

報道機関各位

三菱地所リアルエステートサービス株式会社

三菱地所リアルエステートサービス 大型オフィスビルマーケット調査 <2025年11月末>東京オフィスマーケット動向 空室率・平均募集賃料

空室率 2.32% (前月比-0.14pt)、平均募集賃料 27,077円/坪 (前月比 +435円/坪)

~中央区・品川区の空室率は62ヶ月ぶりに2%台、平均募集賃料も上昇、2025年度上期は港区への移転が過半数~

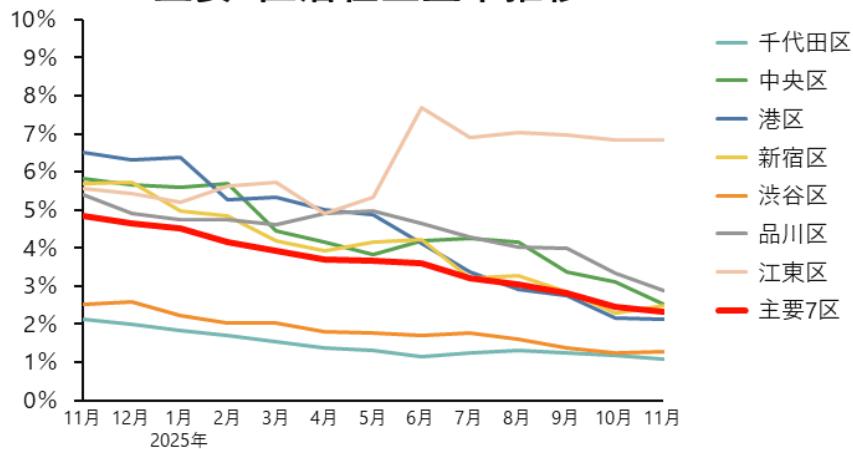
三菱地所リアルエステートサービス株式会社（本社：東京都千代田区大手町1-9-2、代表取締役社長：清水秀一）は、2025年11月末時点の東京オフィス空室率・平均募集賃料のマーケット動向調査を実施し、この度、調査結果がまとまりましたので、お知らせします。

【潜在空室率】

主要5区の空室率は1.85%で前月比-0.11pt。

主要7区の空室率は2.32%で前月比-0.14pt。

主要7区潜在空室率推移

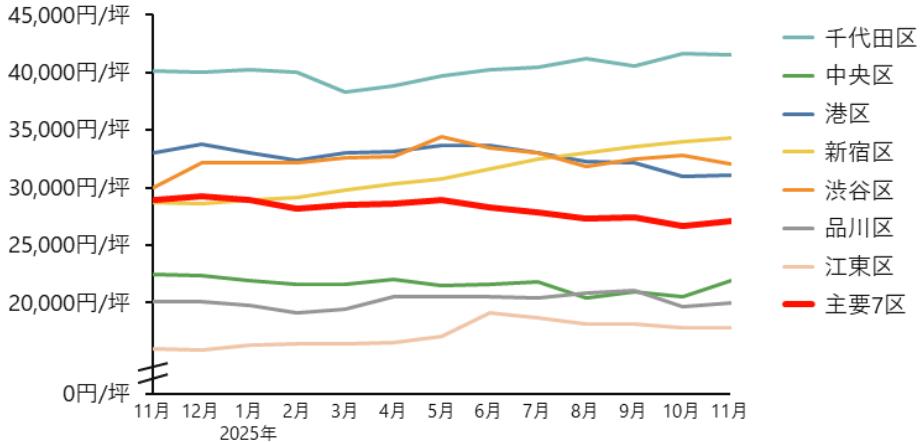


【平均募集賃料】

主要5区の平均募集賃料は31,630円/坪で前月比+765円/坪。

主要7区の平均募集賃料は27,077円/坪で前月比+435円/坪。

主要7区平均募集賃料推移



人を、想う力。街を、想う力。

三菱地所グループ

 三菱地所リアルエステートサービス

【主要エリアの動向】

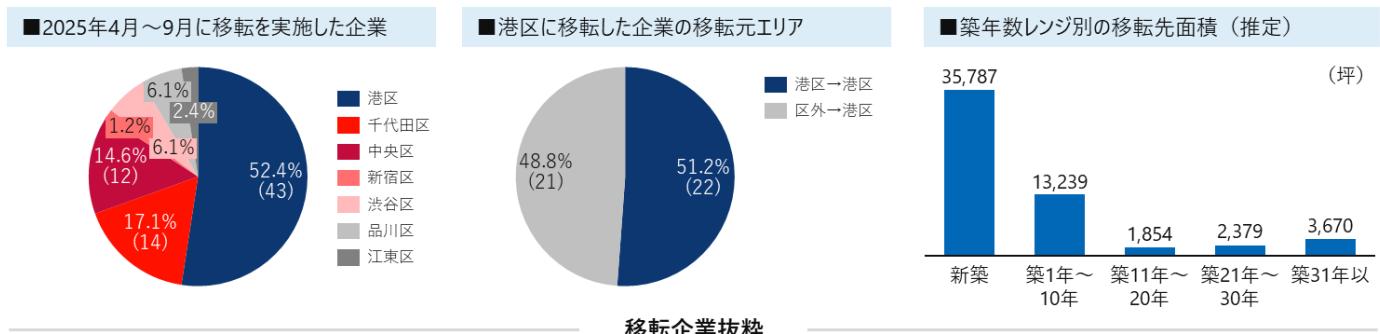
六本木・赤坂エリアでは4棟が満床となり募集が終了したこと、潜在空室率は2.13%（前月比-0.70pt）、平均募集賃料は34,596円／坪（前月比-1,137円／坪）と低下した。

11月末時点の豊洲・晴海エリアの潜在空室率は7.54%（前月比-1.72pt）と晴海アドレスの既存ビルの空室消化により空室率が低下した。

【その他トピック：2025年度上半期のオフィス移転動向】

2025年4月～9月に移転を実施した企業をエリア（区）毎で比較すると港区への移転が過半を占めた。

「港区から港区への移転」「既存ビル（1980年台～1990年台竣工）から築浅ビルへの移転」という2つの傾向がうかがえる。浜松町ビルディング等の大規模ビルの再開発による退去とその移転先として超大型ビルの竣工時期が重なったことが要因と思料され、現在港区が都内で最も街の新陳代謝が活発に行われているとの見方ができる。



移転時期	企業名	業種	移転元			移転先		
			ビル名	竣工年	エリア	ビル名	竣工年	移転先面積
2025年5月	(株)アイ・エス・ピー	情報通信業	住友生命五反田ビル	1983	品川区	品川グランドセントラルタワー	2003	1,700坪
2025年7月	KDDI(株)	情報通信業	KDDIビル	-	新宿区	THE LINKPILLAR1 (North)	2025	28,500坪
2025年7月	テルモ(株)	製造業	東京オペラシティ	1996	新宿区	虎ノ門ヒルズステーションタワー	2023	2,500坪
2025年7月	マツダ(株)	製造業	霞が関ビルディング	1968	千代田区	麻布台ヒルズ森JPタワー	2023	930坪
2025年7月	コニカミノルタ(株)	製造業	浜松町ビルディング	1984	港区	芝パークビル	1982	680坪
2025年8月	シミックホールディングス(株)	金融業、保険業	浜松町ビルディング	1984	港区	BLUE FRONT SHIBAURA S棟	2025	3,000坪
2025年8月	キャロウェイゴルフ(株)	卸売業、小売業	MG白金台ビル	1998	港区	3rd MINAMI AOYAMA	2023	510坪
2025年9月	コニカミノルタジャパン(株)	卸売業、小売業	浜松町ビルディング	1984	港区	BLUE FRONT SHIBAURA S棟	2025	1,559坪
2025年9月	ENEOS Xplora(株)	鉱業、採石業、砂利採取業	ENEOSビル	-	千代田区	麻布台ヒルズ森JPタワー	2023	1,400坪
2025年9月	(株)NJS	学術研究、専門・技術サービス業	浜松町ビルディング	1984	港区	ミタマチテラス	2025	1,168坪
2025年9月	サクサ(株)	製造業	NBFプラチナタワー	2005	港区	三田国際ビル	1975	1,048坪
2025年9月	(株)ティーネットジャパン	学術研究、専門・技術サービス業	浜松町ビルディング	1984	港区	BLUE FRONT SHIBAURA S棟	2025	780坪
2025年10月	(株)ツルハホールディングス	金融業、保険業	都五反田ビル西館	1989	品川区	シーパンS館	1991	890坪

出展：日経不動産マーケット情報による移転情報及び当社調べ

＜詳細レポートはこちら＞

https://office.mecyes.co.jp/market/detail/127?utm_source=birurelease&utm_medium=pr&utm_campaign=202512

■集計対象

【調査対象ビル】

- 987棟（前月比±0棟）2025年11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。

人を、想う力。街を、想う力。

三菱地所グループ

 三菱地所リアルエステートサービス

【潜在空室率】

- ・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。
 - ・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m²以上の場合は50%、1万m²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。

■三菱地所リアルエステートサービス株式会社について

総合不動産業を営む三菱地所のグループ会社として、不動産売買の仲介・コンサルティング事業、ビル・住宅の賃貸事業、及びパーキング経営支援等を行っております。長年培ったノウハウと実績、また、三菱地所グループのネットワークをいかし、皆様の多様なご要望にお応えしております。

社　名　：三菱地所リアルエステートサービス株式会社

本社所在地：東京都千代田区大手町1-9-2 大手町ファイナンシャルシティ グランキューブ11階

代表取締役：清水 秀一

事業内容：不動産の売買・仲介及び鑑定、不動産の管理、貸借及び売買の受託等

設　立　：1972年12月20日

賃貸オフィス検索サイト：

https://office.mecyes.co.jp/?utm_source=birurelease&utm_medium=pr&utm_campaign=202512

＜本件に関するお問い合わせ先＞

三菱地所リアルエステートサービス株式会社

担当：総務部広報室 武田・田中 TEL：03-3510-3110

人を、想う力。街を、想う力。

三菱地所グループ

 三菱地所リアルエステートサービス