

2026年3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：　2.29%　（前月比：+ 0.21pt）
- 主要7区の潜在空室率：　2.62%　（前月比：+ 0.15pt）

平均募集賃料

- 主要5区の平均募集賃料：　35,405円/坪　（前月比：＋1,280円/坪）
- 主要7区の平均募集賃料：　30,946円/坪　（前月比：＋1,615円/坪）

主要エリアの動向

- 八重洲・京橋・日本橋エリアでは、大型の新規募集があったことが影響し、潜在空室率は2.08%（前月比＋1.24pt）上昇し、平均募集賃料も47,189円/坪（前月比+6,288円/坪）と上昇した。
- 港・品川エリアでは2027年2月竣工予定の大崎エリアの物件まで、しばらく新規の大型供給がないことから、既存物件の空室消化がさらに進むと予想される。

その他トピック

- 当社が実施した調査では、移転実施・検討理由については「オフィス環境改善（前回比+3.9pt）」が最も多く、「人員増・事業拡大（前回比-4.6pt）」が続き、「ブランド・リクルーティング強化（前回比+8.4pt）」の割合が調査開始以来の最高値を記録した。
- オフィス環境改善やブランド・リクルーティング強化といった人材獲得を見据えた移転理由が回答割合を伸ばしており、優秀な人材を引き付け、社員のエンゲージメントを高めるための「戦略的拠点」として、自社オフィスをより魅力的な環境へアップデートしようとする前向きな姿勢がうかがえる。

※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。

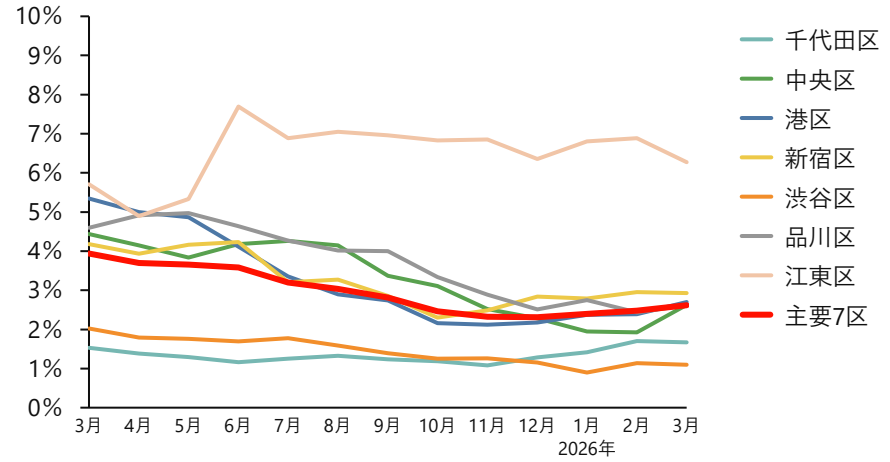
© Mitsubishi Real Estate Services Co., Ltd.

潜在空室率および平均募集賃料

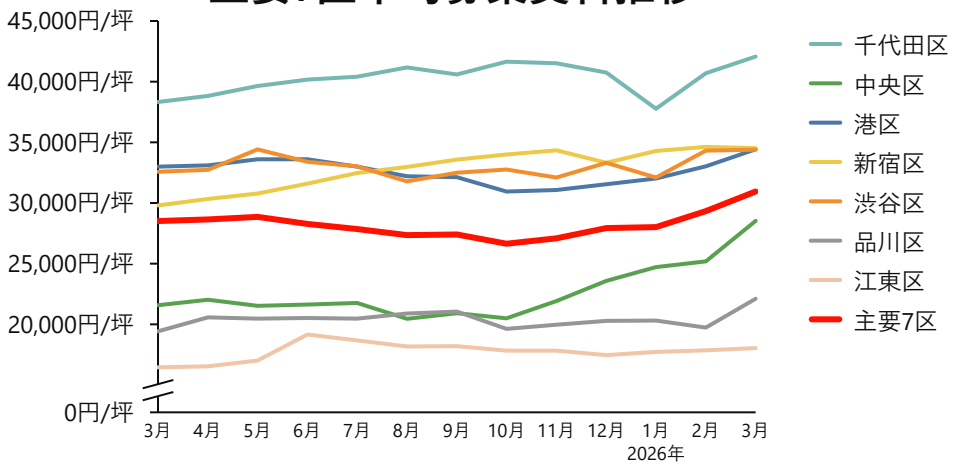
潜在空室率は、主要5区は4カ月連続、主要7区は3カ月連続で上昇が続いている。
平均募集賃料は、新宿区を除いて全て前月と比べて上昇しており、中でも中央区は前月比で+3,329円と大幅に上昇した。

	潜在空室率	前月比	平均募集賃料	前月比
千代田区	1.67%	▲0.03	¥42,069	+¥1,380
中央区	2.62%	+0.70	¥28,525	+¥3,329
港区	2.70%	+0.31	¥34,424	+¥1,411
新宿区	2.93%	▲0.02	¥34,525	▲¥96
渋谷区	1.10%	▲0.04	¥34,385	+¥66
主要5区	2.29%	+0.21	¥35,405	+¥1,280
品川区	2.62%	+0.19	¥22,107	+¥2,378
江東区	6.27%	▲0.62	¥18,033	+¥183
主要7区	2.62%	+0.15	¥30,946	+¥1,615

主要7区潜在空室率推移



主要7区平均募集賃料推移



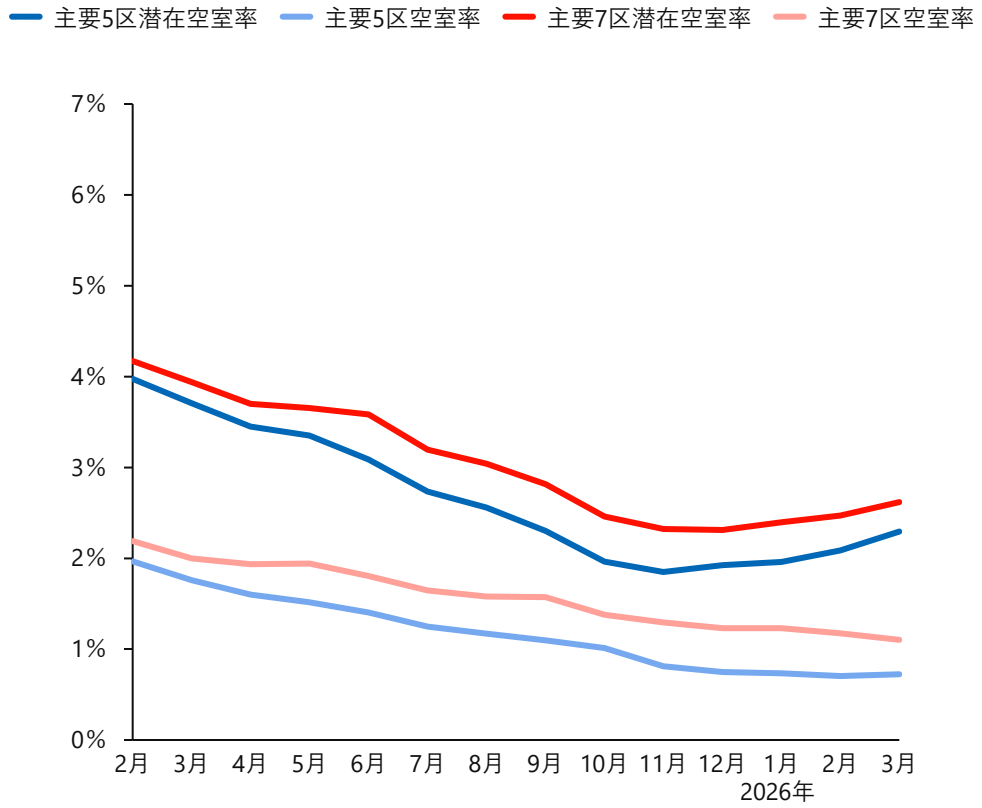
© Mitsubishi Real Estate Services Co., Ltd.

潜在空室率および空室率

主要5区の空室率は直近数カ月、小幅な上下動を繰り返しており下げ止まりの印象もみられるが、主要7区の空室率は品川区や江東区の空室消化が影響し、引き続き下降している。

	潜在空室率	前月比	空室率	前月比
千代田区	1.67%	▲0.03	0.25%	▲0.05
中央区	2.62%	+0.70	0.91%	▲0.04
港区	2.70%	+0.31	1.02%	+0.10
新宿区	2.93%	▲0.02	0.97%	+0.02
渋谷区	1.10%	▲0.04	0.46%	+0.05
主要5区	2.29%	+0.21	0.72%	+0.02
品川区	2.62%	+0.19	0.92%	▲0.42
江東区	6.27%	▲0.62	3.18%	▲0.17
主要7区	2.62%	+0.15	1.10%	▲0.07

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

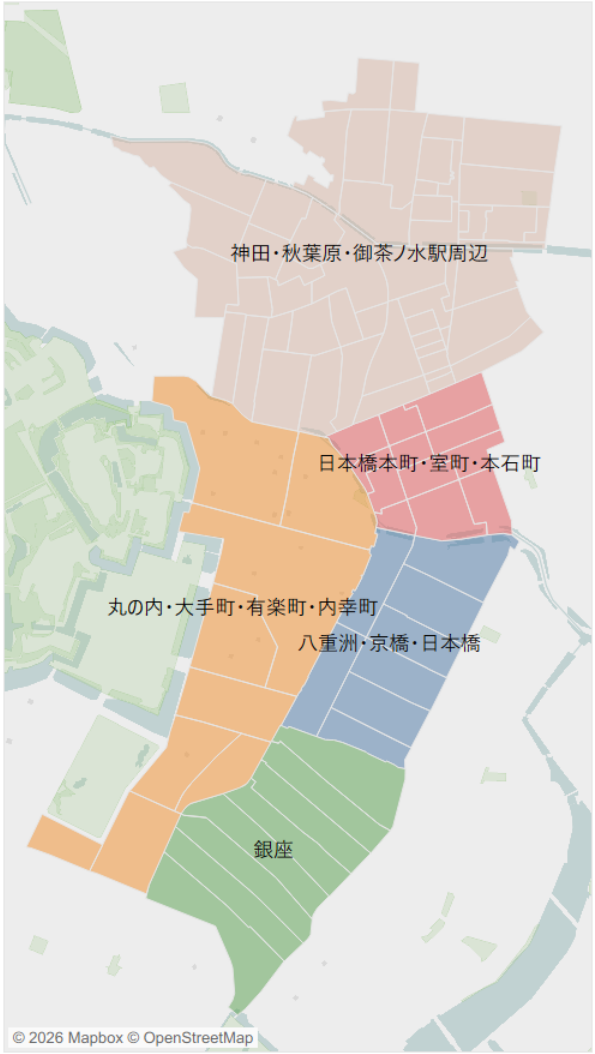
		2025.3	2025.4	2025.5	2025.6	2025.7	2025.8	2025.9	2025.10	2025.11	2025.12	2026.1	2026.2	2026.3	前月比	前年同月比
潜在空室率	千代田区	1.53%	1.39%	1.29%	1.16%	1.25%	1.32%	1.24%	1.18%	1.08%	1.28%	1.41%	1.70%	1.67%	-0.03	0.14
	中央区	4.44%	4.15%	3.83%	4.18%	4.26%	4.14%	3.37%	3.11%	2.52%	2.29%	1.95%	1.92%	2.62%	0.70	-1.81
	港区	5.34%	5.00%	4.86%	4.11%	3.36%	2.90%	2.74%	2.16%	2.12%	2.18%	2.37%	2.39%	2.70%	0.31	-2.65
	新宿区	4.18%	3.93%	4.17%	4.23%	3.20%	3.27%	2.85%	2.30%	2.49%	2.84%	2.79%	2.95%	2.93%	-0.02	-1.25
	渋谷区	2.02%	1.79%	1.76%	1.69%	1.77%	1.59%	1.39%	1.25%	1.26%	1.16%	0.90%	1.14%	1.10%	-0.04	-0.93
	主要5区	**3.71%**	**3.45%**	**3.35%**	**3.09%**	**2.74%**	**2.56%**	**2.30%**	**1.96%**	**1.85%**	**1.92%**	**1.96%**	**2.08%**	**2.29%**	**0.21**	**-1.41**
	品川区	4.60%	4.92%	4.97%	4.64%	4.27%	4.01%	4.00%	3.33%	2.89%	2.51%	2.75%	2.43%	2.62%	0.19	-1.98
	江東区	5.71%	4.90%	5.33%	7.69%	6.89%	7.05%	6.96%	6.83%	6.85%	6.36%	6.80%	6.89%	6.27%	-0.62	0.56
	主要7区	**3.94%**	**3.70%**	**3.65%**	**3.58%**	**3.20%**	**3.04%**	**2.82%**	**2.46%**	**2.32%**	**2.31%**	**2.40%**	**2.47%**	**2.62%**	**0.15**	**-1.32**
空室率	千代田区	0.45%	0.46%	0.46%	0.37%	0.28%	0.27%	0.28%	0.26%	0.23%	0.26%	0.25%	0.30%	0.25%	-0.05	-0.19
	中央区	3.15%	2.92%	2.73%	2.69%	2.74%	2.70%	2.18%	2.08%	1.38%	1.12%	1.05%	0.95%	0.91%	-0.04	-2.24
	港区	2.51%	1.96%	1.79%	1.25%	1.19%	1.16%	1.14%	0.99%	0.86%	0.90%	0.96%	0.92%	1.02%	0.10	-1.49
	新宿区	1.69%	2.12%	2.18%	2.31%	1.46%	1.36%	1.38%	1.02%	0.97%	0.99%	1.05%	0.95%	0.97%	0.02	-0.72
	渋谷区	0.54%	0.54%	0.43%	0.41%	0.58%	0.37%	0.51%	0.70%	0.61%	0.48%	0.37%	0.41%	0.46%	0.05	-0.09
	主要5区	**1.76%**	**1.60%**	**1.52%**	**1.40%**	**1.25%**	**1.17%**	**1.10%**	**1.01%**	**0.81%**	**0.75%**	**0.74%**	**0.70%**	**0.72%**	**0.02**	**-1.04**
	品川区	3.42%	3.15%	3.64%	3.25%	3.13%	3.04%	3.11%	2.49%	1.83%	1.58%	1.59%	1.34%	0.92%	-0.42	-2.50
	江東区	2.82%	2.41%	2.38%	2.35%	2.15%	2.19%	2.40%	2.11%	3.18%	3.30%	3.36%	3.35%	3.18%	-0.17	0.36
	主要7区	**2.00%**	**1.94%**	**1.94%**	**1.80%**	**1.65%**	**1.58%**	**1.57%**	**1.38%**	**1.30%**	**1.23%**	**1.23%**	**1.17%**	**1.10%**	**-0.07**	**-0.90**
平均募集賃料	千代田区	¥38,329	¥38,824	¥39,654	¥40,182	¥40,401	¥41,165	¥40,591	¥41,636	¥41,527	¥40,741	¥37,767	¥40,689	¥42,069	1,380	3,739
	中央区	¥21,578	¥22,024	¥21,510	¥21,627	¥21,759	¥20,454	¥20,912	¥20,481	¥21,911	¥23,569	¥24,721	¥25,196	¥28,525	3,329	6,947
	港区	¥33,007	¥33,113	¥33,611	¥33,606	¥32,986	¥32,218	¥32,128	¥30,942	¥31,066	¥31,551	¥32,012	¥33,013	¥34,424	1,411	1,416
	新宿区	¥29,799	¥30,339	¥30,781	¥31,599	¥32,472	¥32,977	¥33,578	¥34,007	¥34,349	¥33,317	¥34,282	¥34,621	¥34,525	-96	4,726
	渋谷区	¥32,581	¥32,735	¥34,415	¥33,391	¥33,032	¥31,781	¥32,498	¥32,762	¥32,088	¥33,322	¥32,095	¥34,319	¥34,385	66	1,804
	主要5区	**¥31,370**	**¥31,540**	**¥31,976**	**¥31,697**	**¥31,358**	**¥30,860**	**¥31,221**	**¥30,865**	**¥31,630**	**¥32,306**	**¥32,512**	**¥34,125**	**¥35,405**	**1,280**	**4,035**
	品川区	¥19,422	¥20,560	¥20,460	¥20,517	¥20,455	¥20,885	¥21,042	¥19,616	¥19,978	¥20,271	¥20,296	¥19,729	¥22,107	2,378	2,685
	江東区	¥16,454	¥16,546	¥17,012	¥19,158	¥18,671	¥18,167	¥18,191	¥17,835	¥17,837	¥17,470	¥17,737	¥17,850	¥18,033	183	1,580
	主要7区	**¥28,507**	**¥28,643**	**¥28,862**	**¥28,275**	**¥27,852**	**¥27,348**	**¥27,393**	**¥26,642**	**¥27,077**	**¥27,944**	**¥28,002**	**¥29,331**	**¥30,946**	**1,615**	**2,439**

© 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

八重洲・京橋・日本橋エリアでは、新規に竣工した八重洲の物件も含めて合計約5,000坪が新規で募集を開始し、合計700坪が募集終了した結果、潜在空室率は2.08％（前月比＋1.24pt）上昇し、平均募集賃料も47,189円/坪（前月比+6,288円/坪）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	34	約14.08千坪	1.40%	￥55,091
神田・秋葉原・御茶ノ水駅周辺	39	7	約4.73千坪	2.45%	￥36,583
八重洲・京橋・日本橋	48	8	約6.69千坪	2.08%	￥47,189
日本橋本町・室町・本石町	23	4	約1.38千坪	1.23%	￥45,666
銀座	18	5	約1.23千坪	1.48%	￥29,778
総計	206	58	約28.11千坪	1.64%	￥48,984

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10.63千坪
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167.40千坪

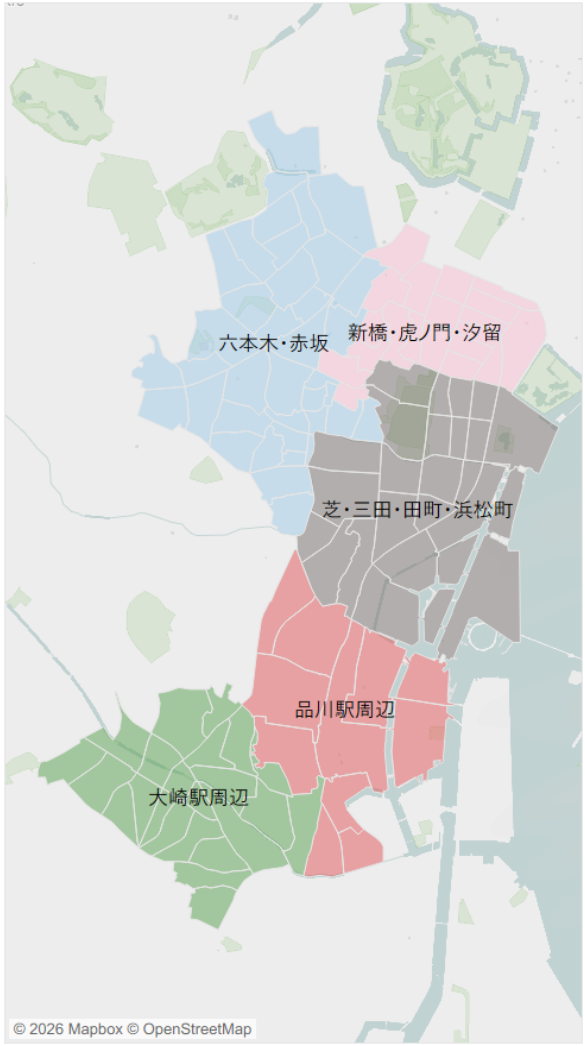
千代田・中央エリア3月移転事例

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)
DAZN Japan Investment	情報通信業	TOFROM YAESU TOWER	2026	-	760
M＆Aキャピタルパートナーズ	学術研究，専門・技術サービス業	TOKYO TORCH Torch Tower	2028	1,000	-
中外製薬	製造業	八重洲二丁目中地区第一種市街地再開発事業	2029	4,515	5,700

© 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

品川駅周辺では大型の新規供給（延床面積：約63,000坪）され、潜在空室率が上昇した（前月比＋0.82pt ）。港・品川エリアでは2027年2月竣工予定の大崎エリアの物件まで、しばらく新規の大型供給がないことから、既存物件の空室消化がさらに進むと予想される。



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	95	28	約18.69千坪	2.82%	￥31,048
新橋・虎ノ門・汐留	83	32	約16.36千坪	2.40%	￥33,931
品川駅周辺	37	9	約8.10千坪	2.35%	￥40,860
六本木・赤坂	67	30	約14.46千坪	2.45%	￥38,632
大崎駅周辺	42	9	約2.66千坪	0.80%	￥29,093
総計	324	108	約60.27千坪	2.30%	￥34,972

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)
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
2027年11月	（仮称）永田町二丁目計画	東京都千代田区永田町２丁目	-	約3.13千坪
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215.69千坪

港・品川エリア3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)
ジェイテクト	製造業	田町タワー	2023	1,567	1,580
トライアルホールディングス	学術研究，専門・技術サービス業	住友不動産田町ビル 東館	2021	137	1,500
リベルタ	卸売業，小売業	ニューオータニ ガーデンコート	1991	-	423

© 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

渋谷駅周辺エリアは、募集面積は上下する一方、募集棟数は4カ月連続（4カ月前比15棟→9棟）で減少している。空室総量の変化以上に選択可能なビルのバリエーションが減少しており、テナントにとっては希望面積や条件が合わない等の厳しい状況が続いている。









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	9	約2.85千坪	1.21%	￥36,460
西新宿	50	29	約16.80千坪	3.23%	￥35,281
四ツ谷・市ヶ谷・飯田橋・水道橋駅周辺	57	15	約3.67千坪	1.34%	￥27,808
豊洲・晴海	38	16	約18.22千坪	5.44%	￥21,823
総計	186	69	約41.55千坪	3.04%	￥28,824

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69.98千坪

その他エリア3月移転事例

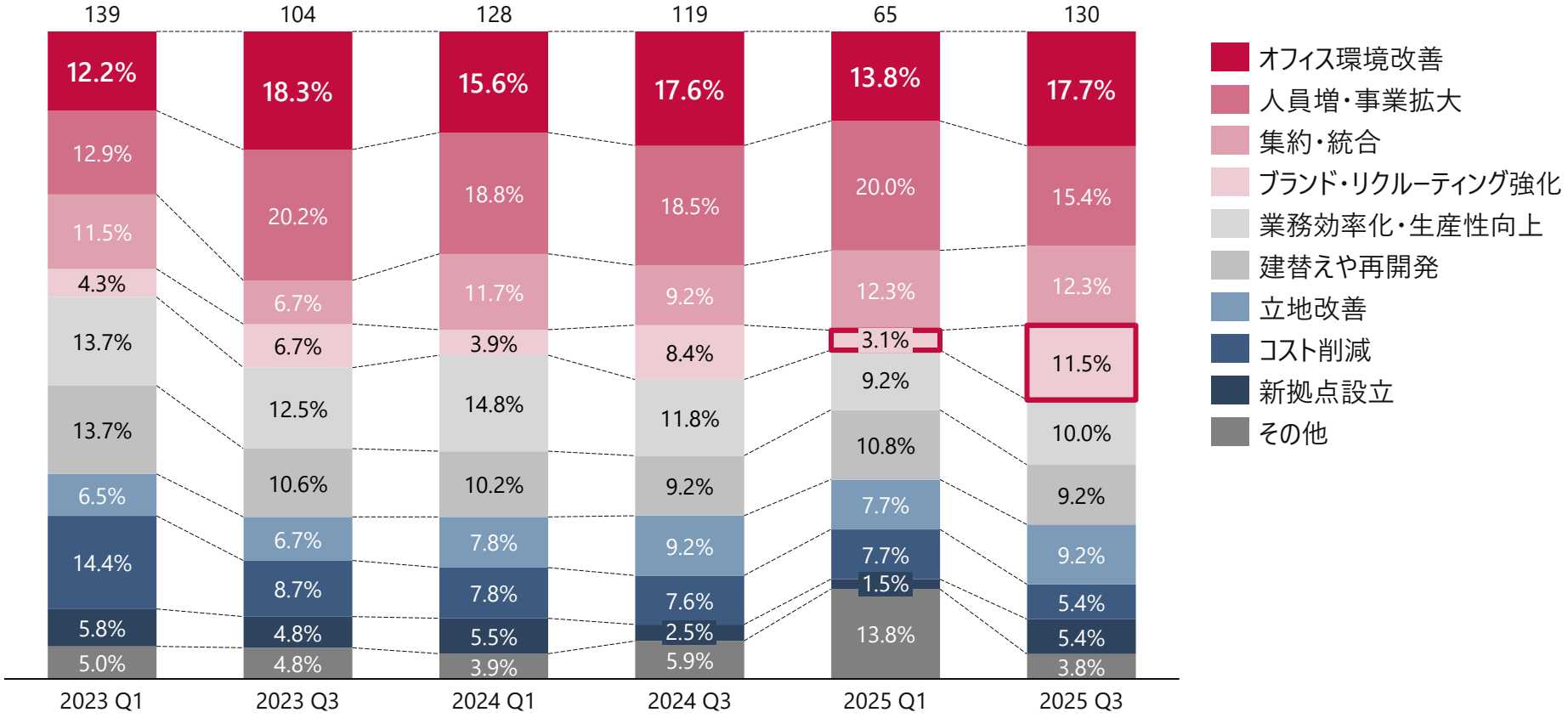
テナント名	テナント業種	移転先ビル名	移転先竣工年	移転元面積(坪)	移転先面積(坪)
ダルトン	卸売業，小売業	豊洲セイルパークビル	2025	437	770
テリロジーホールディングス	学術研究，専門・技術サービス業	フロントプレイス神田神保町	2026	-	438
バリューゴルフ	情報通信業	フロントプレイス神田神保町	2026	270	219
ぴあ	情報通信業	（仮称）渋谷区道玄坂二丁目計画	2027	1,122	956

© Mitsubishi Real Estate Services Co., Ltd.

トピック　：　オフィス移転実施・検討理由

当社が昨年末に実施した不動産施策に関するアンケート調査によると、移転実施・検討理由については「オフィス環境改善（前回比+3.9pt）」が最も多く、「人員増・事業拡大（前回比-4.6pt）」が続き、「ブランド・リクルーティング強化（前回比+8.4pt）」の割合が調査開始以来の最高値を記録した。オフィス環境改善やブランド・リクルーティング強化といった人材獲得を見据えた移転理由が回答割合を伸ばしており、優秀な人材を引き付け、社員のエンゲージメントを高めるための「戦略的拠点」として、自社オフィスをより魅力的な環境へアップデートしようとする前向きな姿勢がうかがえる。

オフィス移転実施・検討理由



出典：当社調べ　2025-3Q不動産施策に関するアンケート調査

© Mitsubishi Real Estate Services Co., Ltd.

本資料に関する留意事項

【調査対象ビル】

◆ 995棟 （前月比+3棟）2026年3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.

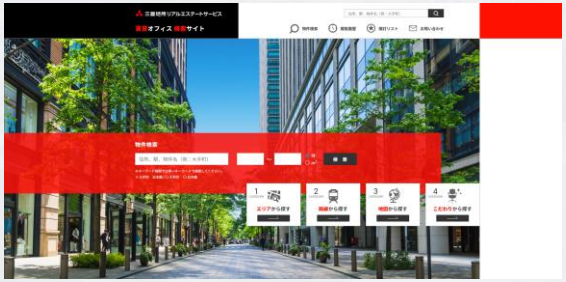
関連サービス・資料のご案内



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.