

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**  
**<2024年9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 5.13%(前月比-0.17pt)、平均募集賃料 28,464 円/坪(前月比 -108 円/坪)**  
**～主要7区の空室率は新宿区を除き回復傾向、主要5区では44カ月ぶりの5%台切り**  
**平均募集賃料は渋谷区・江東区で下落したが主要7区では堅調に推移～**

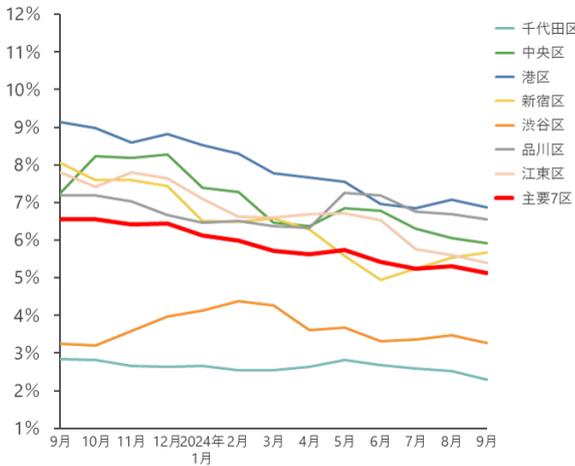
三菱地所リアルエステートサービス株式会社（本社：東京都千代田区大手町 1-9-2、代表取締役社長：湯浅哲生）は、2024年9月末時点の東京主要7区（千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区、品川区、江東区）の大規模オフィスビル※1の空室率・平均募集賃料調査を実施し、この度、調査結果がまとまりましたので、お知らせします。

※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

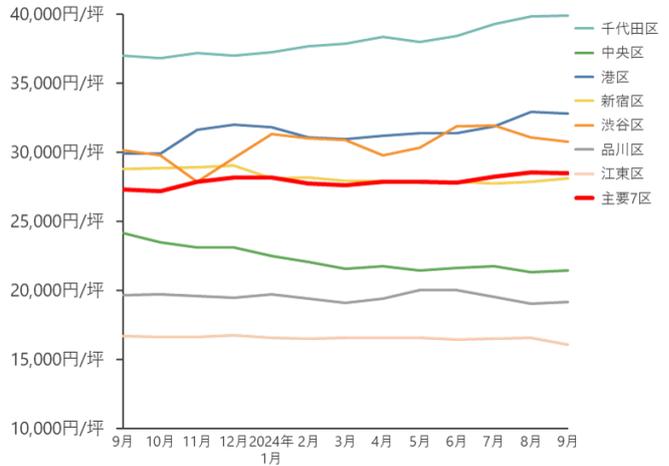
**【2024年9月末時点の主要7区空室率・平均募集賃料の動向】**

主要7区の空室率について、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トラブ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—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。

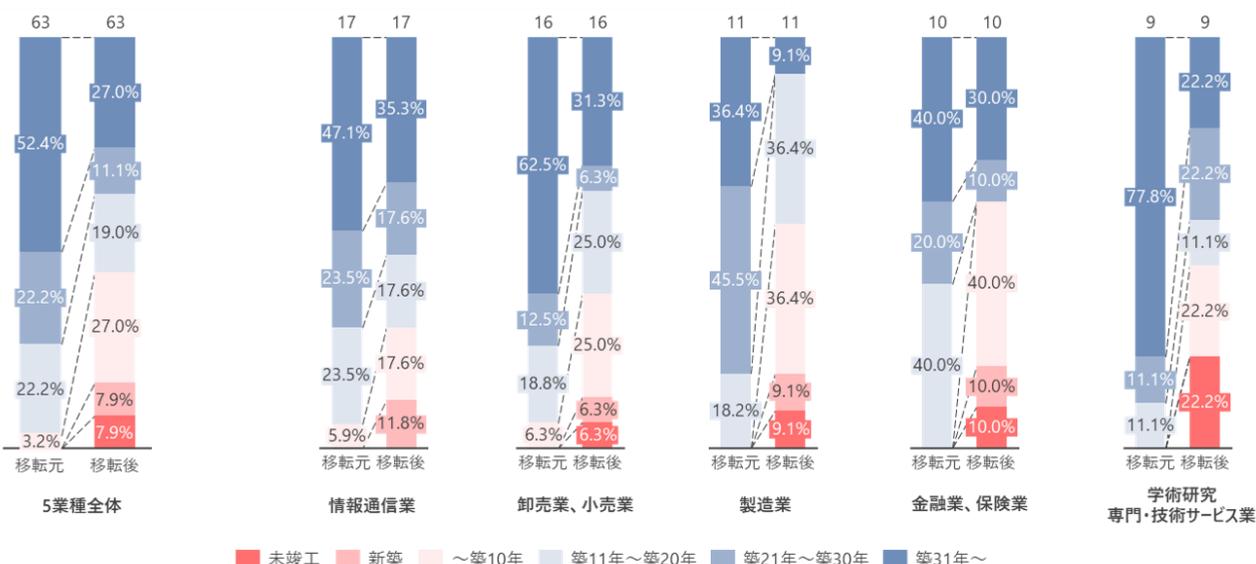
業種別に見ると、「学術研究、専門・技術サービス業」では「未竣工」物件への移転が22%と、5業種の中で最も割合が高かった。大手建設コンサルタント企業においては、現入居ビルの建替を理由に同一エリア内の竣工予定物件への拡張移転を発表している。また、「製造業」、「金融業、保険業」、においては、未竣工物件への移転は10%前後であるが、「未竣工～築10年」の物件への移転が50%を超えており、比較的築年数の浅い物件を選好する傾向が見られた。一方、「情報通信業」や「卸売業、小売業」では、「築11年～築31年以上」が過半数を占めた。

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**

【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

<詳細レポートはこちら>

[https://office.mecyes.co.jp/market/detail/112?utm\\_source=birurelease&utm\\_medium=pr&utm\\_campaign=202410](https://office.mecyes.co.jp/market/detail/112?utm_source=birurelease&utm_medium=pr&utm_campaign=202410)

## ■ 集計対象

### 【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 : 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.mecyes.co.jp/?utm\\_source=birurelease&utm\\_medium=pr&utm\\_campaign=202410](https://office.mecyes.co.jp/?utm_source=birurelease&utm_medium=pr&utm_campaign=202410)

### <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