

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4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 3.70%(前月比-0.24pt)、平均募集賃料 28,643 円/坪(前月比 +136 円/坪)
～即日入居可能な「空室率」を新たに導入し、メイン指標を「潜在空室率」にリニューアル、デザインも一新～

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4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。

この度、毎月発行している「大型オフィス空室率 東京主要7区集計」のリニューアルを実施し、新たにオフィス市場に関するレポート「東京オフィスマーケット動向 空室率・平均募集賃料」を発表いたしました。本レポートでは、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」を導入いたしました。これにより現在の市場における実質的な空室状況をよりダイレクトに把握することが可能となりました。

当社がこれまで「空室率」として発表してきた数値は、「潜在空室率」として今後も引き続き当社のメイン指標として公表いたします。

また、5区及び7区について引き続き調査を行っておりますが、デザインを改良し、より分かりやすいレポートにリニューアルを実施いたしました。

今後も当社はこれらの新しい指標と改良されたレポートを通じて、東京オフィス市場の透明性をさらに高め、テナント企業とオーナー企業の皆様に、より精度の高い情報を提供して参ります。

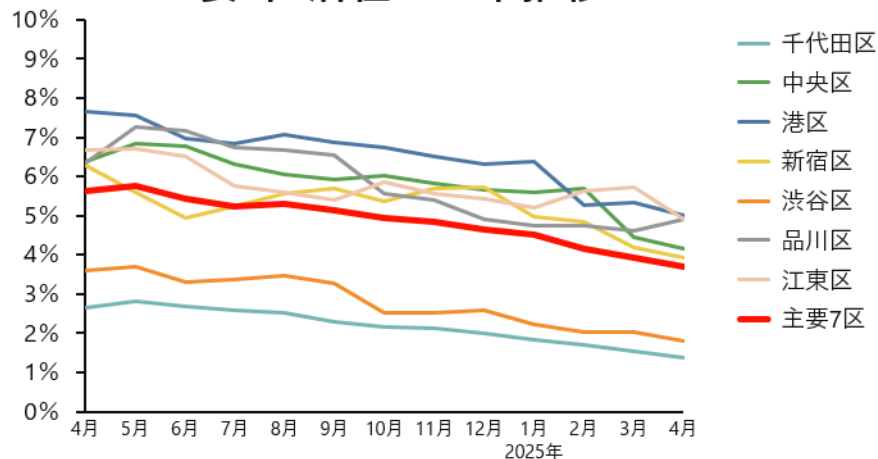
【潜在空室率】

主要5区の空室率は3.45%で前月比-0.26pt。

主要7区の空室率は3.70%で前月比-0.24pt。

中央区、港区、新宿区、渋谷区、江東区は低下。品川区は上昇。千代田区は横ばい。

主要7区潜在空室率推移



人を、想う力。街を、想う力。

三菱地所グループ

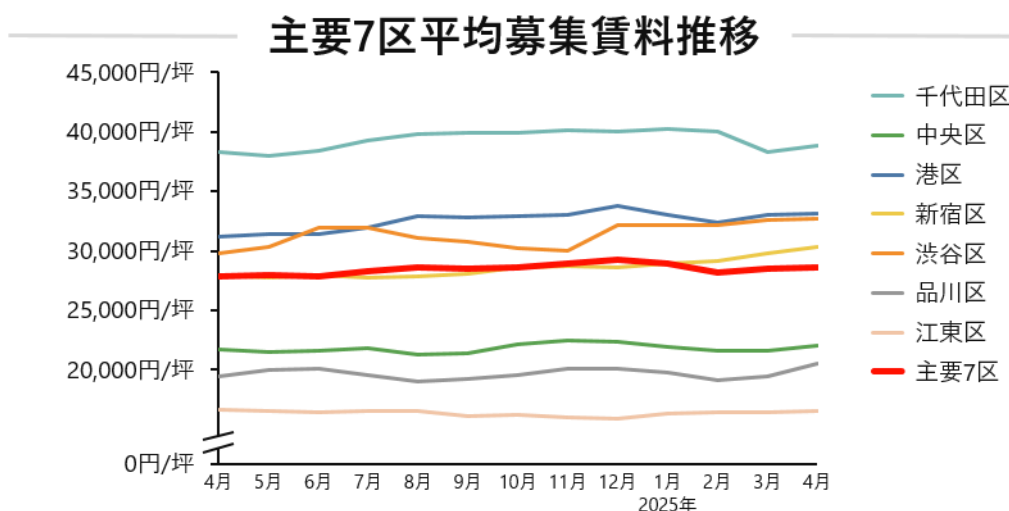
三菱地所リアルエステートサービス

【平均募集賃料】

主要 5 区の平均募集賃料は 31,540 円/坪で前月比+170 円/坪

主要 7 区の平均募集賃料は 28,643 円/坪で前月比+136 円/坪。

千代田区、中央区、新宿区、品川区で上昇。港区、渋谷区、江東区は横ばい。



【主要エリアの動向】

千代田区、中央区の主要エリアについては、潜在空室率が 1%台前半以下と、非常に低い状況となっている。

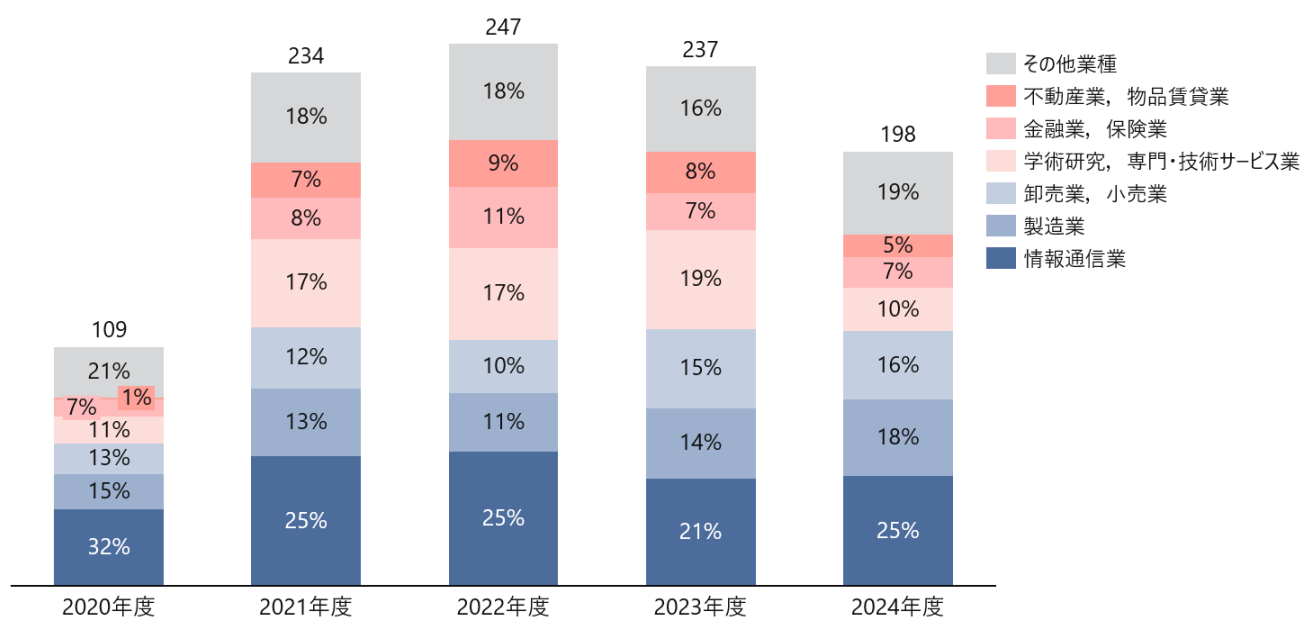
大崎駅周辺エリアにて物件が竣工した影響もあり、品川区の潜在空室率は前月比で 0.32pt 上昇、平均募集賃料は 1,138 円/坪上昇した。

【その他トピックー2024 年度の移転動向】

2024 年度の日経不動産マーケット情報移転記事掲載件数は 198 件となり、2022 年度以降は減少傾向となっている。

業種別に見ると「情報通信業」が最も多く、2020 年度以来 4 年ぶりに「製造業」の占める割合が 2 番目に高い結果となった。

記事掲載件数推移×業種



出典：日経不動産マーケット情報より当社集計

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

＜詳細レポートはこちら＞

https://office.mecyes.co.jp/market/detail/120?utm_source=birurelease&utm_medium=pr&utm_campaign=202505

■集計対象

【調査対象ビル】

・983 棟 2025 年 4 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、目つ、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】

・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㎡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。

■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=202505

＜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**