

2024年12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 **4.56%** (前月比-0.13pt)
平均募集賃料 **31,738円/坪** (前月比 +374円/坪)

東京主要7区
空室率 **4.66%** (前月比-0.17pt)
平均募集賃料 **29,250円/坪** (前月比 +367円/坪)

	2023.12	2024.1	2024.2	2024.3	2024.4	2024.5	2024.6	2024.7	2024.8	2024.9	2024.10	2024.11	2024.12	前月比	前年同月比	
空室率	千代田区	2.62%	2.65%	2.55%	2.53%	2.64%	2.83%	2.68%	2.59%	2.53%	2.29%	2.17%	2.13%	1.99%	-0.14	-0.63
	中央区	8.26%	7.40%	7.28%	6.47%	6.37%	6.85%	6.79%	6.32%	6.05%	5.92%	6.03%	5.81%	5.66%	-0.16	-2.61
	港区	8.81%	8.53%	8.30%	7.79%	7.66%	7.55%	6.97%	6.84%	7.08%	6.86%	6.73%	6.50%	6.31%	-0.19	-2.51
	新宿区	7.44%	6.50%	6.48%	6.58%	6.28%	5.59%	4.94%	5.23%	5.55%	5.68%	5.38%	5.70%	5.72%	0.02	-1.72
	渋谷区	3.97%	4.14%	4.38%	4.26%	3.61%	3.68%	3.32%	3.36%	3.47%	3.28%	2.54%	2.52%	2.60%	0.07	-1.37
	主要5区	6.31%	5.99%	5.88%	5.57%	5.46%	5.48%	5.11%	5.01%	5.11%	4.94%	4.78%	4.69%	4.56%	-0.13	-1.74
	品川区	6.67%	6.47%	6.50%	6.36%	6.34%	7.25%	7.18%	6.75%	6.69%	6.55%	5.56%	5.40%	4.91%	-0.48	-1.76
	江東区	7.64%	7.11%	6.63%	6.60%	6.68%	6.70%	6.52%	5.75%	5.59%	5.39%	5.86%	5.58%	5.42%	-0.16	-2.22
	主要7区	6.44%	6.12%	6.00%	5.73%	5.63%	5.75%	5.43%	5.23%	5.30%	5.13%	4.94%	4.83%	4.66%	-0.17	-1.78
	平均募集賃料	千代田区	¥37,006	¥37,274	¥37,715	¥37,860	¥38,339	¥37,992	¥38,448	¥39,300	¥39,827	¥39,927	¥39,935	¥40,166	¥40,011	-155
中央区		¥23,109	¥22,502	¥22,033	¥21,562	¥21,740	¥21,435	¥21,611	¥21,757	¥21,310	¥21,418	¥22,136	¥22,465	¥22,352	-113	-757
港区		¥32,021	¥31,818	¥31,061	¥30,964	¥31,197	¥31,383	¥31,384	¥31,902	¥32,934	¥32,803	¥32,871	¥33,021	¥33,773	752	1,752
新宿区		¥29,041	¥28,118	¥28,203	¥27,928	¥27,920	¥27,781	¥27,895	¥27,726	¥27,877	¥28,106	¥28,645	¥28,667	¥28,613	-54	-429
渋谷区		¥29,579	¥31,349	¥30,997	¥30,906	¥29,805	¥30,336	¥31,905	¥31,968	¥31,106	¥30,796	¥30,212	¥30,016	¥32,164	2,148	2,585
主要5区		¥30,399	¥30,398	¥29,921	¥29,883	¥30,124	¥30,133	¥30,280	¥30,733	¥31,235	¥31,097	¥31,214	¥31,364	¥31,738	374	1,339
品川区		¥19,489	¥19,721	¥19,384	¥19,120	¥19,404	¥20,006	¥20,051	¥19,555	¥19,052	¥19,186	¥19,489	¥20,099	¥20,064	-35	575
江東区		¥16,721	¥16,593	¥16,488	¥16,532	¥16,579	¥16,538	¥16,463	¥16,531	¥16,538	¥16,062	¥16,154	¥15,938	¥15,845	-93	-875
主要7区		¥28,153	¥28,176	¥27,760	¥27,649	¥27,864	¥27,894	¥27,826	¥28,265	¥28,572	¥28,464	¥28,636	¥28,883	¥29,250	367	1,097

※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。

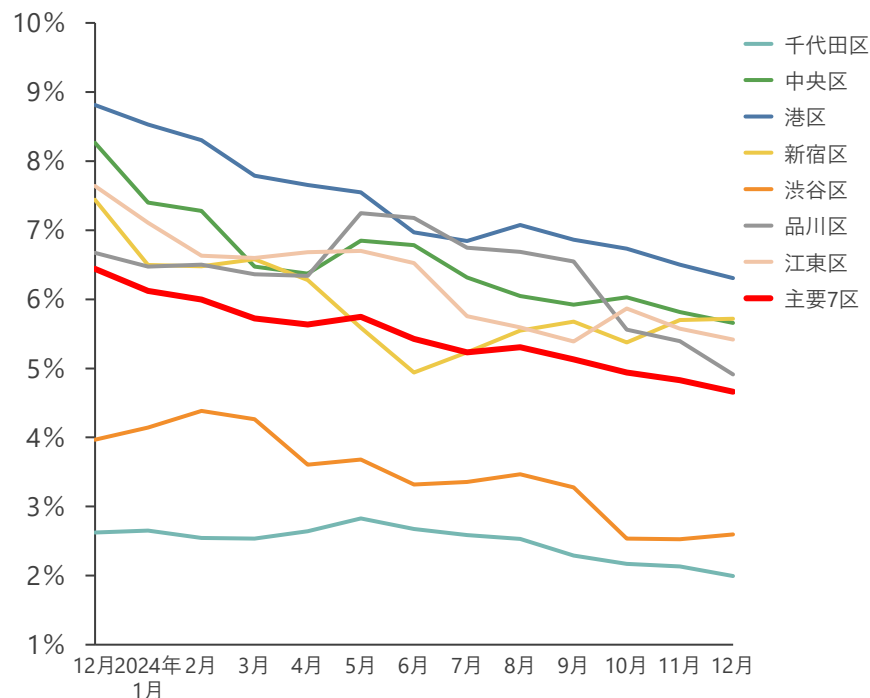
01 空室率および平均募集賃料

主要7区の空室率・平均募集賃料の動向

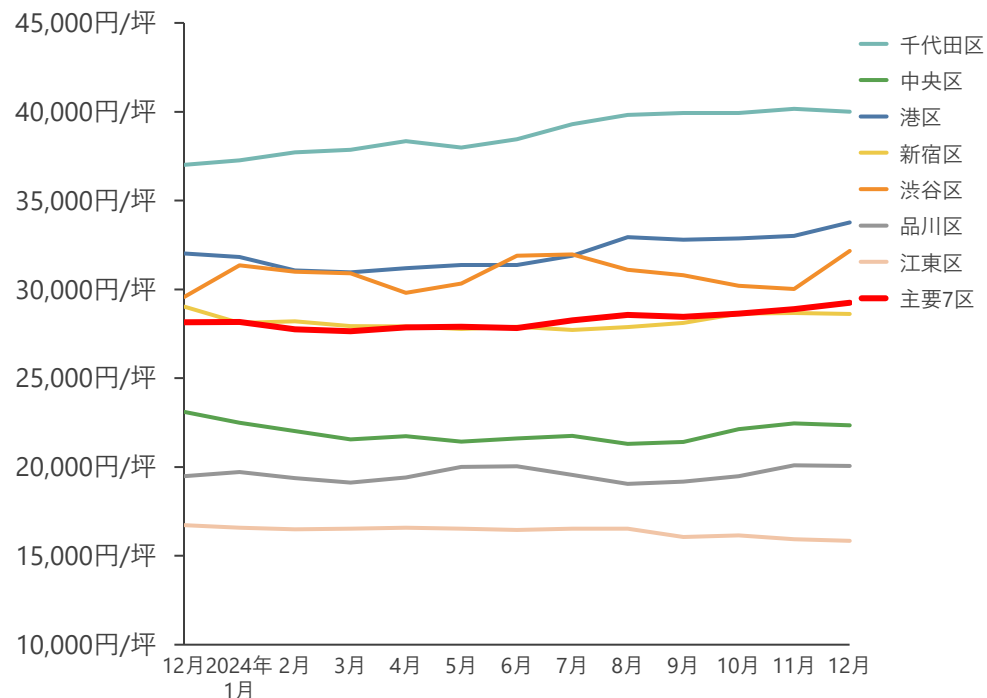
主要7区の空室率は、品川区で回復、千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区、江東区で横ばいとなった。千代田区の空室率は、大丸有エリアを中心としたオフィス需要の高さに加えて、新規供給が限定的であることなどが影響し、4年4か月（52か月）ぶりに1%台となった。品川駅周辺エリアの大型物件において、1,000坪超の空室が消化されたことや、天王洲・品川シーサイドエリア、大崎エリアの空室消化が進んだことで、前月比で0.48pt回復した。

平均募集賃料は、港区、渋谷区で上昇、千代田区、中央区、港区、新宿区、品川区、江東区は横ばいとなった。渋谷区の平均募集賃料は、前月比で2,148円/坪上昇した。引合いが強い物件については、募集賃料を引き上げるケースが出てきている他、賃料単価が比較的高い物件（3万円台後半～4万円台後半/坪）の募集が開始された影響が大きいと考えられる。

主要7区空室率推移



主要7区平均募集賃料推移



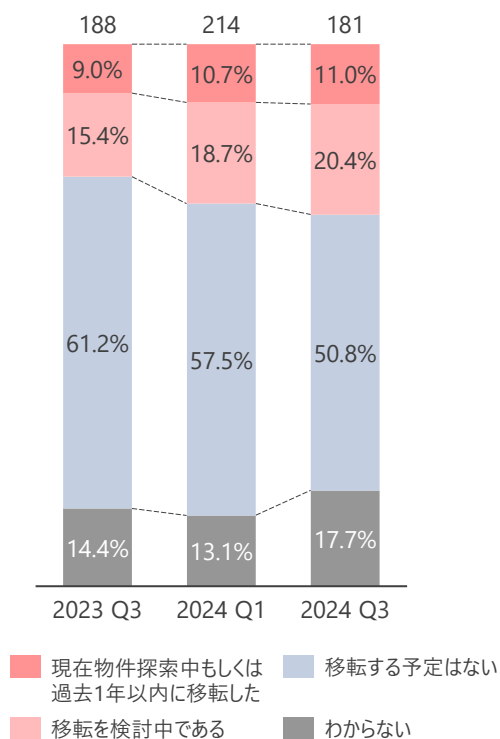
※2023年3月より貸付有効面積が不明な場合のレンタル比率集計を変更致しました。変更内容詳細については末尾をご参照ください。

02 オフィス移転の傾向

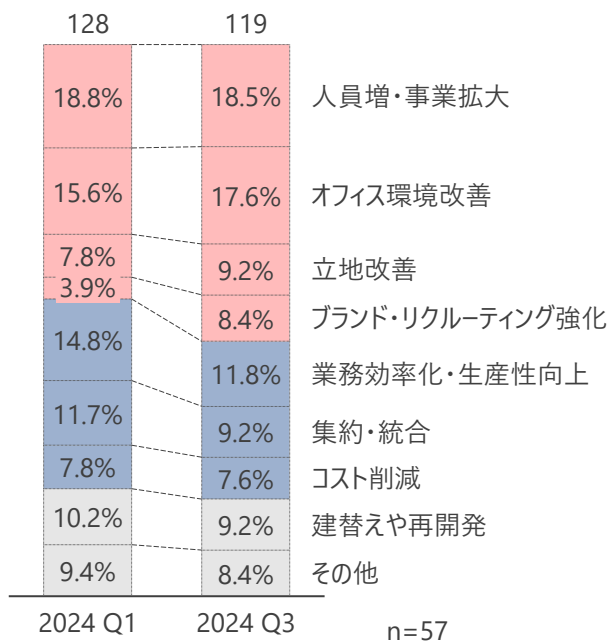
オフィス移転ニーズと移転理由

2024年12月に当社にて実施した「不動産施策に関するアンケート調査（24-Q3）」によると、直近1年以内にオフィス移転を行った、または現在検討中の企業は全体の31.4%となり、前年同期比で7.0pt上昇した。オフィス移転理由については、引き続き「人員増・事業拡大」が最も多く、「オフィス環境改善」が続く結果となった。「ブランド・リクルーティング強化」の割合が前回調査から4.5pt上昇するなど、「改善/強化」項目の占める割合が上昇した一方、「効率化/削減」は、全項目において割合が低下した。また、出社率については、「100%」との回答が全体の34%と最も多く、出社率80%以上の回答が全体の70%を占めた。コロナ禍において、広くテレワークが普及浸透したものの、出社回帰が進んでいる企業が多いことが窺える。人員増加や出社回帰によるオフィスの手狭感、社員エンゲージメントの向上を理由に移転を検討する企業が増加しているものと考えられる。

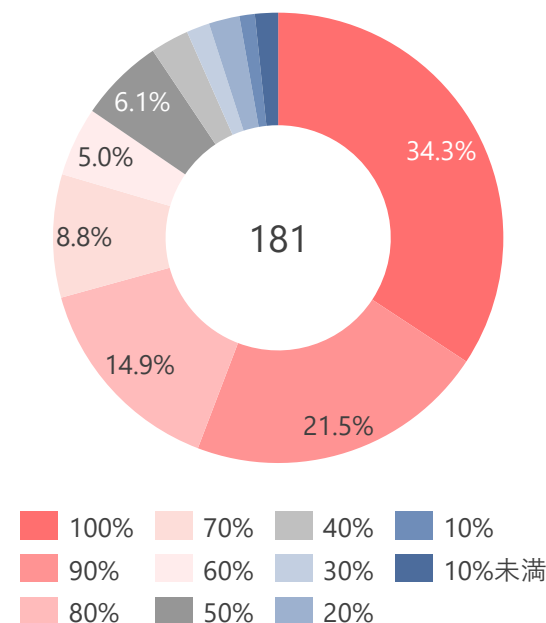
オフィス移転検討・実施の有無



オフィス移転検討・実施の理由（複数選択可）



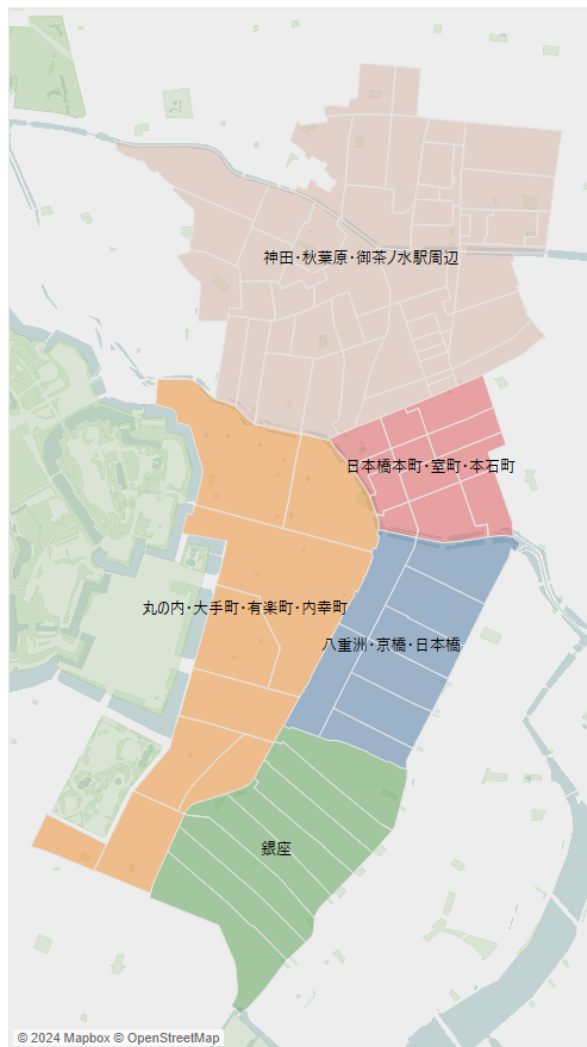
オフィス出社率



※出典：当社調べ「不動産施策に関するアンケート調査」

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23.09千坪	2.24%	¥44,999
神田・秋葉原・御茶ノ水駅周辺	39	約3.55千坪	1.84%	¥31,310
八重洲・京橋・日本橋	45	約5.82千坪	2.04%	¥42,791
日本橋本町・室町・本石町	22	約0.54千坪	0.49%	¥31,986
銀座	18	約1.50千坪	1.81%	¥29,374
総計	205	約34.50千坪	2.03%	¥42,356

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。

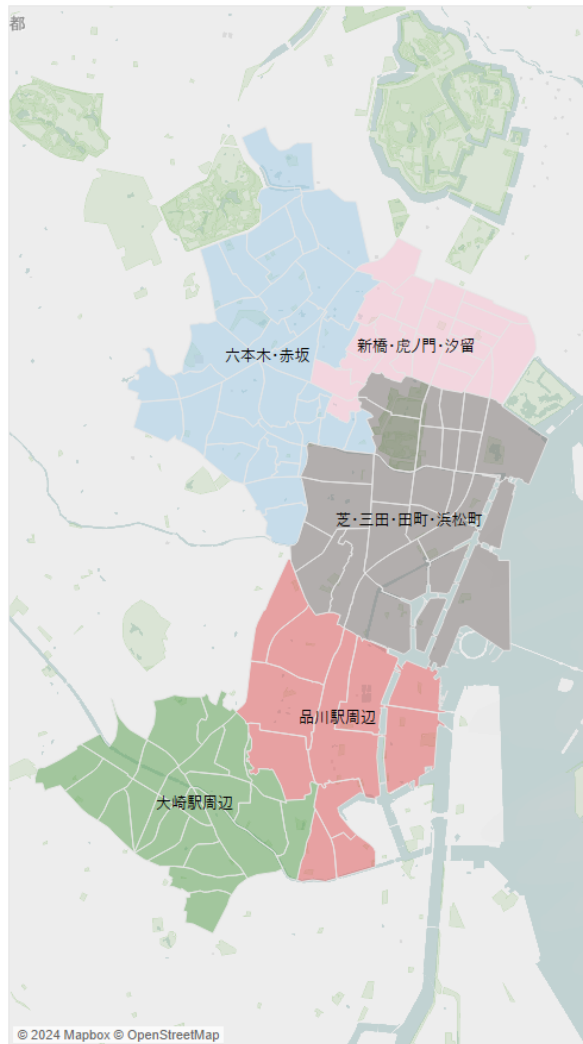
竣工年月	物件名称	住所	基準階面積(坪)	延床面積(坪)
2025年6月	(仮称) 京橋第一生命ビルディング	東京都中央区京橋2丁目	255	約4.88千坪
	(仮称) 東日本銀行本店ビル建替プロジェクト	東京都中央区日本橋3丁目	215	約3.49千坪
	八重洲ダイビル	東京都中央区京橋1丁目	387	約6.86千坪
2026年1月	WORK VILLA YAESU	東京都中央区京橋1丁目	262	約4.08千坪
2026年3月	(仮称) 東京駅前八重洲一丁目東B地区第一種市街地再開発事業	東京都中央区八重洲1丁目	760	約68.06千坪
	日本橋一丁目中地区第一種市街地再開発事業新築工事 (C街区)	東京都中央区日本橋1丁目	1,370	約113.14千坪
2026年7月	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
2026年12月	(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8.40千坪
総計				約245.33千坪

千代田・中央エリア12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)
NSユニテッド海運	運輸業、郵便業	大手町プレイス イーストタワー	2018	1,080	880
エヌ・ティ・ティ・データ先端技術	情報通信業	JPタワー	2012	1,800	961
ユーラスエナジーホールディングス	電気・ガス・熱供給・水道業	大手町ファーストスクエア ウェストタワー	1992	-	780

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	93	約22.79千坪	3.57%	¥26,731
新橋・虎ノ門・汐留	81	約33.55千坪	5.11%	¥35,042
品川駅周辺	33	約11.90千坪	4.36%	¥28,014
六本木・赤坂	68	約60.88千坪	10.26%	¥38,329
大崎駅周辺	41	約9.79千坪	3.00%	¥23,877
総計	316	約138.92千坪	5.58%	¥33,759

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)
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9.63千坪
2025年2月	BLUE FRONT SHIBAURA S棟	東京都港区芝浦1丁目	1,559	約166.51千坪
	虎ノ門アルセアタワー	東京都港区虎ノ門2丁目	1,054	約54.65千坪
2025年3月	THE LINKPILLAR1 (North)	東京都港区芝浦4丁目	1,016	約139.20千坪
	THE LINKPILLAR1 (South)	東京都港区高輪2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	505	約8.84千坪
2025年7月	御成門ビル建替計画	東京都港区新橋6丁目	293	約7.40千坪
2025年8月	ミタマチテラス	東京都港区芝5丁目	584	約16.79千坪
2025年冬	(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3月	THE LINKPILLAR 2	東京都港区高輪2丁目	1,105	約63.06千坪
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	848	約91.05千坪
総計				約708.13千坪

港・品川エリア12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)
いまじん	情報通信業	新橋東急ビル	2008	-	205
カバヤ食品	製造業	T-LITE	2022	-	320
ソシオクホールディングス	学術研究, 専門・技術サービス業	住友不動産東京三田ガーデントワー	2023	540	690
ディーエイチシー	製造業	田町駅前建替プロジェクト	2025	-	1,752
リジェネロン・ジャパン	医療, 福祉	虎ノ門ヒルズステーションタワー	2023	-	409
叙々苑	宿泊業, 飲食サービス業	六本木Dスクエア	1975	177	-
日本クラウド	情報通信業	MS芝浦ビル	1988	-	-

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4.60千坪	1.95%	¥ 34,858
西新宿	50	約28.44千坪	5.46%	¥ 28,694
四ツ谷・市ヶ谷・飯田橋・水道橋駅周辺	55	約3.94千坪	1.50%	¥ 28,004
豊洲・晴海	37	約32.67千坪	10.21%	¥ 18,006
総計	183	約69.66千坪	5.20%	¥ 23,983

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1月	(仮称) 千代田区神田神保町一丁目計画	東京都千代田区神田神保町1丁目	219	約3.79千坪
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	820	約29.31千坪
2027年不明	(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26.35千坪
総計				約86.37千坪

その他エリア12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)
TOボックス	情報通信業	渋谷サクラステージ SHIBUYAタワー	2023	414	600
令和トラベル	生活関連サービス業, 娯楽業	渋谷インフォスター	1998	-	-

【調査対象ビル】

- ◆ 987棟 2024年12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。

