

2024年10月末時点

大型オフィスビル空室率 東京主要7区集計

01 空室率および平均募集賃料

主要7区の空室率・平均募集賃料

Monthly Topic

東京主要5区
空室率 **4.78%** (前月比-0.16pt)
平均募集賃料 **31,214円/坪** (前月比 +117円/坪)

東京主要7区
空室率 **4.94%** (前月比-0.19pt)
平均募集賃料 **28,636円/坪** (前月比 +172円/坪)

	2023.10	2023.11	2023.12	2024.1	2024.2	2024.3	2024.4	2024.5	2024.6	2024.7	2024.8	2024.9	2024.10	前月比	前年同月比	
空室率	千代田区	2.82%	2.67%	2.62%	2.65%	2.55%	2.53%	2.64%	2.83%	2.68%	2.59%	2.53%	2.29%	2.17%	-0.12	-0.65
	中央区	8.23%	8.18%	8.26%	7.40%	7.28%	6.47%	6.37%	6.85%	6.79%	6.32%	6.05%	5.92%	6.03%	0.11	-2.20
	港区	8.98%	8.58%	8.81%	8.53%	8.30%	7.79%	7.66%	7.55%	6.97%	6.84%	7.08%	6.86%	6.73%	-0.13	-2.25
	新宿区	7.61%	7.59%	7.44%	6.50%	6.48%	6.58%	6.28%	5.59%	4.94%	5.23%	5.55%	5.68%	5.38%	-0.30	-2.23
	渋谷区	3.20%	3.58%	3.97%	4.14%	4.38%	4.26%	3.61%	3.68%	3.32%	3.36%	3.47%	3.28%	2.54%	-0.74	-0.67
	主要5区	6.40%	6.23%	6.31%	5.99%	5.88%	5.57%	5.46%	5.48%	5.11%	5.01%	5.11%	4.94%	4.78%	-0.16	-1.62
	品川区	7.19%	7.02%	6.67%	6.47%	6.50%	6.36%	6.34%	7.25%	7.18%	6.75%	6.69%	6.55%	5.56%	-0.99	-1.63
	江東区	7.42%	7.80%	7.64%	7.11%	6.63%	6.60%	6.68%	6.70%	6.52%	5.75%	5.59%	5.39%	5.86%	0.47	-1.56
	主要7区	6.55%	6.42%	6.44%	6.12%	6.00%	5.73%	5.63%	5.75%	5.43%	5.23%	5.30%	5.13%	4.94%	-0.19	-1.61
	平均募集賃料	千代田区	¥36,800	¥37,197	¥37,006	¥37,274	¥37,715	¥37,860	¥38,339	¥37,992	¥38,448	¥39,300	¥39,827	¥39,927	¥39,935	8
中央区		¥23,463	¥23,121	¥23,109	¥22,502	¥22,033	¥21,562	¥21,740	¥21,435	¥21,611	¥21,757	¥21,310	¥21,418	¥22,136	718	-1,327
港区		¥29,905	¥31,617	¥32,021	¥31,818	¥31,061	¥30,964	¥31,197	¥31,383	¥31,384	¥31,902	¥32,934	¥32,803	¥32,871	68	2,966
新宿区		¥28,877	¥28,895	¥29,041	¥28,118	¥28,203	¥27,928	¥27,920	¥27,781	¥27,895	¥27,726	¥27,877	¥28,106	¥28,645	538	-232
渋谷区		¥29,793	¥27,847	¥29,579	¥31,349	¥30,997	¥30,906	¥29,805	¥30,336	¥31,905	¥31,968	¥31,106	¥30,796	¥30,212	-584	419
主要5区		¥29,377	¥30,168	¥30,399	¥30,398	¥29,921	¥29,883	¥30,124	¥30,133	¥30,280	¥30,733	¥31,235	¥31,097	¥31,214	117	1,837
品川区		¥19,715	¥19,612	¥19,489	¥19,721	¥19,384	¥19,120	¥19,404	¥20,006	¥20,051	¥19,555	¥19,052	¥19,186	¥19,489	303	-227
江東区		¥16,637	¥16,628	¥16,721	¥16,593	¥16,488	¥16,532	¥16,579	¥16,538	¥16,463	¥16,531	¥16,538	¥16,062	¥16,154	92	-483
主要7区		¥27,167	¥27,870	¥28,153	¥28,176	¥27,760	¥27,649	¥27,864	¥27,894	¥27,826	¥28,265	¥28,572	¥28,464	¥28,636	172	1,468

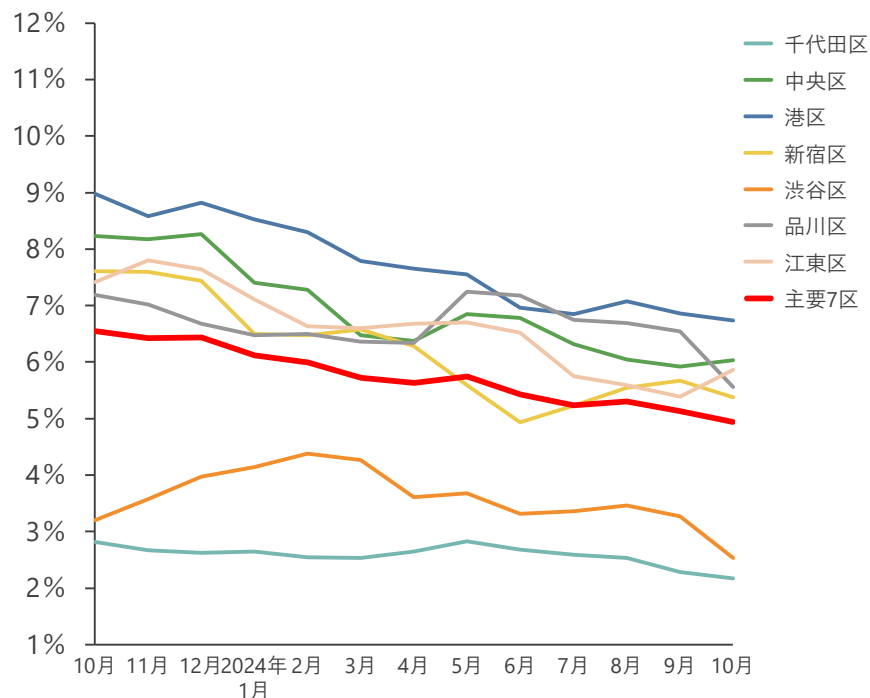
※2023年3月より貸付有効面積が不明な場合のレンタル比率の設定を変更致しました。変更内容詳細については末尾をご参照ください。

01 空室率および平均募集賃料

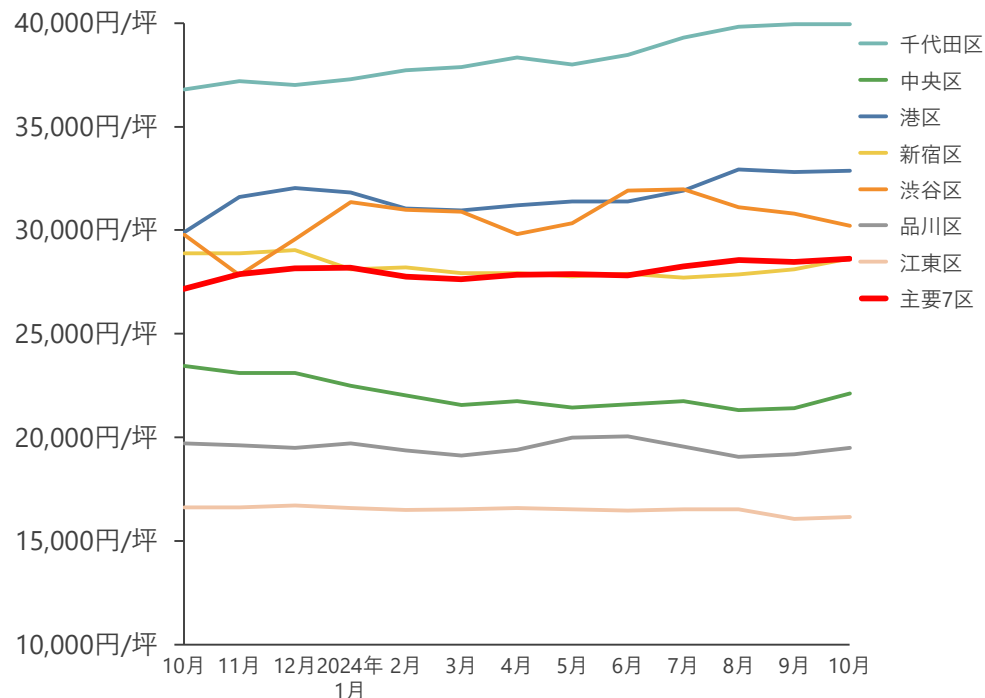
主要7区の空室率・平均募集賃料の動向

主要7区の空室率について、新宿区、渋谷区、品川区で回復、江東区で上昇、千代田区、中央区、港区で横ばいとなった。主要7区の空室率は、回復傾向が継続しており、3年9か月（45か月）ぶりに5%台を切り、4.94%となった。品川区においては、大崎エリアを中心にリーシングが進捗したこともあり、前月比で0.99pt回復した。平均募集賃料は、中央区、新宿区、品川区で上昇、渋谷区で下落、千代田区、港区、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+1,468円/坪と空室率と同様に回復傾向となっている。京橋エリアにおいて、40,000円/坪超で募集が開始された物件が複数あったことなどが影響し、中央区の平均募集賃料は前月比で718円/坪上昇した。

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。

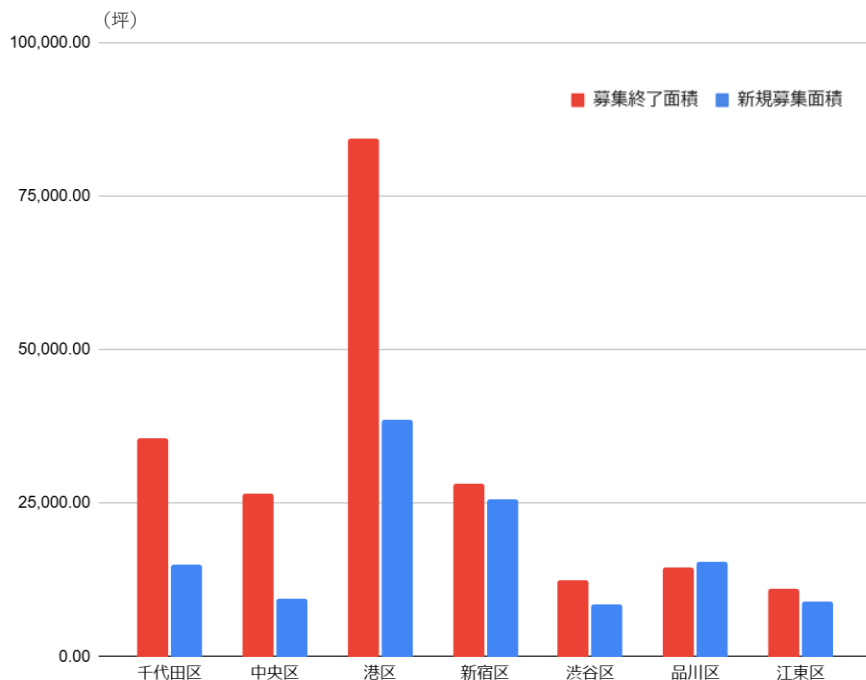
02 オフィス移転の傾向

2024年度上半期のマーケットと下半期の見通し

2024年度上半期において、募集終了面積が新規募集面積を上回り空室消化が進んだことで、都心7区の空室率は回復した。都心7区の中では、品川区のみ空室率が上昇（+0.21pt）しており、「天王洲・品川シーサイドエリア」を中心にリーシングに苦戦している物件が多いことなどが影響している。都心部のオフィス需要は依然高いものの、ビルグレードや交通利便性の高い物件に需要が集中しており、物件やエリアによる差が顕著になっている。

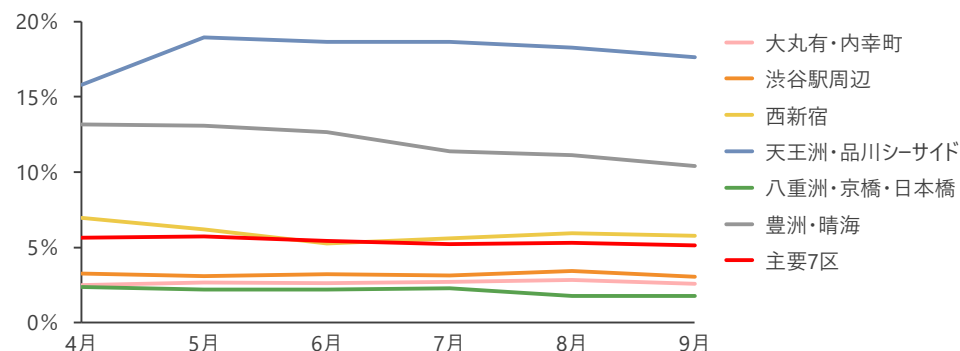
2024年度下半期は、港区で複数の大型物件の竣工が予定されている。物件の竣工により一時的に空室率が上昇する可能性もあるが、オフィス需要が堅調に推移する見通しとなっていることや、竣工予定物件のリーシングが比較的順調に進捗していることから、市場への影響は限定的であると思料される。また、その他の6区においては、大型物件の竣工予定は無く、引き続き空室率は低下傾向が継続するものと思われる。

【都心7区既存物件の新規募集面積/募集終了面積の比較】



※新築物件、竣工予定物件を除く、空室率調査対象物件より算出

【サブマーケットエリアの空室率推移】 ※抜粋



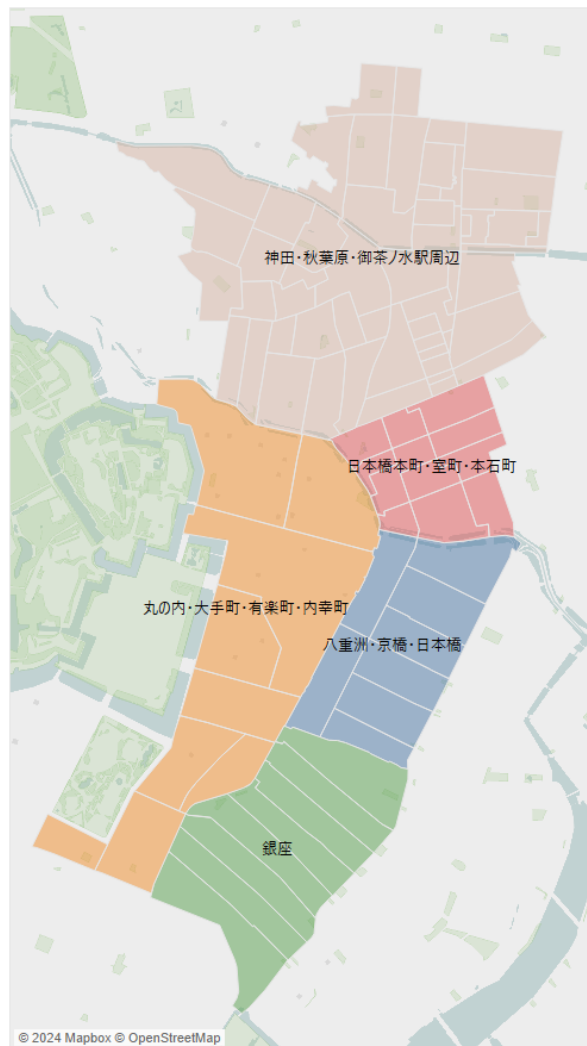
【2024年度下半期竣工の主な物件】 ※延床3,000坪以上

時期	竣工年月	物件名称	市区町村	延床面積	基準階面積
下半期	2024年11月	WTC annex	港区	約22.65千坪	284.24坪
	2025年1月	住友不動産六本木セントラルタワー	港区	約9.71千坪	394.79坪
	2025年2月	(仮称) 元赤坂一丁目計画	港区	約9.38千坪	-
		BLUE FRONT SHIBAURA S	港区	約166.38千坪	1,559.00坪
		虎ノ門アルセアタワー	港区	約54.65千坪	1,002.46坪
	2025年3月	THE LINKPILLAR 1 (South・North)	港区	約139.20千坪	1,016.00坪

※出典：当社データベースより作成（10月30日抽出）

03 東京主要エリアのマーケット動向

千代田区・中央区エリア



サブマーケット	募集棟数	募集面積 (坪)	空室率	平均募集賃料/坪
丸の内・大手町・有楽町・内幸町	81	約24.75千坪	2.41%	¥ 44,656
神田・秋葉原・御茶ノ水駅周辺	38	約4.95千坪	2.59%	¥ 31,481
八重洲・京橋・日本橋	44	約5.77千坪	2.13%	¥ 42,257
日本橋本町・室町・本石町	22	約0.78千坪	0.71%	¥ 32,113
銀座	18	約1.31千坪	1.59%	¥ 29,282
総計	203	約37.57千坪	2.23%	¥ 41,749

千代田・中央エリア将来竣工 ※2026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。

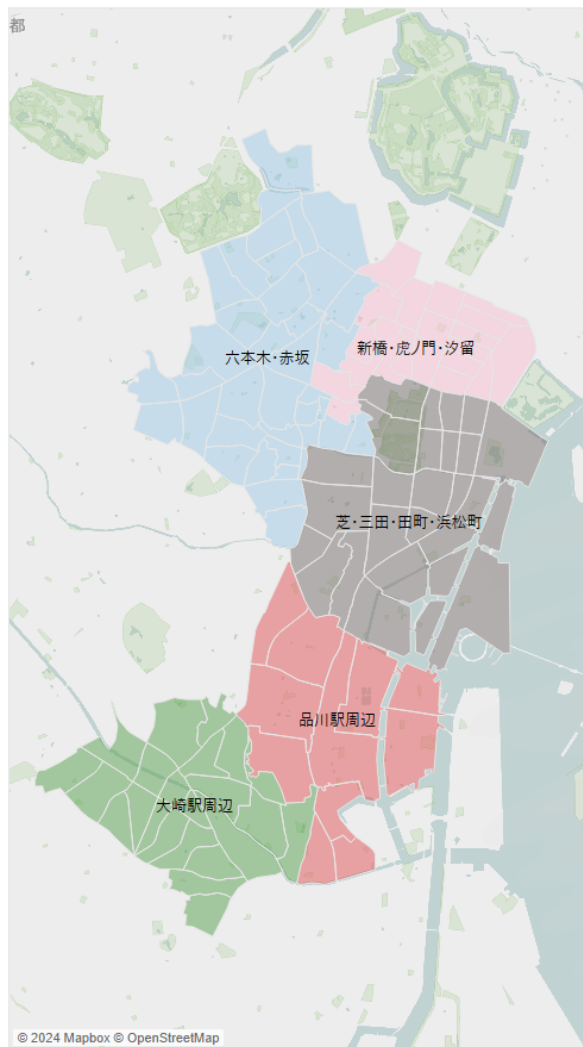
竣工年月	物件名称	住所	基準階面積(坪)	延床面積(坪)
2025年6月	(仮称) 京橋第一生命ビル	東京都中央区京橋2丁目	255	約4.88千坪
	(仮称) 東日本銀行本店ビル建替プロジェクト	東京都中央区日本橋3丁目	214	約3.49千坪
	八重洲ダイビル	東京都中央区京橋1丁目	387	約6.86千坪
2026年1月	WORK VILLA YAESU	東京都中央区京橋1丁目	-	約4.08千坪
	大手町ゲートビルディング	東京都千代田区内神田1丁目	627	約25.79千坪
2026年2月	(仮称) 東京駅前八重洲一丁目東B地区第一種市街地再開発事業	東京都中央区八重洲1丁目	760	約68.06千坪
2026年3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	1,370	約111.53千坪
2026年9月	(仮称) 日本橋本町一丁目3番計画	東京都中央区日本橋本町1丁目	300	約8.42千坪
	(仮称) 日本橋本町木造計画 (むろまち小路)	東京都中央区日本橋本町1丁目	357	約8.47千坪
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2丁目	511	約10.62千坪
総計				約252.21千坪

千代田・中央エリア10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)
エルコム	卸売業、小売業	御茶ノ水ソラシティ	2013	1,000	1,400
トレジャー・ファクトリー	卸売業、小売業	秋葉原UDX	2006	199	300
丸和バイオケミカル	卸売業、小売業	Daiwa秋葉原ビル	2024	360	242

03 東京主要エリアのマーケット動向

港区・品川区エリア



サブマーケット	募集棟数	募集面積 (坪)	空室率	平均募集賃料/坪
芝・三田・田町・浜松町	92	約26.47千坪	4.15%	¥ 26,672
新橋・虎ノ門・汐留	81	約37.21千坪	5.67%	¥ 34,990
品川駅周辺	33	約13.06千坪	4.79%	¥ 28,055
六本木・赤坂	68	約60.01千坪	10.14%	¥ 36,832
大崎駅周辺	41	約11.04千坪	3.39%	¥ 23,552
総計	315	約147.80千坪	5.95%	¥ 32,776

港・品川エリア将来竣工 ※2026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)
2024年11月	WTC annex	東京都港区浜松町2丁目	284	約22.65千坪
2025年1月	住友不動産六本木セントラルタワー	東京都港区六本木7丁目	395	約9.71千坪
2025年2月	(仮称)元赤坂一丁目計画	東京都港区元赤坂1丁目	-	約9.38千坪
	BLUE FRONT SHIBAURA S	東京都港区芝浦1丁目	1,559	約166.38千坪
	虎ノ門アルセアタワー	東京都港区虎ノ門2丁目	1,002	約54.65千坪
2025年3月	THE LINKPILLAR 1 (South・North)	東京都港区芝浦4丁目	1,016	約139.20千坪
2025年4月	住友不動産大崎ツインビル西館	東京都品川区東五反田2丁目	502	約8.83千坪
2025年5月	田町駅前建替プロジェクト	東京都港区芝5丁目	583	約16.79千坪
2025年7月	御成門ビル建替計画	東京都港区新橋6丁目	290	約7.40千坪
2025年8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
2026年1月	THE LINKPILLAR 2	東京都港区港南2丁目	1,105	約62.97千坪
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	847	約91.35千坪
総計				約740.30千坪

港・品川エリア10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)
T&Dフィナンシャル生命保険	金融業、保険業	BLUE FRONT SHIBAURA S棟	2025	741	-
TXOne Networks Japan	情報通信業	虎ノ門ヒルズステーションタワー	2023	-	250
イチケン	建設業	品川インターシティA棟	1998	-	-
エスディーテック	情報通信業	品川ITSビル	1983	150	300
クレスコ・デジタルテクノロジーズ	情報通信業	msb Tamachi 田町ステーションタワー-N	2020	-	730
ティーネットジャパン	学術研究、専門・技術サービス業	BLUE FRONT SHIBAURA S棟	2025	950	780
デルタ電子	卸売業、小売業	suito芝浦	2024	-	-
ビーロフト	不動産業、物品賃貸業	新橋センタープレイス	1986	-	180
ブラウン・プラザズ・ハリマン・インベストメント・サービス	学術研究、専門・技術サービス業	虎ノ門アルセアタワー	2025	228	-
八洲電機	卸売業、小売業	新橋2TMTビル	1973	-	265

03 東京主要エリアのマーケット動向

その他エリア



サブマーケット	募集棟数	募集面積 (坪)	空室率	平均募集賃料/坪
渋谷駅周辺	41	約4.84千坪	2.05%	¥ 32,396
西新宿	50	約27.64千坪	5.31%	¥ 28,398
四ツ谷・市ヶ谷・飯田橋・水道橋駅周辺	55	約4.53千坪	1.72%	¥ 29,494
豊洲・晴海	37	約36.24千坪	11.33%	¥ 18,007
総計	183	約73.26千坪	5.47%	¥ 23,552

その他エリア将来竣工 ※2026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)
2025年6月	(仮称) 豊洲4-2街区開発計画	東京都江東区豊洲2丁目	1,275	約26.92千坪
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	817	約29.31千坪
2027年2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22.33千坪
総計				約78.56千坪

その他エリア10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)
レバレッジズ	情報通信業	渋谷金王タワー	1993	-	-

【調査対象ビル】

- ◆ 983棟 2024年10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。

