

**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8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 3.04%(前月比-0.16pt)、平均募集賃料 27,348 円/坪(前月比 -504 円/坪)

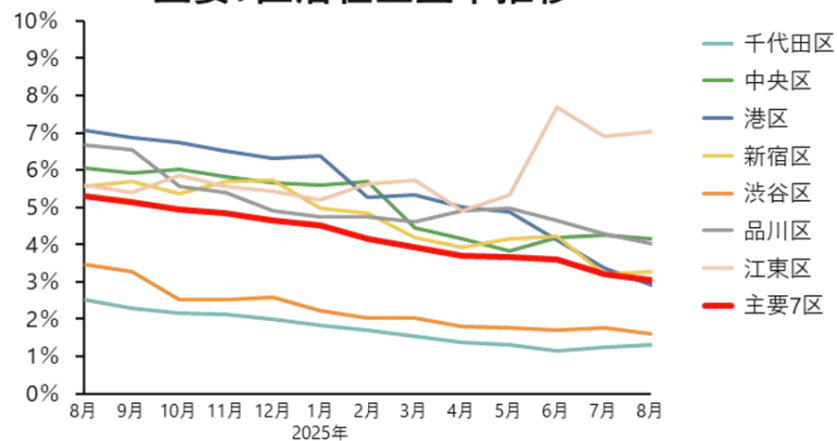
～主要5区および7区の潜在空室率はいずれも12ヶ月連続で低下、平均募集賃料はいずれも3ヶ月連続で下落、
八重洲・京橋・日本橋地区で70ヶ月ぶり、渋谷駅周辺地区で74ヶ月ぶりに空室率1%切り～

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8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】

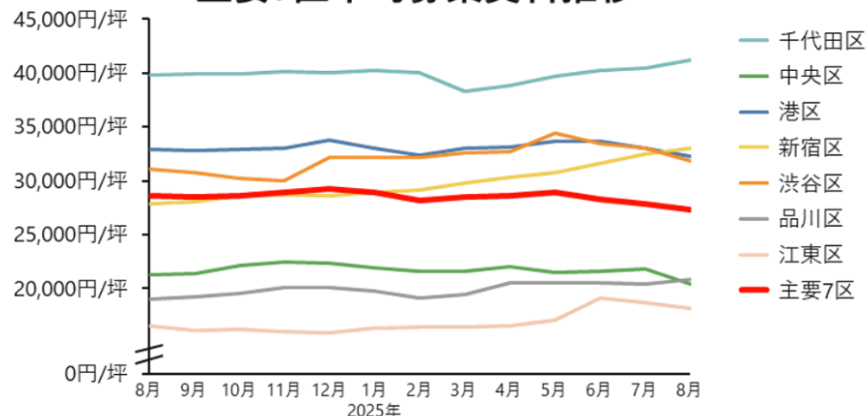
主要5区の空室率は2.56%で前月比-0.18pt。

主要7区の空室率は3.04%で前月比-0.16pt。

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30,860円/坪で前月比-498円/坪。

主要7区の平均募集賃料は27,348円/坪で前月比-504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】

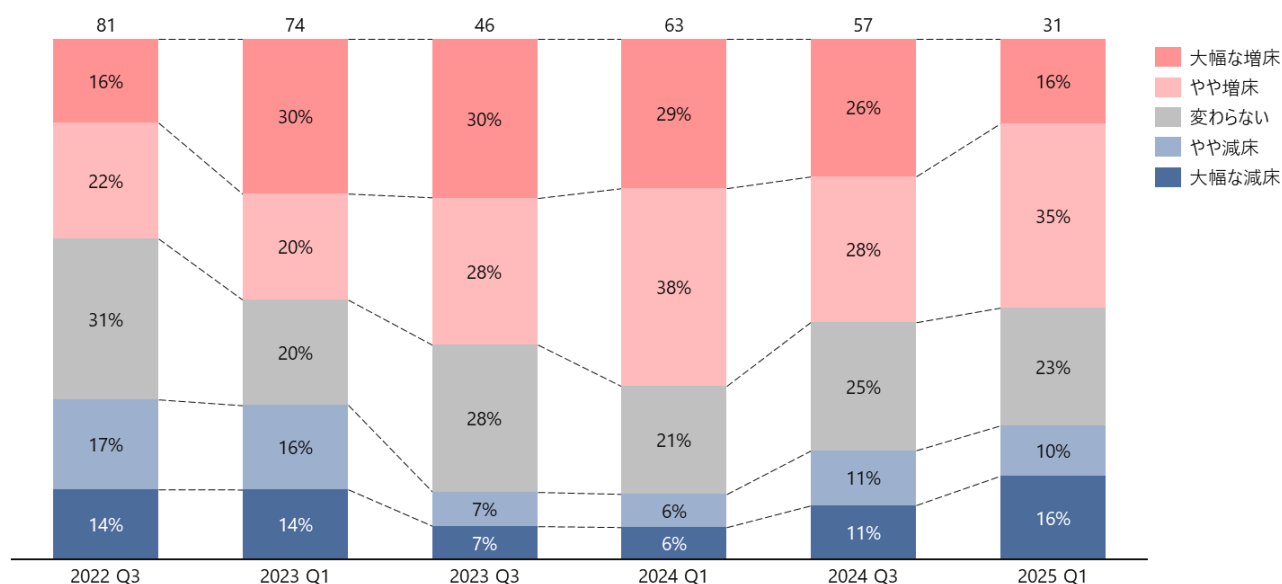
八重洲・京橋・日本橋地区では2019年10月以来5年10ヶ月ぶり、渋谷駅周辺地区では2019年6月以来6年2ヶ月ぶりに潜在空室率が1%を切った。

港区芝五丁目に「ミタマチテラス」が竣工。延床面積約16,790坪。都営各線「三田駅」に直結、JR山手線他「田町駅」より徒歩2分。

【その他トピック：オフィス移転時の面積動向】

オフィス移転時の面積動向は「大幅な増床」と「増床」の回答合計が過半数を占めたものの、「大幅な増床」の割合は大きく低下。逆に「大幅な減床」と「減床」の回答合計は増加し、中でも「大幅な減床」の割合が大きく増加。移転先のオフィス面積は各社の事業戦略に応じて増減が分かれている。

オフィス移転先/移転検討先の面積動向



※2025年7月に当社が実施した「不動産施策に関するアンケート調査-2025年度第1Q」より作成

<詳細レポートはこちら>

https://office.mecyes.co.jp/market/detail/124?utm_source=birurelease&utm_medium=pr&utm_campaign=202509

■集計対象

【調査対象ビル】

- ・987棟（前月比+1棟）2025年8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を焦点を当てた「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。

■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、及びパークینگ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 大手町フィナンシャルシティ 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=202509

＜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**