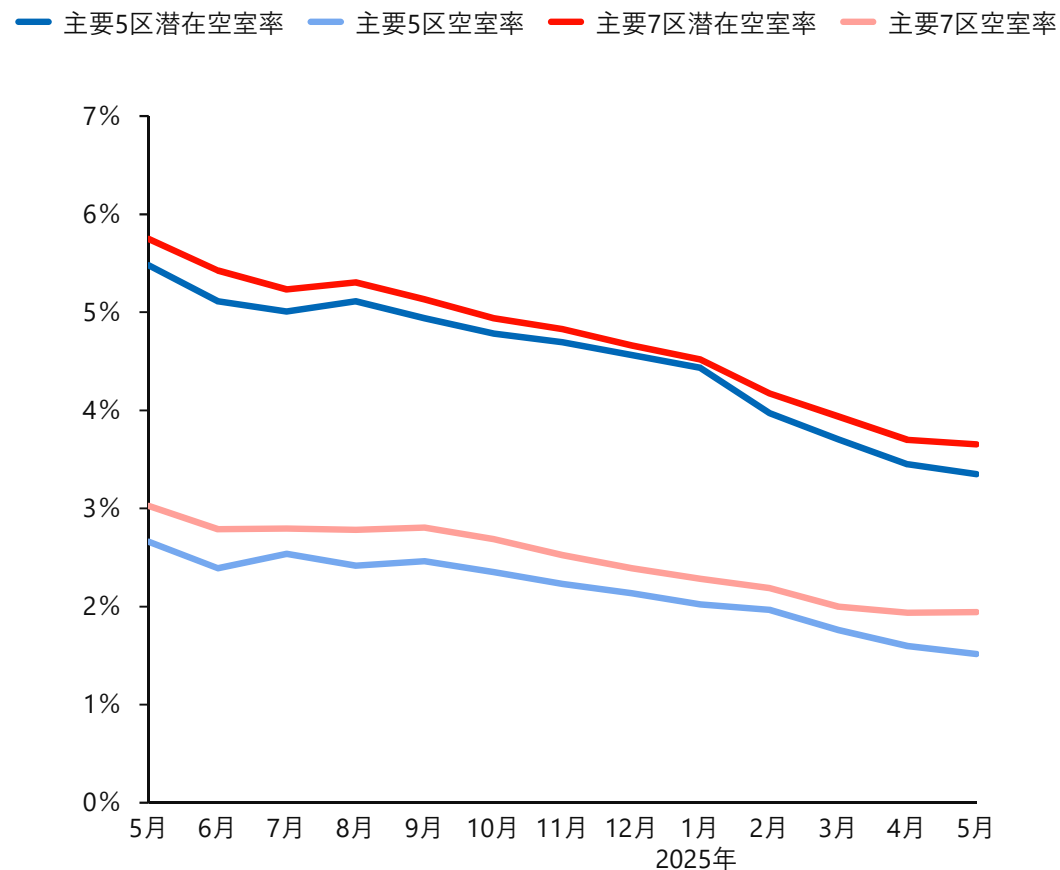


# 潜在空室率および空室率

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が、直近ではほぼ横ばいとなった。

	潜在空室率	前月比	空室率	前月比
千代田区	1.29%	↓	0.46%	↓
中央区	3.83%	↓	2.73%	↓
港区	4.86%	↓	1.79%	↓
新宿区	4.17%	↑	2.18%	↑
渋谷区	1.76%	↓	0.43%	↓
主要5区	3.35%	↓	1.52%	↓
品川区	4.97%	↑	3.64%	↑
江東区	5.33%	↑	2.38%	↓
主要7区	3.65%	↓	1.94%	→

## 潜在空室率・空室率推移



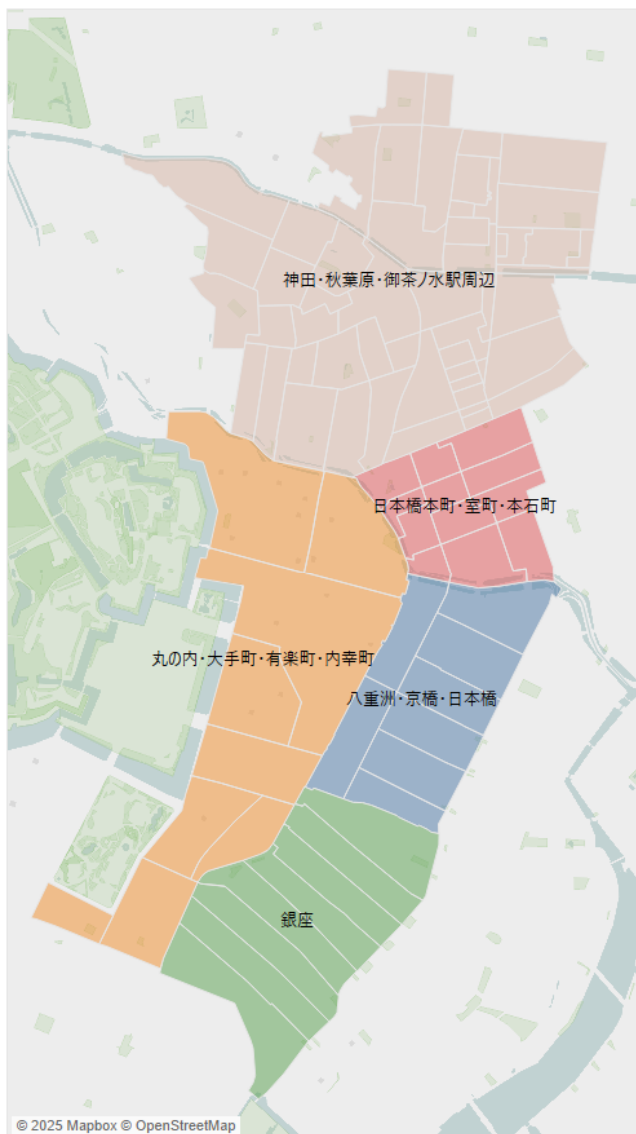
※【潜在空室率】 調査対象月末日時点で募集している区画を対象とした空室率  
 【空室率】 空室率調査対象物件において、「即日入居可能」区画のみの空室率  
 集計方法の詳細については、P.10「留意事項」内に記載しています。

# 潜在空室率・空室率・平均募集賃料のデータ

		2024.5	2024.6	2024.7	2024.8	2024.9	2024.10	2024.11	2024.12	2025.1	2025.2	2025.3	2025.4	2025.5	前月比	前年同月比
潜在空室率	千代田区	2.83%	2.68%	2.59%	2.53%	2.29%	2.17%	2.13%	1.99%	1.84%	1.69%	1.53%	1.39%	1.29%	-0.09	-1.53
	中央区	6.85%	6.79%	6.32%	6.05%	5.92%	6.03%	5.81%	5.66%	5.60%	5.69%	4.44%	4.15%	3.83%	-0.32	-3.02
	港区	7.55%	6.97%	6.84%	7.08%	6.86%	6.73%	6.50%	6.31%	6.38%	5.28%	5.34%	5.00%	4.86%	-0.14	-2.69
	新宿区	5.59%	4.94%	5.23%	5.55%	5.68%	5.38%	5.70%	5.72%	4.97%	4.83%	4.18%	3.93%	4.17%	0.23	-1.42
	渋谷区	3.68%	3.32%	3.36%	3.47%	3.28%	2.54%	2.52%	2.60%	2.21%	2.03%	2.02%	1.79%	1.76%	-0.03	-1.92
	主要5区	5.48%	5.11%	5.01%	5.11%	4.94%	4.78%	4.69%	4.56%	4.43%	3.97%	3.71%	3.45%	3.35%	-0.10	-2.13
	品川区	7.25%	7.18%	6.75%	6.69%	6.55%	5.56%	5.40%	4.91%	4.73%	4.74%	4.60%	4.92%	4.97%	0.06	-2.27
	江東区	6.70%	6.52%	5.75%	5.59%	5.39%	5.86%	5.58%	5.42%	5.20%	5.64%	5.71%	4.90%	5.33%	0.44	-1.37
	主要7区	5.75%	5.43%	5.23%	5.30%	5.13%	4.94%	4.83%	4.66%	4.52%	4.17%	3.94%	3.70%	3.65%	-0.04	-2.09
空室率	千代田区	1.21%	1.20%	1.29%	1.21%	1.13%	1.09%	1.01%	0.89%	0.76%	0.53%	0.45%	0.46%	0.46%	-0.01	-0.75
	中央区	4.32%	4.20%	4.11%	4.35%	4.05%	4.30%	4.11%	3.91%	3.74%	3.80%	3.15%	2.92%	2.73%	-0.19	-1.58
	港区	3.31%	2.95%	3.24%	2.88%	3.20%	2.97%	2.70%	2.64%	2.53%	2.67%	2.51%	1.96%	1.79%	-0.17	-1.52
	新宿区	3.35%	2.55%	2.69%	2.68%	2.67%	2.18%	2.52%	2.53%	2.36%	1.93%	1.69%	2.12%	2.18%	0.06	-1.17
	渋谷区	1.27%	0.88%	1.03%	0.82%	0.87%	0.86%	0.72%	0.58%	0.64%	0.64%	0.54%	0.54%	0.43%	-0.11	-0.84
	主要5区	2.66%	2.39%	2.54%	2.42%	2.46%	2.35%	2.23%	2.14%	2.02%	1.97%	1.76%	1.60%	1.52%	-0.08	-1.14
	品川区	4.91%	4.91%	4.44%	5.20%	5.08%	4.83%	4.47%	4.11%	4.00%	3.63%	3.42%	3.15%	3.64%	0.49	-1.27
	江東区	4.55%	4.32%	3.51%	3.62%	3.60%	3.60%	3.20%	2.94%	2.96%	2.78%	2.82%	2.41%	2.38%	-0.03	-2.17
	主要7区	3.03%	2.79%	2.80%	2.78%	2.81%	2.69%	2.52%	2.39%	2.28%	2.19%	2.00%	1.94%	1.94%	0.01	-1.08
平均募集賃料	千代田区	¥37,992	¥38,448	¥39,300	¥39,827	¥39,927	¥39,935	¥40,166	¥40,011	¥40,227	¥40,057	¥38,329	¥38,824	¥39,654	830	1,662
	中央区	¥21,435	¥21,611	¥21,757	¥21,310	¥21,418	¥22,136	¥22,465	¥22,352	¥21,875	¥21,610	¥21,578	¥22,024	¥21,510	-514	75
	港区	¥31,383	¥31,384	¥31,902	¥32,934	¥32,803	¥32,871	¥33,021	¥33,773	¥33,049	¥32,392	¥33,007	¥33,113	¥33,611	498	2,228
	新宿区	¥27,781	¥27,895	¥27,726	¥27,877	¥28,106	¥28,645	¥28,667	¥28,613	¥28,882	¥29,179	¥29,799	¥30,339	¥30,781	443	3,001
	渋谷区	¥30,336	¥31,905	¥31,968	¥31,106	¥30,796	¥30,212	¥30,016	¥32,164	¥32,094	¥32,111	¥32,581	¥32,735	¥34,415	1,680	4,078
	主要5区	¥30,133	¥30,280	¥30,733	¥31,235	¥31,097	¥31,214	¥31,364	¥31,738	¥31,374	¥30,721	¥31,370	¥31,540	¥31,976	436	1,842
	品川区	¥20,006	¥20,051	¥19,555	¥19,052	¥19,186	¥19,489	¥20,099	¥20,064	¥19,758	¥19,115	¥19,422	¥20,560	¥20,460	-100	454
	江東区	¥16,538	¥16,463	¥16,531	¥16,538	¥16,062	¥16,154	¥15,938	¥15,845	¥16,332	¥16,419	¥16,454	¥16,546	¥17,012	466	474
	主要7区	¥27,894	¥27,826	¥28,265	¥28,572	¥28,464	¥28,636	¥28,883	¥29,250	¥28,953	¥28,119	¥28,507	¥28,643	¥28,862	219	967

# 東京主要エリアのマーケット動向（千代田・中央区エリア）

丸の内・大手町・有楽町・内幸町エリアの平均募集賃料は、エリア毎のデータ集計を開始した2014年10月以降で初めて50,000円/坪を超えた。



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
丸の内・大手町・有楽町・内幸町	78	33	約10.09千坪	1.00%	¥ 50,300
神田・秋葉原・御茶ノ水駅周辺	39	5	約1.42千坪	0.73%	¥ 31,689
八重洲・京橋・日本橋	45	9	約3.54千坪	1.24%	¥ 43,344
日本橋本町・室町・本石町	22	2	約0.60千坪	0.54%	¥ 16,000
銀座	18	5	約0.69千坪	0.83%	¥ 30,968
総計	202	54	約16.33千坪	0.97%	¥ 46,046

## 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。

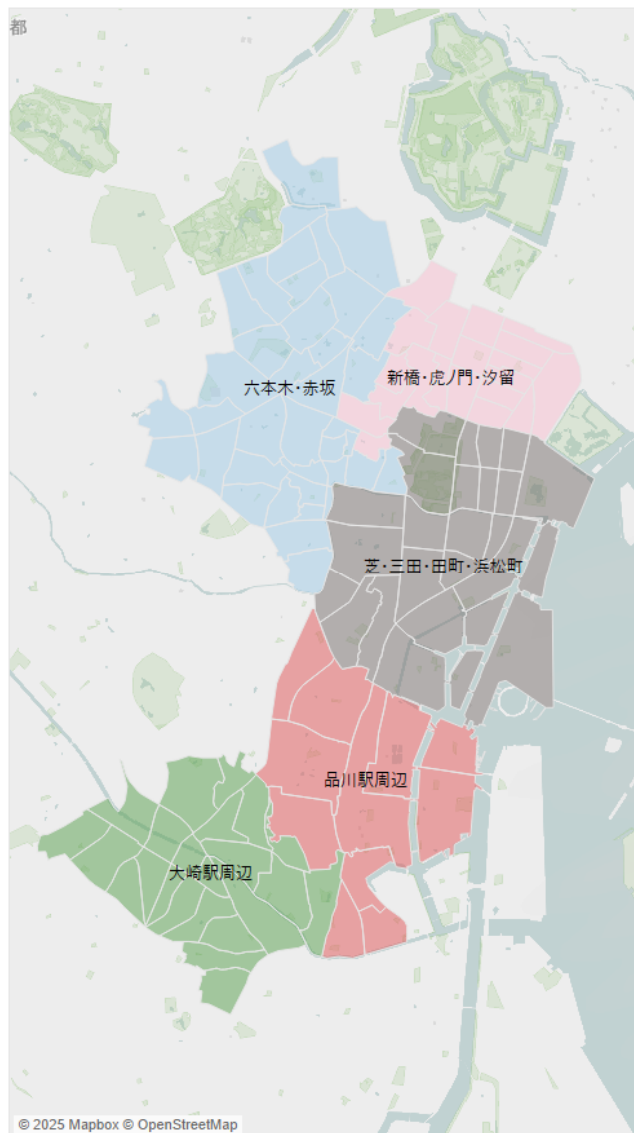
竣工年月	物件名称	住所	基準階面積(坪)	延床面積(坪)
2025年6月	(仮称) 東日本銀行本店ビル建替プロジェクト	東京都中央区日本橋3丁目	215	約3.49千坪
	八重洲ダイビル	東京都中央区京橋1丁目	387	約6.86千坪
	第一生命京橋キノテラス	東京都中央区京橋2丁目	255	約4.88千坪
2026年1月	WORK VILLA YAESU	東京都中央区京橋1丁目	262	約4.08千坪
2026年2月	TOFROM YAESU TOWER	東京都中央区八重洲1丁目	761	約68.06千坪
2026年7月	大手町ゲートビルディング	東京都千代田区内神田1丁目	627	約25.79千坪
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5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)
関西電力	電気・ガス・熱供給・水道業	グラントウキョウサウスタワー	2007	-	540
山陰合同銀行	金融業、保険業	東京日本橋タワー	2015	248	264

# 東京主要エリアのマーケット動向（港区・品川区エリア）

品川駅周辺エリアの平均募集賃料は3年8ヶ月ぶりに30,000円/坪を超えた。



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	33	約33.87千坪	5.22%	¥ 31,763
新橋・虎ノ門・汐留	82	36	約22.51千坪	3.32%	¥ 34,405
品川駅周辺	35	16	約13.99千坪	4.44%	¥ 30,695
六本木・赤坂	67	31	約33.42千坪	5.65%	¥ 37,477
大崎駅周辺	42	12	約9.61千坪	2.89%	¥ 26,478
総計	319	128	約113.40千坪	4.42%	¥ 33,401

## 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	東京都港区芝2丁目	410	約11.80千坪
	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
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	855	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5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)
FLUX	学術研究, 専門・技術サービス業	ミッドタウン・タワー	2007	138	700
HSフィールド	不動産業, 物品賃貸業	PMO東新橋	2018	-	104
J. フロント建築	建設業	MOMENTO SHIODOME	2011	-	-
WDI	金融業, 保険業	T-LITE	2022	300	316
ハートエージェンシー	卸売業, 小売業	ミタマチテラス	2025	207	200
バルコスペースシステムズ	サービス業(他に分類されないもの)	MOMENTO SHIODOME	2011	-	-
ファンティクス・ジャパン	卸売業, 小売業	麻布台ヒルズ 森 J Pタワー	2023	103	-
フレクト	情報通信業	東京汐留ビルディング	2005	200	233
メディア工房	情報通信業	住友不動産六本木セントラルタワー	2025	360	-
リソカース	学術研究, 専門・技術サービス業	住友不動産東京三田ガーデンタワー	2023	200	-
伊藤忠商事	卸売業, 小売業	東京ワールドゲート赤坂 赤坂トラストタワー	2024	-	10,000

# 東京主要エリアのマーケット動向（その他主要エリア）

豊洲・晴海エリアの潜在空室率は2022年7月の15.97%をピークに低下傾向となっているが、直近では豊洲にて大型フロアの募集が開始された影響もあり前月比で0.43pt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
渋谷駅周辺	41	10	約3.74千坪	1.58%	¥ 35,020
西新宿	50	36	約24.09千坪	4.63%	¥ 30,405
四ツ谷・市ヶ谷・飯田橋・水道橋駅周辺	56	12	約5.01千坪	1.85%	¥ 31,608
豊洲・晴海	37	18	約33.36千坪	10.43%	¥ 18,501
総計	184	76	約66.19千坪	4.91%	¥ 24,843



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5月移転事例

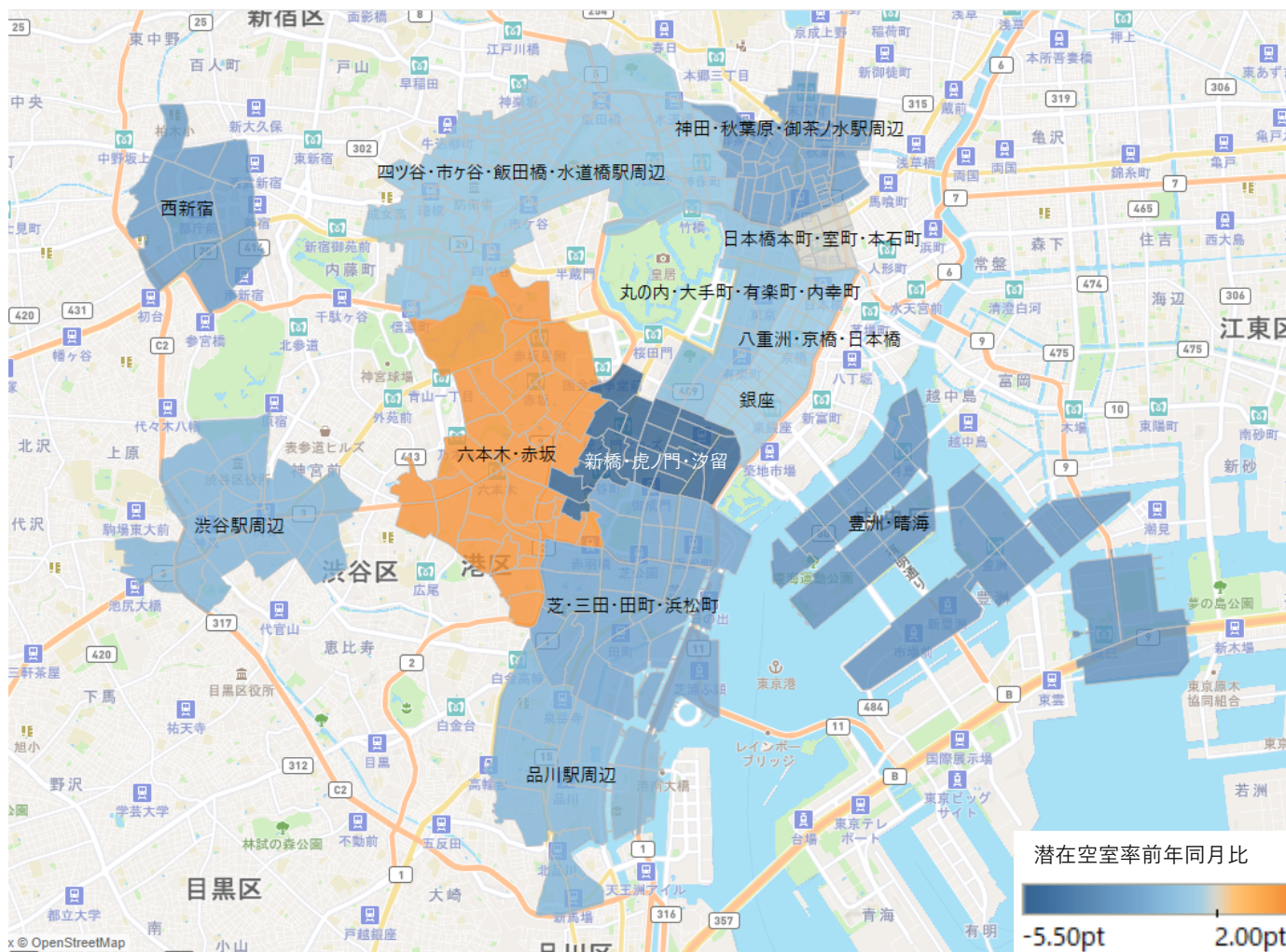
テナント名	テナント業種	移転先ビル名	移転先竣工年	移転元面積(坪)	移転先面積(坪)
ACROVE	学術研究, 専門・技術サービス業	住友不動産新宿セントラルパークタワー	2019	242	290
ココナ	情報通信業	(仮称) 渋谷区道玄坂二丁目計画	2027	450	1,400



# 主要エリアにおける潜在空室率の変化

2024年4月末時点と2025年4月末時点の潜在空室率を比較すると六本木・赤坂エリアのみ上昇（+1.84pt）した。新橋・虎ノ門・汐留エリアが最も低下（-5.56pt）した。

## 直近1年の主要エリアにおける潜在空室率変化



サブマーケットエリア	前年同月比
大丸有・内幸町	-1.36pt
八重洲・京橋・日本橋	-0.87pt
銀座	-0.72pt
神田・秋葉原・御茶ノ水駅周辺	-2.74pt
日本橋本町・室町・本石町	-0.05pt
四ツ谷・市ヶ谷・飯田橋・水道橋駅周辺	-1.03pt
新橋・虎ノ門・汐留	-5.56pt
芝・三田・田町・浜松町	-2.31pt
六本木・赤坂	1.84pt
西新宿	-2.72pt
渋谷駅周辺	-1.70pt
品川駅周辺	-1.67pt
豊洲・晴海	-3.19pt

2024年4月末時点データと2025年4月末時点データを比較

出典：当社データベースより作成

# 本資料に関する留意事項

## 【調査対象ビル】

- ◆ 981棟 2025年5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ابل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ابل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