

2025年11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： 1.85% (前月比：▲ 0.11pt)
- 主要7区の潜在空室率： 2.32% (前月比：▲ 0.14pt)

## 平均募集賃料

- 主要5区の平均募集賃料： 31,630円/坪 (前月比： +765円/坪)
- 主要7区の平均募集賃料： 27,077円/坪 (前月比： +435円/坪)

## 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で、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。

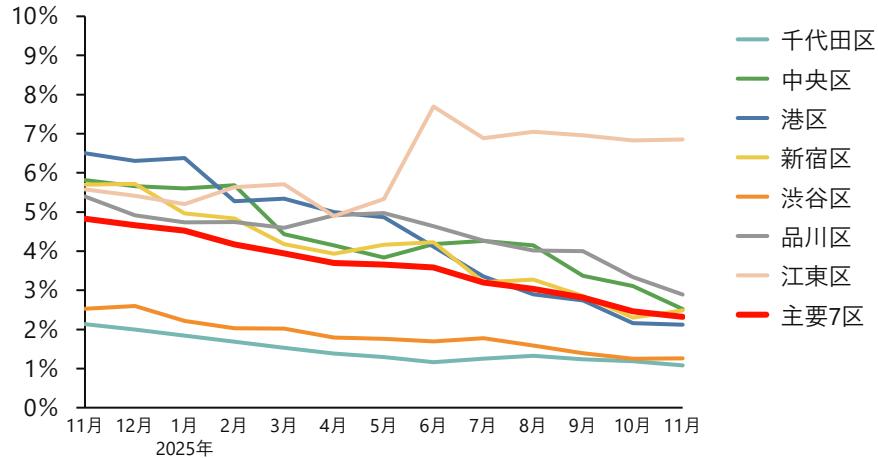
※2025年4月末時点データより、募集中の全フロアを対象とした中長期的な市場の供給状況を示す従来の「空室率」を「潜在空室率」と再定義し、市場分析の新たな視点として即日入居可能なフロアのみに焦点を当てた「空室率」を導入しています。

# 潜在空室率および平均募集賃料

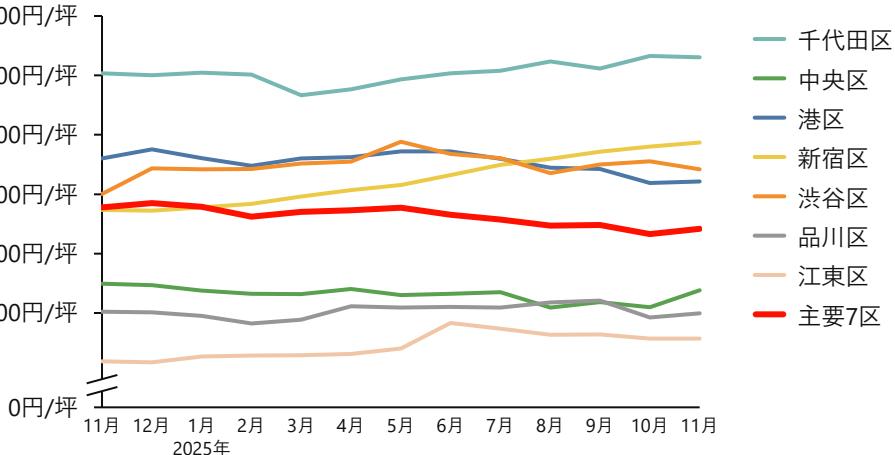
主要5区・主要7区の潜在空室率は低下した。中央区の潜在空室率は2.52%（前月比▲0.59pt）・品川区の潜在空室率は2.89%（前月比▲0.44pt）となり、いずれも2020年9月末以来62ヶ月ぶりに2%台に突入した。

	潜在空室率	前月比	平均募集賃料	前月比
千代田区	1.08%	▲0.10	¥41,527	▲¥109
中央区	2.52%	▲0.59	¥21,911	+¥1,430
港区	2.12%	▲0.04	¥31,066	+¥124
新宿区	2.49%	+0.19	¥34,349	+¥342
渋谷区	1.26%	+0.01	¥32,088	▲¥674
主要5区	1.85%	▲0.11	¥31,630	+¥765
品川区	2.89%	▲0.44	¥19,978	+¥362
江東区	6.85%	+0.02	¥17,837	+¥2
主要7区	2.32%	▲0.14	¥27,077	+¥435

## 主要7区潜在空室率推移



## 主要7区平均募集賃料推移

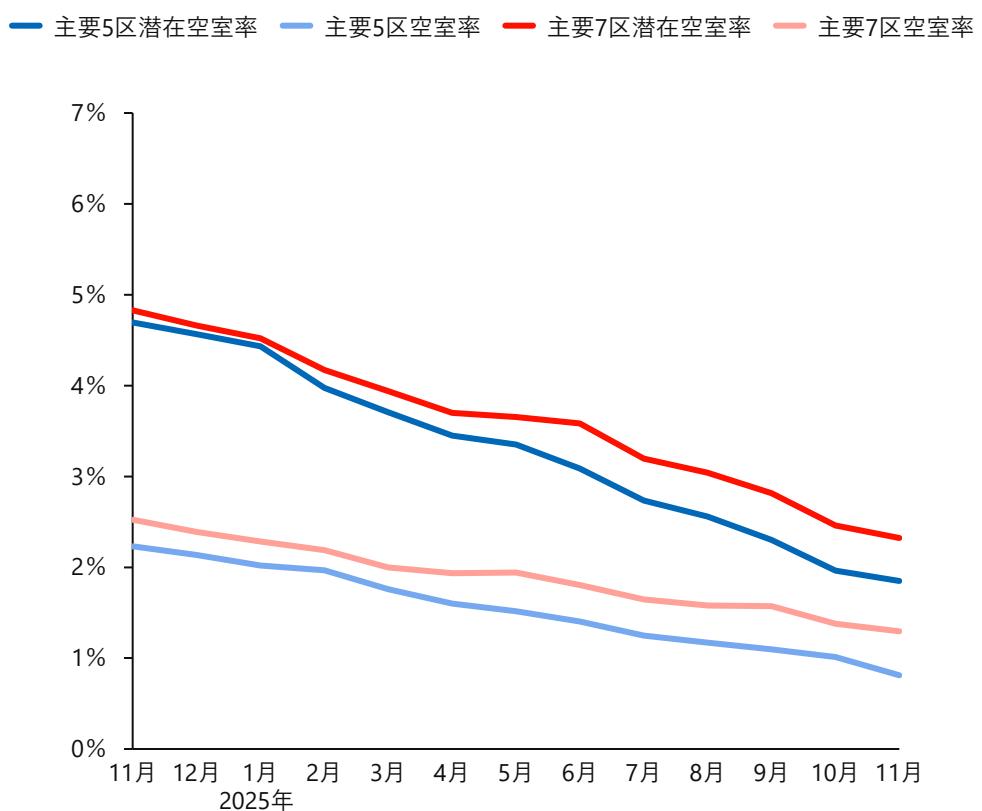


# 潜在空室率および空室率

前月末時点ではすべての区で潜在空室率が低下したが、11月末時点では新宿区、渋谷区、江東区はわずかに上昇した。江東区では即日入居可能な空室が反映され空室率は3.18%（前月比+1.07pt）と大幅に上昇した。

	潜在空室率	前月比	空室率	前月比
千代田区	1.08%	▲0.10	0.23%	▲0.03
中央区	2.52%	▲0.59	1.38%	▲0.70
港区	2.12%	▲0.04	0.86%	▲0.13
新宿区	2.49%	+0.19	0.97%	▲0.05
渋谷区	1.26%	+0.01	0.61%	▲0.09
主要5区	1.85%	▲0.11	0.81%	▲0.20
品川区	2.89%	▲0.44	1.83%	▲0.66
江東区	6.85%	+0.02	3.18%	+1.07
主要7区	2.32%	▲0.14	1.30%	▲0.08

## 潜在空室率・空室率推移



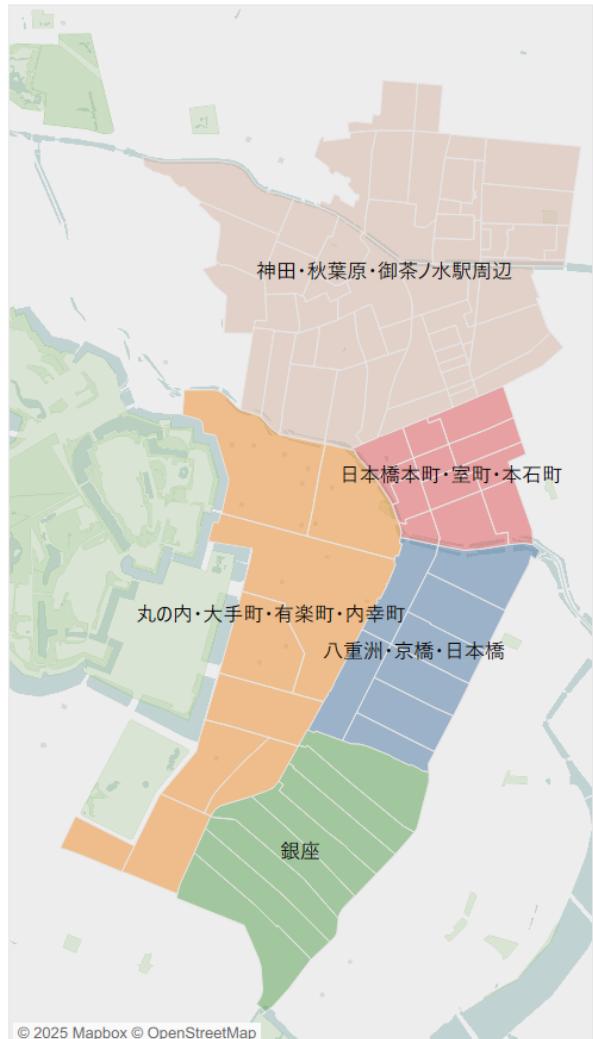
※【潜在空室率】 調査対象月末日時点で募集している区画を対象とした空室率  
【空室率】 調査対象月末日時点で「即日入居可能」となっている区画のみの空室率  
集計方法の詳細については、P.10「留意事項」参照

# 潜在空室率、空室率、平均募集賃料のデータ

		2024.11	2024.12	2025.1	2025.2	2025.3	2025.4	2025.5	2025.6	2025.7	2025.8	2025.9	2025.10	2025.11	前月比	前年同月比
潜在空室率	千代田区	2.13%	1.99%	1.84%	1.69%	1.53%	1.39%	1.29%	1.16%	1.25%	1.32%	1.24%	1.18%	1.08%	-0.10	-1.05
	中央区	5.81%	5.66%	5.60%	5.69%	4.44%	4.15%	3.83%	4.18%	4.26%	4.14%	3.37%	3.11%	2.52%	-0.59	-3.29
	港区	6.50%	6.31%	6.38%	5.28%	5.34%	5.00%	4.86%	4.11%	3.36%	2.90%	2.74%	2.16%	2.12%	-0.04	-4.38
	新宿区	5.70%	5.72%	4.97%	4.83%	4.18%	3.93%	4.17%	4.23%	3.20%	3.27%	2.85%	2.30%	2.49%	0.19	-3.21
	渋谷区	2.52%	2.60%	2.21%	2.03%	2.02%	1.79%	1.76%	1.69%	1.77%	1.59%	1.39%	1.25%	1.26%	0.01	-1.26
	主要5区	4.69%	4.56%	4.43%	3.97%	3.71%	3.45%	3.35%	3.09%	2.74%	2.56%	2.30%	1.96%	1.85%	-0.11	-2.84
	品川区	5.40%	4.91%	4.73%	4.74%	4.60%	4.92%	4.97%	4.64%	4.27%	4.01%	4.00%	3.33%	2.89%	-0.44	-2.51
	江東区	5.58%	5.42%	5.20%	5.64%	5.71%	4.90%	5.33%	7.69%	6.89%	7.05%	6.96%	6.83%	6.85%	0.02	1.27
	主要7区	4.83%	4.66%	4.52%	4.17%	3.94%	3.70%	3.65%	3.58%	3.20%	3.04%	2.82%	2.46%	2.32%	-0.14	-2.51
	千代田区	1.01%	0.89%	0.76%	0.53%	0.45%	0.46%	0.46%	0.37%	0.28%	0.27%	0.28%	0.26%	0.23%	-0.03	-0.78
空室率	中央区	4.11%	3.91%	3.74%	3.80%	3.15%	2.92%	2.73%	2.69%	2.74%	2.70%	2.18%	2.08%	1.38%	-0.70	-2.73
	港区	2.70%	2.64%	2.53%	2.67%	2.51%	1.96%	1.79%	1.25%	1.19%	1.16%	1.14%	0.99%	0.86%	-0.13	-1.84
	新宿区	2.52%	2.53%	2.36%	1.93%	1.69%	2.12%	2.18%	2.31%	1.46%	1.36%	1.38%	1.02%	0.97%	-0.05	-1.55
	渋谷区	0.72%	0.58%	0.64%	0.64%	0.54%	0.54%	0.43%	0.41%	0.58%	0.37%	0.51%	0.70%	0.61%	-0.09	-0.11
	主要5区	2.23%	2.14%	2.02%	1.97%	1.76%	1.60%	1.52%	1.40%	1.25%	1.17%	1.10%	1.01%	0.81%	-0.20	-1.42
	品川区	4.47%	4.11%	4.00%	3.63%	3.42%	3.15%	3.64%	3.25%	3.13%	3.04%	3.11%	2.49%	1.83%	-0.66	-2.64
	江東区	3.20%	2.94%	2.96%	2.78%	2.82%	2.41%	2.38%	2.35%	2.15%	2.19%	2.40%	2.11%	3.18%	1.07	-0.02
	主要7区	2.52%	2.39%	2.28%	2.19%	2.00%	1.94%	1.94%	1.80%	1.65%	1.58%	1.57%	1.38%	1.30%	-0.08	-1.22
平均募集賃料	千代田区	¥40,166	¥40,011	¥40,227	¥40,057	¥38,329	¥38,824	¥39,654	¥40,182	¥40,401	¥41,165	¥40,591	¥41,636	¥41,527	-109	1,361
	中央区	¥22,465	¥22,352	¥21,875	¥21,610	¥21,578	¥22,024	¥21,510	¥21,627	¥21,759	¥20,454	¥20,912	¥20,481	¥21,911	1,430	-554
	港区	¥33,021	¥33,773	¥33,049	¥32,392	¥33,007	¥33,113	¥33,611	¥33,606	¥32,986	¥32,218	¥32,128	¥30,942	¥31,066	124	-1,955
	新宿区	¥28,667	¥28,613	¥28,882	¥29,179	¥29,799	¥30,339	¥30,781	¥31,599	¥32,472	¥32,977	¥33,578	¥34,007	¥34,349	342	5,682
	渋谷区	¥30,016	¥32,164	¥32,094	¥32,111	¥32,581	¥32,735	¥34,415	¥33,391	¥33,032	¥31,781	¥32,498	¥32,762	¥32,088	-674	2,072
	主要5区	¥31,364	¥31,738	¥31,374	¥30,721	¥31,370	¥31,540	¥31,976	¥31,697	¥31,358	¥30,860	¥31,221	¥30,865	¥31,630	765	266
	品川区	¥20,099	¥20,064	¥19,758	¥19,115	¥19,422	¥20,560	¥20,460	¥20,517	¥20,455	¥20,885	¥21,042	¥19,616	¥19,978	362	-121
	江東区	¥15,938	¥15,845	¥16,332	¥16,419	¥16,454	¥16,546	¥17,012	¥19,158	¥18,671	¥18,167	¥18,191	¥17,835	¥17,837	2	1,899
	主要7区	¥28,883	¥29,250	¥28,953	¥28,119	¥28,507	¥28,643	¥28,862	¥28,275	¥27,852	¥27,348	¥27,393	¥26,642	¥27,077	435	-1,806

## 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・日本橋エリアは約740坪募集面積が増加したことで潜在空室率が0.26pt上昇し、平均募集賃料坪単価は1,262円/坪上昇した。



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11.34千坪	1.13%	¥48,077
神田・秋葉原・御茶ノ水駅周辺	39	3	約1.23千坪	0.64%	¥34,519
八重洲・京橋・日本橋	47	8	約1.97千坪	0.69%	¥42,562
日本橋本町・室町・本石町	22	2	約0.38千坪	0.35%	¥19,774
銀座	18	7	約2.57千坪	3.10%	¥26,888
総計	204	53	約17.49千坪	1.04%	¥42,704

千代田・中央エリア将来竣工

※2027年度中までの主要な竣工予定物件を記載。実際の竣工年目と異なる場合があります。

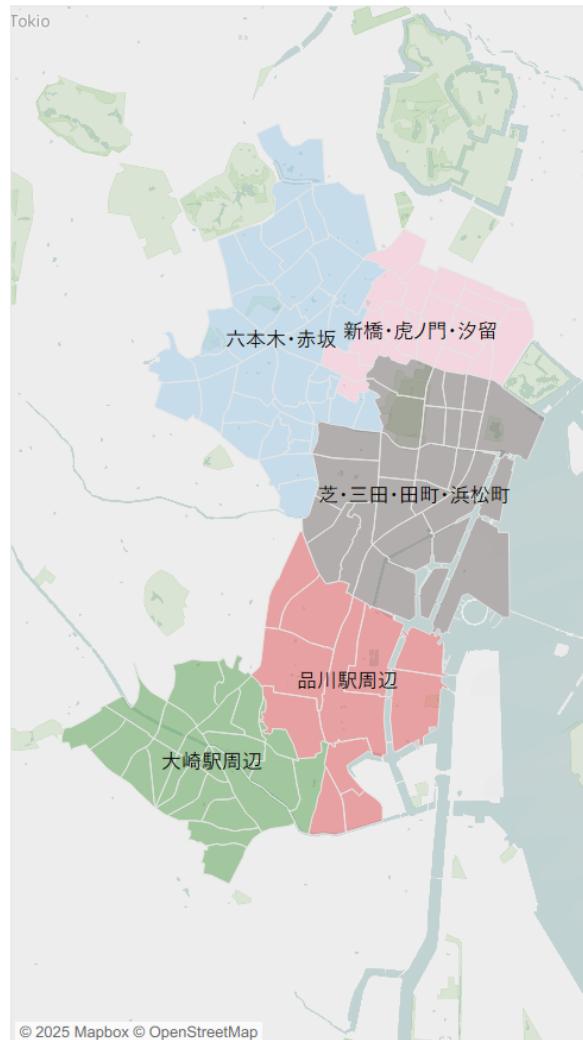
竣工年月	物件名称	住所	基準階面積(坪)	延床面積(坪)
2026年2月	TOFROM YAESU TOWER	東京都中央区八重洲1丁目	761	約68.06千坪
2026年5月	WORK VILLA YAESU	東京都中央区京橋1丁目	262	約4.08千坪
2026年7月	大手町ゲートビルディング	東京都千代田区内神田1丁目	627	約25.79千坪
2026年9月	日本橋一丁目中地区第一種市街地再開発事業新築工事（C街区）	東京都中央区日本橋1丁目	1,374	約113.04千坪
2026年12月	(仮称) 野村不動産日本橋本町ビル建替計画	東京都中央区日本橋本町2丁目	511	約10.63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

## 千代田・中央エリア11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)
アップデータ	情報通信業	京橋 One Terrace	2013	70	107
セントラル硝子	製造業	日本橋本町三井ビルディング & forest	2026	-	946
塩野義製薬	製造業	トライ日本橋ビル	1990	440	-
三洋化成工業	製造業	室町古河三井ビルディング	2014	757	558

# 東京主要エリアのマーケット動向 ~ (2) 港区、品川区

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で、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。



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10.68千坪	1.62%	¥ 25,093
新橋・虎ノ門・汐留	83	30	約15.16千坪	2.22%	¥ 33,758
品川駅周辺	35	11	約4.90千坪	1.55%	¥ 33,120
六本木・赤坂	67	26	約12.58千坪	2.13%	¥ 34,596
大崎駅周辺	42	9	約3.18千坪	0.96%	¥ 24,782
総計	321	102	約46.49千坪	1.80%	¥ 31,241

## 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) 住友芝公園ビル	東京都港区高輪3丁目	297	約3.56千坪
2026年3月	THE LINKPILLAR 2	東京都港区高輪2丁目	412	約12.01千坪
2027年10月	TORANOGATE	東京都港区虎ノ門1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	855	約36.27千坪
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	775	約20.95千坪
2027年9月	(仮称) 五反田第一生命ビルディング 三会堂ビル	東京都品川区西五反田2丁目	848	約91.05千坪
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1丁目	-	約3.02千坪
		東京都港区赤坂2丁目	393	約10.53千坪
総計			817	約50.73千坪
				約291.19千坪

## 港・品川エリア11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)
AIG損害保険	金融業、保険業	麻布台ヒルズ 森JPタワー	2023	3,000	2,000
MOTA	卸売業、小売業	赤坂グリーンクロス	2024	130	266
アイデンティティー	情報通信業	赤坂インターシティAIR	2017	104	150
クリーク・アンド・リバー社	サービス業（他に分類されないもの）	MSC御成門ビル	2011	-	1,800
スパイナルキュー	学術研究、専門・技術サービス業	虎ノ門琴平タワー	2004	-	684
ツムラ	製造業	日比谷FORT TOWER	2021	1,139	757
ノジマ	卸売業、小売業	品川インターシティC棟	1998	-	5,453
三菱UFJ不動産販売	不動産業、物品賃貸業	msb Tamachi 田町ステーションタワーN	2020	-	865
商船三井	運輸業、郵便業	虎ノ門アルセアタワー	2025	-	1,054

# 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・晴海エリアの潜在空室率は7.54%（前月比▲1.72pt）と前月より空室消化が進んだ。一方、渋谷駅周辺、西新宿、四ツ谷・市ヶ谷・飯田橋・水道橋駅周辺の潜在空室率は、前月より小幅な上昇となった。



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	14	約3.57千坪	1.51%	¥ 34,149
西新宿	50	26	約13.40千坪	2.57%	¥ 34,108
四ツ谷・市ヶ谷・飯田橋・水道橋駅周辺	56	10	約2.46千坪	0.91%	¥ 28,261
豊洲・晴海	38	18	約25.28千坪	7.54%	¥ 20,622
総計	185	68	約44.71千坪	3.28%	¥ 26,044



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

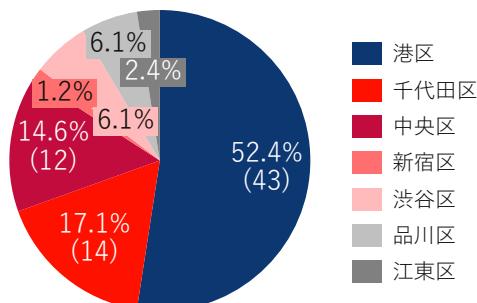


その他エリア11月移転事例					
テナント名	テナント業種	移転先ビル名	移転先竣工年	移転元面積(坪)	移転先面積(坪)
IPPO	学術研究、専門・技術サービス業	渋谷センタープレイス	1983	-	130
novis	卸売業、小売業	フロントプレイス神田神保町	2026	93	219

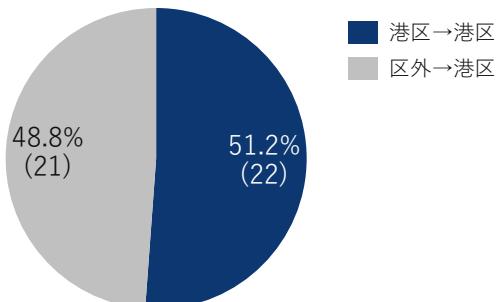
# トピック：2025年度上半期のオフィス移転動向

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。また、移転元を見ると「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。これは浜松町ビルディングをはじめとする大規模ビルの再開発による退去とその移転先としてBLUE FRONT SHIBAURAやTHE LINKPILLAR1等の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。

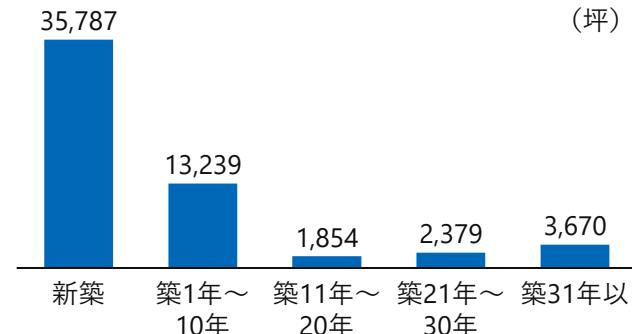
■2025年4月～9月に移転を実施した企業



■港区に移転した企業の移転元エリア



■築年数レンジ別の移転先面積（推定）



## 移転企業抜粋

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	シーバンスS館	1991	890坪

# 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。

## 【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、レントブル比率（貸付有効面積/延床面積）を延床面積1万m<sup>2</sup>以上の場合は50%、1万m<sup>2</sup>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。

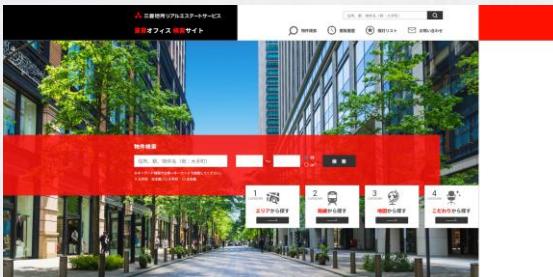
# 関連サービス・資料のご案内



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