



2025年12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： 1.92% （前月比：+ 0.07pt）
- 主要7区の潜在空室率： 2.31% （前月比：▲0.01pt）

## 平均募集賃料

- 主要5区の平均募集賃料： 32,306円/坪 （前月比： + 676円/坪）
- 主要7区の平均募集賃料： 27,944円/坪 （前月比： + 867円/坪）

## 主要エリアの動向

- 北品川周辺において募集賃料が5,000円/坪上昇した物件もあり、大崎駅周辺エリアの平均募集賃料は27,535円/坪（前月比+2,753円/坪）に上昇した。
- 豊洲・晴海エリアの潜在空室率は、5.93%（前月比▲1.61pt）に低下した。このエリアで潜在空室率が6%を切るのは2020年9月以来5年3か月ぶり。

## その他トピック

- 空室在庫についてフロア面積帯毎の内訳を見ると、ワンフロア100坪以上～500坪未満の中規模帯が65%を占めている。
- 500坪以上の大型区画の半数は江東区に集中している一方、渋谷区ではワンフロア500坪以上の在庫が枯渇している状況。
- オフィス需要の高まりから都心部の空室在庫は減少傾向にあり、特に大型区画の在庫が枯渇している。

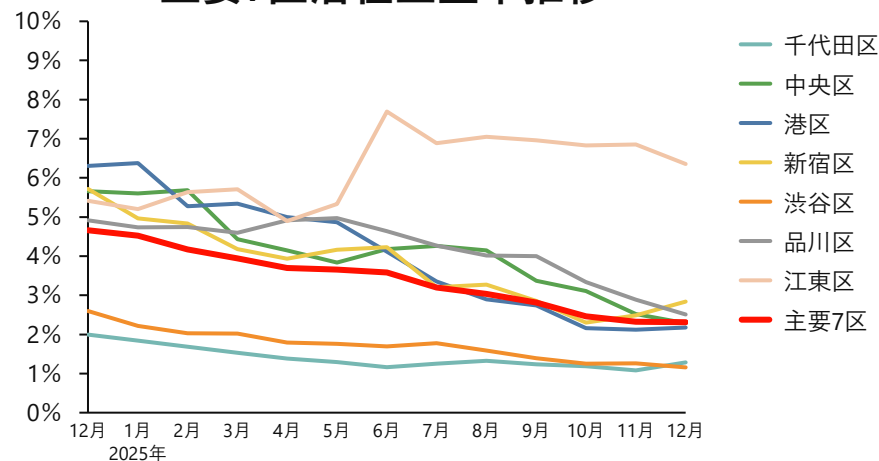
※2025年4月末時点データより、募集中の全フロアを対象とした中長期的な市場の供給状況を示す従来の「空室率」を「潜在空室率」と再定義し、市場分析の新たな視点として即日入居可能なフロアだけに焦点を当てた「空室率」を導入しています。

# 潜在空室率および平均募集賃料

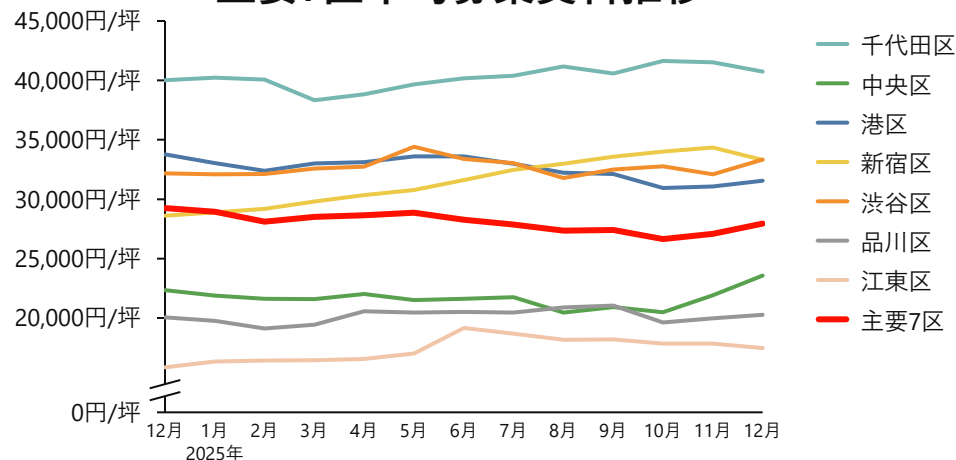
潜在空室率は主要5区では上昇し、主要7区では低下した。平均募集賃料は主要5区・7区ともに上昇しており、中でも中央区（前月比+1,658円/坪）、渋谷区（前月比+1,234円/坪）では大幅に上昇した。

	潜在空室率	前月比	平均募集賃料	前月比
千代田区	1.28%	+0.20	¥40,741	▲¥786
中央区	2.29%	▲0.23	¥23,569	+¥1,658
港区	2.18%	+0.06	¥31,551	+¥485
新宿区	2.84%	+0.35	¥33,317	▲¥1,032
渋谷区	1.16%	▲0.10	¥33,322	+¥1,234
<b>主要5区</b>	<b>1.92%</b>	<b>+0.07</b>	<b>¥32,306</b>	<b>+¥676</b>
品川区	2.51%	▲0.38	¥20,271	+¥293
江東区	6.36%	▲0.49	¥17,470	▲¥367
<b>主要7区</b>	<b>2.31%</b>	<b>▲0.01</b>	<b>¥27,944</b>	<b>+¥867</b>

## 主要7区潜在空室率推移



## 主要7区平均募集賃料推移



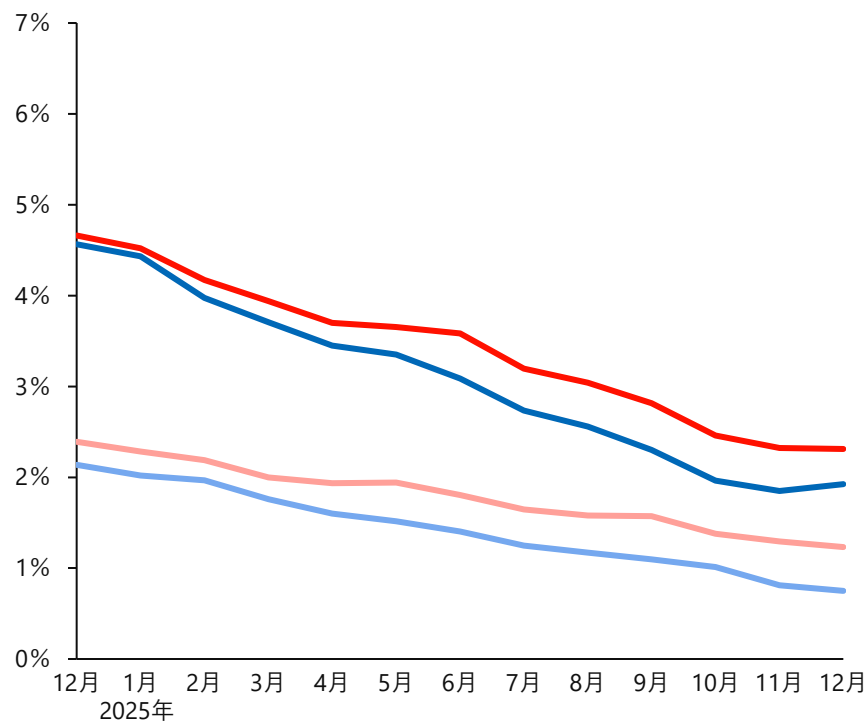
# 潜在空室率および空室率

主要5区・7区の空室率は2024年10月以降一貫して低下している。主要5区では中央区以外のすべての区で空室率が1%を下回っており、都心部において即日入居が可能な物件は極めて少ない状況となっている。

	潜在空室率	前月比	空室率	前月比
千代田区	1.28%	+0.20	0.26%	+0.03
中央区	2.29%	▲0.23	1.12%	▲0.26
港区	2.18%	+0.06	0.90%	+0.04
新宿区	2.84%	+0.35	0.99%	+0.02
渋谷区	1.16%	▲0.10	0.48%	▲0.13
<b>主要5区</b>	<b>1.92%</b>	<b>+0.07</b>	<b>0.75%</b>	<b>▲0.06</b>
品川区	2.51%	▲0.38	1.58%	▲0.25
江東区	6.36%	▲0.49	3.30%	+0.12
<b>主要7区</b>	<b>2.31%</b>	<b>▲0.01</b>	<b>1.23%</b>	<b>▲0.07</b>

## 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



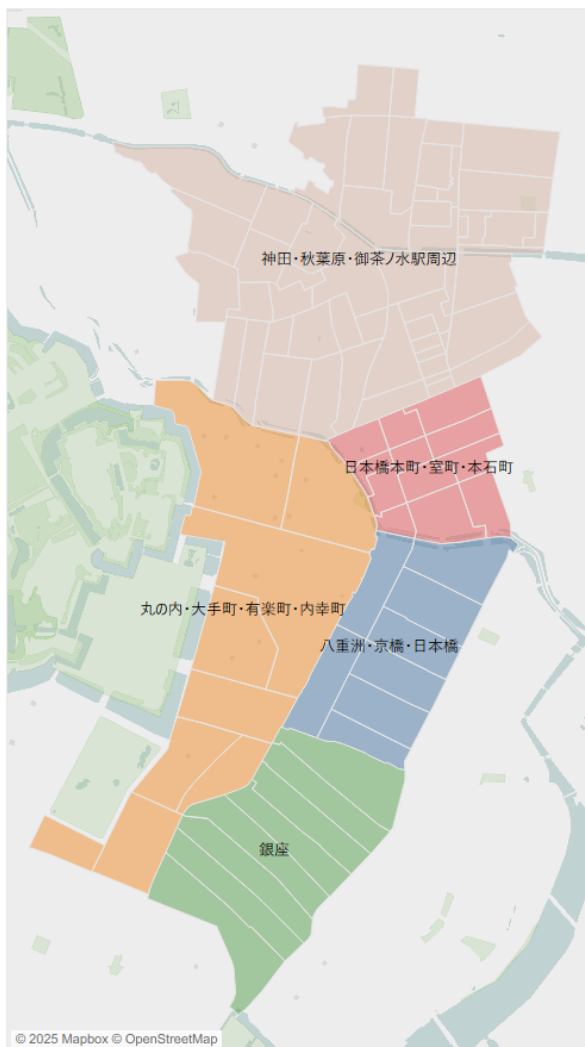
※【潜在空室率】 調査対象月末日時点で募集している区画を対象とした空室率  
 【空室率】 調査対象月末日時点で「即日入居可能」となっている区画のみの空室率  
 集計方法の詳細については、P.10「留意事項」参照

# 潜在空室率、空室率、平均募集賃料のデータ

		2024.12	2025.1	2025.2	2025.3	2025.4	2025.5	2025.6	2025.7	2025.8	2025.9	2025.10	2025.11	2025.12	前月比	前年同月比
潜在空室率	千代田区	1.99%	1.84%	1.69%	1.53%	1.39%	1.29%	1.16%	1.25%	1.32%	1.24%	1.18%	1.08%	1.28%	0.20	-0.71
	中央区	5.66%	5.60%	5.69%	4.44%	4.15%	3.83%	4.18%	4.26%	4.14%	3.37%	3.11%	2.52%	2.29%	-0.23	-3.37
	港区	6.31%	6.38%	5.28%	5.34%	5.00%	4.86%	4.11%	3.36%	2.90%	2.74%	2.16%	2.12%	2.18%	0.06	-4.13
	新宿区	5.72%	4.97%	4.83%	4.18%	3.93%	4.17%	4.23%	3.20%	3.27%	2.85%	2.30%	2.49%	2.84%	0.35	-2.88
	渋谷区	2.60%	2.21%	2.03%	2.02%	1.79%	1.76%	1.69%	1.77%	1.59%	1.39%	1.25%	1.26%	1.16%	-0.10	-1.44
	主要5区	4.56%	4.43%	3.97%	3.71%	3.45%	3.35%	3.09%	2.74%	2.56%	2.30%	1.96%	1.85%	1.92%	0.07	-2.64
	品川区	4.91%	4.73%	4.74%	4.60%	4.92%	4.97%	4.64%	4.27%	4.01%	4.00%	3.33%	2.89%	2.51%	-0.38	-2.40
	江東区	5.42%	5.20%	5.64%	5.71%	4.90%	5.33%	7.69%	6.89%	7.05%	6.96%	6.83%	6.85%	6.36%	-0.49	0.94
	主要7区	4.66%	4.52%	4.17%	3.94%	3.70%	3.65%	3.58%	3.20%	3.04%	2.82%	2.46%	2.32%	2.31%	-0.01	-2.35
空室率	千代田区	0.89%	0.76%	0.53%	0.45%	0.46%	0.46%	0.37%	0.28%	0.27%	0.28%	0.26%	0.23%	0.26%	0.03	-0.63
	中央区	3.91%	3.74%	3.80%	3.15%	2.92%	2.73%	2.69%	2.74%	2.70%	2.18%	2.08%	1.38%	1.12%	-0.26	-2.79
	港区	2.64%	2.53%	2.67%	2.51%	1.96%	1.79%	1.25%	1.19%	1.16%	1.14%	0.99%	0.86%	0.90%	0.04	-1.74
	新宿区	2.53%	2.36%	1.93%	1.69%	2.12%	2.18%	2.31%	1.46%	1.36%	1.38%	1.02%	0.97%	0.99%	0.02	-1.54
	渋谷区	0.58%	0.64%	0.64%	0.54%	0.54%	0.43%	0.41%	0.58%	0.37%	0.51%	0.70%	0.61%	0.48%	-0.13	-0.10
	主要5区	2.14%	2.02%	1.97%	1.76%	1.60%	1.52%	1.40%	1.25%	1.17%	1.10%	1.01%	0.81%	0.75%	-0.06	-1.39
	品川区	4.11%	4.00%	3.63%	3.42%	3.15%	3.64%	3.25%	3.13%	3.04%	3.11%	2.49%	1.83%	1.58%	-0.25	-2.53
	江東区	2.94%	2.96%	2.78%	2.82%	2.41%	2.38%	2.35%	2.15%	2.19%	2.40%	2.11%	3.18%	3.30%	0.12	0.36
	主要7区	2.39%	2.28%	2.19%	2.00%	1.94%	1.94%	1.80%	1.65%	1.58%	1.57%	1.38%	1.30%	1.23%	-0.07	-1.16
平均募集賃料	千代田区	¥40,011	¥40,227	¥40,057	¥38,329	¥38,824	¥39,654	¥40,182	¥40,401	¥41,165	¥40,591	¥41,636	¥41,527	¥40,741	-786	730
	中央区	¥22,352	¥21,875	¥21,610	¥21,578	¥22,024	¥21,510	¥21,627	¥21,759	¥20,454	¥20,912	¥20,481	¥21,911	¥23,569	1,658	1,217
	港区	¥33,773	¥33,049	¥32,392	¥33,007	¥33,113	¥33,611	¥33,606	¥32,986	¥32,218	¥32,128	¥30,942	¥31,066	¥31,551	485	-2,222
	新宿区	¥28,613	¥28,882	¥29,179	¥29,799	¥30,339	¥30,781	¥31,599	¥32,472	¥32,977	¥33,578	¥34,007	¥34,349	¥33,317	-1,032	4,704
	渋谷区	¥32,164	¥32,094	¥32,111	¥32,581	¥32,735	¥34,415	¥33,391	¥33,032	¥31,781	¥32,498	¥32,762	¥32,088	¥33,322	1,234	1,158
	主要5区	¥31,738	¥31,374	¥30,721	¥31,370	¥31,540	¥31,976	¥31,697	¥31,358	¥30,860	¥31,221	¥30,865	¥31,630	¥32,306	676	568
	品川区	¥20,064	¥19,758	¥19,115	¥19,422	¥20,560	¥20,460	¥20,517	¥20,455	¥20,885	¥21,042	¥19,616	¥19,978	¥20,271	293	208
	江東区	¥15,845	¥16,332	¥16,419	¥16,454	¥16,546	¥17,012	¥19,158	¥18,671	¥18,167	¥18,191	¥17,835	¥17,837	¥17,470	-367	1,625
	主要7区	¥29,250	¥28,953	¥28,119	¥28,507	¥28,643	¥28,862	¥28,275	¥27,852	¥27,348	¥27,393	¥26,642	¥27,077	¥27,944	867	-1,306

# 東京主要エリアのマーケット動向 ～ (1) 千代田区、中央区

一棟募集（約2,500坪）を開始した物件を含め新規募集が多かった影響により、神田・秋葉原・御茶ノ水駅周辺エリアの潜在空室率は2.22%（前月比+1.58pt）と上昇した。



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	33	約11.21千坪	1.11%	¥48,028
神田・秋葉原・御茶ノ水駅周辺	39	6	約4.28千坪	2.22%	¥36,498
八重洲・京橋・日本橋	47	9	約2.75千坪	0.96%	¥40,245
日本橋本町・室町・本石町	23	2	約0.38千坪	0.34%	¥19,774
銀座	18	5	約2.19千坪	2.65%	¥26,991
総計	205	55	約20.82千坪	1.24%	¥41,820

## 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。

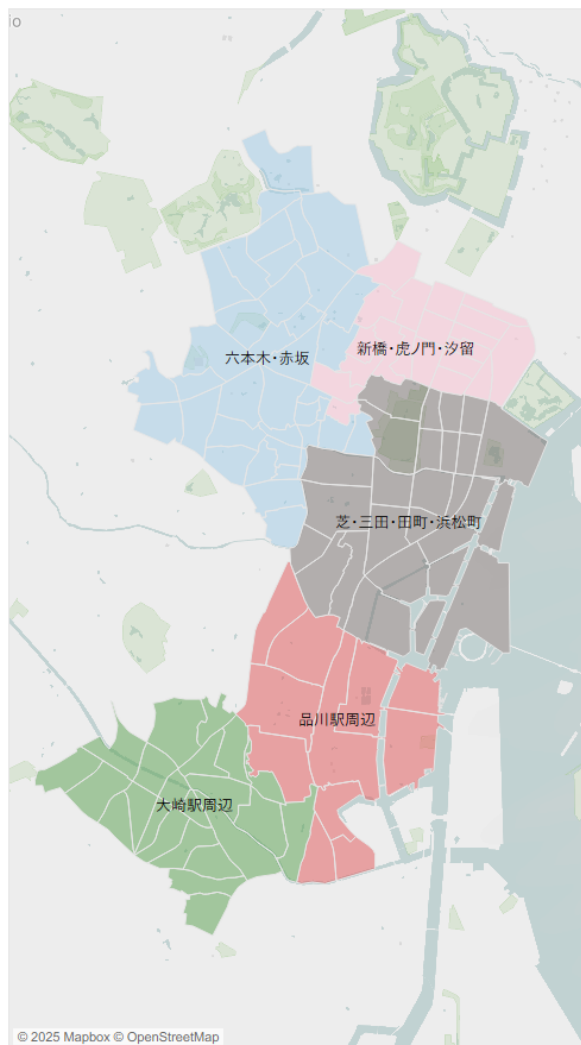
竣工年月	物件名称	住所	基準階面積(坪)	延床面積(坪)
2026年2月	TOFROM YAESU TOWER	東京都中央区八重洲1丁目	761	約68.06千坪
2026年5月	WORK VILLA YAESU	東京都中央区京橋1丁目	262	約4.08千坪
2026年7月	大手町ゲートビルディング	東京都千代田区内神田1丁目	627	約25.79千坪
2026年9月	日本橋一丁目中地区第一種市街地再開発事業新築工事（C街区）	東京都中央区日本橋1丁目	1,374	約113.04千坪
2026年12月	日本橋本町三井ビルディング & forest	東京都中央区日本橋本町1丁目	357	約8.40千坪
	野村不動産日本橋本町ビル	東京都中央区日本橋本町2丁目	511	約10.63千坪
2028年2月	（仮称）日本橋本町一丁目5番街区計画	東京都中央区日本橋本町1丁目	-	約5.45千坪
総計				約235.46千坪

## 千代田・中央エリア12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)
GICジャパン	情報通信業	新丸の内ビルディング	2007	115	240
富士山GXホールディングス	製造業	Hi-gs 日本橋（旧：東日本銀行本店ビル建替プロジェクト）	2025	140	215

# 東京主要エリアのマーケット動向 ～ (2) 港区、品川区

北品川周辺において募集賃料が5,000円/坪上昇した物件もあり、大崎駅周辺エリアの平均募集賃料は27,535円/坪（前月比+2,753円/坪）に上昇した。



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	94	26	約10.80千坪	1.64%	¥ 25,265
新橋・虎ノ門・汐留	83	32	約14.35千坪	2.10%	¥ 32,111
品川駅周辺	35	8	約4.64千坪	1.47%	¥ 33,694
六本木・赤坂	67	30	約15.80千坪	2.67%	¥ 36,846
大崎駅周辺	42	9	約2.30千坪	0.69%	¥ 27,535
総計	321	105	約47.89千坪	1.86%	¥ 32,058

## 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	412	約12.01千坪
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	(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
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291.19千坪

## 港・品川エリア12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)
NTTデータ・ニューソン	情報通信業	ミタマチテラス	2025	-	584
アンカー・ジャパン	製造業	東京ワールドゲート赤坂 赤坂トラストタワー	2024	710	1,024
テノックス	建設業	住友芝公園ビル	2026	364	411
マークライنز	情報通信業	住友不動産六本木セントラルタワー	2025	250	394
ヤギ	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	1,262	1,250
第一ライフ丸紅リアルエステート	不動産業, 物品賃貸業	虎ノ門アルセアタワー	2025	-	1,562
鳥居薬品	製造業	住友不動産東京三田サウスタワー	2006	-	346
田辺三菱製薬	製造業	BLUE FRONT SHIBAURA S棟	2025	-	1,559

# 東京主要エリアのマーケット動向 ～ (3) その他の主要地区

豊洲駅や勝どき駅周辺の物件を中心に空室消化が進んだことで、豊洲・晴海エリアの潜在空室率は5.93%（前月比▲1.61pt）に低下した。このエリアで潜在空室率が6%を切るのは2020年9月以来5年3か月ぶり。



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	15	約2.95千坪	1.25%	¥ 34,888
西新宿	50	28	約15.53千坪	2.98%	¥ 33,121
四ツ谷・市ヶ谷・飯田橋・水道橋駅周辺	56	11	約2.04千坪	0.75%	¥ 28,896
豊洲・晴海	38	17	約19.88千坪	5.93%	¥ 20,349
総計	185	71	約40.40千坪	2.96%	¥ 26,622

## 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

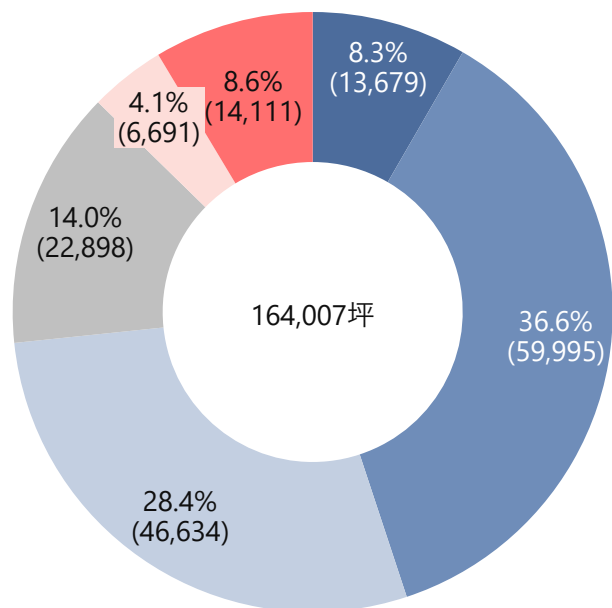
## その他エリア12月移転事例

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)
ムーンスター	製造業	FOREFRONT TOWER2	1994	519	285
伯東	卸売業, 小売業	JFE四谷 YOTSUYA TOWER	2020	-	1,541

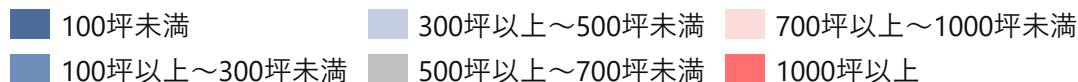
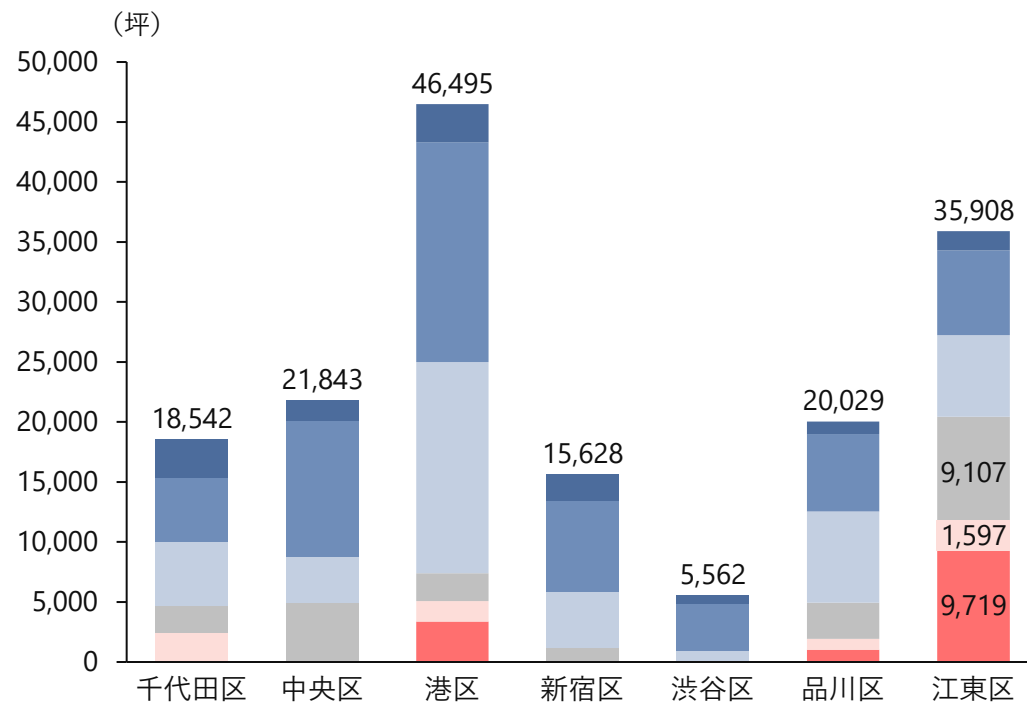
# トピック : 募集フロアの面積レンジ

空室在庫についてフロア面積帯毎の内訳を見ると、ワンフロア100坪以上～500坪未満の中規模帯が65%を占めている。500坪以上の大型区画については地域偏在が顕著となっており、約4.3万坪の在庫の半数は江東区に集中している。江東区には一定の大型区画の供給が見られる反面、同区を除く都心主要エリアでは大型区画の在庫が枯渇しており、渋谷区ではワンフロア500坪以上の在庫が無い状況となっている。オフィス需要の高まりから都心部の空室在庫は減少傾向にあり、特に大型区画の在庫が枯渇している。

フロア面積帯毎の空室面積 (坪)



区ごとの空室在庫状況



# 本資料に関する留意事項

## 【調査対象ビル】

- ◆ 988棟（前月比+1棟）2025年12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