2025 年 1 月 14 日

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 12 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 4.66%（前月比-0.17pt）、平均募集賃料 29,250 円/坪（前月比 +367 円/坪）

～空室率は千代田区で 52 か月ぶりに 1%台、品川区で前月比 0.48pt 回復、平均募集賃料は渋谷区で前月比 2,148 円/坪上昇～

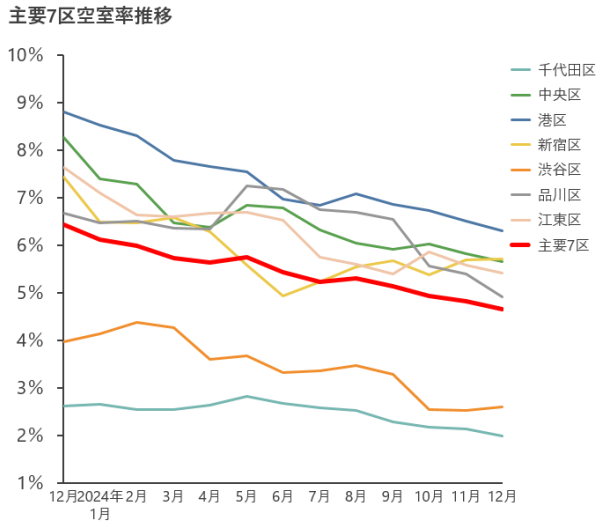
三菱地所リアルエステートサービス株式会社（本社:東京都千代田区大手町 1-9-2、代表取締役社長:湯浅哲生）は、2024 年 12 月末時点の東京主要 7 区（千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区、品川区、江東区）の大規模オフィスビル※1 の空室率・平均募集賃料調査を実施し、この度、調査結果がまとまりましたので、お知らせします。

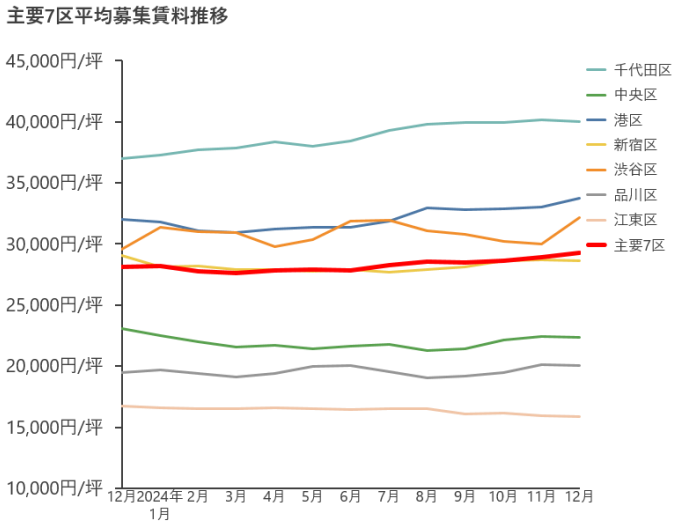
※1：大規模オフィスビル＝延床面積 3,000 坪以上の賃貸オフィスビル

【2024 年 12 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。

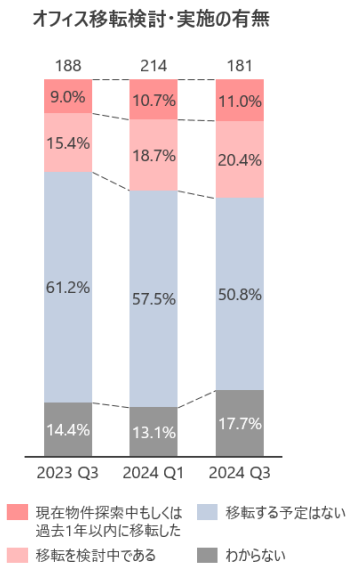


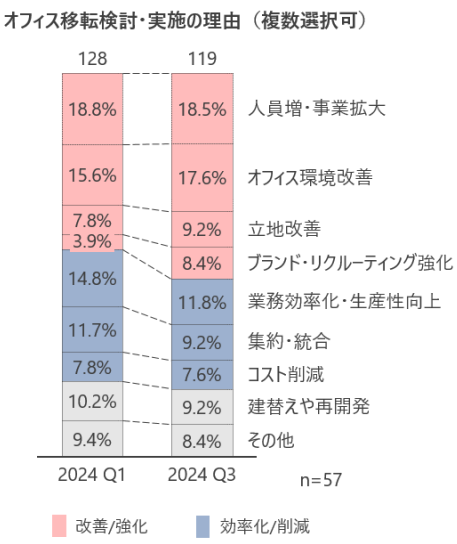


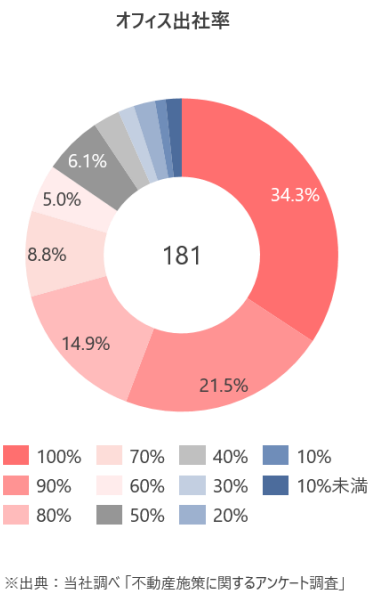
※2023年3月より貸付有効面積が不明な場合のレンタブル比率集計を変更致しました。変更内容詳細については末尾をご参照ください。

【オフィス移転の傾向―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%以上との回答が全体の 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。







※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/115?utm_source=birurelease&utm_medium=pr&utm_campaign=202501

■集計対象

【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、レンタブル比率（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タ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

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=202501

＜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