

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2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 4.17%(前月比-0.35pt)、平均募集賃料 28,119 円/坪(前月比 -834 円/坪)
～港区の空室率は 51 か月ぶりに 5%台まで低下、平均募集賃料は港区、品川区で前月比 600 円/坪超下落～

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:湯浅哲生）は、2025年2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。

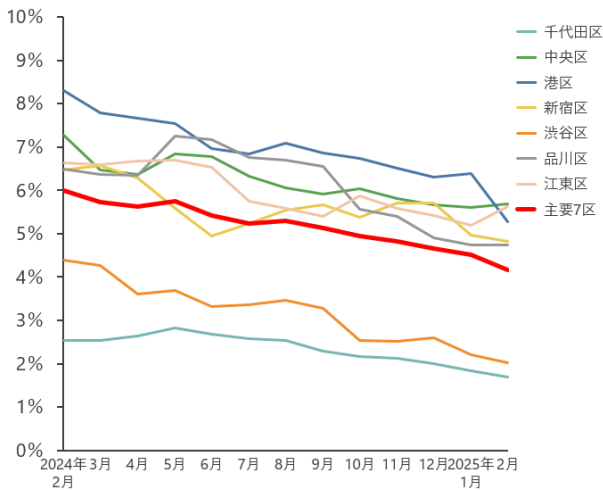
※1：大規模オフィスビル＝延床面積 3,000 坪以上の賃貸オフィスビル

【2025年2月末時点の主要7区空室率・平均募集賃料の動向】

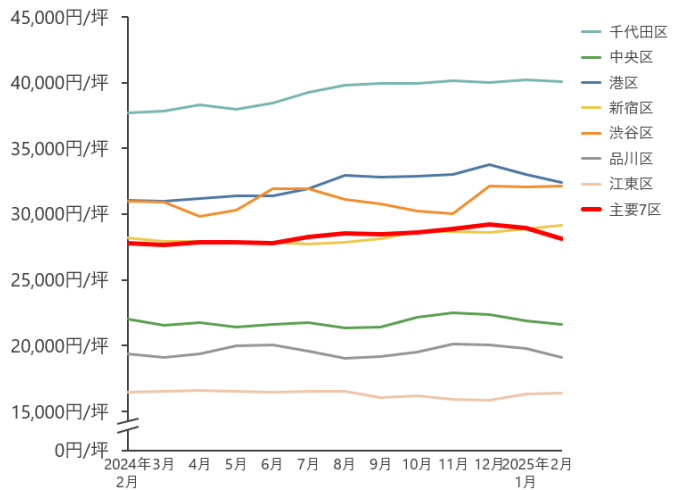
主要7区の空室率について、港区で低下、江東区で上昇、千代田区、中央区、新宿区、渋谷区、品川区で横ばいとなった。主要5区の空室率は、52か月（2020年10月）ぶりに4%を切り、3.97%となった。港区の空室率は、赤坂エリアを中心に大型の空室が消化されたことなどが影響し、5.28%（前月比-1.10pt）となり、51か月ぶりに5%台まで低下している。

平均募集賃料は、新宿区で上昇、中央区、港区、品川区で下落、千代田区、渋谷区、江東区は横ばいとなった。主要7区の平均募集賃料は、前年同月比では上昇しているものの、直近では2か月連続で下落している。港区、品川区の平均募集賃料は、前月比で600円/坪以上下落した。港区では、高単価物件の募集終了の影響が大きく、品川区においては、天王洲・品川シーサイドエリアの交通利便性に劣る物件を中心に1万円台/坪にて募集が開始された影響が大きい。

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—オフィス移転先の重視条件】

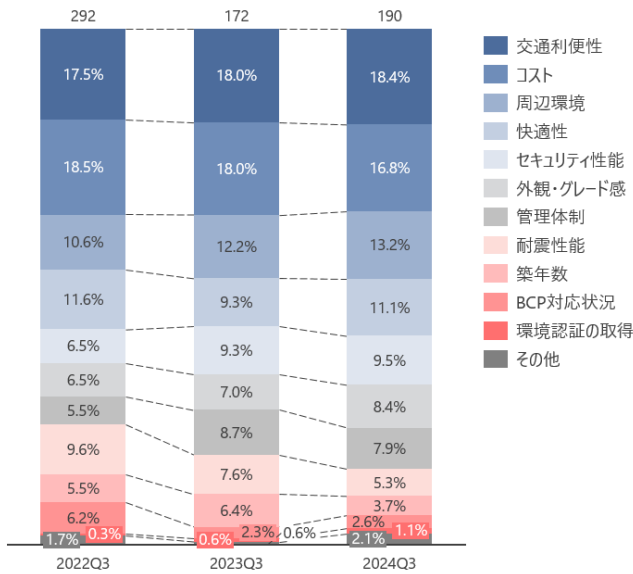
当社にて実施した「不動産施策に関するアンケート調査（24-Q3）」によると、オフィス移転先を選定する際に重視する条件は、「交通利便性」が最も多く、「コスト」、「周辺環境」が続いた。交通利便性の回答割合は上昇傾向となっており、オフィス選定時に交通利便性を重視する傾向が強まっている。一方で、引き続き「コスト」の占める割合は高いものの、本調査を開始した2022年Q3以降、回答割合は低下傾向となっている。また、オフィス移転時の面積動向別に見ると、減床移転においては「交通利便性」よりも、「コスト」を重視する傾向が見受けられた。

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

オフィス移転先選定で重視する条件（複数選択可）



移転時面積動向別重視条件

増床回答	
1位	交通便利性 23%
2位	コスト 17%
3位	周辺環境 14%
減床回答	
1位	コスト 18%
2位	周辺環境・快適性 各12%
3位	交通便利性・セキュリティ性能 各10%

※出典：当社調べ「不動産施策に関するアンケート調査」

<詳細レポートはこちら>

https://office.mecyes.co.jp/market/detail/118?utm_source=birurelease&utm_medium=pr&utm_campaign=202503

■集計対象

【調査対象ビル】

- ・985 棟 2025 年 2 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づいております。
- ※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。

■三菱地所リアルエステートサービス株式会社について
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

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 : 湯浅 哲生

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.mecyeyes.co.jp/?utm_source=birurelease&utm_medium=pr&utm_campaign=202503

<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