



2025年9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： 2.30% （前月比：▲ 0.26pt）
- 主要7区の潜在空室率： 2.82% （前月比：▲ 0.22pt）

平均募集賃料

- 主要5区の平均募集賃料： 31,221円/坪 （前月比： +361円/坪）
- 主要7区の平均募集賃料： 27,393円/坪 （前月比： + 45円/坪）

主要エリアの動向

- 六本木・赤坂エリアの潜在空室率は2024年度に複数の大型物件が竣工した影響により、一時10.67%まで上昇したが、その後順調に回復し、今月は2.96%と2020年3月ぶりに3%を切った。
- 西新宿エリアの潜在空室率は2.98%まで低下。このエリアの潜在空室率が2%台となるのは2020年8月以来5年1か月ぶり。

その他トピック

- 都心7区のオフィス移転先を前年同時期と比較すると「六本木・赤坂エリア」への移転件数が増加する一方で「渋谷駅周辺エリア」への移転件数が減少した。渋谷駅周辺エリアでは2024年5月に渋谷アクシユが竣工して以降大型物件の新規供給がなく需給が逼迫しており、希望条件に合う物件を求めて物件の選択肢が多いエリアへニーズが流出する傾向が強まっている。

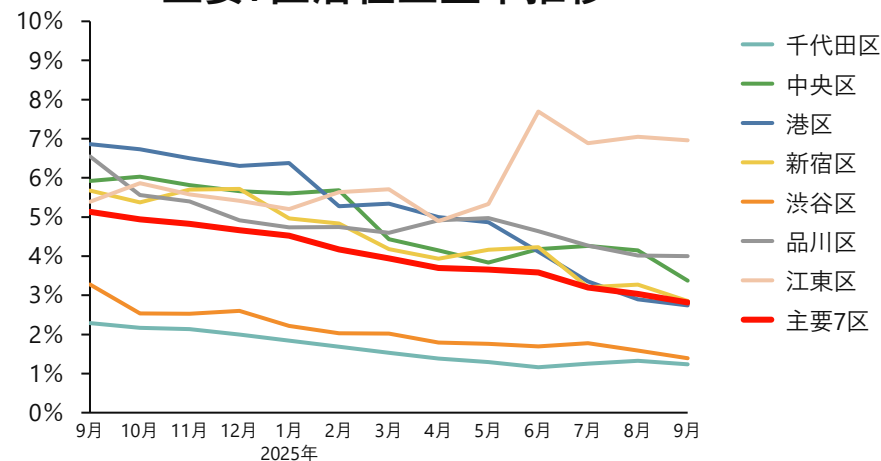
※2025年4月末時点データより、募集中の全フロアを対象とした中長期的な市場の供給状況を示す従来の「空室率」を「潜在空室率」と再定義し、市場分析の新たな視点として即日入居可能なフロアだけに焦点を当てた「空室率」を導入しています。

潜在空室率および平均募集賃料

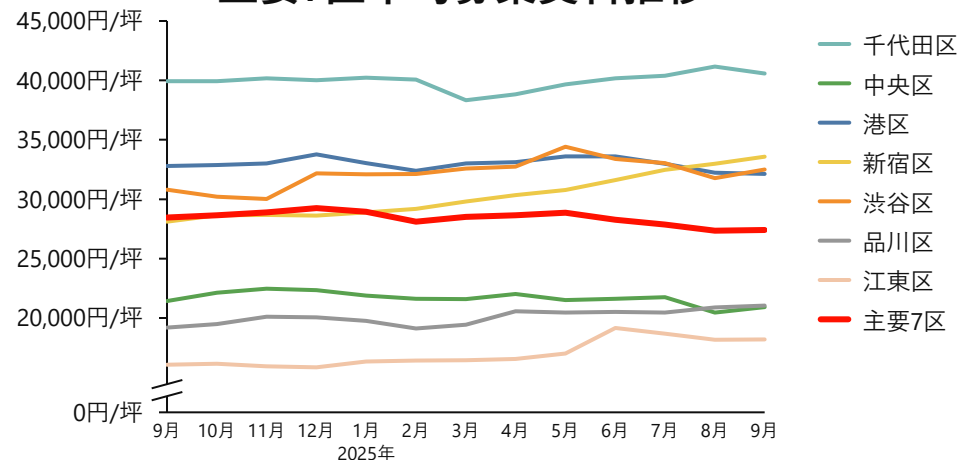
主要7区の全ての区において潜在空室率が低下した。新宿区の潜在空室率が3%を切ったのは2020年9月以来5年0か月ぶり。主要7区の平均募集賃料は4か月ぶりに上昇したが、直近1年では概ね横ばいに推移している。

	潜在空室率	前月比	平均募集賃料	前月比
千代田区	1.24%	▲0.08	¥40,591	▲¥574
中央区	3.37%	▲0.77	¥20,912	+¥458
港区	2.74%	▲0.16	¥32,128	▲¥90
新宿区	2.85%	▲0.42	¥33,578	+¥601
渋谷区	1.39%	▲0.20	¥32,498	+¥717
主要5区	2.30%	▲0.26	¥31,221	+¥361
品川区	4.00%	▲0.01	¥21,042	+¥157
江東区	6.96%	▲0.09	¥18,191	+¥24
主要7区	2.82%	▲0.22	¥27,393	+¥45

主要7区潜在空室率推移



主要7区平均募集賃料推移



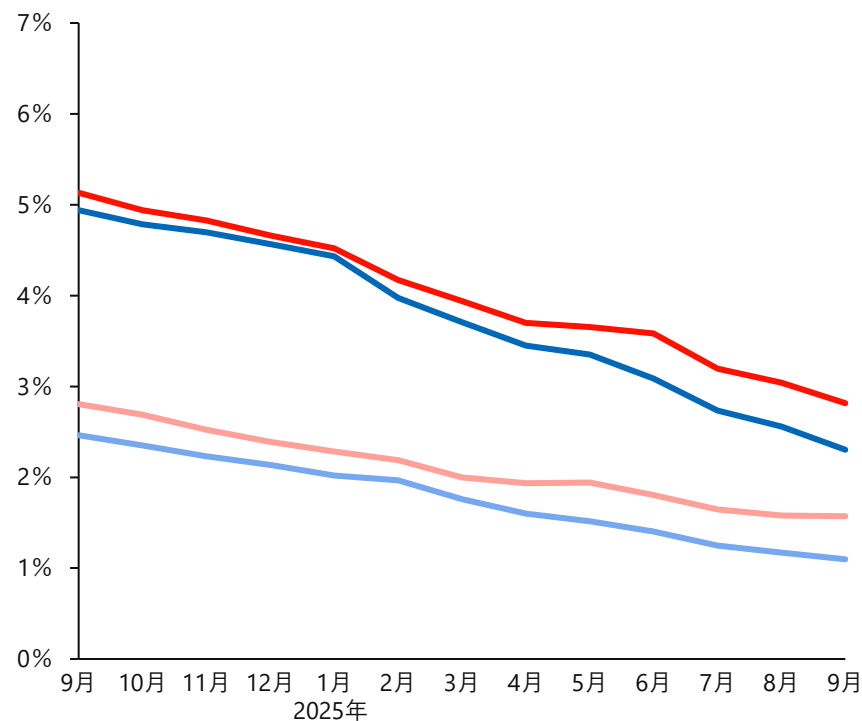
潜在空室率および空室率

潜在空室率および空室率は主要5区・7区共に低下が続いている。いずれも2024年8月以降13か月連続で低下。

	潜在空室率	前月比	空室率	前月比
千代田区	1.24%	▲0.08	0.28%	+0.01
中央区	3.37%	▲0.77	2.18%	▲0.52
港区	2.74%	▲0.16	1.14%	▲0.02
新宿区	2.85%	▲0.42	1.38%	+0.02
渋谷区	1.39%	▲0.20	0.51%	+0.14
主要5区	2.30%	▲0.26	1.10%	▲0.07
品川区	4.00%	▲0.01	3.11%	+0.07
江東区	6.96%	▲0.09	2.40%	+0.21
主要7区	2.82%	▲0.22	1.57%	▲0.01

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



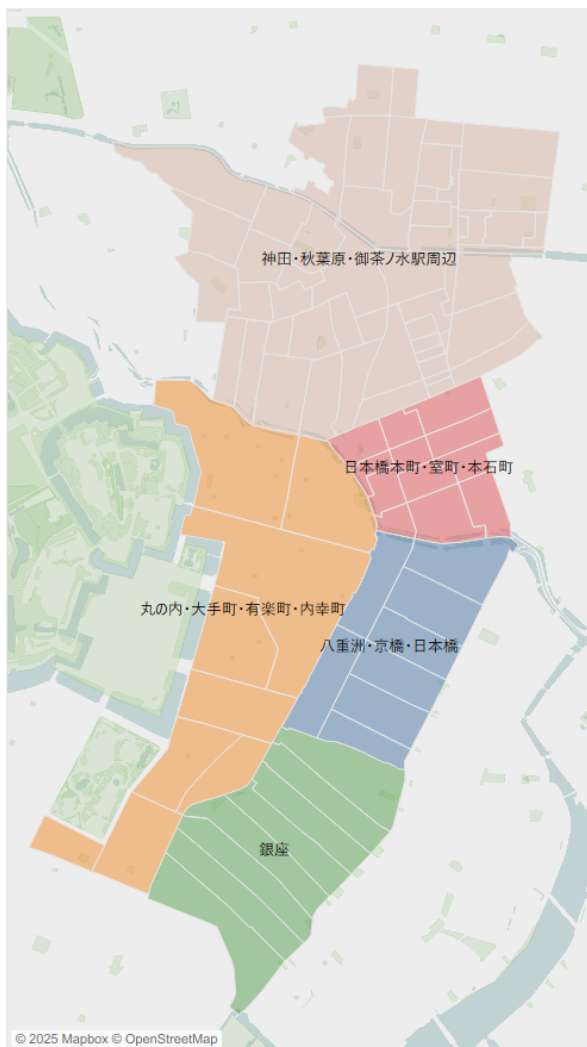
※【潜在空室率】 調査対象月末日時点で募集している区画を対象とした空室率
 【空室率】 調査対象月末日時点で「即日入居可能」となっている区画のみの空室率
 集計方法の詳細については、P.10「留意事項」参照

潜在空室率、空室率、平均募集賃料のデータ

		2024.9	2024.10	2024.11	2024.12	2025.1	2025.2	2025.3	2025.4	2025.5	2025.6	2025.7	2025.8	2025.9	前月比	前年同月比	
潜在空室率	千代田区	2.29%	2.17%	2.13%	1.99%	1.84%	1.69%	1.53%	1.39%	1.29%	1.16%	1.25%	1.32%	1.24%	-0.08	-1.05	
	中央区	5.92%	6.03%	5.81%	5.66%	5.60%	5.69%	4.44%	4.15%	3.83%	4.18%	4.26%	4.14%	3.37%	-0.77	-2.55	
	港区	6.86%	6.73%	6.50%	6.31%	6.38%	5.28%	5.34%	5.00%	4.86%	4.11%	3.36%	2.90%	2.74%	-0.16	-4.12	
	新宿区	5.68%	5.38%	5.70%	5.72%	4.97%	4.83%	4.18%	3.93%	4.17%	4.23%	3.20%	3.27%	2.85%	-0.42	-2.82	
	渋谷区	3.28%	2.54%	2.52%	2.60%	2.21%	2.03%	2.02%	1.79%	1.76%	1.69%	1.77%	1.59%	1.39%	-0.20	-1.88	
	主要5区	4.94%	4.78%	4.69%	4.56%	4.43%	3.97%	3.71%	3.45%	3.35%	3.09%	3.09%	2.74%	2.56%	2.30%	-0.26	-2.64
	品川区	6.55%	5.56%	5.40%	4.91%	4.73%	4.74%	4.60%	4.92%	4.97%	4.64%	4.27%	4.01%	4.00%	-0.01	-2.55	
	江東区	5.39%	5.86%	5.58%	5.42%	5.20%	5.64%	5.71%	4.90%	5.33%	7.69%	6.89%	7.05%	6.96%	-0.09	1.57	
	主要7区	5.13%	4.94%	4.83%	4.66%	4.52%	4.17%	3.94%	3.70%	3.65%	3.58%	3.20%	3.04%	2.82%	-0.22	-2.32	
空室率	千代田区	1.13%	1.09%	1.01%	0.89%	0.76%	0.53%	0.45%	0.46%	0.46%	0.37%	0.28%	0.27%	0.28%	0.01	-0.86	
	中央区	4.05%	4.30%	4.11%	3.91%	3.74%	3.80%	3.15%	2.92%	2.73%	2.69%	2.74%	2.70%	2.18%	-0.52	-1.86	
	港区	3.20%	2.97%	2.70%	2.64%	2.53%	2.67%	2.51%	1.96%	1.79%	1.25%	1.19%	1.16%	1.14%	-0.02	-2.06	
	新宿区	2.67%	2.18%	2.52%	2.53%	2.36%	1.93%	1.69%	2.12%	2.18%	2.31%	1.46%	1.36%	1.38%	0.02	-1.29	
	渋谷区	0.87%	0.86%	0.72%	0.58%	0.64%	0.64%	0.54%	0.54%	0.43%	0.41%	0.58%	0.37%	0.51%	0.14	-0.36	
	主要5区	2.46%	2.35%	2.23%	2.14%	2.02%	1.97%	1.76%	1.60%	1.52%	1.40%	1.25%	1.17%	1.10%	-0.07	-1.37	
	品川区	5.08%	4.83%	4.47%	4.11%	4.00%	3.63%	3.42%	3.15%	3.64%	3.25%	3.13%	3.04%	3.11%	0.07	-1.97	
	江東区	3.60%	3.60%	3.20%	2.94%	2.96%	2.78%	2.82%	2.41%	2.38%	2.35%	2.15%	2.19%	2.40%	0.21	-1.20	
	主要7区	2.81%	2.69%	2.52%	2.39%	2.28%	2.19%	2.00%	1.94%	1.94%	1.80%	1.65%	1.58%	1.57%	-0.01	-1.23	
平均募集賃料	千代田区	¥39,927	¥39,935	¥40,166	¥40,011	¥40,227	¥40,057	¥38,329	¥38,824	¥39,654	¥40,182	¥40,401	¥41,165	¥40,591	-574	664	
	中央区	¥21,418	¥22,136	¥22,465	¥22,352	¥21,875	¥21,610	¥21,578	¥22,024	¥21,510	¥21,627	¥21,759	¥20,454	¥20,912	458	-506	
	港区	¥32,803	¥32,871	¥33,021	¥33,773	¥33,049	¥32,392	¥33,007	¥33,113	¥33,611	¥33,606	¥32,986	¥32,218	¥32,128	-90	-675	
	新宿区	¥28,106	¥28,645	¥28,667	¥28,613	¥28,882	¥29,179	¥29,799	¥30,339	¥30,781	¥31,599	¥32,472	¥32,977	¥33,578	601	5,472	
	渋谷区	¥30,796	¥30,212	¥30,016	¥32,164	¥32,094	¥32,111	¥32,581	¥32,735	¥34,415	¥33,391	¥33,032	¥31,781	¥32,498	717	1,702	
	主要5区	¥31,097	¥31,214	¥31,364	¥31,738	¥31,374	¥30,721	¥31,370	¥31,540	¥31,976	¥31,697	¥31,358	¥30,860	¥31,221	361	124	
	品川区	¥19,186	¥19,489	¥20,099	¥20,064	¥19,758	¥19,115	¥19,422	¥20,560	¥20,460	¥20,517	¥20,455	¥20,885	¥21,042	157	1,856	
	江東区	¥16,062	¥16,154	¥15,938	¥15,845	¥16,332	¥16,419	¥16,454	¥16,546	¥17,012	¥19,158	¥18,671	¥18,167	¥18,191	24	2,129	
	主要7区	¥28,464	¥28,636	¥28,883	¥29,250	¥28,953	¥28,119	¥28,507	¥28,643	¥28,862	¥28,275	¥27,852	¥27,348	¥27,393	45	-1,071	

東京主要エリアのマーケット動向 ～ (1) 千代田区、中央区

丸の内・大手町・有楽町・内幸町エリアの空室率は新規募集フロアが少なかった影響もあり4か月ぶりに低下。



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	35	約12.60千坪	1.25%	¥47,421
神田・秋葉原・御茶ノ水駅周辺	39	2	約0.25千坪	0.13%	¥30,000
八重洲・京橋・日本橋	47	8	約1.80千坪	0.63%	¥41,901
日本橋本町・室町・本石町	22	2	約0.38千坪	0.35%	¥19,774
銀座	18	6	約3.38千坪	4.08%	¥26,248
総計	204	53	約18.41千坪	1.10%	¥42,184

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。

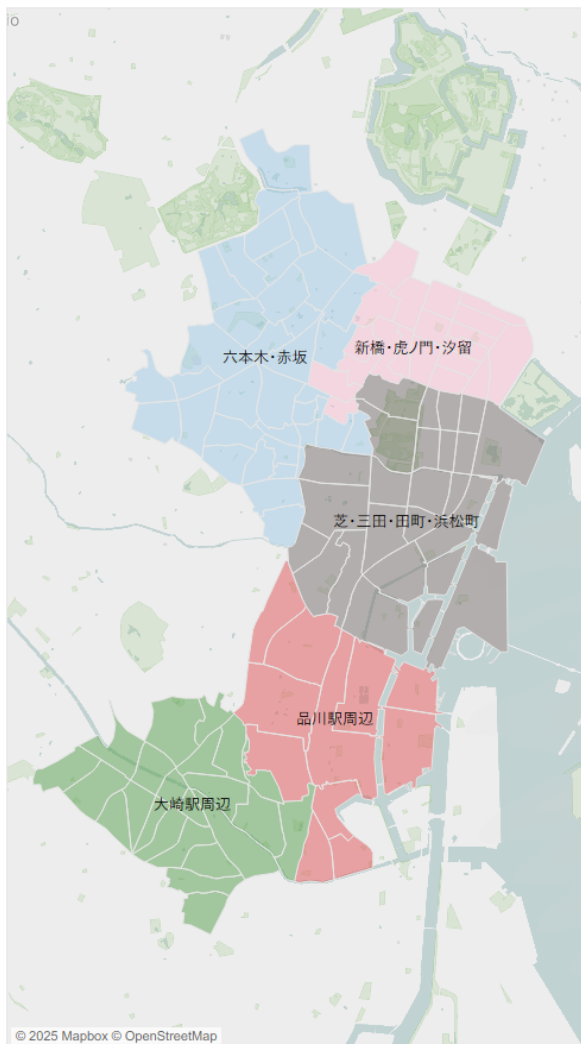
竣工年月	物件名称	住所	基準階面積(坪)	延床面積(坪)
2025年11月	日本橋本町 M-SQUARE	東京都中央区日本橋本町1丁目	279	約4.30千坪
2026年2月	TOFROM YAESU TOWER	東京都中央区八重洲1丁目	761	約68.06千坪
2026年5月	WORK VILLA YAESU	東京都中央区京橋1丁目	262	約4.08千坪
2026年7月	大手町ゲートビルディング	東京都千代田区内神田1丁目	627	約25.79千坪
2026年9月	日本橋一丁目中地区第一種市街地再開発事業新築工事 (C街区)	東京都中央区日本橋1丁目	1,374	約113.14千坪
2026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
総計				約234.40千坪

千代田・中央エリア9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)
Dirbato	情報通信業	TOKYO TORCH Torch Tower (B棟)	2028	979	-
日野屋	卸売業、小売業	TODA BUILDING	2024	-	-

東京主要エリアのマーケット動向 ～ (2) 港区、品川区

六本木・赤坂エリアの潜在空室率は2024年度に複数の大型物件が竣工した影響により、一時10.67%まで上昇したが、その後順調に回復し、今月は2.96%と2020年3月ぶりに3%を切った。



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	94	25	約21.12千坪	3.21%	¥ 30,603
新橋・虎ノ門・汐留	83	33	約14.45千坪	2.12%	¥ 33,978
品川駅周辺	35	11	約5.27千坪	1.67%	¥ 30,638
六本木・赤坂	67	31	約17.50千坪	2.96%	¥ 35,290
大崎駅周辺	42	7	約7.77千坪	2.34%	¥ 27,285
総計	321	107	約66.11千坪	2.56%	¥ 32,205

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)
2026年1月	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
	住友芝公園ビル	東京都港区芝2丁目	410	約11.80千坪
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	TORANO GATE	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287.95千坪

港・品川エリア9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)
オフィスナビ	不動産業, 物品賃貸業	N B F 赤坂山王スクエア	1989	101	212
クラサケミカル	製造業	MOMENTO SHIODOME	2011	3,000	225
ツルハホールディングス	金融業, 保険業	シーバンスS館	1991	-	890
トピラシステムズ	情報通信業	虎ノ門琴平タワー	2004	77	114
メルコビルエンジニアリング	-	山王グランドビル	1966	-	660

東京主要エリアのマーケット動向 ～ (3) その他の主要地区

西新宿エリアの潜在空室率は2.98%まで低下。このエリアの潜在空室率が2%台となるのは2020年8月以来5年1か月ぶり。
豊洲・晴海エリアでは駅前の大型物件を中心に空室消化が進み、潜在空室率は前月比で1.78pt低下（11.54%→9.76%）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	11	約2.70千坪	1.14%	¥34,634
西新宿	50	29	約15.49千坪	2.98%	¥33,404
四ツ谷・市ヶ谷・飯田橋・水道橋駅周辺	56	8	約2.54千坪	0.94%	¥29,331
豊洲・晴海	38	18	約32.72千坪	9.76%	¥19,607
総計	185	66	約53.45千坪	3.92%	¥24,766



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	(仮称) 渋谷一丁目地区開発計画	東京都渋谷区渋谷1丁目	783	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9月移転事例

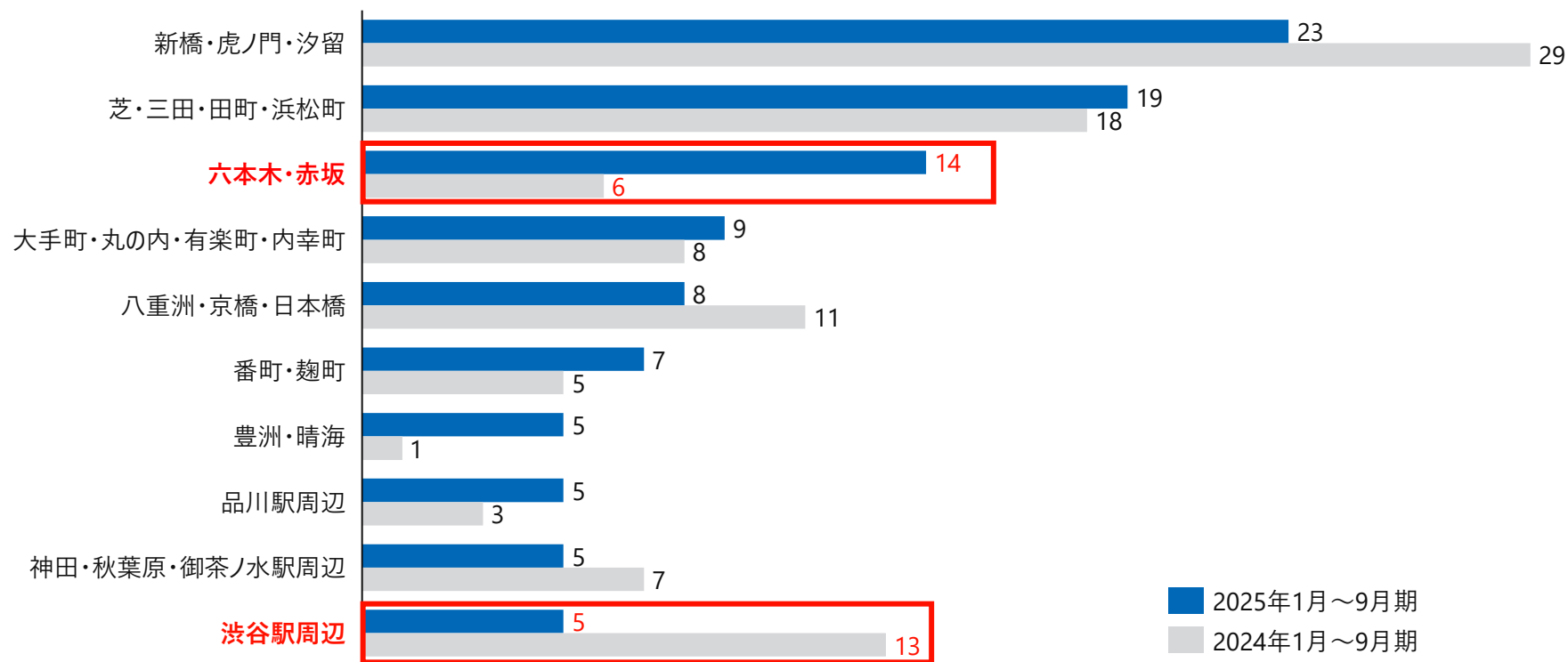
テナント名	テナント業種	移転先ビル名	移転先竣工年	移転元面積(坪)	移転先面積(坪)
アクセンチュア	学術研究, 専門・技術サービス業	晴海プライムスクエア	2012	-	3,500
マッチングワールド	卸売業, 小売業	渋谷神泉マークビル	2001	-	1,000
熊谷組	建設業	神楽坂A Kビル	1995	-	1,687



トピック : オフィス移転先エリア

2025年1月～9月における都心7区のオフィス移転先を前年同時期と比較すると「六本木・赤坂エリア」への移転件数が増加（+8件）する一方で「渋谷駅周辺エリア」への移転件数が減少（-8件）した。渋谷駅周辺エリアでは2024年5月に渋谷アクシユ（延床面積約13,461坪）が竣工して以降大型物件の新規供給がなく需給が逼迫しており、希望条件に合う物件を求めて物件の選択肢が多いエリアへニーズが流出する傾向が強まっている。当社の調査でも渋谷駅周辺エリア内での移転件数が減少し、渋谷駅周辺エリアから六本木・赤坂エリアへの移転件数が増加している。

移転先エリア比較



※2025年1月～9月までの上位10エリアを抜粋

※日経不動産マーケット情報より当社集計
記事公開日ベースで集計し上位10エリアを抜粋

本資料に関する留意事項

【調査対象ビル】

- ◆ 987棟（前月比±0棟）2025年9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㎡以上の場合には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