



2025年1月末時点

大型オフィスビル空室率 東京主要7区集計

01 空室率および平均募集賃料

主要7区の空室率・平均募集賃料

Monthly Topic

東京主要5区
空室率 **4.43%** (前月比-0.13pt)
平均募集賃料 **31,374円/坪** (前月比 -364円/坪)

東京主要7区
空室率 **4.52%** (前月比-0.14pt)
平均募集賃料 **28,953円/坪** (前月比 -297円/坪)

		2024.1	2024.2	2024.3	2024.4	2024.5	2024.6	2024.7	2024.8	2024.9	2024.10	2024.11	2024.12	2025.1	前月比	前年同月比
空室率	千代田区	2.65%	2.55%	2.53%	2.64%	2.83%	2.68%	2.59%	2.53%	2.29%	2.17%	2.13%	1.99%	1.84%	-0.15	-0.81
	中央区	7.40%	7.28%	6.47%	6.37%	6.85%	6.79%	6.32%	6.05%	5.92%	6.03%	5.81%	5.66%	5.60%	-0.05	-1.80
	港区	8.53%	8.30%	7.79%	7.66%	7.55%	6.97%	6.84%	7.08%	6.86%	6.73%	6.50%	6.31%	6.38%	0.07	-2.15
	新宿区	6.50%	6.48%	6.58%	6.28%	5.59%	4.94%	5.23%	5.55%	5.68%	5.38%	5.70%	5.72%	4.97%	-0.75	-1.53
	渋谷区	4.14%	4.38%	4.26%	3.61%	3.68%	3.32%	3.36%	3.47%	3.28%	2.54%	2.52%	2.60%	2.21%	-0.38	-1.93
	主要5区	5.99%	5.88%	5.57%	5.46%	5.48%	5.11%	5.01%	5.11%	4.94%	4.78%	4.69%	4.56%	4.43%	-0.13	-1.56
	品川区	6.47%	6.50%	6.36%	6.34%	7.25%	7.18%	6.75%	6.69%	6.55%	5.56%	5.40%	4.91%	4.73%	-0.18	-1.74
	江東区	7.11%	6.63%	6.60%	6.68%	6.70%	6.52%	5.75%	5.59%	5.39%	5.86%	5.58%	5.42%	5.20%	-0.21	-1.90
	主要7区	6.12%	6.00%	5.73%	5.63%	5.75%	5.43%	5.23%	5.30%	5.13%	4.94%	4.83%	4.66%	4.52%	-0.14	-1.60
	平均募集賃料	千代田区	¥37,274	¥37,715	¥37,860	¥38,339	¥37,992	¥38,448	¥39,300	¥39,827	¥39,927	¥39,935	¥40,166	¥40,011	¥40,227	216
中央区		¥22,502	¥22,033	¥21,562	¥21,740	¥21,435	¥21,611	¥21,757	¥21,310	¥21,418	¥22,136	¥22,465	¥22,352	¥21,875	-477	-627
港区		¥31,818	¥31,061	¥30,964	¥31,197	¥31,383	¥31,384	¥31,902	¥32,934	¥32,803	¥32,871	¥33,021	¥33,773	¥33,049	-724	1,231
新宿区		¥28,118	¥28,203	¥27,928	¥27,920	¥27,781	¥27,895	¥27,726	¥27,877	¥28,106	¥28,645	¥28,667	¥28,613	¥28,882	269	764
渋谷区		¥31,349	¥30,997	¥30,906	¥29,805	¥30,336	¥31,905	¥31,968	¥31,106	¥30,796	¥30,212	¥30,016	¥32,164	¥32,094	-70	746
主要5区		¥30,398	¥29,921	¥29,883	¥30,124	¥30,133	¥30,280	¥30,733	¥31,235	¥31,097	¥31,214	¥31,364	¥31,738	¥31,374	-364	976
品川区		¥19,721	¥19,384	¥19,120	¥19,404	¥20,006	¥20,051	¥19,555	¥19,052	¥19,186	¥19,489	¥20,099	¥20,064	¥19,758	-306	37
江東区		¥16,593	¥16,488	¥16,532	¥16,579	¥16,538	¥16,463	¥16,531	¥16,538	¥16,062	¥16,154	¥15,938	¥15,845	¥16,332	487	-260
主要7区		¥28,176	¥27,760	¥27,649	¥27,864	¥27,894	¥27,826	¥28,265	¥28,572	¥28,464	¥28,636	¥28,883	¥29,250	¥28,953	-297	777

※2023年3月より貸付有効面積が不明な場合のレンタル比率の設定を変更致しました。変更内容詳細については末尾をご参照ください。

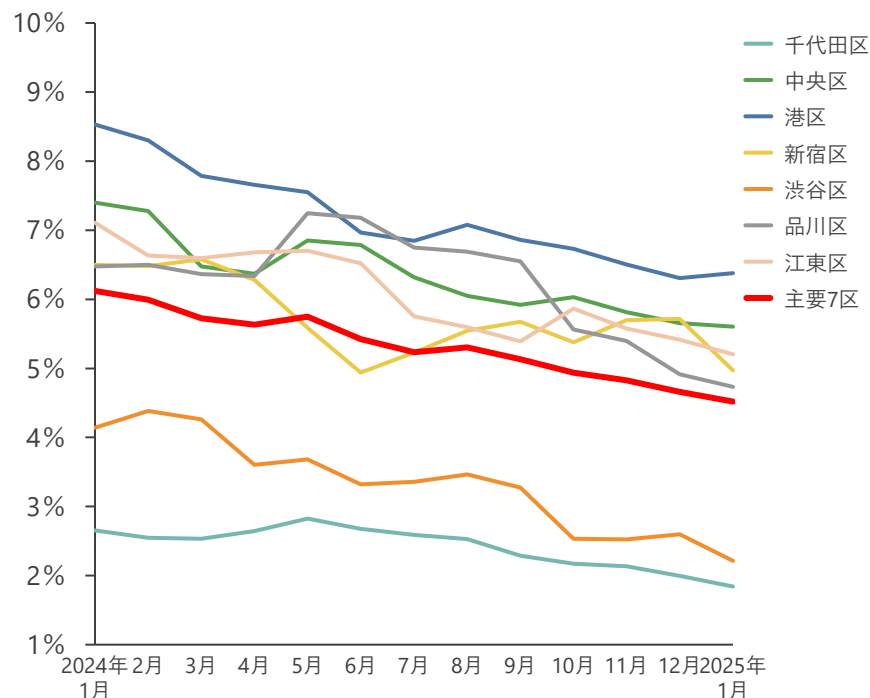
01 空室率および平均募集賃料

主要7区の空室率・平均募集賃料の動向

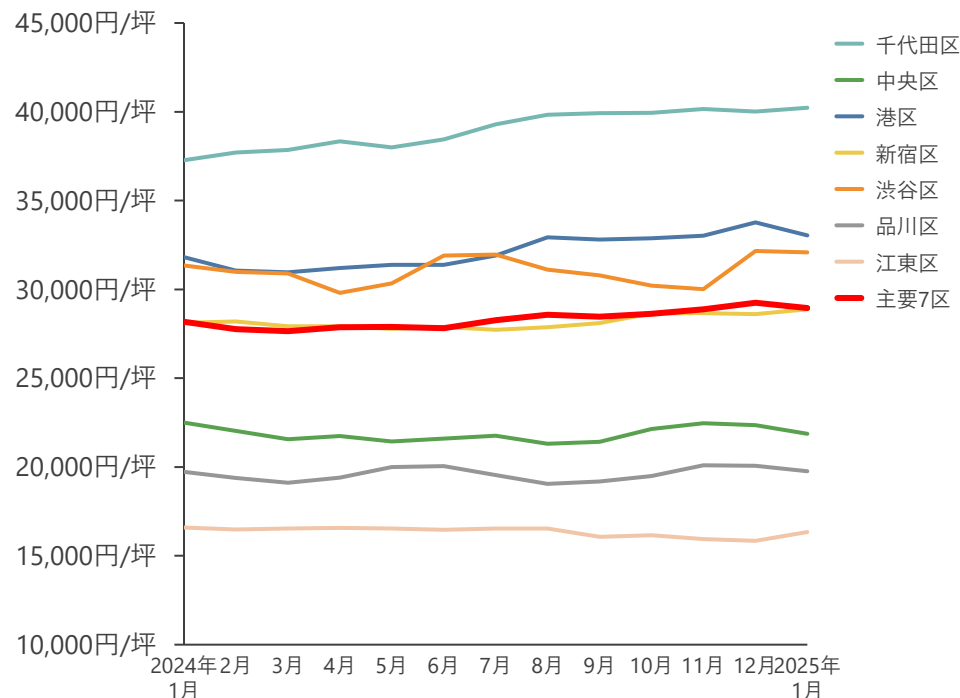
空室率について、新宿区、渋谷区、江東区で回復、千代田区、中央区、港区、品川区で横ばいとなった。主要7区の空室率は、回復傾向が継続（前年同月比-1.60pt）しており、区ごとに見ても、全ての区において回復傾向となっている。新宿エリアを中心に空室消化が進んだことで、新宿区の空室率は前月比で0.75pt回復している。

平均募集賃料は、千代田区、新宿区、江東区で上昇、中央区、港区、品川区で下落、渋谷区は横ばいとなった。主要7区の平均募集賃料は、前月比では下落しているものの、前年同月比では777円/坪回復しており、緩やかな回復傾向となっている。港区は、前月比で724円/坪下落したが、六本木・赤坂エリアにおいて、3万円台後半/坪の物件の空室消化が進んだ影響が大きい。

主要7区空室率推移



主要7区平均募集賃料推移

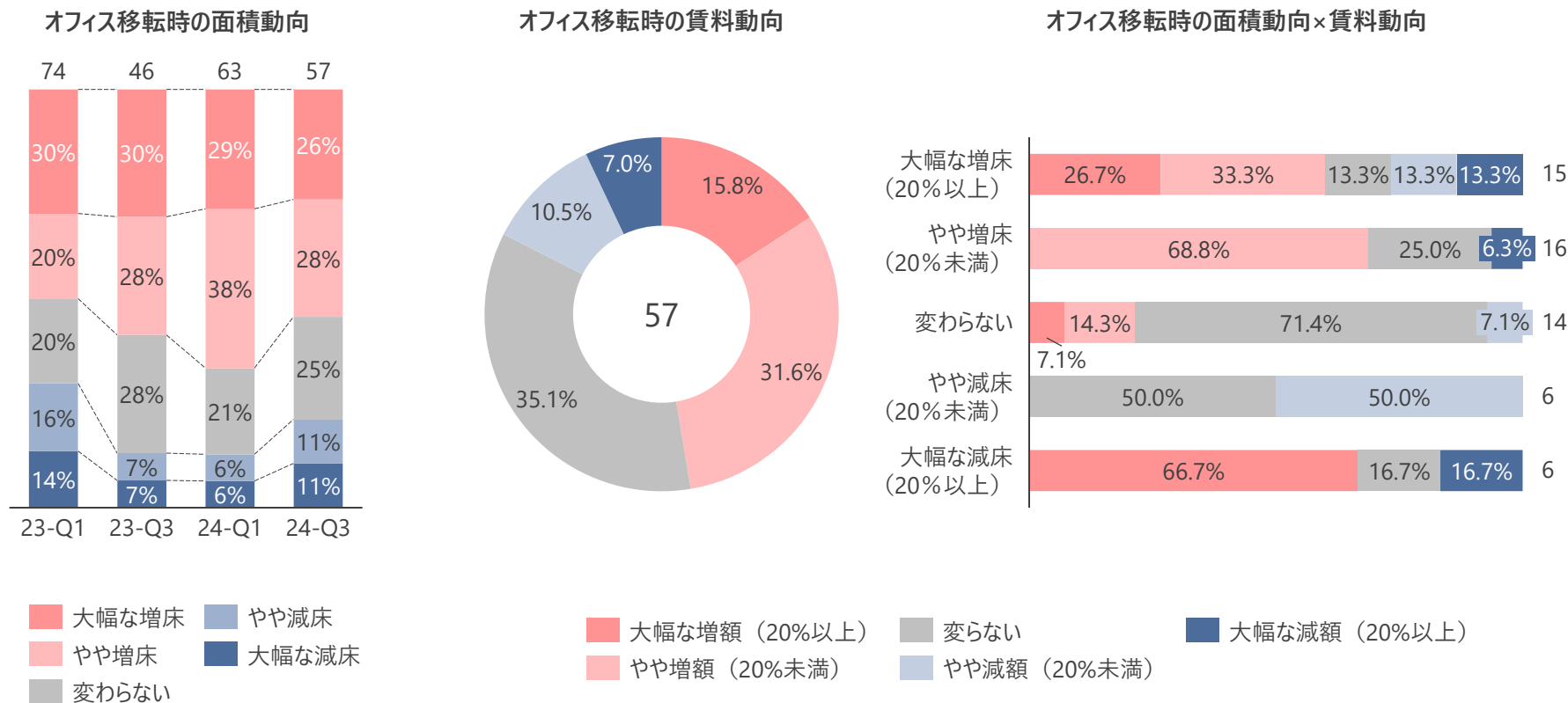


※2023年3月より貸付有効面積が不明な場合のレンタル比率集計を変更致しました。変更内容詳細については末尾をご参照ください。

02 オフィス移転の傾向

オフィス移転時の面積・賃料動向

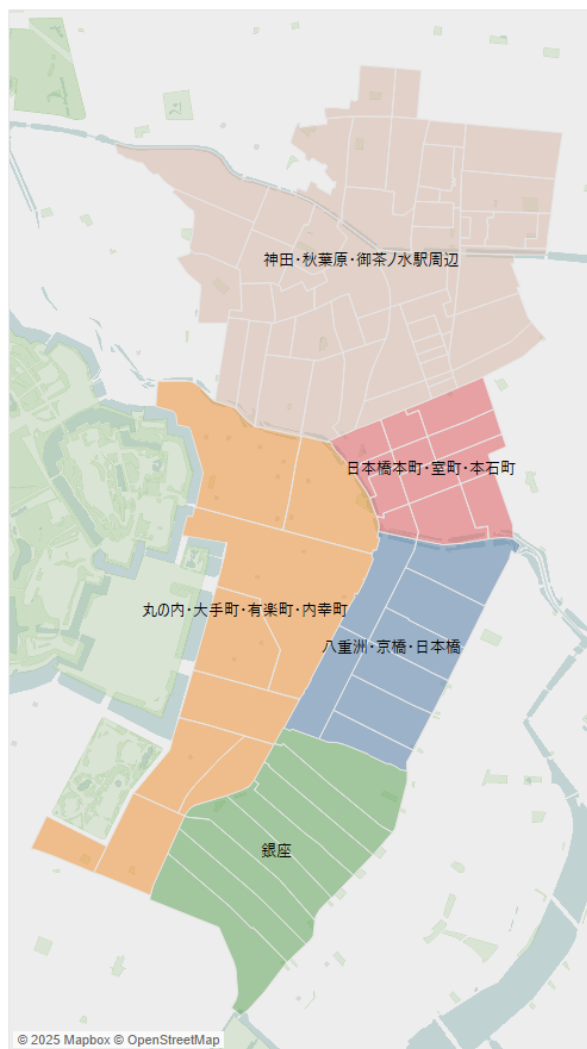
2024年12月に当社にて実施した「不動産施策に関するアンケート調査（24-Q3）」によると、オフィス移転時の面積動向は、「大幅な増床」、「やや増床」で全体の54%を占めた。「大幅な減床」、「やや減床」の割合が上昇したものの、増床回答が過半数を占めており、引き続き増床移転がトレンドとなっている。また、オフィス移転時の賃料動向では、「大幅な増額」、「やや増額」で全体の47%を占めた。移転時の面積動向別に見ると、「大幅な減床」企業において、「大幅な増額」の占める割合が66%を超えた。平均募集賃料が上昇していることに加え、「従業員エンゲージメントの向上」や「ブランド・リクルーティング強化」に寄与する、ハイグレードビルへの移転を実施する企業が増加していることが影響していると思われる。



※出典：当社調べ「不動産施策に関するアンケート調査」

03 東京主要エリアのマーケット動向

千代田区・中央区エリア



サブマーケット	募集棟数	募集面積 (坪)	空室率	平均募集賃料/坪
丸の内・大手町・有楽町・内幸町	80	約20.88千坪	2.05%	¥45,615
神田・秋葉原・御茶ノ水駅周辺	39	約3.52千坪	1.83%	¥31,319
八重洲・京橋・日本橋	45	約4.30千坪	1.51%	¥43,791
日本橋本町・室町・本石町	22	約0.54千坪	0.49%	¥32,199
銀座	18	約1.50千坪	1.81%	¥29,374
総計	204	約30.74千坪	1.82%	¥42,726

千代田・中央エリア将来竣工

※2026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。

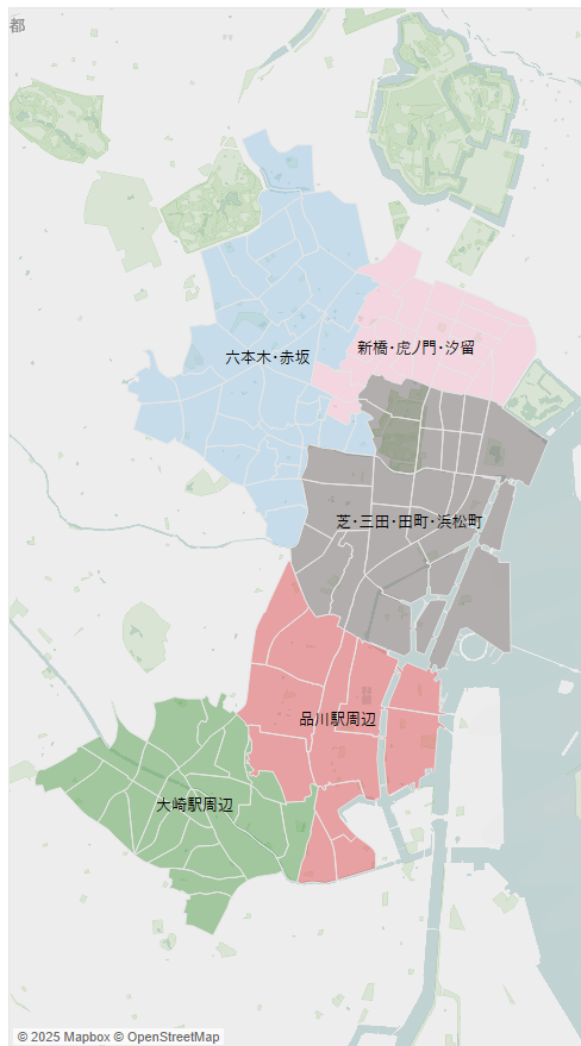
竣工年月	物件名称	住所	基準階面積(坪)	延床面積(坪)
2025年6月	(仮称) 京橋第一生命ビルディング	東京都中央区京橋2丁目	255	約4.88千坪
	(仮称) 東日本銀行本店ビル建替プロジェクト	東京都中央区日本橋3丁目	215	約3.49千坪
	八重洲ダイビル	東京都中央区京橋1丁目	387	約6.86千坪
2026年1月	WORK VILLA YAESU	東京都中央区京橋1丁目	262	約4.08千坪
2026年2月	(仮称) 東京駅前八重洲一丁目東B地区第一種市街地再開発事業	東京都中央区八重洲1丁目	761	約68.06千坪
2026年3月	日本橋一丁目中地区第一種市街地再開発事業新築工事 (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2丁目	511	約10.62千坪
2026年12月	(仮称) 日本橋本町木造計画 (むろまち小路)	東京都中央区日本橋本町1丁目	357	約8.40千坪
総計				約245.33千坪

千代田・中央エリア1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)
BIPROGY	情報通信業	丸の内トラストタワー本館	2008	-	345
アイシン	製造業	ミュージアムタワー京橋	2019	444	397
アクワイア	情報通信業	FTK秋葉原	2024	-	567
タイカ	製造業	八重洲ダイビル	2025	217	393
日本コンセプト	運輸業, 郵便業	大手町フィナンシャルシティ サウスタワー	2012	-	360

03 東京主要エリアのマーケット動向

港区・品川区エリア



サブマーケット	募集棟数	募集面積 (坪)	空室率	平均募集賃料/坪
芝・三田・田町・浜松町	93	約23.24千坪	3.64%	¥ 25,738
新橋・虎ノ門・汐留	81	約32.05千坪	4.88%	¥ 34,363
品川駅周辺	33	約13.52千坪	4.96%	¥ 26,339
六本木・赤坂	68	約61.37千坪	10.29%	¥ 38,040
大崎駅周辺	41	約9.27千坪	2.84%	¥ 23,687
総計	316	約139.46千坪	5.60%	¥ 33,078

港・品川エリア将来竣工 ※2026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。

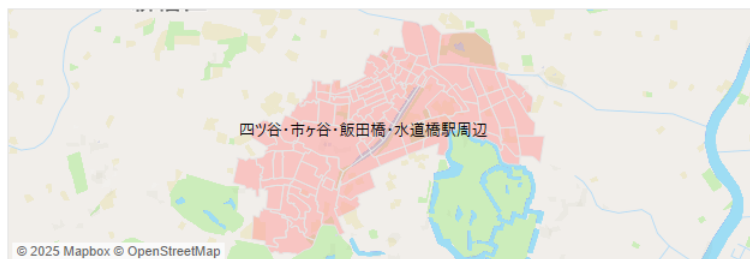
竣工年月	物件名称	住所	基準階面積(坪)	延床面積(坪)
2025年2月	BLUE FRONT SHIBAURA S棟	東京都港区芝浦1丁目	1,559	約166.51千坪
	虎ノ門アルセアタワー	東京都港区虎ノ門2丁目	1,054	約54.65千坪
2025年3月	THE LINKPILLAR1 (North)	東京都港区芝浦4丁目	1,016	約139.20千坪
	THE LINKPILLAR1 (South)	東京都港区高輪2丁目	1,016	約139.20千坪
2025年4月	住友不動産大崎ツインビル西館	東京都品川区東五反田2丁目	505	約8.84千坪
2025年7月	御成門ビル建替計画	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
2025年冬	(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
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
総計				約698.50千坪

港・品川エリア1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)
エコモ	情報通信業	赤坂KOSENビル	1974	-	240
ちふれホールディングス	製造業	赤坂KOSENビル	1974	607	212
ハース婦人画報社	情報通信業	東京ワールドゲート赤坂 赤坂トラストタワー	2024	630	1,000
ミライト・ワゴン	建設業	虎ノ門アルセアタワー	2025	-	1,050
三見金属工業	建設業	田町駅前建替プロジェクト	2025	600	411
日本信用情報機構	情報通信業	芝パークビル	1982	600	400
翻訳センター	学術研究, 専門・技術サービス業	アーク森ビル	1986	858	740

03 東京主要エリアのマーケット動向

その他エリア



サブマーケット	募集棟数	募集面積 (坪)	空室率	平均募集賃料/坪
渋谷駅周辺	41	約3.85千坪	1.63%	¥ 35,423
西新宿	50	約26.35千坪	5.06%	¥ 28,796
四ツ谷・市ヶ谷・飯田橋・水道橋駅周辺	55	約3.92千坪	1.49%	¥ 28,684
豊洲・晴海	37	約30.56千坪	9.55%	¥ 18,311
総計	183	約64.68千坪	4.83%	¥ 24,240

その他エリア将来竣工 ※2026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) 豊洲4 - 2街区開発計画	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
総計				約60.03千坪

その他エリア1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)
インテリックス	不動産業, 物品賃貸業	渋谷サクラステージ SAKURAタワー	2023	311	300
ケイス冷凍食品	製造業	晴海センタービル	2006	150	-
メイクス	不動産業, 物品賃貸業	渋谷ファーストプレイス	2005	561	307

【調査対象ビル】

- ◆ 985棟 2025年1月末時点
- ◆ 調査対象ビルは当社社内データ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おります。
- ◆ 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おります。

【空室率】

- ◆ 空室率の計算は、対象建物における募集面積を貸付有効面積で除しています。
- ◆ 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おります。
- ◆ 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おります。
※但し、貸付有効面積が不明である場合には、レントラブル比率（貸付有効面積/延床面積）を延床面積1万㎡以上の場合には50%、1万㎡未満は60%と設定し、集計しております。（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ラ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おります。
- ◆ 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されています。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、弊社への事前の同意なく公表又は貴殿以外の第三者に開示又は提供されないものとします。

