

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 3 月末>東京主要7区 大型オフィスビル空室率・平均募集賃料の動向
空室率 3.94%(前月比-0.23pt)、平均募集賃料 28,507 円/坪(前月比 +388 円/坪)
～7 区の空室率は 53 か月ぶりに 4%切り、千代田区の平均募集賃料は前月比で 1,728 円/坪と大幅に下落～

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 3 月末時点の東京主要 7 区（千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区、品川区、江東区）の大規模オフィスビル※1の空室率・平均募集賃料調査を実施し、この度、調査結果がまとまりましたので、お知らせします。

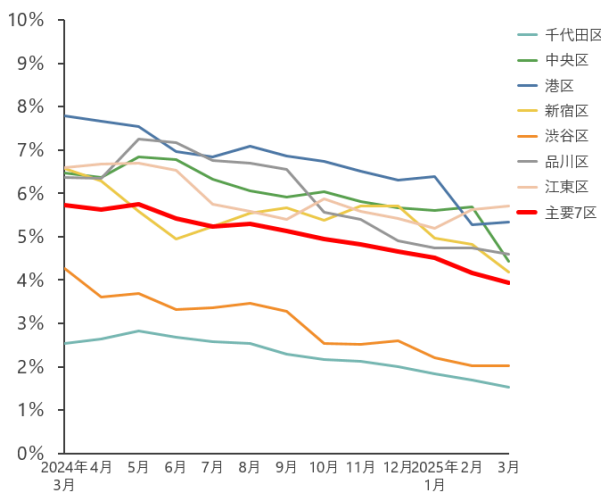
※1：大規模オフィスビル＝延床面積 3,000 坪以上の賃貸オフィスビル

【2025 年 3 月末時点の主要 7 区空室率・平均募集賃料の動向】

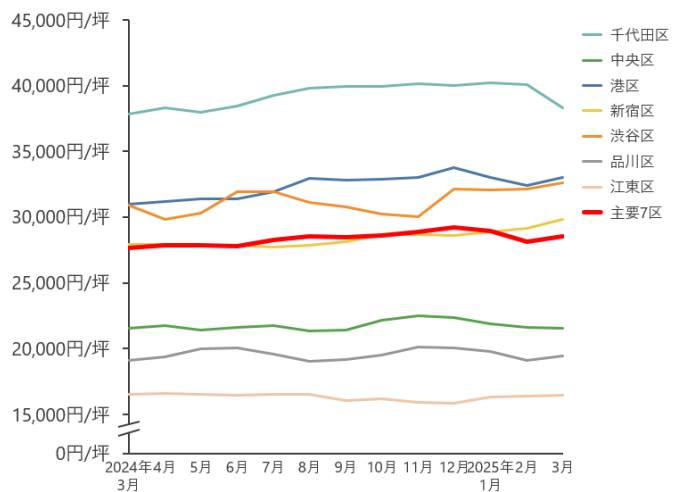
主要 7 区の空室率について、中央区、新宿区で低下、千代田区、港区、渋谷区、品川区、江東区で横ばいとなった。主要 7 区の空室率は、53 か月（2020 年 10 月）ぶりに 4%を切り、3.94%となった。

平均募集賃料は、港区、新宿区、渋谷区、品川区で上昇、千代田区で下落、中央区、江東区は横ばいとなった。主要 7 区の平均募集賃料は、2 か月連続で下落していたが、今月は前月比で 388 円/坪上昇した。但し、千代田区の平均募集賃料は、前月比で 1,728 円/坪と大幅に下落しているが、その理由としては大丸有エリアを中心に 50,000 円/坪超の物件の募集が終了した影響が大きいと思われる。

主要7区空室率推移



主要7区平均募集賃料推移



※2023年3月より貸付有効面積が不明な場合のレンタル比率集計を変更致しました。変更内容詳細については末尾をご参照ください。

【オフィス移転の傾向—移転先エリアの動向】

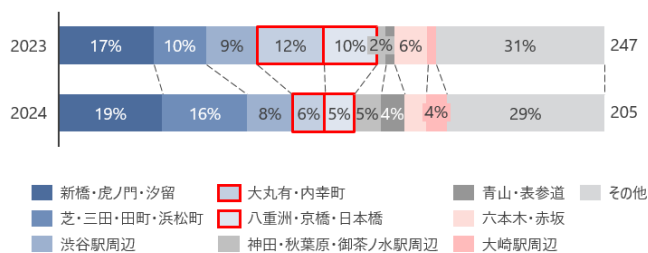
2023 年 1 月～2024 年 12 月（記事公開日ベース）における都心 7 区のオフィス移転先について、「大丸有・内幸町エリア」、「八重洲・京橋・日本橋エリア」の占める割合が大幅に低下している。上記 2 エリアは、2022 年以降の新規供給量が限定的であることなどが影響し、空室率は低下傾向となっており、平均募集賃料についても、都心 7 区が 2 万円台/坪を推移しているのに対し、4 万円台/坪を推移している。東京駅周辺のエリアは交通利便性が高く、引き続き人気のエリアではあるものの、拡張移転がトレンドとなっていることや、空室が少なく、平均募集賃料も高騰していることから移転件数が減少していると思われる。

人を、想う力。街を、想う力。

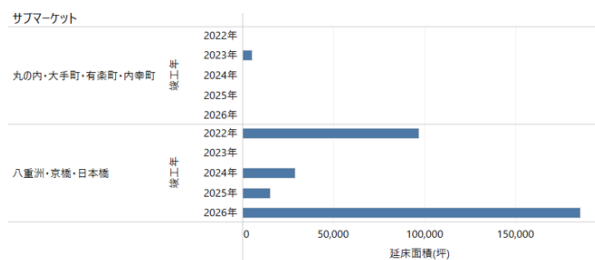
三菱地所グループ

三菱地所リアルエステートサービス

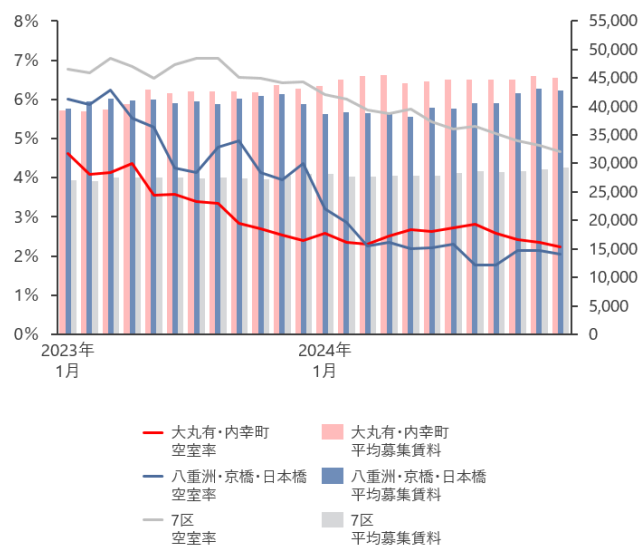
【移転先エリアの内訳】



年別 竣工物件面積



【大丸有・内幸町、八重洲・京橋・日本橋 空室率・平均募集賃料推移】



※出典：日経不動産マーケット情報より当社作成

<詳細レポートはこちら>

https://office.mecyes.co.jp/market/detail/119?utm_source=birurelease&utm_medium=pr&utm_campaign=202504

■集計対象

【調査対象ビル】

・987 棟 2025 年 3 月末時点

・調査対象ビルは当社社内データ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おります。

※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おります。

【空室率】

・空室率の計算は、対象建物における募集面積を貸付有効面積で除しています。

・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おります。

・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いております。

※但し、貸付有効面積が不明である場合には、レントラブル比率（貸付有効面積/延床面積）を延床面積 1 万㎡以上の場合には 50%、1 万㎡未満は 60% と設定し、集計しております。（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ラ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おります。

・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されています。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、弊社への事前の同意なく公表又は貴殿以外の第三者に開示又は提供されないものとします。

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

■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=202504

<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