

2025年8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： 2.56% （前月比：▲ 0.18pt）
- 主要7区の潜在空室率： 3.04% （前月比：▲ 0.16pt）

平均募集賃料

- 主要5区の平均募集賃料： 30,860円/坪 （前月比：▲ 498円/坪）
- 主要7区の平均募集賃料： 27,348円/坪 （前月比：▲ 504円/坪）

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。（6ページ、8ページを各参照）
- 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。

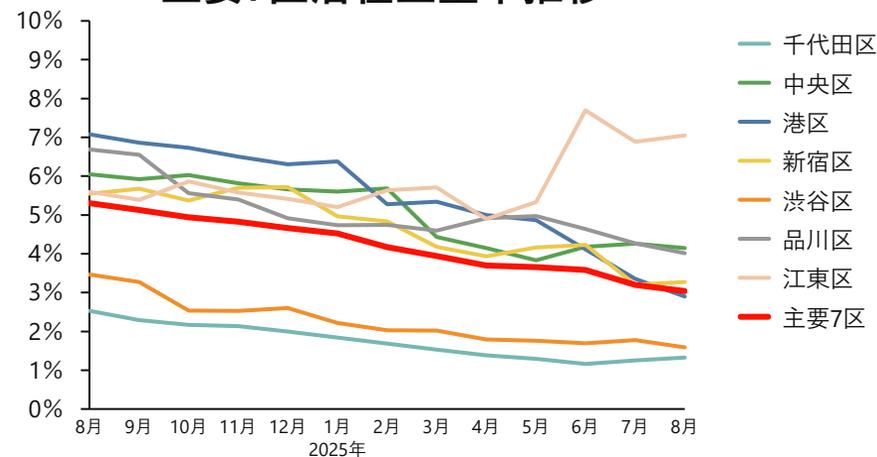
※2025年4月末時点データより、募集中の全フロアを対象とした中長期的な市場の供給状況を示す従来の「空室率」を「潜在空室率」と再定義し、市場分析の新たな視点として即日入居可能なフロアだけに焦点を当てた「空室率」を導入しています。

潜在空室率および平均募集賃料

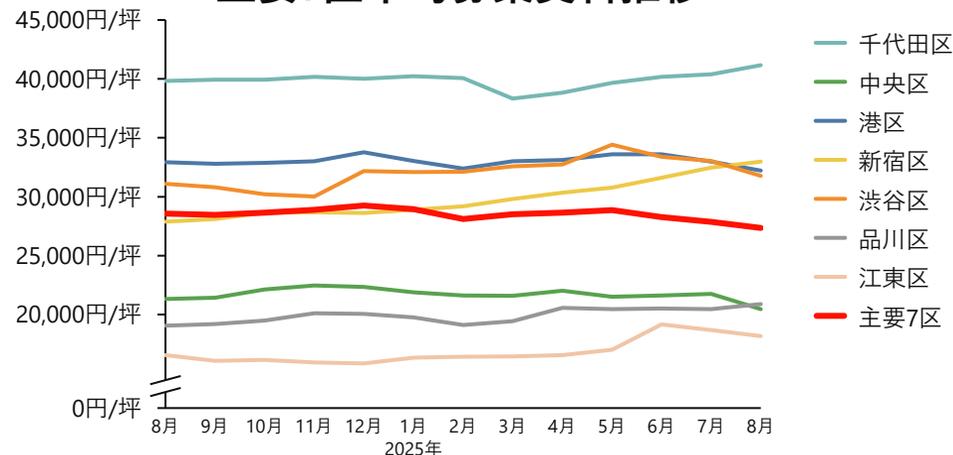
主要5区および7区の全体での潜在空室率はいずれも低下し平均募集賃料は共に3ヶ月連続で下落した。中央区・渋谷区では前月比で坪1千円超の下落（中央区▲6.0%、渋谷区▲3.8%）。坪4万円超の物件が募集終了し坪1万円台の物件が募集開始したことが要因。

	潜在空室率	前月比	平均募集賃料	前月比
千代田区	1.32%	+0.07pt	¥41,165	+¥764
中央区	4.14%	▲0.12pt	¥20,454	▲¥1,305
港区	2.90%	▲0.46pt	¥32,218	▲¥768
新宿区	3.27%	+0.07pt	¥32,977	+¥505
渋谷区	1.59%	▲0.18pt	¥31,781	▲¥1,251
主要5区	2.56%	▲0.18pt	¥30,860	▲¥498
品川区	4.01%	▲0.26pt	¥20,885	+¥430
江東区	7.05%	+0.16pt	¥18,167	▲¥504
主要7区	3.04%	▲0.16pt	¥27,348	▲¥504

主要7区潜在空室率推移



主要7区平均募集賃料推移



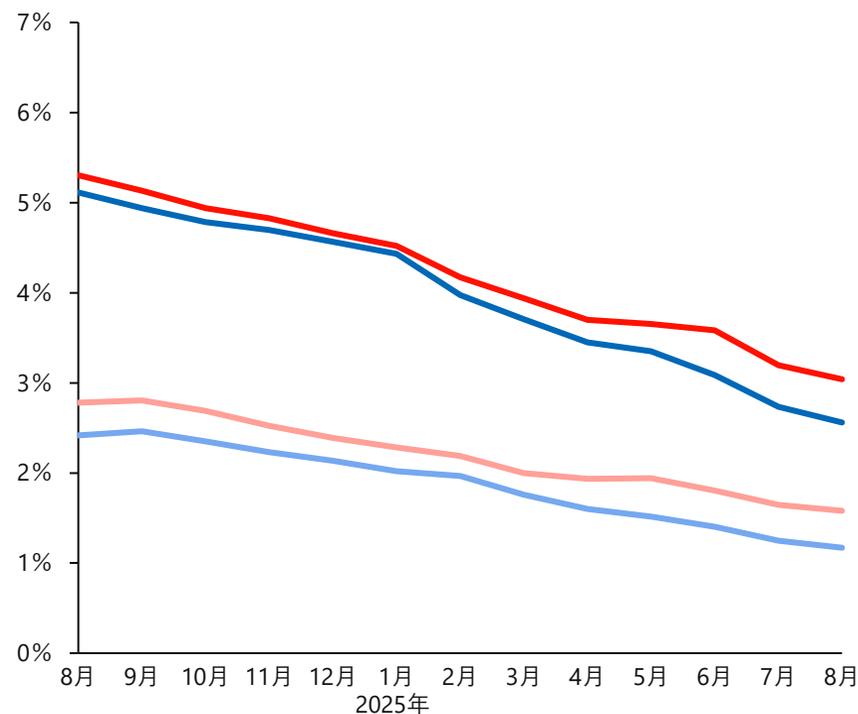
潜在空室率および空室率

潜在空室率および空室率は主要5区・7区共に低下が続いている。いずれも2024年8月以降12か月連続で低下。

	潜在空室率	前月比	空室率	前月比
千代田区	1.32%	+0.07pt	0.27%	▲0.01pt
中央区	4.14%	▲0.12pt	2.70%	▲0.04pt
港区	2.90%	▲0.46pt	1.16%	▲0.03pt
新宿区	3.27%	+0.07pt	1.36%	▲0.10pt
渋谷区	1.59%	▲0.18pt	0.37%	▲0.21pt
主要5区	2.56%	▲0.18pt	1.17%	▲0.08pt
品川区	4.01%	▲0.26pt	3.04%	▲0.09pt
江東区	7.05%	+0.16pt	2.19%	+0.04pt
主要7区	3.04%	▲0.16pt	1.58%	▲0.07pt

潜在空室率・空室率推移

— 主要5区潜在空室率 — 主要5区空室率 — 主要7区潜在空室率 — 主要7区空室率



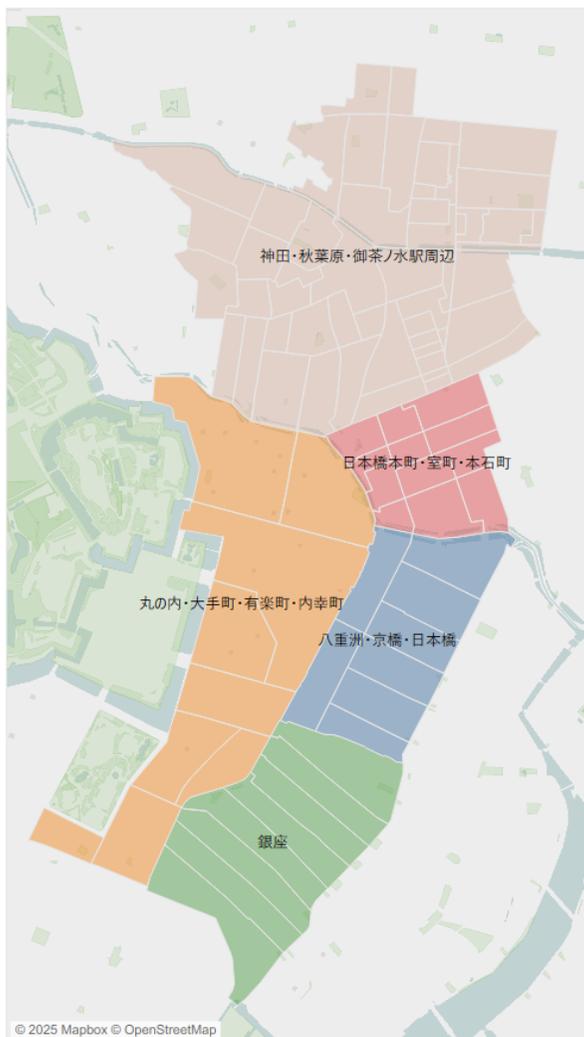
※【潜在空室率】 調査対象月末日時点で募集している区画を対象とした空室率
 【空室率】 空室率調査対象物件において、「即日入居可能」区画のみの空室率
 集計方法の詳細については、P.10「留意事項」参照

潜在空室率、空室率、平均募集賃料のデータ

		2024.8	2024.9	2024.10	2024.11	2024.12	2025.1	2025.2	2025.3	2025.4	2025.5	2025.6	2025.7	2025.8	前月比	前年同月比
潜在空室率	千代田区	2.53%	2.29%	2.17%	2.13%	1.99%	1.84%	1.69%	1.53%	1.39%	1.29%	1.16%	1.25%	1.32%	0.07	-1.21
	中央区	6.05%	5.92%	6.03%	5.81%	5.66%	5.60%	5.69%	4.44%	4.15%	3.83%	4.18%	4.26%	4.14%	-0.12	-1.91
	港区	7.08%	6.86%	6.73%	6.50%	6.31%	6.38%	5.28%	5.34%	5.00%	4.86%	4.11%	3.36%	2.90%	-0.46	-4.18
	新宿区	5.55%	5.68%	5.38%	5.70%	5.72%	4.97%	4.83%	4.18%	3.93%	4.17%	4.23%	3.20%	3.27%	0.07	-2.28
	渋谷区	3.47%	3.28%	2.54%	2.52%	2.60%	2.21%	2.03%	2.02%	1.79%	1.76%	1.69%	1.77%	1.59%	-0.18	-1.88
	主要5区	5.11%	4.94%	4.78%	4.69%	4.56%	4.43%	3.97%	3.71%	3.45%	3.35%	3.09%	2.74%	2.56%	-0.18	-2.55
	品川区	6.69%	6.55%	5.56%	5.40%	4.91%	4.73%	4.74%	4.60%	4.92%	4.97%	4.64%	4.27%	4.01%	-0.26	-2.68
	江東区	5.59%	5.39%	5.86%	5.58%	5.42%	5.20%	5.64%	5.71%	4.90%	5.33%	7.69%	6.89%	7.05%	0.16	1.46
	主要7区	5.30%	5.13%	4.94%	4.83%	4.66%	4.52%	4.17%	3.94%	3.70%	3.65%	3.58%	3.20%	3.04%	-0.16	-2.26
空室率	千代田区	1.21%	1.13%	1.09%	1.01%	0.89%	0.76%	0.53%	0.45%	0.46%	0.46%	0.37%	0.28%	0.27%	-0.01	-0.94
	中央区	4.35%	4.05%	4.30%	4.11%	3.91%	3.74%	3.80%	3.15%	2.92%	2.73%	2.69%	2.74%	2.70%	-0.04	-1.65
	港区	2.88%	3.20%	2.97%	2.70%	2.64%	2.53%	2.67%	2.51%	1.96%	1.79%	1.25%	1.19%	1.16%	-0.03	-1.72
	新宿区	2.68%	2.67%	2.18%	2.52%	2.53%	2.36%	1.93%	1.69%	2.12%	2.18%	2.31%	1.46%	1.36%	-0.10	-1.32
	渋谷区	0.82%	0.87%	0.86%	0.72%	0.58%	0.64%	0.64%	0.54%	0.54%	0.43%	0.41%	0.58%	0.37%	-0.21	-0.45
	主要5区	2.42%	2.46%	2.35%	2.23%	2.14%	2.02%	1.97%	1.76%	1.60%	1.52%	1.40%	1.25%	1.17%	-0.08	-1.25
	品川区	5.20%	5.08%	4.83%	4.47%	4.11%	4.00%	3.63%	3.42%	3.15%	3.64%	3.25%	3.13%	3.04%	-0.09	-2.16
	江東区	3.62%	3.60%	3.60%	3.20%	2.94%	2.96%	2.78%	2.82%	2.41%	2.38%	2.35%	2.15%	2.19%	0.04	-1.43
	主要7区	2.78%	2.81%	2.69%	2.52%	2.39%	2.28%	2.19%	2.00%	1.94%	1.94%	1.80%	1.65%	1.58%	-0.07	-1.20
平均募集賃料	千代田区	¥39,827	¥39,927	¥39,935	¥40,166	¥40,011	¥40,227	¥40,057	¥38,329	¥38,824	¥39,654	¥40,182	¥40,401	¥41,165	764	1,338
	中央区	¥21,310	¥21,418	¥22,136	¥22,465	¥22,352	¥21,875	¥21,610	¥21,578	¥22,024	¥21,510	¥21,627	¥21,759	¥20,454	-1,305	-856
	港区	¥32,934	¥32,803	¥32,871	¥33,021	¥33,773	¥33,049	¥32,392	¥33,007	¥33,113	¥33,611	¥33,606	¥32,986	¥32,218	-768	-716
	新宿区	¥27,877	¥28,106	¥28,645	¥28,667	¥28,613	¥28,882	¥29,179	¥29,799	¥30,339	¥30,781	¥31,599	¥32,472	¥32,977	505	5,100
	渋谷区	¥31,106	¥30,796	¥30,212	¥30,016	¥32,164	¥32,094	¥32,111	¥32,581	¥32,735	¥34,415	¥33,391	¥33,032	¥31,781	-1,251	675
	主要5区	¥31,235	¥31,097	¥31,214	¥31,364	¥31,738	¥31,374	¥30,721	¥31,370	¥31,540	¥31,976	¥31,697	¥31,358	¥30,860	-498	-375
	品川区	¥19,052	¥19,186	¥19,489	¥20,099	¥20,064	¥19,758	¥19,115	¥19,422	¥20,560	¥20,460	¥20,517	¥20,455	¥20,885	430	1,832
	江東区	¥16,538	¥16,062	¥16,154	¥15,938	¥15,845	¥16,332	¥16,419	¥16,454	¥16,546	¥17,012	¥19,158	¥18,671	¥18,167	-504	1,629
	主要7区	¥28,572	¥28,464	¥28,636	¥28,883	¥29,250	¥28,953	¥28,119	¥28,507	¥28,643	¥28,862	¥28,275	¥27,852	¥27,348	-504	-1,224

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・日本橋地区の物件で空室の消化が進み当地区の潜在空室率は0.82%まで低下した。この地区の潜在空室率が1%を下回るのは2019年10月以来5年10ヶ月ぶり。



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	35	約14.28千坪	1.42%	¥47,677
神田・秋葉原・御茶ノ水駅周辺	39	2	約0.25千坪	0.13%	¥30,000
八重洲・京橋・日本橋	47	9	約2.37千坪	0.82%	¥43,352
日本橋本町・室町・本石町	22	2	約0.89千坪	0.80%	¥17,852
銀座	18	5	約4.50千坪	5.43%	¥24,289
総計	204	53	約22.28千坪	1.33%	¥41,421

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。

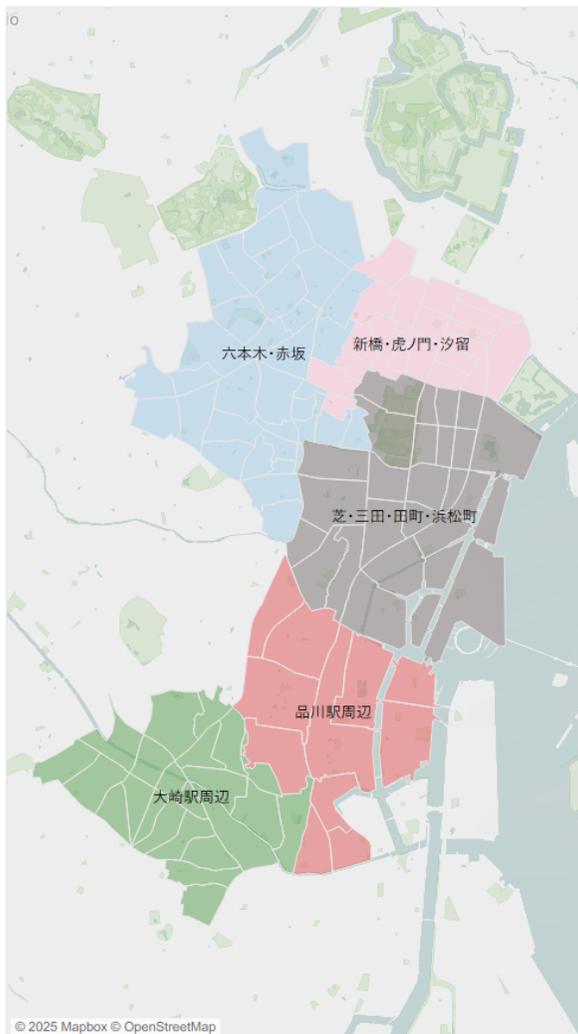
竣工年月	物件名称	住所	基準階面積(坪)	延床面積(坪)
2026年2月	TOFROM YAESU TOWER	東京都中央区八重洲1丁目	761	約68.06千坪
2026年5月	WORK VILLA YAESU	東京都中央区京橋1丁目	262	約4.08千坪
2026年7月	大手町ゲートビルディング	東京都千代田区内神田1丁目	627	約25.79千坪
2026年9月	日本橋一丁目中地区第一種市街地再開発事業新築工事 (C街区)	東京都中央区日本橋1丁目	1,374	約113.14千坪
2026年11月	(仮称) 野村不動産日本橋本町ビル建替計画	東京都中央区日本橋本町2丁目	511	約10.62千坪
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
総計				約230.10千坪

千代田・中央エリア8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)
オフィスバスターズ	卸売業、小売業	東大手ビル	1974	-	740

東京主要エリアのマーケット動向 ～ (2) 港区、品川区

中央日本土地建物(株)と独立行政法人都市再生機構 (UR) による「ミタマチテラス」(港区芝五丁目) が竣工した。延床面積は約16,790坪。都営各線「三田駅」に直結、JR各線「田町駅」より徒歩2分。



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	25	約21.24千坪	3.23%	¥ 30,312
新橋・虎ノ門・汐留	83	35	約15.64千坪	2.29%	¥ 33,665
品川駅周辺	35	11	約5.88千坪	1.86%	¥ 30,106
六本木・赤坂	67	32	約19.30千坪	3.27%	¥ 35,539
大崎駅周辺	42	6	約7.85千坪	2.36%	¥ 27,336
総計	321	109	約69.91千坪	2.71%	¥ 32,157

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	(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 (アベニュー高輪)	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	TORANO GATE	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287.95千坪

港・品川エリア8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)
Terra Charge	卸売業, 小売業	オーク高輪ビル	1988	181	220
コニカミルタジャパン	卸売業, 小売業	BLUE FRONT SHIBAURA S棟	2025	2,000	1,559
ターキッシュエアラインズ	運輸業, 郵便業	虎ノ門ヒルズ 森タワー	2014	101	200
バリューコマース	情報通信業	(仮称) 住友不動産芝公園プロジェクト	2026	-	822

東京主要エリアのマーケット動向 ～ (3) その他の主要地区

渋谷駅周辺地区の潜在空室率は2021年5月の6.58%をピークに低下が続き今月は0.96%まで低下。潜在空室率が1%を下回るのは2019年6月以来6年2ヶ月ぶり。当地区では2027年まで大型物件の竣工予定がなく今後もタイトな需給環境が継続する見通し。



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	10	約2.27千坪	0.96%	¥ 34,397
西新宿	50	30	約17.51千坪	3.36%	¥ 32,819
四ツ谷・市ヶ谷・飯田橋・水道橋駅周辺	56	10	約3.72千坪	1.37%	¥ 31,626
豊洲・晴海	38	18	約38.71千坪	11.54%	¥ 19,298
総計	185	68	約62.21千坪	4.56%	¥ 24,314



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8月移転事例

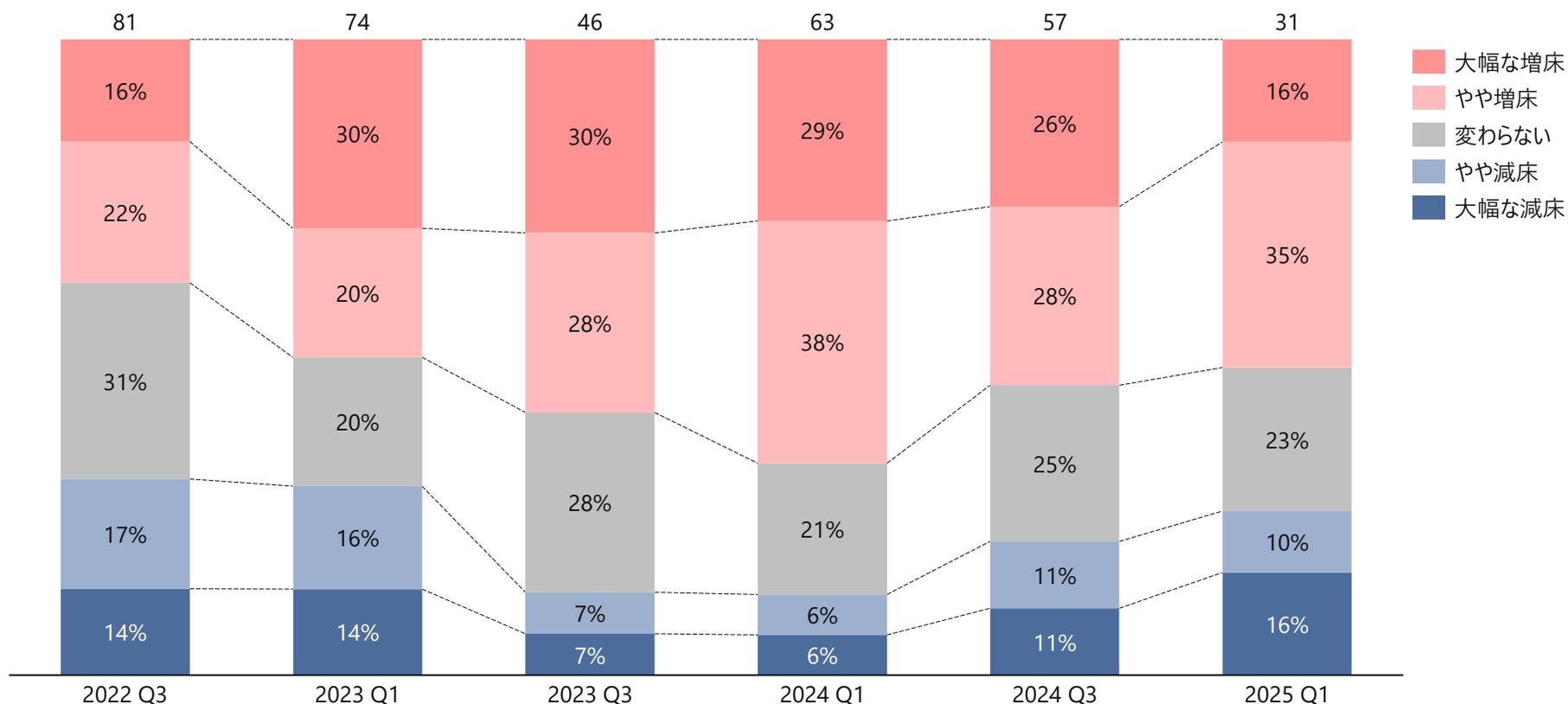
テナント名	テナント業種	移転先ビル名	移転先竣工年	移転元面積(坪)	移転先面積(坪)
アシロ	情報通信業	泉ホシイチビル	1991	354	-
フジヤ	サービス業 (他に分類されないもの)	TOYOSU SAIL PARK	2025	-	480



トピック : オフィス移転時の面積に関する調査結果

オフィス移転時の面積動向は「大幅な増床」と「増床」の回答が合計で過半数を占めたものの、「大幅な増床」の割合は大きく低下した。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した。「大幅な増床」の割合は2023年Q3以降低下が続いており、また「大幅な減床」の割合は2024年Q1の調査以降増加が続いている。移転先のオフィスの面積は各社の事業戦略に応じて増減の選択が分かれていると言える。

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、調査の概要はこちらから → <https://www.mecyes.co.jp/news/s2r0X5xb>

本資料に関する留意事項

【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。

【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