



2025年7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： 2.74% （前月比：▲0.35pt）
- 主要7区の潜在空室率： 3.20% （前月比：▲ 0.39pt）

平均募集賃料

- 主要5区の平均募集賃料： 31,358円/坪 （前月比：▲ 339円/坪）
- 主要7区の平均募集賃料： 27,852円/坪 （前月比：▲ 423円/坪）

主要エリアの動向

- 新橋・虎ノ門・汐留エリアにおいて「芝御成門タワー」（延床面積約7,395坪）が竣工した。都営三田線「御成門駅」から徒歩2分に位置し、オフィスや保育所（2026年4月開園予定）などが入居する複合施設となっている。

その他トピック

- オフィス移転検討・実施理由について、最多回答は引き続き「人員増・事業拡大」となり、次に「オフィス環境改善」が続いた。また「契約更新の難航」と回答した人の割合は前回調査比で3.7pt上昇し、2022年Q2の調査開始以降で最も割合が高くなった。

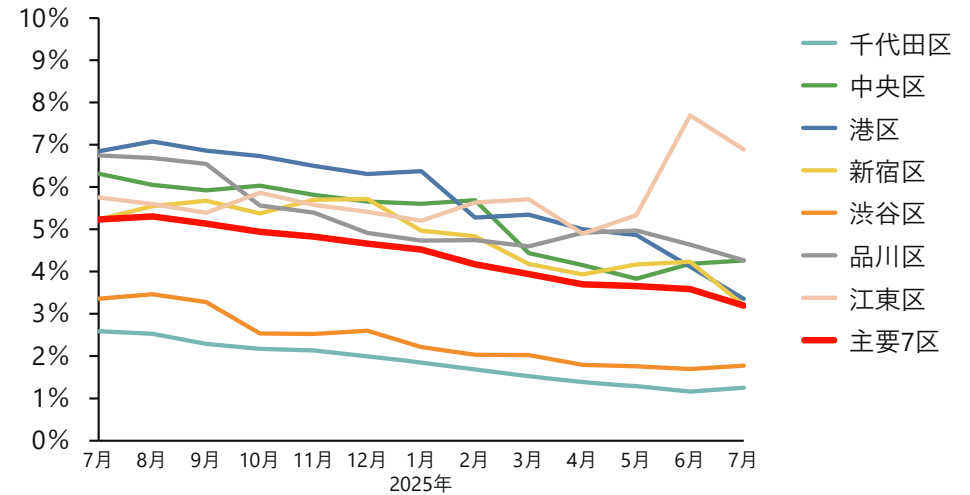
※2025年4月末時点データより、募集中の全フロアを対象とした中長期的な市場の供給状況を示す従来の「空室率」を「潜在空室率」と再定義し、市場分析の新たな視点として即日入居可能なフロアのみを焦点を当てた「空室率」を導入しています。

潜在空室率および平均募集賃料

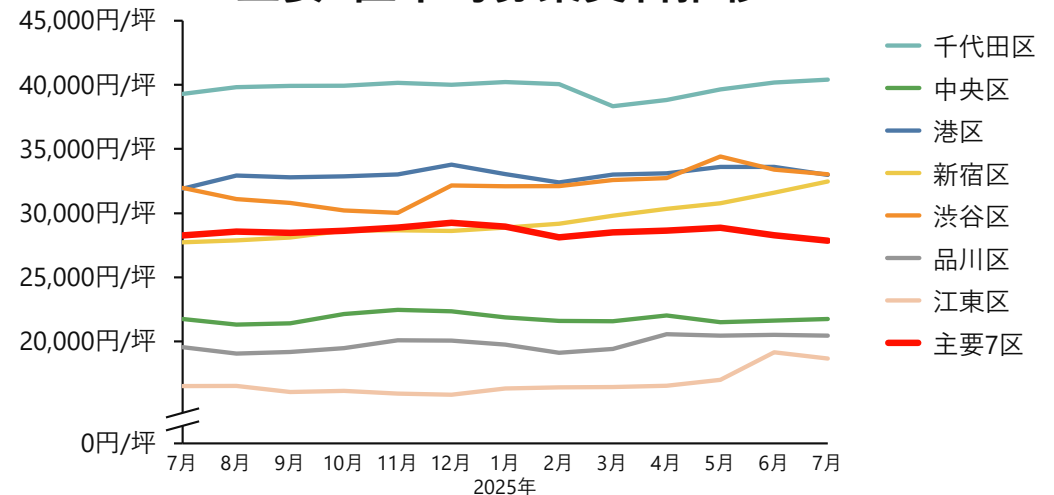
主要5区および7区の全体での潜在空室率はいずれも低下した。また平均募集賃料はいずれも2ヶ月連続で下落した。なお新宿区の平均募集賃料が前月比で大幅に上昇（+873円、+2.7%）した。坪3万円台後半で募集を開始した大型物件が複数あったことが要因。

	潜在空室率	前月比	平均募集賃料	前月比
千代田区	1.25%	+0.09pt	¥40,401	+¥219
中央区	4.26%	+0.08pt	¥21,759	+¥132
港区	3.36%	▲0.76pt	¥32,986	▲¥620
新宿区	3.20%	▲1.03pt	¥32,472	+¥873
渋谷区	1.77%	+0.08pt	¥33,032	▲¥359
主要5区	2.74%	▲0.35pt	¥31,358	▲¥339
品川区	4.27%	▲0.37pt	¥20,455	▲¥62
江東区	6.89%	▲0.81pt	¥18,671	▲¥487
主要7区	3.20%	▲0.39pt	¥27,852	▲¥423

主要7区潜在空室率推移



主要7区平均募集賃料推移

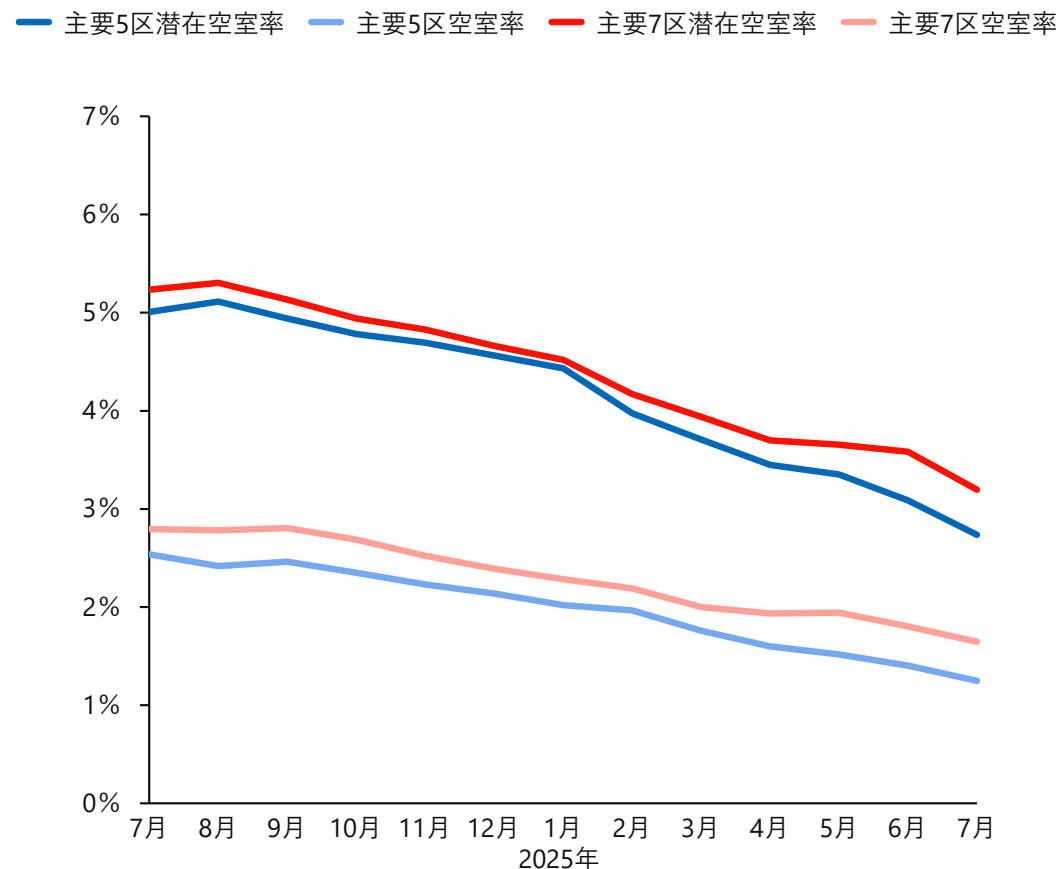


潜在空室率および空室率

潜在空室率および空室率は主要5区・7区共に低下傾向にある。
 主要5区の潜在空室率は2020年10月以来、4年9か月ぶりに3%を切った。

	潜在空室率	前月比	空室率	前月比
千代田区	1.25%	+0.09pt	0.28%	▲0.09pt
中央区	4.26%	+0.08pt	2.74%	+0.04pt
港区	3.36%	▲0.76pt	1.19%	▲0.06pt
新宿区	3.20%	▲1.03pt	1.46%	▲0.85pt
渋谷区	1.77%	+0.08pt	0.58%	+0.17pt
主要5区	2.74%	▲0.35pt	1.25%	▲0.16pt
品川区	4.27%	▲0.37pt	3.13%	▲0.12pt
江東区	6.89%	▲0.81pt	2.15%	▲0.20pt
主要7区	3.20%	▲0.39pt	1.65%	▲0.16pt

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」参照

潜在空室率・空室率・平均募集賃料のデータ

		2024.7	2024.8	2024.9	2024.10	2024.11	2024.12	2025.1	2025.2	2025.3	2025.4	2025.5	2025.6	2025.7	前月比	前年同月比
潜在空室率	千代田区	2.59%	2.53%	2.29%	2.17%	2.13%	1.99%	1.84%	1.69%	1.53%	1.39%	1.29%	1.16%	1.25%	0.09	-1.34
	中央区	6.32%	6.05%	5.92%	6.03%	5.81%	5.66%	5.60%	5.69%	4.44%	4.15%	3.83%	4.18%	4.26%	0.08	-2.05
	港区	6.84%	7.08%	6.86%	6.73%	6.50%	6.31%	6.38%	5.28%	5.34%	5.00%	4.86%	4.11%	3.36%	-0.76	-3.49
	新宿区	5.23%	5.55%	5.68%	5.38%	5.70%	5.72%	4.97%	4.83%	4.18%	3.93%	4.17%	4.23%	3.20%	-1.03	-2.03
	渋谷区	3.36%	3.47%	3.28%	2.54%	2.52%	2.60%	2.21%	2.03%	2.02%	1.79%	1.76%	1.69%	1.77%	0.08	-1.58
	主要5区	5.01%	5.11%	4.94%	4.78%	4.69%	4.56%	4.43%	3.97%	3.71%	3.45%	3.35%	3.09%	2.74%	-0.35	-2.27
	品川区	6.75%	6.69%	6.55%	5.56%	5.40%	4.91%	4.73%	4.74%	4.60%	4.92%	4.97%	4.64%	4.27%	-0.37	-2.48
	江東区	5.75%	5.59%	5.39%	5.86%	5.58%	5.42%	5.20%	5.64%	5.71%	4.90%	5.33%	7.69%	6.89%	-0.81	1.13
	主要7区	5.23%	5.30%	5.13%	4.94%	4.83%	4.66%	4.52%	4.17%	3.94%	3.70%	3.65%	3.58%	3.20%	-0.39	-2.04
空室率	千代田区	1.29%	1.21%	1.13%	1.09%	1.01%	0.89%	0.76%	0.53%	0.45%	0.46%	0.46%	0.37%	0.28%	-0.09	-1.01
	中央区	4.11%	4.35%	4.05%	4.30%	4.11%	3.91%	3.74%	3.80%	3.15%	2.92%	2.73%	2.69%	2.74%	0.04	-1.38
	港区	3.24%	2.88%	3.20%	2.97%	2.70%	2.64%	2.53%	2.67%	2.51%	1.96%	1.79%	1.25%	1.19%	-0.06	-2.05
	新宿区	2.69%	2.68%	2.67%	2.18%	2.52%	2.53%	2.36%	1.93%	1.69%	2.12%	2.18%	2.31%	1.46%	-0.85	-1.23
	渋谷区	1.03%	0.82%	0.87%	0.86%	0.72%	0.58%	0.64%	0.64%	0.54%	0.54%	0.43%	0.41%	0.58%	0.17	-0.45
	主要5区	2.54%	2.42%	2.46%	2.35%	2.23%	2.14%	2.02%	1.97%	1.76%	1.60%	1.52%	1.40%	1.25%	-0.16	-1.29
	品川区	4.44%	5.20%	5.08%	4.83%	4.47%	4.11%	4.00%	3.63%	3.42%	3.15%	3.64%	3.25%	3.13%	-0.12	-1.31
	江東区	3.51%	3.62%	3.60%	3.60%	3.20%	2.94%	2.96%	2.78%	2.82%	2.41%	2.38%	2.35%	2.15%	-0.20	-1.36
	主要7区	2.80%	2.78%	2.81%	2.69%	2.52%	2.39%	2.28%	2.19%	2.00%	1.94%	1.94%	1.80%	1.65%	-0.16	-1.15
平均募集賃料	千代田区	¥39,300	¥39,827	¥39,927	¥39,935	¥40,166	¥40,011	¥40,227	¥40,057	¥38,329	¥38,824	¥39,654	¥40,182	¥40,401	219	1,101
	中央区	¥21,757	¥21,310	¥21,418	¥22,136	¥22,465	¥22,352	¥21,875	¥21,610	¥21,578	¥22,024	¥21,510	¥21,627	¥21,759	132	2
	港区	¥31,902	¥32,934	¥32,803	¥32,871	¥33,021	¥33,773	¥33,049	¥32,392	¥33,007	¥33,113	¥33,611	¥33,606	¥32,986	-620	1,084
	新宿区	¥27,726	¥27,877	¥28,106	¥28,645	¥28,667	¥28,613	¥28,882	¥29,179	¥29,799	¥30,339	¥30,781	¥31,599	¥32,472	873	4,746
	渋谷区	¥31,968	¥31,106	¥30,796	¥30,212	¥30,016	¥32,164	¥32,094	¥32,111	¥32,581	¥32,735	¥34,415	¥33,391	¥33,032	-359	1,064
	主要5区	¥30,733	¥31,235	¥31,097	¥31,214	¥31,364	¥31,738	¥31,374	¥30,721	¥31,370	¥31,540	¥31,976	¥31,697	¥31,358	-339	625
	品川区	¥19,555	¥19,052	¥19,186	¥19,489	¥20,099	¥20,064	¥19,758	¥19,115	¥19,422	¥20,560	¥20,460	¥20,517	¥20,455	-62	900
	江東区	¥16,531	¥16,538	¥16,062	¥16,154	¥15,938	¥15,845	¥16,332	¥16,419	¥16,454	¥16,546	¥17,012	¥19,158	¥18,671	-487	2,140
	主要7区	¥28,265	¥28,572	¥28,464	¥28,636	¥28,883	¥29,250	¥28,953	¥28,119	¥28,507	¥28,643	¥28,862	¥28,275	¥27,852	-423	-413

東京主要エリアのマーケット動向（千代田・中央区エリア）

引き続き潜在空室率は非常に低い状況。当エリアでは今後2025年中に新たな大型物件の供給予定がないことから、現在の状況がしばらく継続すると予想。



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	36	約12.52千坪	1.24%	¥ 48,050
神田・秋葉原・御茶ノ水駅周辺	39	2	約0.18千坪	0.09%	¥ 28,033
八重洲・京橋・日本橋	47	10	約3.40千坪	1.18%	¥ 43,788
日本橋本町・室町・本石町	22	3	約1.03千坪	0.93%	¥ 29,012
銀座	18	6	約4.59千坪	5.54%	¥ 24,073
総計	204	57	約21.71千坪	1.29%	¥ 41,120

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。

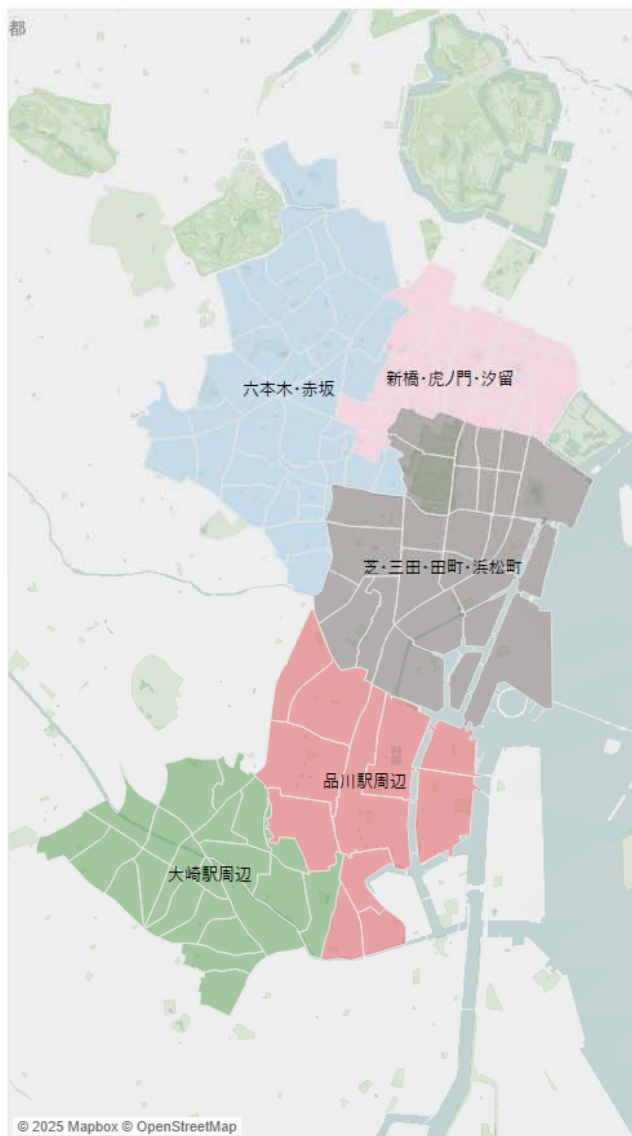
竣工年月	物件名称	住所	基準階面積(坪)	延床面積(坪)
2026年2月	TOFROM YAESU TOWER	東京都中央区八重洲1丁目	761	約68.06千坪
2026年3月	日本橋一丁目中地区第一種市街地再開発事業新築工事（C街区）	東京都中央区日本橋1丁目	1,370	約113.14千坪
2026年5月	WORK VILLA YAESU	東京都中央区京橋1丁目	262	約4.08千坪
2026年7月	大手町ゲートビルディング	東京都千代田区内神田1丁目	627	約25.79千坪
2026年11月	（仮称）野村不動産日本橋本町ビル建替計画	東京都中央区日本橋本町2丁目	511	約10.62千坪
2026年12月	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397.38千坪

千代田・中央エリア7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)
オービック	情報通信業	第一生命京橋キノテラス	2025	-	1,275
キッセイ薬品工業	製造業	日本橋本町M-SQUARE	2025	-	-
サンワテクノス	卸売業, 小売業	TOFROM YAESU TOWER	2026	526	330
ハーバート・スミス・フリーヒルズ外国法事務所弁護士事務所	学術研究, 専門・技術サービス業	TOKYO TORCH 常盤橋タワー	2021	-	260
東テク	卸売業, 小売業	日本橋本町M-SQUARE	2025	-	-

東京主要エリアのマーケット動向（港区・品川区エリア）

新橋・虎ノ門・汐留エリアにおいて延床面積約7,395坪の「芝御成門タワー」が竣工した。都営三田線「御成門駅」から徒歩2分に位置し、オフィスや保育所（2026年4月開園予定）等が入居する複合施設となっている。



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
芝・三田・田町・浜松町	93	27	約25.31千坪	3.90%	¥ 31,344
新橋・虎ノ門・汐留	83	37	約21.06千坪	3.08%	¥ 34,996
品川駅周辺	35	11	約5.88千坪	1.86%	¥ 30,106
六本木・赤坂	67	29	約19.55千坪	3.31%	¥ 35,658
大崎駅周辺	42	10	約8.55千坪	2.57%	¥ 27,135
総計	320	114	約80.35千坪	3.13%	¥ 32,819

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 (アベニュー高輪)	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	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304.74千坪

港・品川エリア7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)
Monotaro	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	-	430
アマゾンジャパン	卸売業, 小売業	麻布台ヒルズ 森JPタワー	2023	-	15,000
インフォネット	情報通信業	新橋東急ビル	2008	100	205
サクサ	製造業	三田国際ビル	1975	-	1,048
サンワテクノス	卸売業, 小売業	世界貿易センタービルディング南館	2021	-	149
シミックホールディングス	金融業, 保険業	BLUE FRONT SHIBAURA S棟	2025	4,800	3,000
一般財団法人経済調査会	情報通信業	ミタマチテラス	2025	450	-
永谷園	製造業	西新橋NKビル	1988	1,971	1,663
東亜建設工業	建設業	THE LINKPILLAR 2	2026	2,000	2,200

東京主要エリアのマーケット動向（その他主要エリア）

西新宿エリアの潜在空室率は2023年8月の9.12%をピークに足下では3.30%まで低下した。このエリアで潜在空室率が3%台となるのは2020年9月以来4年10ヶ月ぶり。平均募集賃料も前月（31,251円）から3%超上昇しており需給は急速にタイトになっている。



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
渋谷駅周辺	41	10	約2.96千坪	1.25%	¥ 34,611
西新宿	50	32	約17.21千坪	3.30%	¥ 32,228
四ツ谷・市ヶ谷・飯田橋・水道橋駅周辺	56	10	約3.72千坪	1.37%	¥ 31,626
豊洲・晴海	38	18	約40.72千坪	12.15%	¥ 19,697
総計	185	70	約64.61千坪	4.74%	¥ 24,427



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)
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73.78千坪



その他エリア7月移転事例

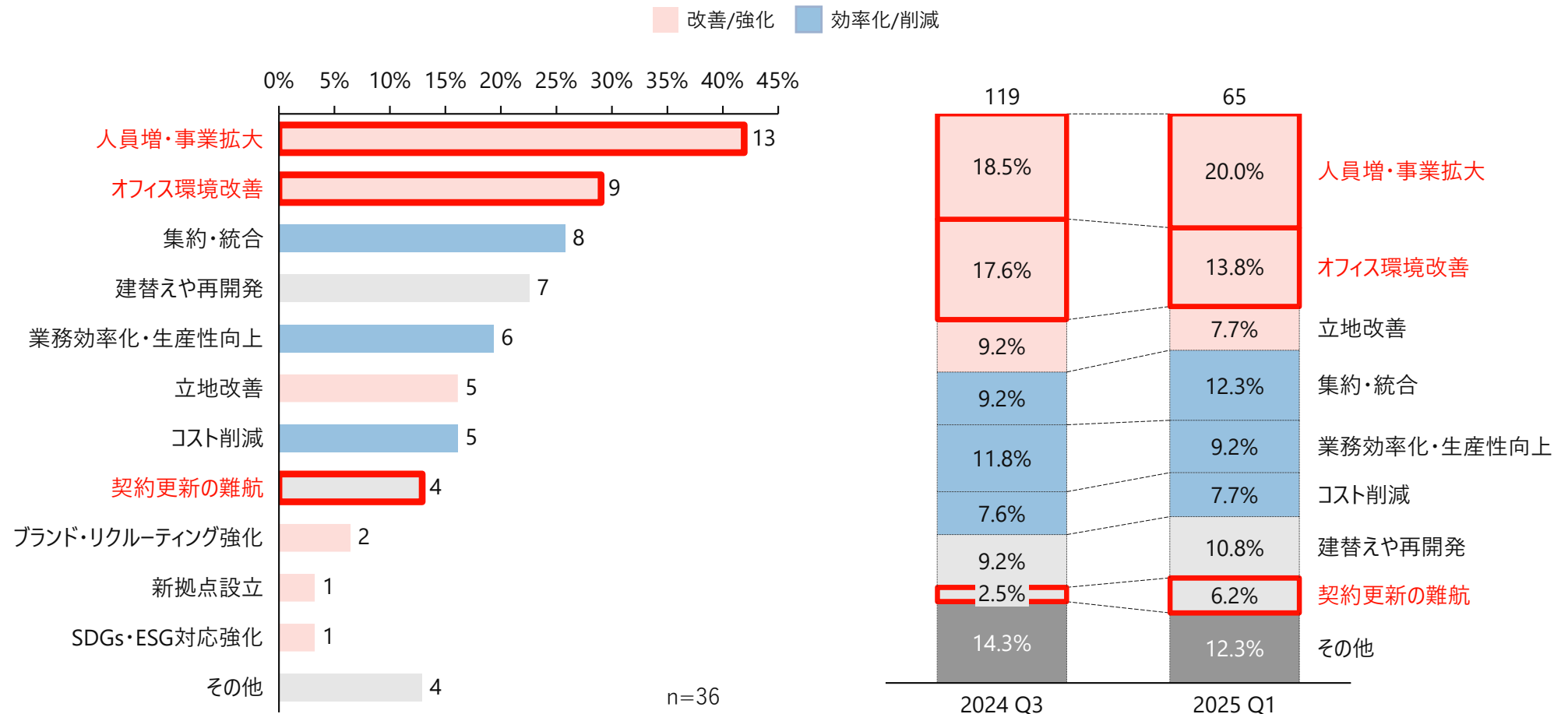
テナント名	テナント業種	移転先ビル名	移転先竣工年	移転元面積(坪)	移転先面積(坪)
エイチ・アイ・エス	生活関連サービス業、娯楽業	住友不動産新宿セントラルパークビル	2010	2,300	3,000



オフィス移転検討・実施理由

回答は「人員増・事業拡大」が最も多く（20.0%）、これに「オフィス環境改善」（13.8%）が続いた。今回調査で目立った回答として「契約更新の難航」（6.2%）が前月比+3.7ptと大きく増加し調査開始以来（2022年Q2～）最高となった。物価上昇や賃貸オフィス市場の活況を背景として契約更新時に貸主が賃料の増額を提示するケースが多く確認されており、テナントが移転を検討する理由のひとつになっている。

オフィス移転検討・実施理由



※2025年7月実施「不動産施策に関するアンケート調査-2025年度第1Q」より作成

本資料に関する留意事項

【調査対象ビル】

- ◆ 986棟（前月比+1棟）2025年7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