

2024年9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 **4.94%** (前月比-0.17pt)
平均募集賃料 **31,097円/坪** (前月比 -138円/坪)

東京主要7区
空室率 **5.13%** (前月比-0.17pt)
平均募集賃料 **28,464円/坪** (前月比 -108円/坪)

		2023.9	2023.10	2023.11	2023.12	2024.1	2024.2	2024.3	2024.4	2024.5	2024.6	2024.7	2024.8	2024.9	前月比	前年同月比
空室率	千代田区	2.85%	2.82%	2.67%	2.62%	2.65%	2.55%	2.53%	2.64%	2.83%	2.68%	2.59%	2.53%	2.29%	-0.24	-0.56
	中央区	7.26%	8.23%	8.18%	8.26%	7.40%	7.28%	6.47%	6.37%	6.85%	6.79%	6.32%	6.05%	5.92%	-0.13	-1.34
	港区	9.14%	8.98%	8.58%	8.81%	8.53%	8.30%	7.79%	7.66%	7.55%	6.97%	6.84%	7.08%	6.86%	-0.22	-2.28
	新宿区	8.06%	7.61%	7.59%	7.44%	6.50%	6.48%	6.58%	6.28%	5.59%	4.94%	5.23%	5.55%	5.68%	0.13	-2.38
	渋谷区	3.24%	3.20%	3.58%	3.97%	4.14%	4.38%	4.26%	3.61%	3.68%	3.32%	3.36%	3.47%	3.28%	-0.19	0.04
	主要5区	6.38%	6.40%	6.23%	6.31%	5.99%	5.88%	5.57%	5.46%	5.48%	5.11%	5.01%	5.11%	4.94%	-0.17	-1.44
	品川区	7.18%	7.19%	7.02%	6.67%	6.47%	6.50%	6.36%	6.34%	7.25%	7.18%	6.75%	6.69%	6.55%	-0.14	-0.63
	江東区	7.81%	7.42%	7.80%	7.64%	7.11%	6.63%	6.60%	6.68%	6.70%	6.52%	5.75%	5.59%	5.39%	-0.20	-2.42
	主要7区	6.56%	6.55%	6.42%	6.44%	6.12%	6.00%	5.73%	5.63%	5.75%	5.43%	5.23%	5.30%	5.13%	-0.17	-1.43
	平均募集賃料	千代田区	¥37,014	¥36,800	¥37,197	¥37,006	¥37,274	¥37,715	¥37,860	¥38,339	¥37,992	¥38,448	¥39,300	¥39,827	¥39,927	100
中央区		¥24,185	¥23,463	¥23,121	¥23,109	¥22,502	¥22,033	¥21,562	¥21,740	¥21,435	¥21,611	¥21,757	¥21,310	¥21,418	108	-2,767
港区		¥29,890	¥29,905	¥31,617	¥32,021	¥31,818	¥31,061	¥30,964	¥31,197	¥31,383	¥31,384	¥31,902	¥32,934	¥32,803	-131	2,913
新宿区		¥28,762	¥28,877	¥28,895	¥29,041	¥28,118	¥28,203	¥27,928	¥27,920	¥27,781	¥27,895	¥27,726	¥27,877	¥28,106	230	-656
渋谷区		¥30,171	¥29,793	¥27,847	¥29,579	¥31,349	¥30,997	¥30,906	¥29,805	¥30,336	¥31,905	¥31,968	¥31,106	¥30,796	-310	625
主要5区		¥29,726	¥29,377	¥30,168	¥30,399	¥30,398	¥29,921	¥29,883	¥30,124	¥30,133	¥30,280	¥30,733	¥31,235	¥31,097	-138	1,371
品川区		¥19,671	¥19,715	¥19,612	¥19,489	¥19,721	¥19,384	¥19,120	¥19,404	¥20,006	¥20,051	¥19,555	¥19,052	¥19,186	134	-485
江東区		¥16,688	¥16,637	¥16,628	¥16,721	¥16,593	¥16,488	¥16,532	¥16,579	¥16,538	¥16,463	¥16,531	¥16,538	¥16,062	-476	-626
主要7区		¥27,338	¥27,167	¥27,870	¥28,153	¥28,176	¥27,760	¥27,649	¥27,864	¥27,894	¥27,826	¥28,265	¥28,572	¥28,464	-108	1,126

※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。

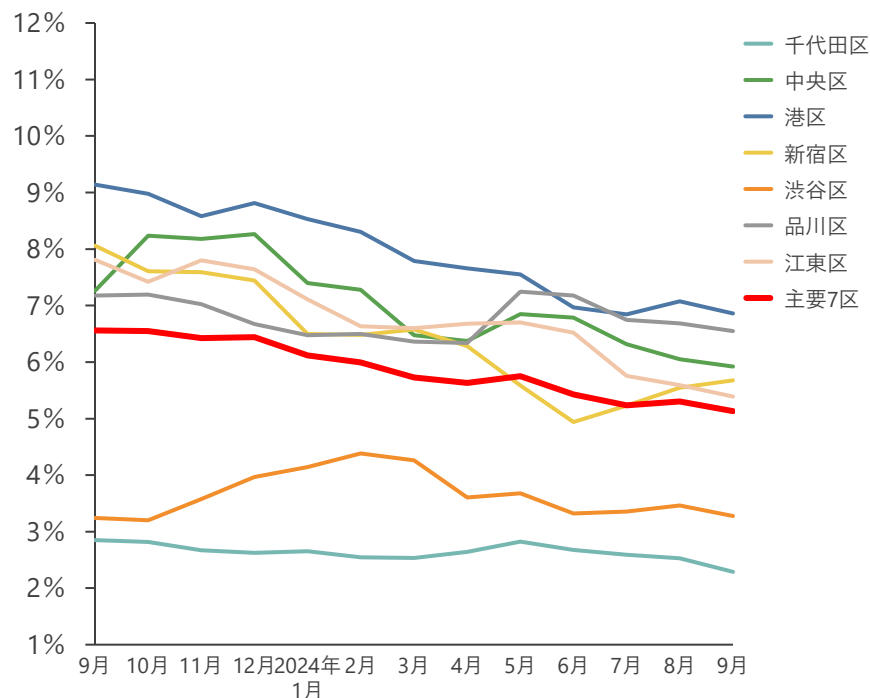
01 空室率および平均募集賃料

主要7区の空室率・平均募集賃料の動向

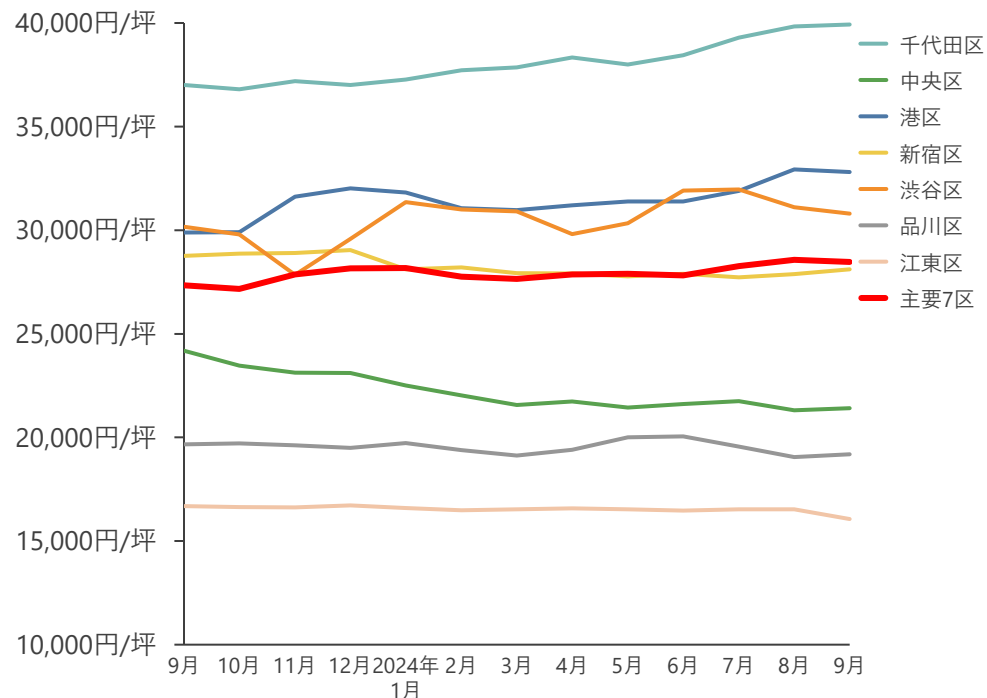
主要7区の空室率について、千代田区、港区、江東区で回復、中央区、新宿区・渋谷区・品川区で横ばいとなった。主要7区の空室率は、回復傾向となっており、直近では5.13%となった。また、主要5区の空室率は、2023年のオフィスビル大量供給の影響もあり一時6.88%まで上昇したが、その後は順調に回復し、直近では2021年1月（44か月）ぶりに5%台を切り、4.94%となった。

平均募集賃料は、新宿区で上昇、渋谷区・江東区で下落、千代田区、中央区、港区、品川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+1,126円/坪と堅調に推移している。千代田区のオフィス需要は底堅く、空室率も2%台の低水準を推移していることから、千代田区の平均募集賃料は、主要7区で唯一35,000円/坪を超えており、40,000円/坪目前まで回復している。

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。

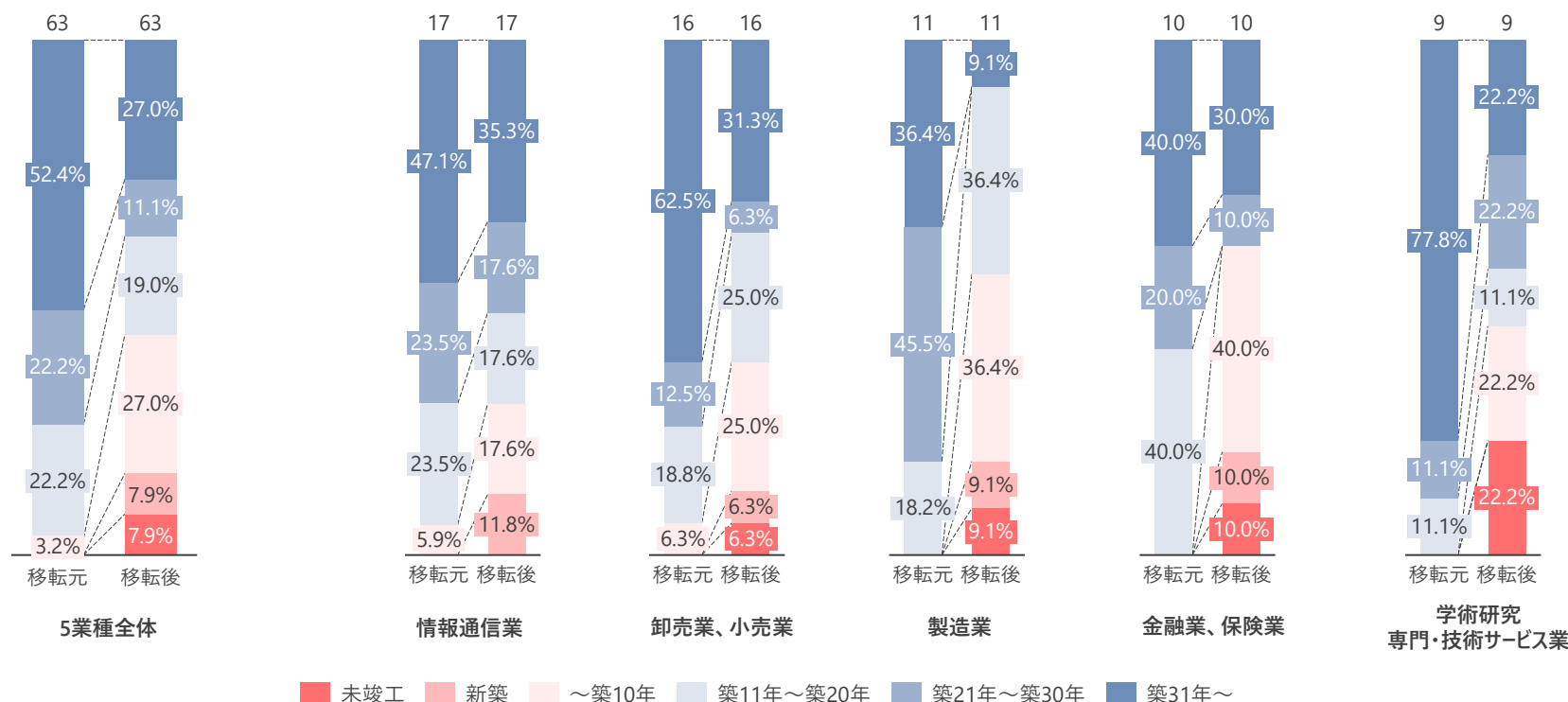
02 オフィス移転の傾向

業種別のオフィス移転事例集計

2024年1月～2024年8月（日経不動産マーケット情報記事公開ベース）の移転事例における、移転元ビルの築年数と移転先ビルの築年数を分析したところ、業種に関わらず、現状よりも築年数が浅い物件に移転する傾向が見られた。

業種別に見ると、「学術研究、専門・技術サービス業」では「未竣工」物件への移転が22%と、5業種の中で最も割合が高かった。大手建設コンサルタント企業においては、現入居ビルの建替を理由に同一エリア内の竣工予定物件への拡張移転を発表している。また、「製造業」、「金融業、保険業」、においては、未竣工物件への移転は10%前後であるが、「未竣工～築10年」の物件への移転が50%を超えており、比較的築年数の浅い物件を選好する傾向が見られた。一方、「情報通信業」や「卸売業、小売業」では、「築11年～築31年以上」が過半数を占めた。

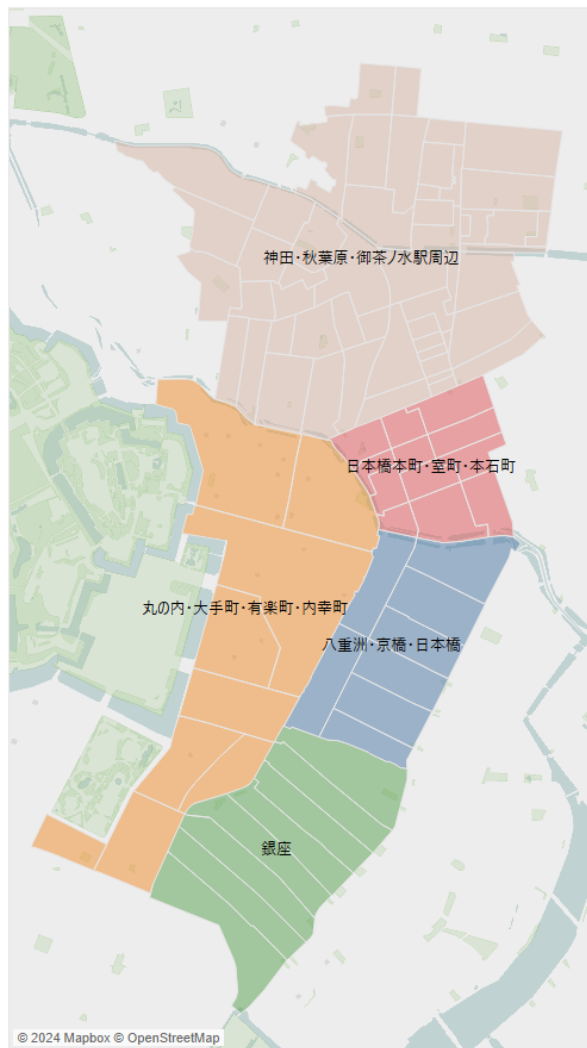
【業種別 移転元ビル・移転先ビルの築年数】 ※上位5業種を抜粋 築年数不明除く



※出典：日経不動産マーケット情報より当社集計

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26.56千坪	2.58%	¥ 44,774
神田・秋葉原・御茶ノ水駅周辺	38	約4.64千坪	2.43%	¥ 32,141
八重洲・京橋・日本橋	44	約4.76千坪	1.76%	¥ 40,571
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%	¥ 28,946
総計	203	約38.06千坪	2.26%	¥ 41,901

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。

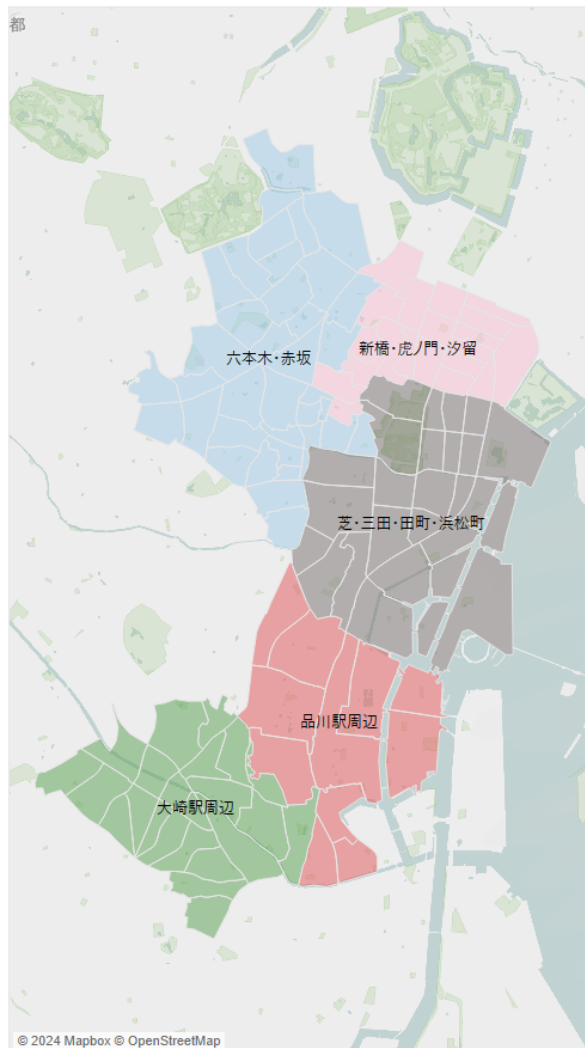
竣工年月	物件名称	住所	基準階面積(坪)	延床面積(坪)
2025年6月	(仮称) 京橋第一生命ビル	東京都中央区京橋2丁目	255	約4.88千坪
	八重洲ダイビル	東京都中央区京橋1丁目	387	約6.86千坪
2025年8月	(仮称) 東日本銀行本店ビル建替プロジェクト	東京都中央区日本橋3丁目	214	約3.49千坪
2026年1月	WORK VILLA YAESU	東京都中央区京橋1丁目	-	約4.08千坪
	大手町ゲートビルディング	東京都千代田区内神田1丁目	627	約25.79千坪
2026年2月	(仮称) 東京駅前八重洲一丁目東B地区第一種市街地再開発事業	東京都中央区八重洲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9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)
エムエスアイコンピュータージャパン	卸売業、小売業	Daiwa秋葉原ビル	2024	161	242
サークレイス	教育、学習支援業	アーバンネット日本橋二丁目ビル	2016	-	-
ハイブリッド	情報通信業	Daiwa秋葉原ビル	2024	-	242
リコジャパン	卸売業、小売業	KDX江戸橋ビル	1986	500	200
中央システム	情報通信業	八重洲ダイビル	1968	-	300
日本食品化工	製造業	JPタワー	2012	160	120

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27.26千坪	4.28%	¥ 26,844
新橋・虎ノ門・汐留	81	約36.14千坪	5.50%	¥ 34,407
品川駅周辺	33	約13.84千坪	5.07%	¥ 27,392
六本木・赤坂	68	約61.13千坪	10.33%	¥ 37,269
大崎駅周辺	41	約12.17千坪	3.73%	¥ 23,493
総計	315	約150.53千坪	6.06%	¥ 32,683

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	39,479	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棟	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	(仮称) 高輪ゲートウェイシティ複合棟I (North・South) / 4街区	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年夏	(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
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9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)
au損害保険	金融業, 保険業	ヒューリック虎ノ門第二ビル	2024	480	432
HRBrain	情報通信業	住友不動産東京三田ガーデントワー	2023	420	890

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7.23千坪	3.06%	¥ 32,367
西新宿	50	約30.15千坪	5.79%	¥ 28,288
四ツ谷・市ヶ谷・飯田橋・水道橋駅周辺	55	約3.18千坪	1.21%	¥ 24,720
豊洲・晴海	37	約33.29千坪	10.41%	¥ 17,771
総計	183	約73.86千坪	5.51%	¥ 23,786

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1 - 1建替計画	東京都千代田区神田神保町1丁目	-	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	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82.35千坪

その他エリア9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)
atama plus	情報通信業	住友不動産飯田橋ビル	1998	800	183
システムズ・デザイン	情報通信業	新宿三井ビルディング	1974	356	-

【調査対象ビル】

- ◆ 983棟 2024年9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。

