

2025年10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

三菱地所リアルエステートサービス

今月のサマリー

潜在空室率	●主要5区の潜在空室率：　1.96%　（前月比：▲ 0.34pt） ●主要7区の潜在空室率：　2.46%　（前月比：▲ 0.36pt）
平均募集賃料	●主要5区の平均募集賃料：　30,865円/坪　（前月比：▲356円/坪） ●主要7区の平均募集賃料：　26,642円/坪　（前月比：▲751円/坪）
主要エリアの動向	●神田・秋葉原・御茶ノ水駅周辺エリアは約920坪募集面積が増加したことで潜在空室率が0.48pt上昇し、平均募集賃料坪単価は4,602円上昇した。 ●10月末時点の芝・三田・田町・浜松町エリアの潜在空室率は1.87%（前月比▲1.34pt）、平均募集賃料は22,998円／坪（前月比▲7,605円）となり、浜松町駅周辺の賃料単価の高い大型ビル等の募集が終了した影響により、いずれも前月と比べ大幅に低下した。
その他トピック	●2025年度上半期は、募集終了面積が新規募集面積を上回り空室消化が進んだことで、都心7区の潜在空室率は低下した。都心7区の中では、豊洲・晴海エリアで大型の新築ビルが供給されたことなどが影響し、江東区のみ潜在空室率が上昇（4月：4.90%→9月：6.96%、+2.06pt）した。 ●一方、港区は新規募集面積に対して募集終了面積が約3.2倍となり、都心7区の中で最も空室消化が進んだ（4月：5.00%→9月：2.74%、▲2.26pt）。

※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に焦点を当てた「空室率」を導入しています。

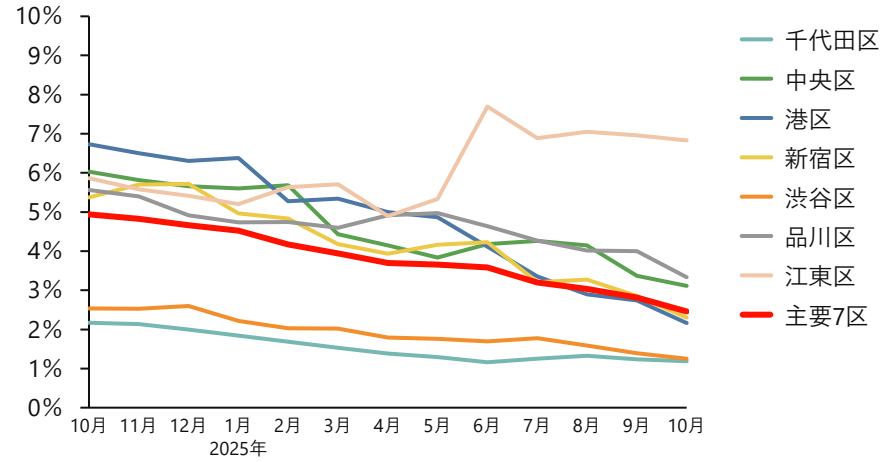
© Mitsubishi Real Estate Services Co., Ltd.

潜在空室率および平均募集賃料

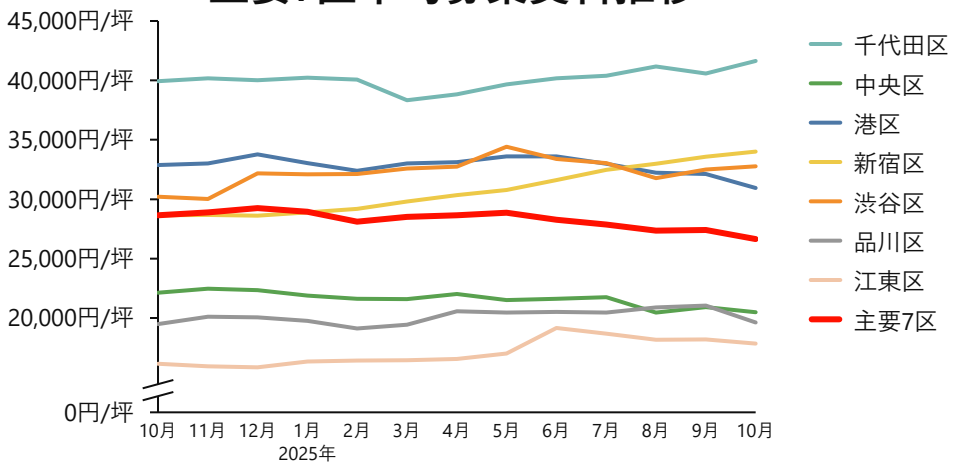
主要7区の全ての区において潜在空室率が低下した。品川区の潜在空室率は前月比▲0.67pt低下し、2020年11月ぶりに3％台に突入した。主要7区の平均募集賃料は9月末時点では上昇に転じたが、10月末時点では再び下降に転じた。

	潜在空室率	前月比	平均募集賃料	前月比
千代田区	1.18%	▲0.06	¥41,636	+¥1,045
中央区	3.11%	▲0.26	¥20,481	▲¥431
港区	2.16%	▲0.58	¥30,942	▲¥1,186
新宿区	2.30%	▲0.55	¥34,007	+¥429
渋谷区	1.25%	▲0.14	¥32,762	+¥264
主要5区	1.96%	▲0.34	¥30,865	▲¥356
品川区	3.33%	▲0.67	¥19,616	▲¥1,426
江東区	6.83%	▲0.13	¥17,835	▲¥356
主要7区	2.46%	▲0.36	¥26,642	▲¥751

主要7区潜在空室率推移



主要7区平均募集賃料推移



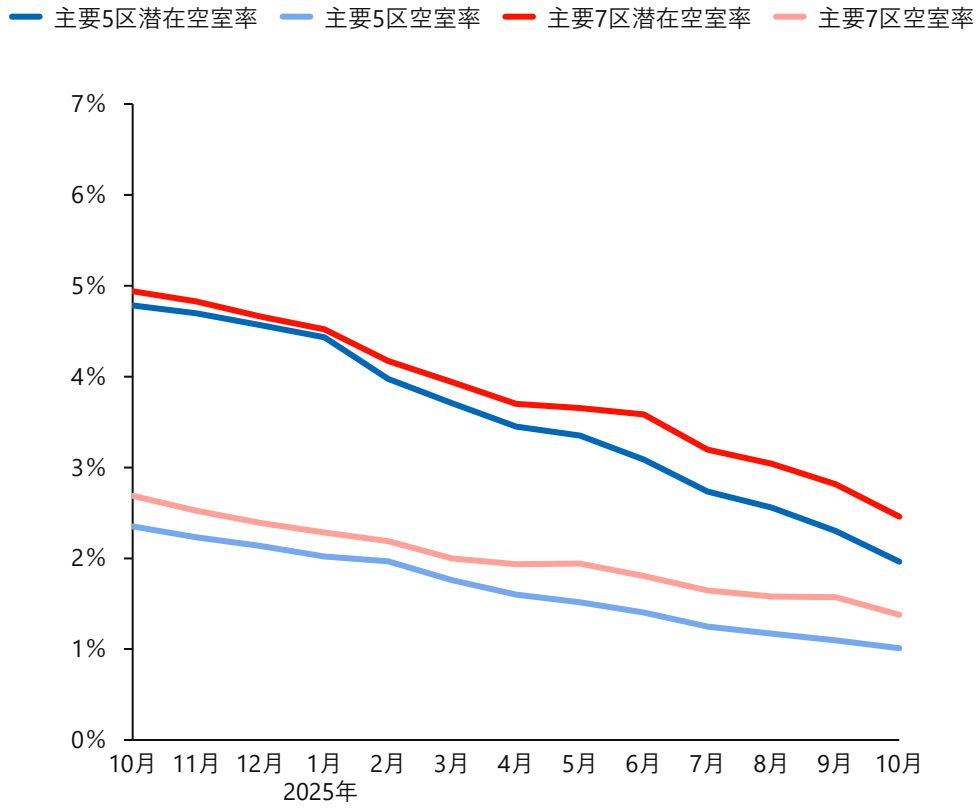
© Mitsubishi Real Estate Services Co., Ltd.

潜在空室率および空室率

潜在空室率は主要5区・7区共に低下が続いている。いずれも2024年8月以降14か月連続での低下となった。
一方、空室率は微増ではあるものの渋谷区のみ2か月連続で上昇した。

	潜在空室率	前月比	空室率	前月比
千代田区	1.18%	▲0.06	0.26%	▲0.02
中央区	3.11%	▲0.26	2.08%	▲0.10
港区	2.16%	▲0.58	0.99%	▲0.15
新宿区	2.30%	▲0.55	1.02%	▲0.36
渋谷区	1.25%	▲0.14	0.70%	＋0.19
主要5区	1.96%	▲0.34	1.01%	▲0.09
品川区	3.33%	▲0.67	2.49%	▲0.62
江東区	6.83%	▲0.13	2.11%	▲0.29
主要7区	2.46%	▲0.36	1.38%	▲0.19

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】　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

© Mitsubishi Real Estate Services Co., Ltd.

潜在空室率、空室率、平均募集賃料のデータ

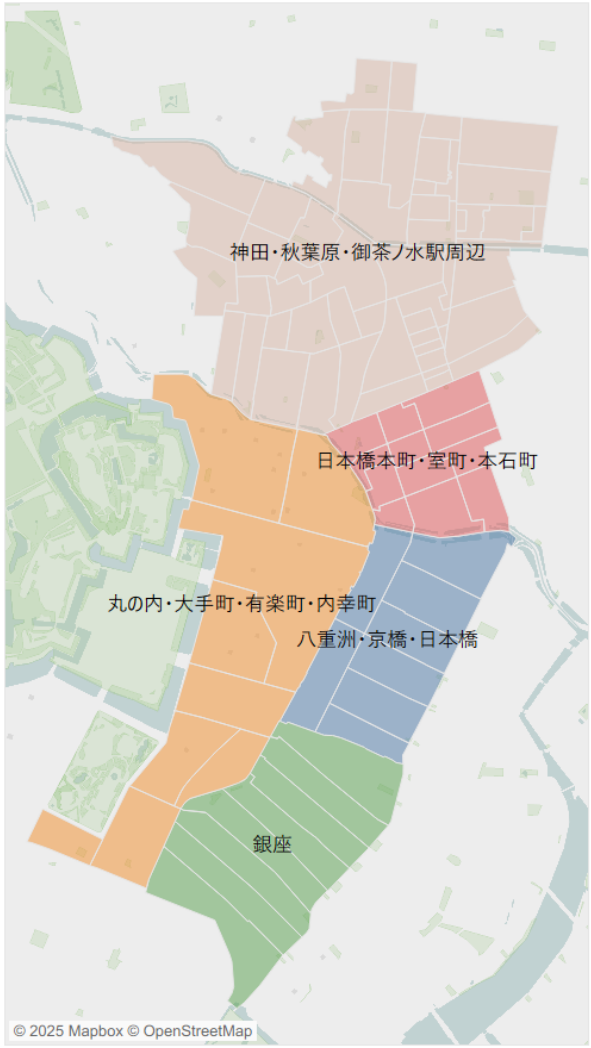
		2024.10	2024.11	2024.12	2025.1	2025.2	2025.3	2025.4	2025.5	2025.6	2025.7	2025.8	2025.9	2025.10	前月比	前年同月比
潜在空室率	千代田区	2.17%	2.13%	1.99%	1.84%	1.69%	1.53%	1.39%	1.29%	1.16%	1.25%	1.32%	1.24%	1.18%	-0.06	-0.99
	中央区	6.03%	5.81%	5.66%	5.60%	5.69%	4.44%	4.15%	3.83%	4.18%	4.26%	4.14%	3.37%	3.11%	-0.26	-2.92
	港区	6.73%	6.50%	6.31%	6.38%	5.28%	5.34%	5.00%	4.86%	4.11%	3.36%	2.90%	2.74%	2.16%	-0.58	-4.57
	新宿区	5.38%	5.70%	5.72%	4.97%	4.83%	4.18%	3.93%	4.17%	4.23%	3.20%	3.27%	2.85%	2.30%	-0.55	-3.08
	渋谷区	2.54%	2.52%	2.60%	2.21%	2.03%	2.02%	1.79%	1.76%	1.69%	1.77%	1.59%	1.39%	1.25%	-0.14	-1.29
	主要5区	**4.78%**	**4.69%**	**4.56%**	**4.43%**	**3.97%**	**3.71%**	**3.45%**	**3.35%**	**3.09%**	**2.74%**	**2.56%**	**2.30%**	**1.96%**	**-0.34**	**-2.82**
	品川区	5.56%	5.40%	4.91%	4.73%	4.74%	4.60%	4.92%	4.97%	4.64%	4.27%	4.01%	4.00%	3.33%	-0.67	-2.23
	江東区	5.86%	5.58%	5.42%	5.20%	5.64%	5.71%	4.90%	5.33%	7.69%	6.89%	7.05%	6.96%	6.83%	-0.13	0.97
	主要7区	**4.94%**	**4.83%**	**4.66%**	**4.52%**	**4.17%**	**3.94%**	**3.70%**	**3.65%**	**3.58%**	**3.20%**	**3.04%**	**2.82%**	**2.46%**	**-0.36**	**-2.48**
空室率	千代田区	1.09%	1.01%	0.89%	0.76%	0.53%	0.45%	0.46%	0.46%	0.37%	0.28%	0.27%	0.28%	0.26%	-0.02	-0.83
	中央区	4.30%	4.11%	3.91%	3.74%	3.80%	3.15%	2.92%	2.73%	2.69%	2.74%	2.70%	2.18%	2.08%	-0.10	-2.22
	港区	2.97%	2.70%	2.64%	2.53%	2.67%	2.51%	1.96%	1.79%	1.25%	1.19%	1.16%	1.14%	0.99%	-0.15	-1.98
	新宿区	2.18%	2.52%	2.53%	2.36%	1.93%	1.69%	2.12%	2.18%	2.31%	1.46%	1.36%	1.38%	1.02%	-0.36	-1.16
	渋谷区	0.86%	0.72%	0.58%	0.64%	0.64%	0.54%	0.54%	0.43%	0.41%	0.58%	0.37%	0.51%	0.70%	0.19	-0.16
	主要5区	**2.35%**	**2.23%**	**2.14%**	**2.02%**	**1.97%**	**1.76%**	**1.60%**	**1.52%**	**1.40%**	**1.25%**	**1.17%**	**1.10%**	**1.01%**	**-0.09**	**-1.34**
	品川区	4.83%	4.47%	4.11%	4.00%	3.63%	3.42%	3.15%	3.64%	3.25%	3.13%	3.04%	3.11%	2.49%	-0.62	-2.34
	江東区	3.60%	3.20%	2.94%	2.96%	2.78%	2.82%	2.41%	2.38%	2.35%	2.15%	2.19%	2.40%	2.11%	-0.29	-1.49
	主要7区	**2.69%**	**2.52%**	**2.39%**	**2.28%**	**2.19%**	**2.00%**	**1.94%**	**1.94%**	**1.80%**	**1.65%**	**1.58%**	**1.57%**	**1.38%**	**-0.19**	**-1.31**
平均募集賃料	千代田区	¥39,935	¥40,166	¥40,011	¥40,227	¥40,057	¥38,329	¥38,824	¥39,654	¥40,182	¥40,401	¥41,165	¥40,591	¥41,636	1,045	1,701
	中央区	¥22,136	¥22,465	¥22,352	¥21,875	¥21,610	¥21,578	¥22,024	¥21,510	¥21,627	¥21,759	¥20,454	¥20,912	¥20,481	-431	-1,655
	港区	¥32,871	¥33,021	¥33,773	¥33,049	¥32,392	¥33,007	¥33,113	¥33,611	¥33,606	¥32,986	¥32,218	¥32,128	¥30,942	-1,186	-1,929
	新宿区	¥28,645	¥28,667	¥28,613	¥28,882	¥29,179	¥29,799	¥30,339	¥30,781	¥31,599	¥32,472	¥32,977	¥33,578	¥34,007	429	5,362
	渋谷区	¥30,212	¥30,016	¥32,164	¥32,094	¥32,111	¥32,581	¥32,735	¥34,415	¥33,391	¥33,032	¥31,781	¥32,498	¥32,762	264	2,550
	主要5区	**¥31,214**	**¥31,364**	**¥31,738**	**¥31,374**	**¥30,721**	**¥31,370**	**¥31,540**	**¥31,976**	**¥31,697**	**¥31,358**	**¥30,860**	**¥31,221**	**¥30,865**	**-356**	**-349**
	品川区	¥19,489	¥20,099	¥20,064	¥19,758	¥19,115	¥19,422	¥20,560	¥20,460	¥20,517	¥20,455	¥20,885	¥21,042	¥19,616	-1,426	127
	江東区	¥16,154	¥15,938	¥15,845	¥16,332	¥16,419	¥16,454	¥16,546	¥17,012	¥19,158	¥18,671	¥18,167	¥18,191	¥17,835	-356	1,681
	主要7区	**¥28,636**	**¥28,883**	**¥29,250**	**¥28,953**	**¥28,119**	**¥28,507**	**¥28,643**	**¥28,862**	**¥28,275**	**¥27,852**	**¥27,348**	**¥27,393**	**¥26,642**	**-751**	**-1,994**

© Mitsubishi Real Estate Services Co., Ltd.

「前月比」「前年同月比」は、少数点第三位以下の値も踏まえて算出しているため、表示上の数値と一致しない場合があります。

東京主要エリアのマーケット動向　～　（1）千代田区、中央区

神田・秋葉原・御茶ノ水駅周辺エリアは約920坪募集面積が増加したことで潜在空室率が0.48pt上昇し、平均募集賃料坪単価は4,602円上昇した。



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
丸の内・大手町・有楽町・内幸町	78	32	約11.76千坪	1.17%	￥48,786
神田・秋葉原・御茶ノ水駅周辺	39	3	約1.17千坪	0.61%	￥34,602
八重洲・京橋・日本橋	47	7	約1.23千坪	0.43%	￥41,300
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2.21千坪	2.67%	￥26,380
総計	204	50	約16.75千坪	1.00%	￥43,653

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

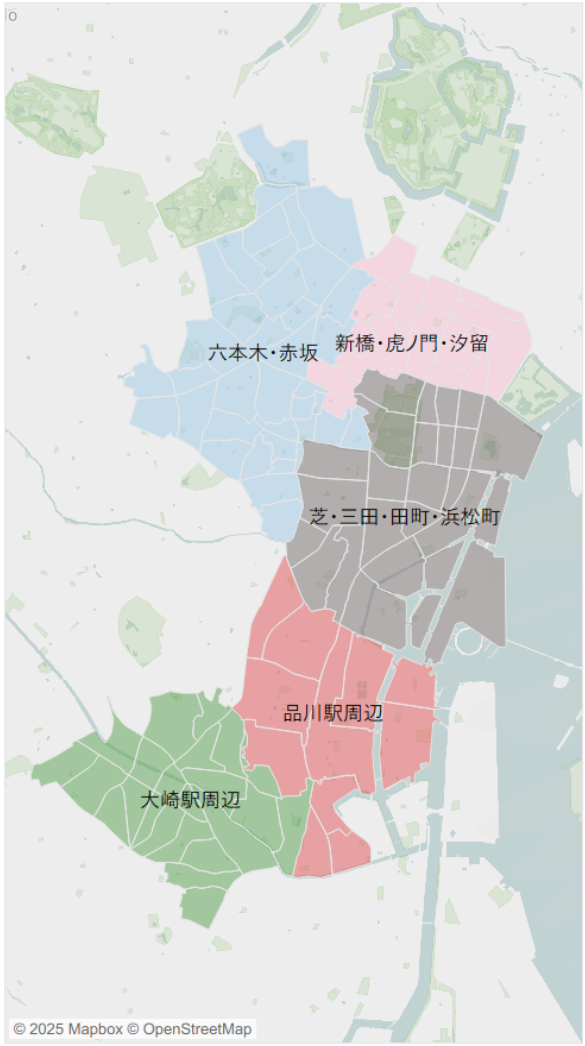
千代田・中央エリア10月移転事例

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)
ELEMENTS	情報通信業	日本橋ライフサイエンスビルディング６	1985	104	168
アズビル	製造業	丸の内パークビルディング	2009	910	1,093
ククレブ・アドバイザーズ	学術研究，専門・技術サービス業	TOFROM YAESU TOWER	2026	88	98
東洋カーマックス	卸売業，小売業	京橋ＯＭビル	2012	273	274

© Mitsubishi Real Estate Services Co., Ltd.

東京主要エリアのマーケット動向　～　（2）港区、品川区

10月末時点の芝・三田・田町・浜松町エリアの潜在空室率は1.87％（前月比▲1.34pt）、平均募集賃料は22,998円／坪（前月比▲7,605円）となり、浜松町駅周辺の賃料単価の高い大型ビル等の募集が終了した影響により、いずれも前月と比べ大幅に低下した。



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	94	25	約12.30千坪	1.87%	￥22,998
新橋・虎ノ門・汐留	83	30	約11.89千坪	1.74%	￥34,953
品川駅周辺	35	11	約5.18千坪	1.64%	￥31,827
六本木・赤坂	67	30	約16.74千坪	2.83%	￥35,733
大崎駅周辺	42	7	約4.24千坪	1.28%	￥25,025
総計	321	103	約50.34千坪	1.95%	￥31,110

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10月	TORANOGATE	東京都港区虎ノ門１丁目	855	約36.27千坪
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	（仮称）五反田第一生命ビルディング	東京都品川区西五反田２丁目	-	約3.02千坪
	三会堂ビル	東京都港区赤坂１丁目	393	約10.53千坪
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290.97千坪

港・品川エリア10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)
インフォメティス	製造業	住友芝大門ビル2号館	1987	-	62
ジャパンインベストメントアドバイザー	不動産業，物品賃貸業	赤坂インターシティAIR	2017	609	-
ソフィアホールディングス	学術研究，専門・技術サービス業	スズエベイディアム	1990	-	-
デンソー	製造業	芝御成門タワー	2025	-	2,040
日本酸素ホールディングス	学術研究，専門・技術サービス業	世界貿易センタービルディング本館	2027	-	1,700

© Mitsubishi Real Estate Services Co., Ltd.

東京主要エリアのマーケット動向　～　（3）その他の主要地区

9月末時点で2020年8月以来5年1か月ぶりに潜在空室率が2％台に突入した西新宿エリアは、今月さらに空室消化が進み、潜在空室率が2.38% まで低下（前月比▲0.60pt）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2.67千坪	1.13%	￥35,709
西新宿	50	26	約12.41千坪	2.38%	￥33,664
四ツ谷・市ヶ谷・飯田橋・水道橋駅周辺	56	9	約2.32千坪	0.86%	￥27,834
豊洲・晴海	38	18	約31.04千坪	9.26%	￥19,750
総計	185	64	約48.45千坪	3.55%	￥24,582

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10月移転事例

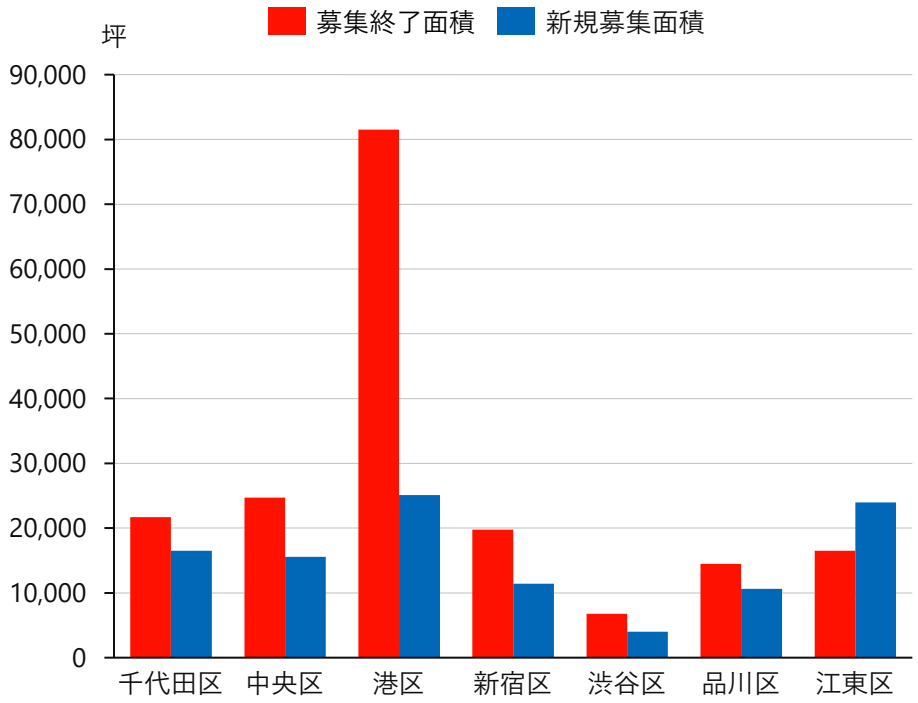
テナント名	テナント業種	移転先ビル名	移転先竣工年	移転元面積(坪)	移転先面積(坪)
トレックス・セミコンダクター	製造業	メブクス豊洲	2021	468	530

© Mitsubishi Real Estate Services Co., Ltd.

トピック　：　2025年度上半期のマーケットまとめ

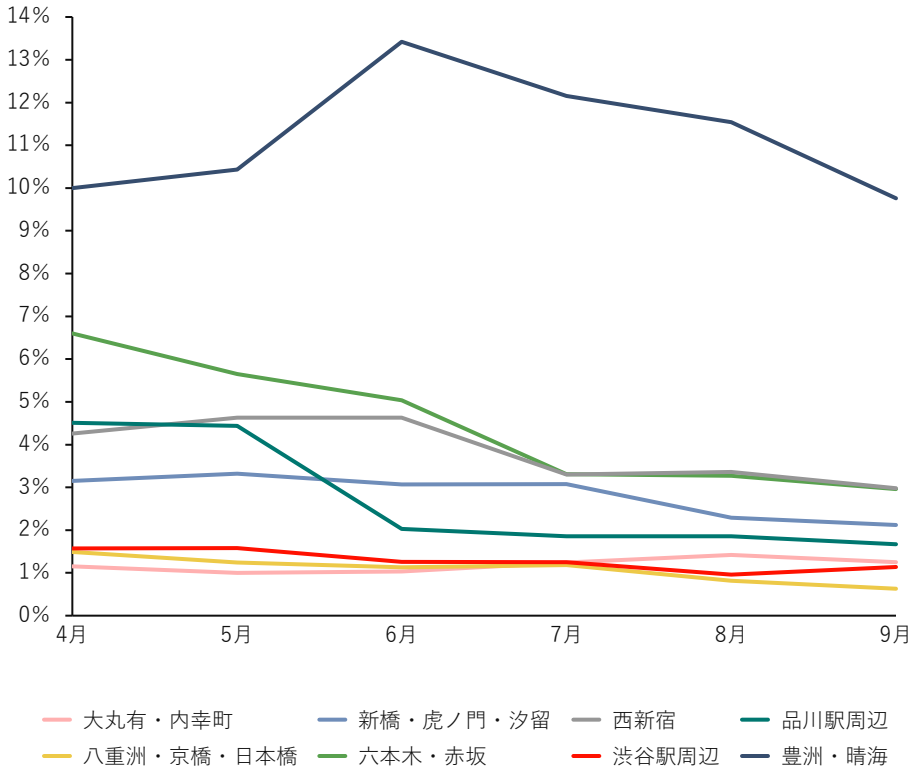
2025年度上半期は、募集終了面積が新規募集面積を上回り空室消化が進んだことで、都心7区の潜在空室率は低下した。都心7区の中では、豊洲・晴海エリアで大型の新築ビルが供給されたことなどが影響し、江東区のみ潜在空室率が上昇（4月：4.90%→9月：6.96%、+2.06pt）した。一方、港区は新規募集面積に対して募集終了面積が約3.2倍となり、都心7区の中で最も空室消化が進んだ（4月：5.00%→9月：2.74%、▲2.26pt）。

【都心7区の新規募集面積/募集終了面積の比較】



集計期間：2025年4月～2025年9月

【サブマーケットエリアの潜在空室率推移】 ※抜粋



© Mitsubishi Real Estate Services Co., Ltd.

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10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。

© Mitsubishi Real Estate Services Co., Ltd.

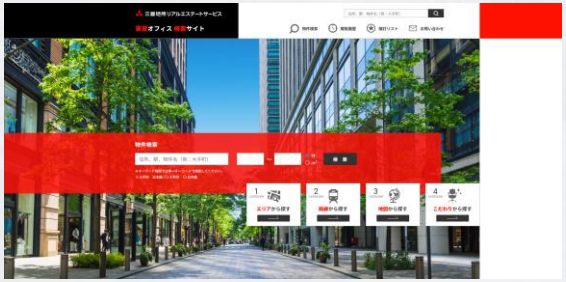
関連サービス・資料のご案内



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ています。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



サイトを見にいく

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

© Mitsubishi Real Estate Services Co., Ltd.