

2025年度上期

東京オフィスマーケット動向の まとめと下期の展望

1. 2025年度上期のマーケット概況

- 2025年度上期（2025年4月～9月）の東京主要7区におけるオフィスマーケットは、需要が引き続き堅調に推移し、需給の逼迫がより顕著となった上期であった。
- オフィス戦略においては、出社とリモートを併用するハイブリッドワークが定着する中、オフィスを単なる「働く場」から「イノベーション創出や社内外の交流拠点」へと再定義する動きが加速した。
- 上期を通じて潜在空室率※は一貫して低下した。特に東京駅周辺や渋谷駅周辺では空室の消化が急速に進み、需給が非常にタイトな状況となっている。これに対し、平均募集賃料は概ね横ばいで推移した。高単価物件の成約が進む一方で、低単価物件の募集が開始されたことなどが影響し、6月から8月にかけて下落したものの、9月には再び上昇した。
- オフィス戦略面では、移転時のオフィス面積動向に変化が見られ、これまでの増床トレンドだけではなく、事業戦略に応じて減床を選択する企業も増加し、オフィス面積増減の二極化が進行した。

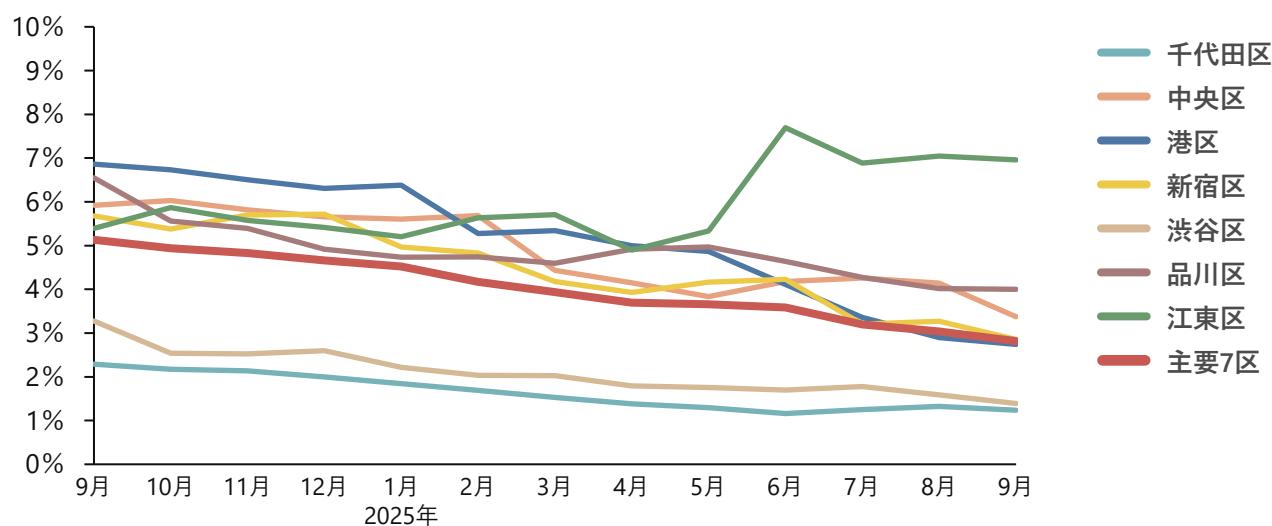
※潜在空室率：調査対象月末日時点で募集している区画を対象とした空室率

2. 主要マーケットデータ詳細（潜在空室率・平均募集賃料）

潜在空室率：全区で低下傾向、都心部で逼迫

潜在空室率は江東区を除く6区で低下傾向にあり、2025年9月末時点の主要7区の潜在空室率は2.82%（4月末比-0.88pt、前年同月比-2.32pt）となった。大多数の区で適正空室率（5%）を大きく下回る状況が続いている。

主要7区潜在空室率推移



2025年9月末時点の潜在空室率	千代田区	中央区	港区	新宿区	渋谷区	品川区	江東区	主要7区
	1.18%	3.11%	2.16%	2.30%	1.25%	3.33%	6.83%	2.46%

出所) 当社データ

💡 トピックス

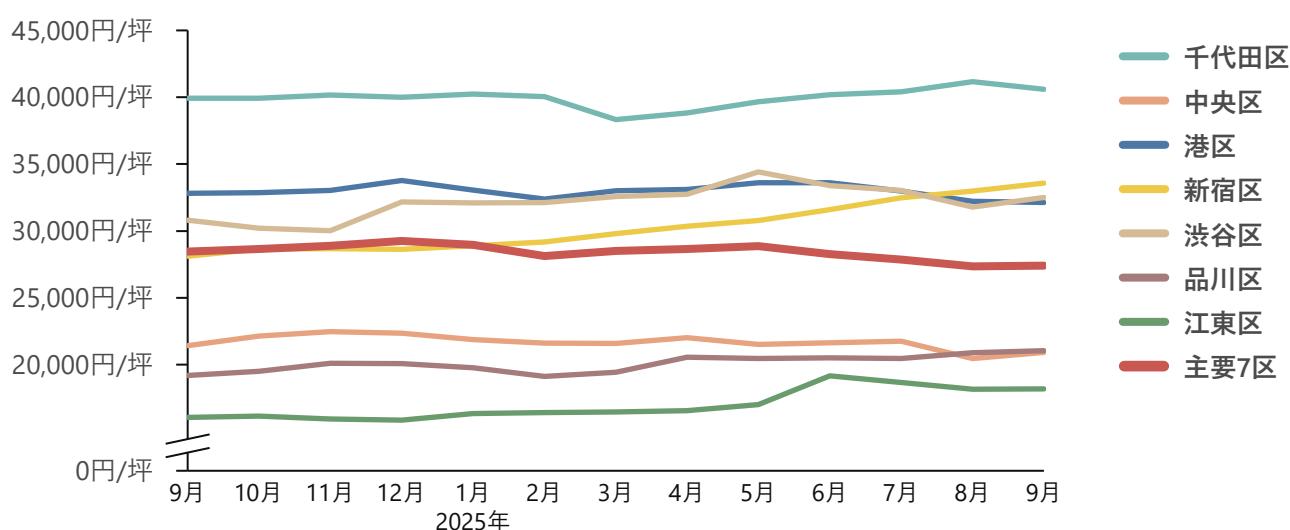
- 主要7区の中では千代田区の潜在空室率が最も低く、上半期を通じて1%台前半の極めて低い水準で推移している。
- 江東区の潜在空室率は4-5%台を推移していたが、6月に大型物件が竣工した影響により潜在空室率が7.96%まで上昇した。7月に6.89%まで低下して以降は横ばいで推移している。江東区は主要7区の中で唯一、適正空室率とされる5%を超過している。
- 低い空室率の背景として、都心部のオフィス需要が高く、館内増床により空室が消化され空室が市場に出回らないケースも散見される。

2. 主要マーケットデータ詳細（潜在空室率・平均募集賃料）

平均募集賃料：横ばい圏内の推移と「二極化」の鮮明化

2025年9月末時点の主要7区の平均募集賃料は27,393円/坪（4月末比-1,250円、前年同月比-1,071円）となり、直近1年では概ね横ばいでの推移となった。6月から8月にかけて一時下落したが、これは高額な募集区画の成約が進む一方で、比較的賃料の低い区画の募集が開始されたことによる影響が大きい。

主要7区平均募集賃料推移



2025年9月末時点の平均募集賃料	千代田区	中央区	港区	新宿区	渋谷区	品川区	江東区	主要7区
	40,591円/坪	20,912円/坪	32,128円/坪	33,578円/坪	32,498円/坪	21,042円/坪	18,191円/坪	27,393円/坪

出所) 当社データ

トピックス

- 千代田区の平均募集賃料は6月以降4万円台を維持しており主要7区の中で突出している。（9月末時点40,591円/坪）
- 好況なマーケットや物価上昇を背景に、契約更新時に貸主が賃料増額を提示するケースが増加している。当社が2025年第1Qに実施した一般事業法人向けのアンケート調査においても、移転理由として「契約更新の難航」を挙げる企業の割合が調査開始以来の最高値となった。
- 人気のエリアや高スペックな物件は強気な賃料設定でも成約が進む一方、競争力の低い物件はリーシングに苦戦する「二極化」が一層顕著になってきている。

3.主要エリアの動向

大丸有・内幸町	潜在空室率は低位で推移し、平均募集賃料は5月に2014年のデータ集計開始以来、初めて5万円/坪を突破した。2028年まで大型物件の供給予定がなく、タイトな需給環境が継続する見通しである。
八重洲・京橋・日本橋	上期に「Hi-gs日本橋」「八重洲ダイビル」「第一生命京橋キノテラス」と大型物件3棟が竣工。高い交通利便性からリーシングは順調で、旺盛な需要がこの新規供給を吸収し、8月には潜在空室率が0.82%まで低下した。2019年10月以来、5年10ヶ月ぶりに1%を切る水準となっている。
新橋・虎ノ門・汐留	7月に「芝御成門タワー」が竣工したものの、潜在空室率は低下傾向を維持している。
芝・三田・田町・浜松町	8月に「ミタマチテラス」が竣工。2025年に入り賃料が上昇傾向となっている。
渋谷駅周辺	8月には潜在空室率が0.96%と2019年6月以来、6年2ヶ月ぶりに1%を切り、極めてタイトな需給環境となっている。また、2027年まで大型物件の新規供給予定がないため、当面はこの状況が続く見込みである。
西新宿	潜在空室率が7月に4年10ヶ月ぶりに3%台となり、9月末には2.98%と、2020年8月以来、5年1ヶ月ぶりに2%台となった。平均募集賃料も2025年1月以降、一貫して上昇を続けている。
六本木・赤坂	2024年度の大型供給（麻布台ヒルズ森JPタワーなど）により、一時10%超まで上昇した潜在空室率が順調に回復した。9月末には2.96%と2020年3月以来、5年半ぶりに3%を切った。
豊洲・晴海	他エリアと異なり、回復の動きが鈍い状況が続いている。中でも豊洲エリアでは、6月に「豊洲セイルパークビル」が竣工した影響もあり潜在空室率が一時13.42%まで上昇し、その後駅前ビルの空室消化が進んだものの、9月末時点でも9.76%と高止まりしている。

4.オフィス戦略の潮流：「戦略的拠点」への変革

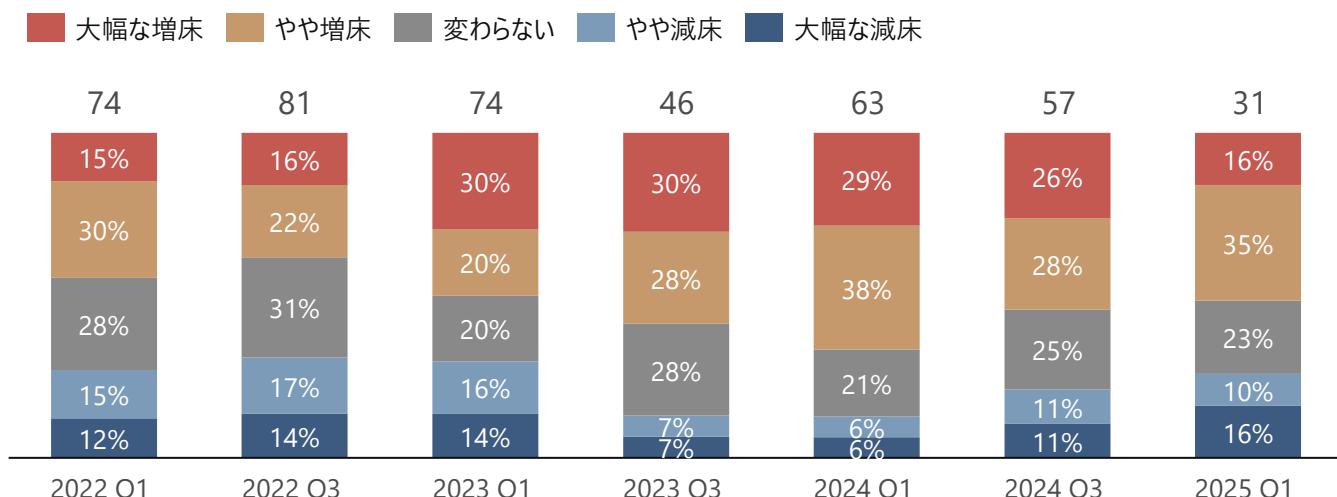
コロナ禍を経てハイブリッドワークが浸透した今、オフィスの役割は単なる「業務遂行の場」から、「社内外の交流やイノベーションを創出する戦略的拠点」へと変化してきている。これまでの社員の作業の場という役割を超え、今後はクライアントや外部の多様な人材と交流し、イノベーションや新たなコミュニケーションを創出する交流拠点としての重要性がますます高まると予想される。リモートワークでは得られない偶発的な出会いや、対面ならではの深い議論を生み出す場として、オフィスの価値が見直されている。

このオフィスの役割の変化に伴い、企業動向にも具体的な変化が表れている。オフィスへの投資を「戦略的投資」として積極的に進める企業がある一方で、削減可能な「コスト」と捉える企業もある。このオフィスに対する価値観の違いは、移転時のオフィス面積動向にも現れている。

当社が一般事業法人を対象に2025年第1Qに実施したアンケート調査（図1参照）では、引き続き増床回答が過半数を占めるものの、減床回答が増加傾向にある。交流やイノベーション創出のための環境整備を目的にオフィスを拡大する企業もある一方、「コスト削減」やリモートワークの浸透による「必要面積の変化」により面積を縮小する企業も多くなっている。特に直近では「大幅な増床」の割合が低下し、「大幅な減床」の割合が増加しており、各社の事業戦略や成長フェーズに応じて増減の選択が分かれていることがうかがえる。

働きやすさの観点からリモートワークやハイブリッドワークを希望する従業員が多い中、オフィスにはリモートワークでは得られない価値が求められている。単なるコストとして賃料や面積、利便性を重視するのではなく、オフィスは「出社したい」と思わせる魅力的な場所へと変わることが求められている。組織文化を体現し、社員と事業を強く結びつける戦略的な拠点としてオフィスのあり方を再定義することが、これからの事業成長を推進する鍵となる。

オフィス移転先・移転検討先の面積動向（図1）



5. 2025年度下期（2025年10月～2026年3月）の展望

コロナ禍以降出社回帰が進み原則出社やハイブリッドワークが定着する中、2025年度下期も引き続き都心部でのタイトな需給状況は継続すると予測される。

高スペックな物件を中心に強気な賃料設定が続くとみられ、立地やスペックによるマーケットの「二極化」が一層進むと予測される。企業は、オフィスを単なる「コスト」ではなく、「人材と事業を繋ぐ戦略的投資」として捉え、2028年以降の供給サイクルも見据えた中長期的な拠点戦略を構築することが求められる。

（1）需給動向

供給動向：2025年度下期は、複数の大型物件が竣工を予定

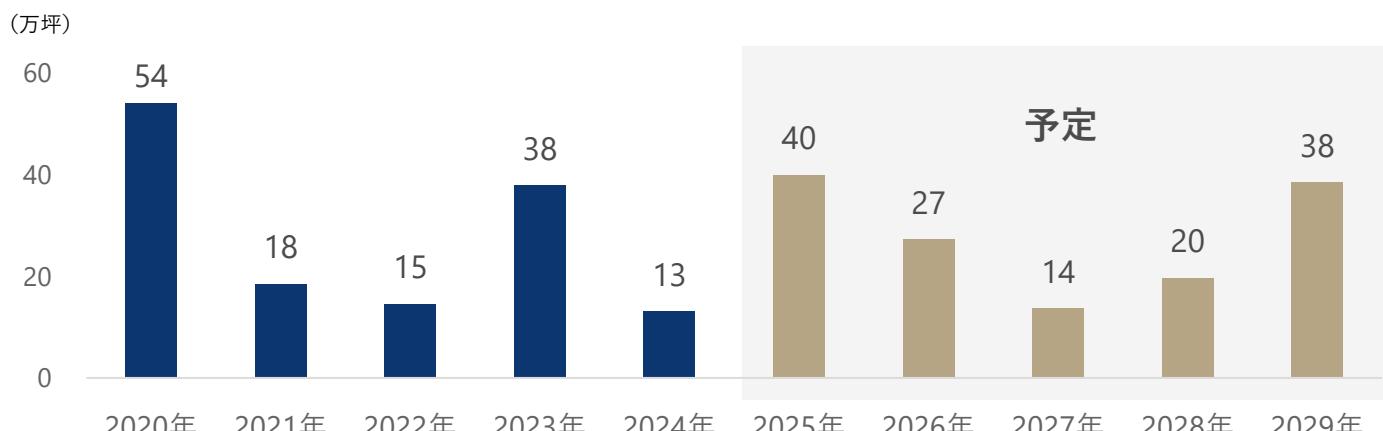
2026～2029年かけては、2025年の供給量を下回る見通し

出所) 当社データ

竣工年月	名称	区	エリア	延床面積	基準階面積
25年11月	日本橋本町 M-SQUARE	中央区	日本橋本町・室町・本石町	約4.30千坪	279.00坪
	Ave. Takanawa (アベニュー高輪)	港区	品川駅周辺	約3.56千坪	296.50坪
26年1月	フロントプレイス神田神保町	千代田区	四ツ谷・市ヶ谷・飯田橋・水道橋	約3.79千坪	219.04坪
	住友芝公園ビル	港区	芝・三田・田町・浜松町	約11.80千坪	410.00坪
26年2月	TOFROM YAESU TOWER	中央区	八重洲・京橋・日本橋	約68.06千坪	760.58坪
	(仮称) 南青山三丁目計画	港区	青山・表参道	約13.73千坪	-坪
26年3月	OIMACHI TRACKS BUSINESS TOWER	品川区	大井町	約75.28千坪	1,503.80坪
	THE LINKPILLAR 2	港区	品川駅周辺	約63.06千坪	1,104.99坪

2026年～2029年にかけては、2025年の新規供給量を下回る見通しとなっている。竣工予定物件のリーシングも順調に進んでいることからマーケット全体のタイトな需給状況は継続し、特に需給が逼迫している大丸有・内幸町エリア、八重洲・京橋・日本橋エリア、渋谷駅周辺エリアでは、引き続き空室不足が継続する見込みである。

東京23区の大規模オフィスビル供給量推移（延床面積）



出所) 森ビル株式会社「東京23区の大規模オフィスビル供給量推移」を基に当社作成

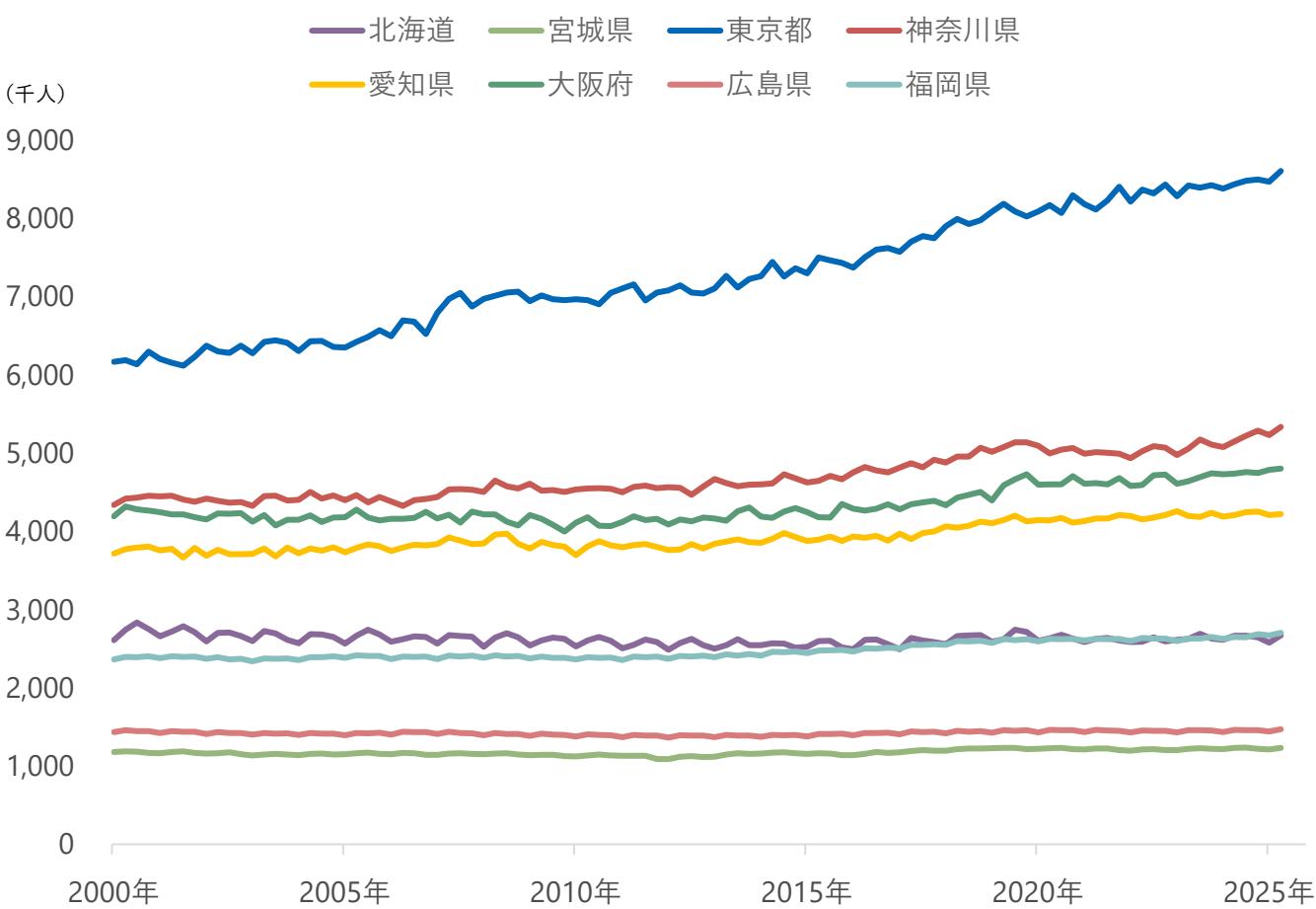
5. 2025年度下期（2025年10月～2026年3月）の展望

需要動向：今後も東京都の就業者数は増加する見込み

東京都の就業者数は、2000年（約610万人）から2025年（約860万人）にかけて一貫して増加しており、他の都道府県も増加傾向は見られるものの、東京都の増加ペースは顕著（東京都+40%、2位の神奈川県+23%）である。

また、2位以下の都道府県との就業者数の差は年数の経過と共に拡大しており、今後もこの増加ペースと東京への一極集中トレンドは当面の間継続するものと予測され、**増加する就業者の働く場としてのオフィスの需要は引き続き堅調に推移するとの見通し**である。

就業者数（都道府県別）



出所) 総務省「労働力調査／都道府県別結果」を基に当社作成

5. 2025年度下期（2025年10月～2026年3月）の展望

（2）賃料動向

エリアやビルスペックによる二極化がさらに進むと予測される。

- **高スペック物件の賃料上昇**

堅調な需要と供給の少なさから、「アクセスが良好」「共用部が充実」「BCP対策が充実している」といった高スペックなオフィスの需要は引き続き堅調に推移する見込みである。

- **競争力の低い物件の苦戦**

一方で「駅から遠い」「設備が古い」といったビルは、需要の取り込みに苦戦し賃料も横ばい、あるいは下落圧力がかかる可能性が高い。

- **需要の波及**

渋谷駅周辺や大丸有・内幸町といった需要集中エリアでは物件の選択肢が少なくなっている。この結果、希望条件を満たせないテナントが近接するエリアへ流出するといった動きが観測されており、下期はこの傾向が強まる可能性がある。

（3）懸念材料と中長期的視点

- **金融政策の動向**

国内の経済状況、特に日銀の金融政策（追加利上げの時期や幅）は、不動産市場や企業の設備投資マインドに影響を与える可能性がある。金利が本格的な上昇局面に転じた場合、オフィス市況の重石となるため、下期以降も最重要の注視ポイントとなる。

- **建築費の高騰**

建設資材価格や労務費の上昇が続く中、建築費高騰の傾向は今後も継続すると予測される。現在も建築費の高騰により、新築ビルの工期遅延や開発計画の見直しが発生し、オフィスビルの新規供給に影響を与えており、今後も建築費の高騰による開発計画の見直し等に注意する必要がある。

- **2028年以降の供給サイクル**

2026年、2027年と供給が落ち着いた後、2028年～2029年にかけては大量供給が予定されており、上期から続くタイトな市況は、この次なる供給フェーズに向けた一時的な局面である可能性も否定できないため、移転を検討する企業は2028年以降の供給サイクルも見据えた中長期的な拠点戦略を構築する必要がある。

本資料に関する留意事項

- 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の強み

グループの総合力を活かした解決策の提案

当社は高いコンサルティング力と
三菱地所グループの幅広い知見を活用し
ワンストップでのご提案が可能です。

Value Bridge
Solutions for Success

不動産の売却・購入・賃貸借サポート、不動産鑑定評価に至るまで、
三菱地所グループの豊富なノウハウやリソースを活用し、
お客様それぞれの課題解決につながるコンサルティングサービスを提供しています。

Research Analysts

中田 充信

チーフアナリスト

mitsunobu_nakata@mecyes.co.jp

稻村 小百合

シニアアナリスト

sayuri_inamura@mecyes.co.jp

坂井 優海

アナリスト

yumi_sakai@mecyes.co.jp

 三菱地所リアルエステートサービス

ホームページからのお問い合わせ

こちらから
お問い合わせが可能です。

