

2025年6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：3.09% 前月比：-0.26pt
- 主要7区の潜在空室率：3.58% 前月比：-0.07pt

平均募集賃料

- 主要5区の平均募集賃料：31,697円/坪 前月比：-279円/坪
- 主要7区の平均募集賃料：28,275円/坪 前月比：-586円/坪

主要エリアの動向

- 八重洲・京橋・日本橋エリアにおいて「Hi-gs日本橋」、「八重洲ダイビル」、「第一生命京橋キノテラス」が竣工した。
- 豊洲・晴海エリアの潜在空室率は物件竣工の影響により前月比で2.99pt上昇し、平均募集賃料は前月比で1,707円/坪上昇した。

その他トピック

- 八重洲・京橋・日本橋エリアは再開発が進んでいる影響もあり、築10年以内の物件が全体の約42%を占めている。
- 西新宿エリアは築31年以上の物件が過半数を占め、築10年以内の物件は約6%に留まっている。

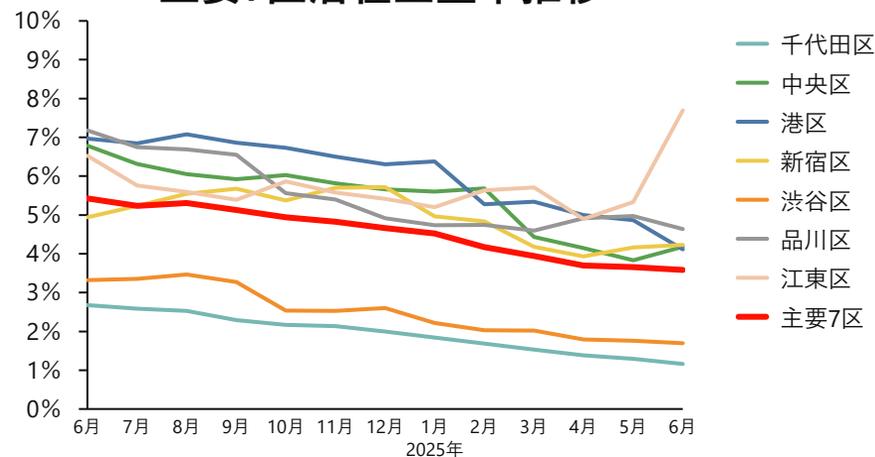
※2025年4月末時点データより、募集中の全フロアを対象とした中長期的な市場の供給状況を示す従来の「空室率」を「潜在空室率」と再定義し、市場分析の新たな視点として即日入居可能なフロアだけに焦点を当てた「空室率」を導入しています。

潜在空室率および平均募集賃料

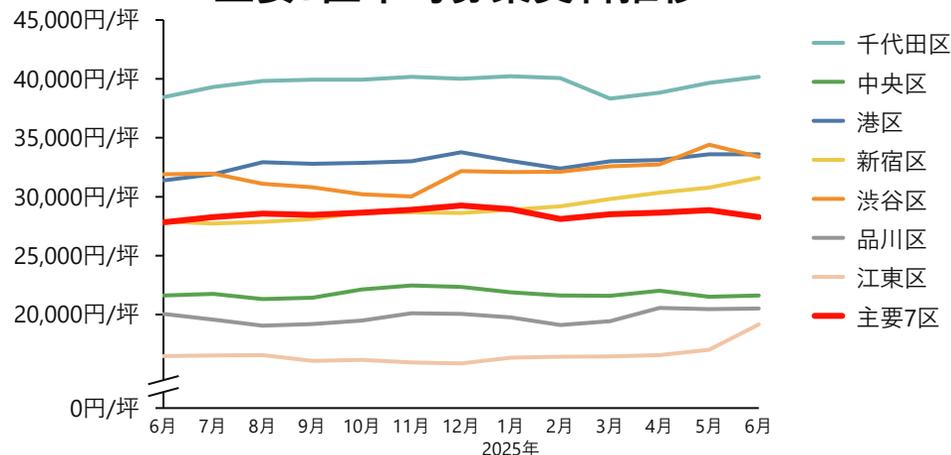
主要5区・7区の潜在空室率は低下傾向となっているが、江東区においては物件竣工の影響もあり2.36pt上昇した。平均募集賃料は緩やかな上昇傾向が見られるが直近では5区、7区共に下落した。

	潜在空室率	前月比	平均募集賃料	前月比
千代田区	1.16%	↓	¥40,182	↑
中央区	4.18%	↑	¥21,627	↑
港区	4.11%	↓	¥33,606	↓
新宿区	4.23%	↑	¥31,599	↑
渋谷区	1.69%	↓	¥33,391	↓
主要5区	3.09%	↓	¥31,697	↓
品川区	4.64%	↓	¥20,517	↑
江東区	7.69%	↑	¥19,158	↑
主要7区	3.58%	↓	¥28,275	↓

主要7区潜在空室率推移



主要7区平均募集賃料推移

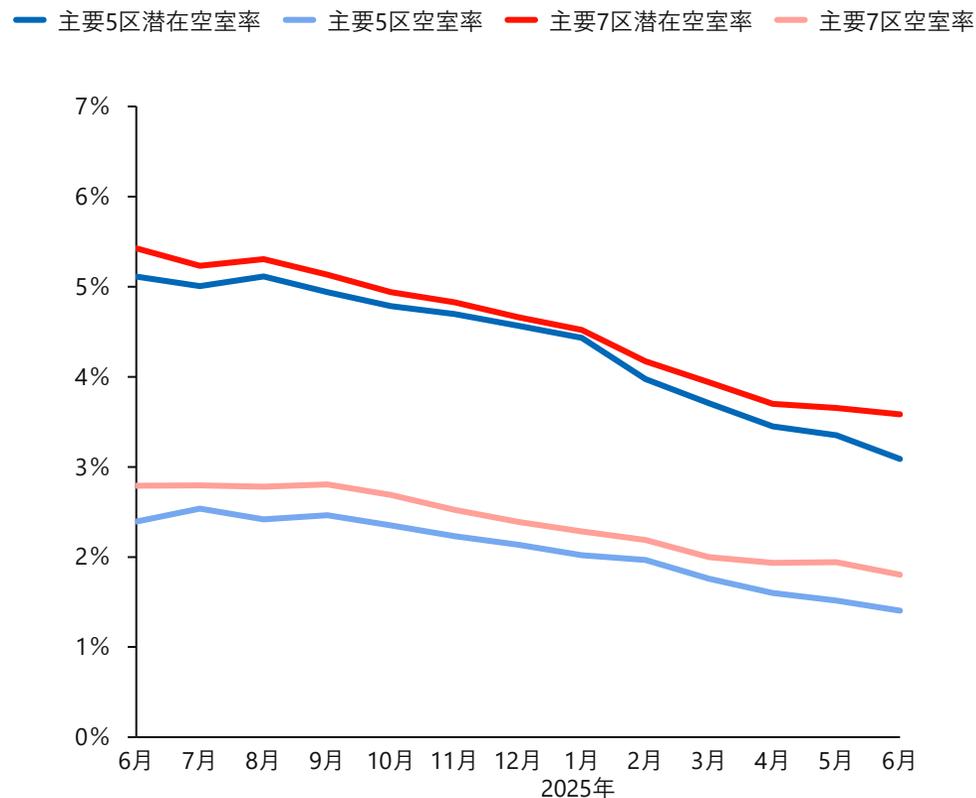


潜在空室率および空室率

潜在空室率および空室率は主要5区・7区共に低下傾向となっている。

	潜在空室率	前月比	空室率	前月比
千代田区	1.16%	↓	0.37%	↓
中央区	4.18%	↑	2.69%	↓
港区	4.11%	↓	1.25%	↓
新宿区	4.23%	↑	2.31%	↑
渋谷区	1.69%	↓	0.41%	↓
主要5区	3.09%	↓	1.40%	↓
品川区	4.64%	↓	3.25%	↓
江東区	7.69%	↑	2.35%	↓
主要7区	3.58%	↓	1.80%	↓

潜在空室率・空室率推移



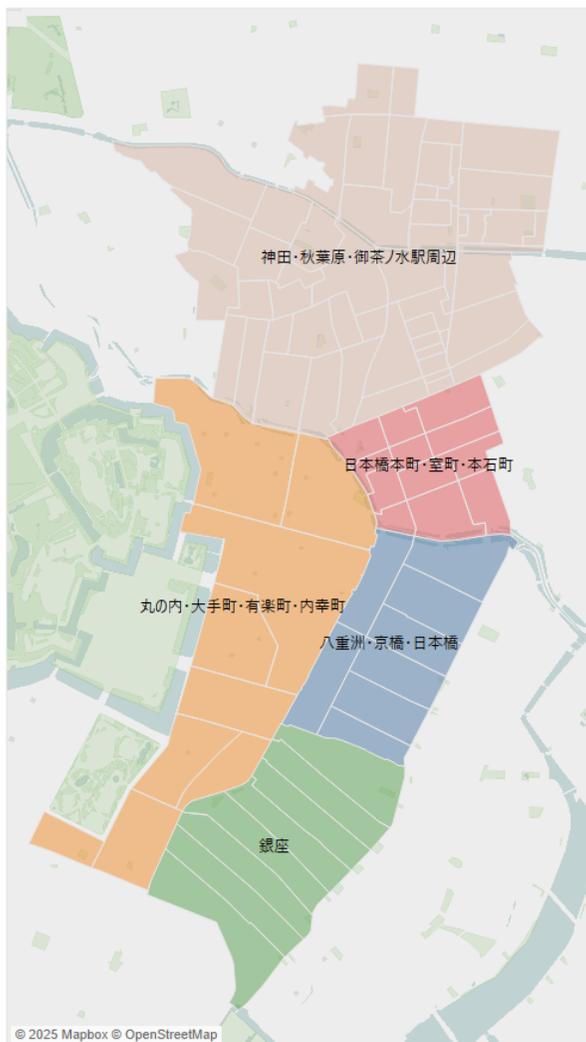
※【潜在空室率】 調査対象月末日時点で募集している区画を対象とした空室率
 【空室率】 空室率調査対象物件において、「即日入居可能」区画のみの空室率
 集計方法の詳細については、P.10「留意事項」内に記載しています。

潜在空室率・空室率・平均募集賃料のデータ

		2024.6	2024.7	2024.8	2024.9	2024.10	2024.11	2024.12	2025.1	2025.2	2025.3	2025.4	2025.5	2025.6	前月比	前年同月比
潜在空室率	千代田区	2.68%	2.59%	2.53%	2.29%	2.17%	2.13%	1.99%	1.84%	1.69%	1.53%	1.39%	1.29%	1.16%	-0.13	-1.52
	中央区	6.79%	6.32%	6.05%	5.92%	6.03%	5.81%	5.66%	5.60%	5.69%	4.44%	4.15%	3.83%	4.18%	0.35	-2.60
	港区	6.97%	6.84%	7.08%	6.86%	6.73%	6.50%	6.31%	6.38%	5.28%	5.34%	5.00%	4.86%	4.11%	-0.75	-2.85
	新宿区	4.94%	5.23%	5.55%	5.68%	5.38%	5.70%	5.72%	4.97%	4.83%	4.18%	3.93%	4.17%	4.23%	0.07	-0.71
	渋谷区	3.32%	3.36%	3.47%	3.28%	2.54%	2.52%	2.60%	2.21%	2.03%	2.02%	1.79%	1.76%	1.69%	-0.06	-1.62
	主要5区	5.11%	5.01%	5.11%	4.94%	4.78%	4.69%	4.56%	4.43%	3.97%	3.71%	3.45%	3.35%	3.09%	-0.26	-2.02
	品川区	7.18%	6.75%	6.69%	6.55%	5.56%	5.40%	4.91%	4.73%	4.74%	4.60%	4.92%	4.97%	4.64%	-0.33	-2.54
	江東区	6.52%	5.75%	5.59%	5.39%	5.86%	5.58%	5.42%	5.20%	5.64%	5.71%	4.90%	5.33%	7.69%	2.36	1.17
	主要7区	5.43%	5.23%	5.30%	5.13%	4.94%	4.83%	4.66%	4.52%	4.17%	3.94%	3.70%	3.65%	3.58%	-0.07	-1.84
空室率	千代田区	1.20%	1.29%	1.21%	1.13%	1.09%	1.01%	0.89%	0.76%	0.53%	0.45%	0.46%	0.46%	0.37%	-0.09	-0.83
	中央区	4.20%	4.11%	4.35%	4.05%	4.30%	4.11%	3.91%	3.74%	3.80%	3.15%	2.92%	2.73%	2.69%	-0.04	-1.51
	港区	2.95%	3.24%	2.88%	3.20%	2.97%	2.70%	2.64%	2.53%	2.67%	2.51%	1.96%	1.79%	1.25%	-0.54	-1.70
	新宿区	2.55%	2.69%	2.68%	2.67%	2.18%	2.52%	2.53%	2.36%	1.93%	1.69%	2.12%	2.18%	2.31%	0.13	-0.25
	渋谷区	0.88%	1.03%	0.82%	0.87%	0.86%	0.72%	0.58%	0.64%	0.64%	0.54%	0.54%	0.43%	0.41%	-0.02	-0.48
	主要5区	2.39%	2.54%	2.42%	2.46%	2.35%	2.23%	2.14%	2.02%	1.97%	1.76%	1.60%	1.52%	1.40%	-0.11	-0.99
	品川区	4.91%	4.44%	5.20%	5.08%	4.83%	4.47%	4.11%	4.00%	3.63%	3.42%	3.15%	3.64%	3.25%	-0.39	-1.66
	江東区	4.32%	3.51%	3.62%	3.60%	3.60%	3.20%	2.94%	2.96%	2.78%	2.82%	2.41%	2.38%	2.35%	-0.03	-1.97
	主要7区	2.79%	2.80%	2.78%	2.81%	2.69%	2.52%	2.39%	2.28%	2.19%	2.00%	1.94%	1.94%	1.80%	-0.14	-0.99
平均募集賃料	千代田区	¥38,448	¥39,300	¥39,827	¥39,927	¥39,935	¥40,166	¥40,011	¥40,227	¥40,057	¥38,329	¥38,824	¥39,654	¥40,182	528	1,734
	中央区	¥21,611	¥21,757	¥21,310	¥21,418	¥22,136	¥22,465	¥22,352	¥21,875	¥21,610	¥21,578	¥22,024	¥21,510	¥21,627	117	16
	港区	¥31,384	¥31,902	¥32,934	¥32,803	¥32,871	¥33,021	¥33,773	¥33,049	¥32,392	¥33,007	¥33,113	¥33,611	¥33,606	-5	2,223
	新宿区	¥27,895	¥27,726	¥27,877	¥28,106	¥28,645	¥28,667	¥28,613	¥28,882	¥29,179	¥29,799	¥30,339	¥30,781	¥31,599	817	3,704
	渋谷区	¥31,905	¥31,968	¥31,106	¥30,796	¥30,212	¥30,016	¥32,164	¥32,094	¥32,111	¥32,581	¥32,735	¥34,415	¥33,391	-1,024	1,486
	主要5区	¥30,280	¥30,733	¥31,235	¥31,097	¥31,214	¥31,364	¥31,738	¥31,374	¥30,721	¥31,370	¥31,540	¥31,976	¥31,697	-279	1,417
	品川区	¥20,051	¥19,555	¥19,052	¥19,186	¥19,489	¥20,099	¥20,064	¥19,758	¥19,115	¥19,422	¥20,560	¥20,460	¥20,517	57	466
	江東区	¥16,463	¥16,531	¥16,538	¥16,062	¥16,154	¥15,938	¥15,845	¥16,332	¥16,419	¥16,454	¥16,546	¥17,012	¥19,158	2,146	2,695
	主要7区	¥27,826	¥28,265	¥28,572	¥28,464	¥28,636	¥28,883	¥29,250	¥28,953	¥28,119	¥28,507	¥28,643	¥28,862	¥28,275	-586	450

東京主要エリアのマーケット動向（千代田・中央区エリア）

八重洲・京橋・日本橋エリアにおいて「Hi-gs日本橋」、「八重洲ダイビル」、「第一生命京橋キノテラス」が竣工した。



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10.40千坪	1.03%	¥49,242
神田・秋葉原・御茶ノ水駅周辺	39	3	約0.52千坪	0.27%	¥35,934
八重洲・京橋・日本橋	48	9	約3.31千坪	1.13%	¥41,042
日本橋本町・室町・本石町	22	3	約1.06千坪	0.96%	¥16,000
銀座	18	7	約3.32千坪	4.01%	¥26,897
総計	205	56	約18.60千坪	1.10%	¥42,906

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。

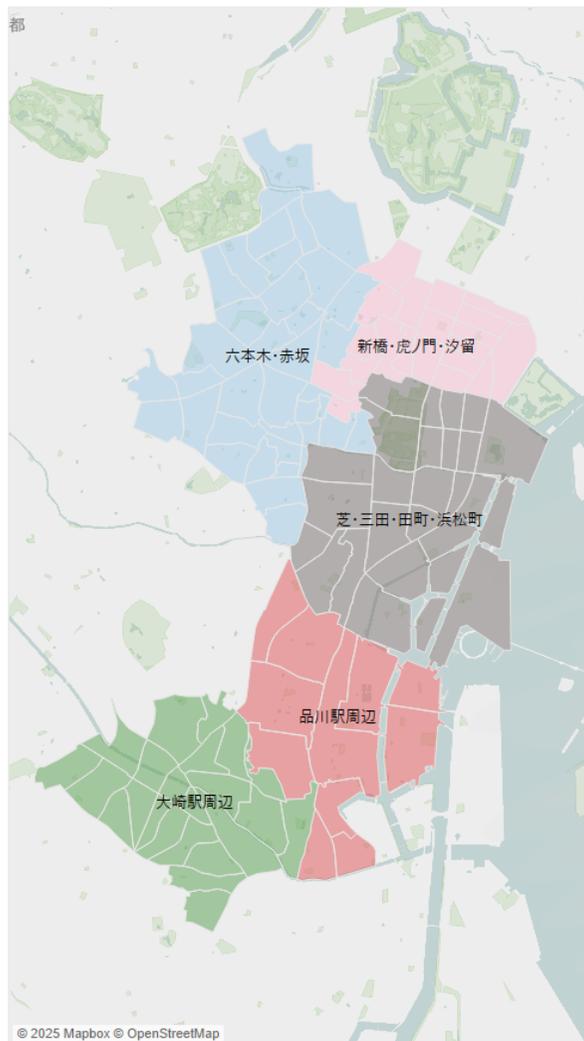
竣工年月	物件名称	住所	基準階面積(坪)	延床面積(坪)
2026年2月	TOFROM YAESU TOWER	東京都中央区八重洲1丁目	761	約68.06千坪
2026年5月	WORK VILLA YAESU	東京都中央区京橋1丁目	262	約4.08千坪
2026年7月	大手町ゲートビルディング	東京都千代田区内神田1丁目	627	約25.79千坪
2026年9月	日本橋一丁目中地区第一種市街地再開発事業新築工事（C街区）	東京都中央区日本橋1丁目	1,370	約113.14千坪
2026年11月	（仮称）野村不動産日本橋本町ビル建替計画	東京都中央区日本橋本町2丁目	511	約10.62千坪
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3月	TOKYO TORCH Torch Tower（B棟）	東京都千代田区大手町2丁目	2,000	約167.28千坪
総計				約397.38千坪

千代田・中央エリア6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)
ドーム	情報通信業	J Pタワー	2012	300	-
第四北越銀行	金融業、保険業	第一生命京橋キノテラス	2025	-	255

東京主要エリアのマーケット動向（港区・品川区エリア）

品川駅前の物件において大型区画が成約したため、品川駅周辺エリアの潜在空室率は前月比で2.41pt低下した。7月には新橋・虎ノ門・汐留エリアにおいて物件の竣工が予定されている。



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
芝・三田・田町・浜松町	93	30	約29.74千坪	4.59%	¥ 31,943
新橋・虎ノ門・汐留	82	37	約20.85千坪	3.07%	¥ 33,905
品川駅周辺	35	12	約6.39千坪	2.03%	¥ 30,223
六本木・赤坂	67	32	約29.78千坪	5.04%	¥ 37,378
大崎駅周辺	42	12	約9.99千坪	3.01%	¥ 26,911
総計	319	123	約96.74千坪	3.77%	¥ 33,421

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)
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
2026年1月	(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
		Ave. Takanawa 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	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	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	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
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312.13千坪

港・品川エリア6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)
ENEOS Xplora	鉱業, 採石業, 砂利採取業	麻布台ヒルズ 森 J Pタワー	2023	-	1,400
SOMPOホールディングス	学術研究, 専門・技術サービス業	虎ノ門アルセアタワー	2025	-	2,000
アンドパッド	情報通信業	住友不動産東京三田ガーデンタワー	2023	500	890
ウシオ電機	製造業	住友不動産東京三田ガーデンタワー	2023	589	817
コニカミルタ	製造業	芝パークビル	1982	-	680
タカギコネク	卸売業, 小売業	三田ベルジュビル	2012	483	316
商船三井興産	サービス業（他に分類されないもの）	虎ノ門2丁目タワー	1999	315	296
小笠原海運	運輸業, 郵便業	京阪神御成門ビル	2009	68	109
大樹生命保険	金融業, 保険業	汐留シティセンター	2003	2,500	4,000
日本システム技術	情報通信業	THE LINKPILLAR2	2026	618	1,100

東京主要エリアのマーケット動向（その他主要エリア）

豊洲・晴海エリアの潜在空室率は物件竣工の影響により前月比で2.99pt上昇し、平均募集賃料は前月比で1,707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
渋谷駅周辺	41	9	約2.98千坪	1.26%	¥ 34,932
西新宿	50	35	約24.10千坪	4.63%	¥ 31,251
四ツ谷・市ヶ谷・飯田橋・水道橋駅周辺	56	11	約4.51千坪	1.66%	¥ 32,066
豊洲・晴海	38	19	約44.98千坪	13.42%	¥ 20,208
総計	185	74	約76.57千坪	5.62%	¥ 24,983



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) 明治安田生命新宿ビル	東京都新宿区西新宿1丁目	820	約29.31千坪
2027年6月	渋谷一丁目地区共同開発事業 (ミタケリンクパーク)	東京都渋谷区渋谷1丁目	780	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6月移転事例

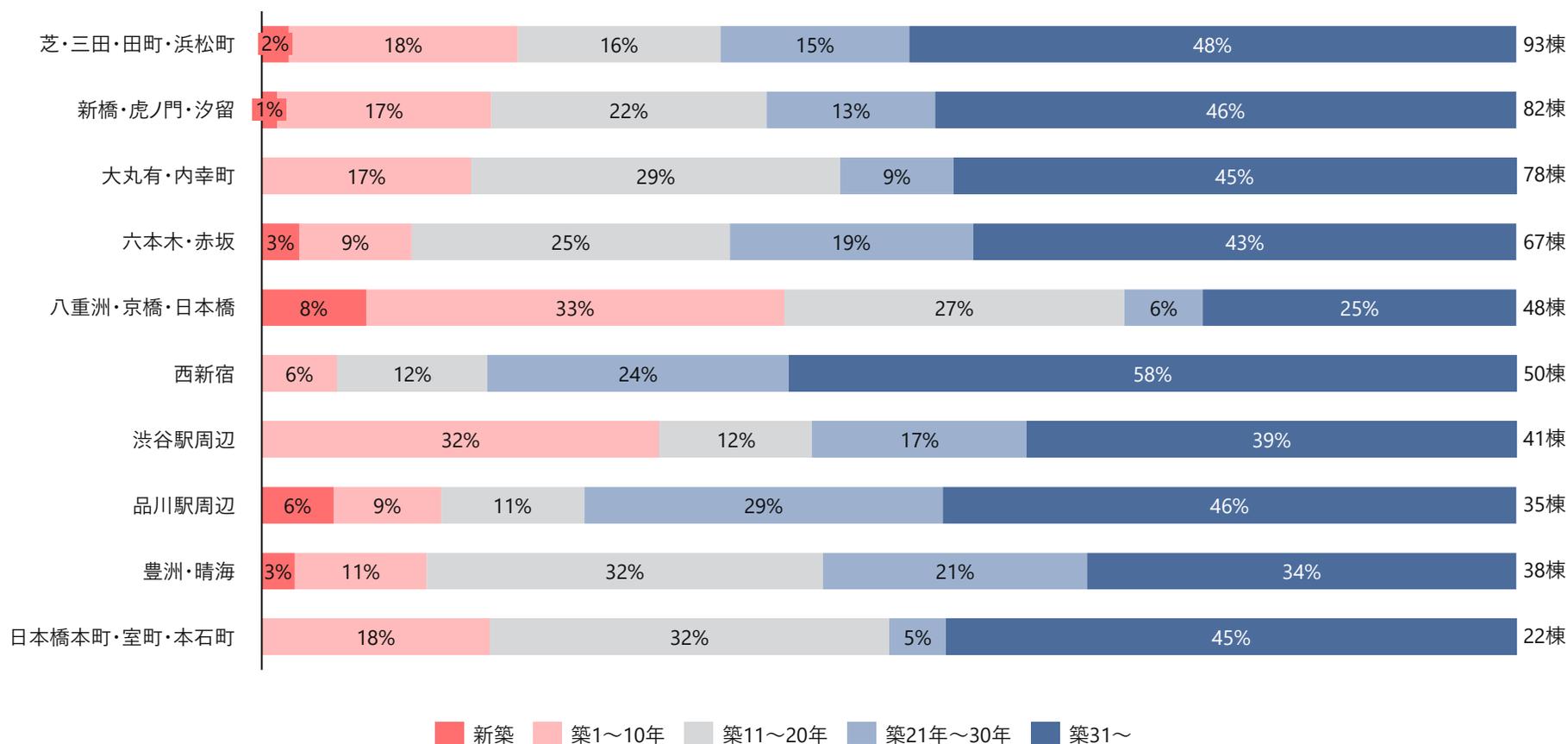
テナント名	テナント業種	移転先ビル名	移転先竣工年	移転元面積(坪)	移転先面積(坪)
MNTSQ	情報通信業	晴海アイランドトリトンスクエアオフィスタワー X GRAND EDITION	2001	316	270
法政大学	教育, 学習支援業	九段ファーストプレイス	2004	-	1,000



主要エリアにおけるオフィスの築年数内訳

八重洲・京橋・日本橋エリアは再開発が進んでいる影響もあり、築10年以内の物件が全体の約42%を占めている。西新宿エリアは築31年以上の物件が過半数を占め、築10年以内の物件は約6%に留まっている。

オフィスの築年数内訳



※当社データベースより作成

本資料に関する留意事項

【調査対象ビル】

- ◆ 985棟 2025年6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㎡以上の場合には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。
- ◆ 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

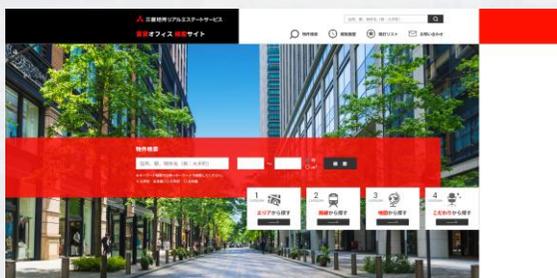


当社のオフィス移転サポート資料では、当社の移転サポート支援の特徴や事例をご紹介します。ぜひダウンロードしてご活用ください。

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



サイトを見に行く



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