

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11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 4.83%(前月比-0.11pt)、平均募集賃料 28,883 円/坪(前月比 +247 円/坪)**  
 ~空室率は2024年6月以降新宿区のみ上昇傾向、平均募集賃料は千代田区において58か月ぶりに40,000円/坪超え~

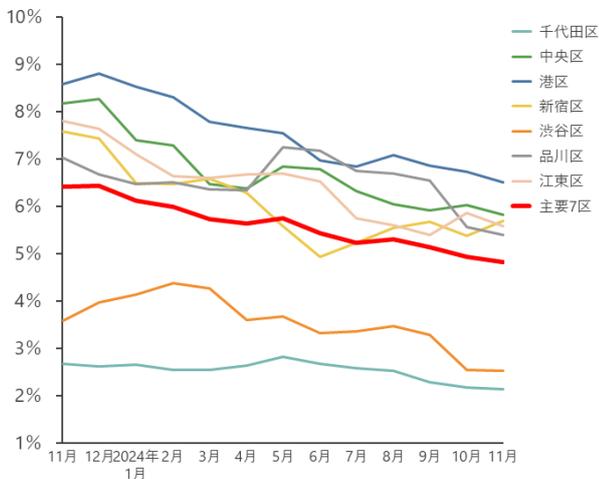
三菱地所リアルエステートサービス株式会社（本社:東京都千代田区大手町1-9-2、代表取締役社長:湯浅哲生）は、2024年11月末時点の東京主要7区（千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区、品川区、江東区）の大規模オフィスビル※1の空室率・平均募集賃料調査を実施し、この度、調査結果がまとまりましたので、お知らせします。

※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

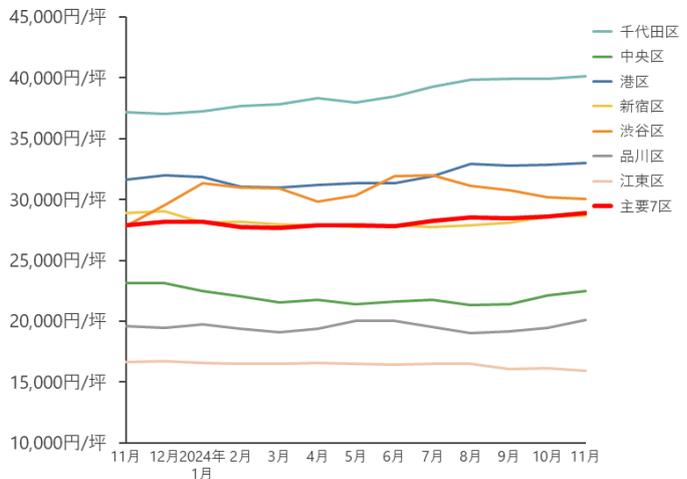
**【2024年11月末時点の主要7区空室率・平均募集賃料の動向】**

主要7区の空室率について、中央区、港区、江東区で回復、新宿区で上昇、千代田区、渋谷区、品川区で横ばいとなった。2024年6月以降、新宿区のみ空室率が上昇傾向となっており、今月は西新宿エリアにおいて新規募集フロアが多かった影響で空室率が上昇（前月比+0.32pt）した。江東区は、豊洲エリアにおいてリーシングが進んだことで空室率が回復（前月比-0.29pt）した。平均募集賃料は、千代田区、中央区、品川区で上昇、江東区で下落、港区、新宿区、渋谷区は横ばいとなった。空室率が順調に回復していることもあり、主要7区の平均募集賃料も緩やかな回復傾向が継続している。空室率が2%台前半となっている千代田区の平均募集賃料は、4年10か月（58か月）ぶりに、40,000円/坪を超えた。

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。

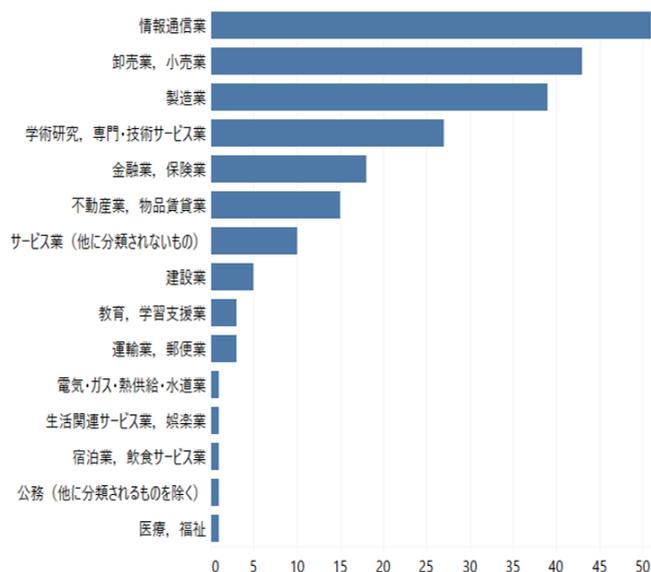
**【オフィス移転の傾向—オフィス移転実施企業の業種と移転先エリア】**

2023年10月～2024年10月における（記事公開日ベース）都心7区のオフィス移転について、業種別に見ると「情報通信業」が最も多く、次いで「卸売業、小売業」、「製造業」が続いた。移転先エリアを見ると「新橋・虎ノ門・汐留エリア」が最も多く、次いで「芝・三田・田町・浜松町」が多かった。

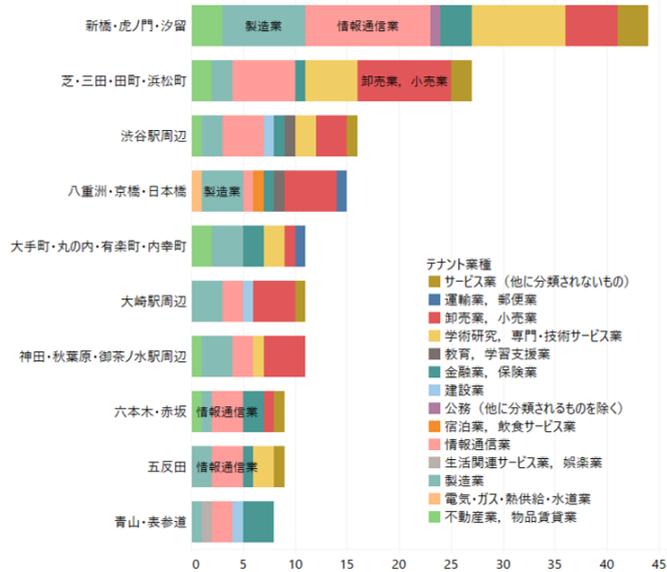
新橋・虎ノ門・汐留エリアへの移転実施業種内訳は、7区全体の移転実施業種内訳と概ね同じ傾向にあるが、「情報通信業」に次いで「学術研究、専門・技術サービス業」が多かった。また、「大手町・丸の内・有楽町・内幸町」は、上位10エリアの中で唯一「情報通信業」の移転が無く、エリアによる差が見られた。

人を、想う力。街を、想う力。

【都心7区 オフィス移転業種】 ※業種不明除く



【移転先エリア×業種】 ※業種不明除く、上位10エリアを抜粋



※出典：「日経不動産マーケット情報」をもとに当社にて作成

<詳細レポートはこちら>

[https://office.mecyes.co.jp/market/detail/114?utm\\_source=birurelease&utm\\_medium=pr&utm\\_campaign=202412](https://office.mecyes.co.jp/market/detail/114?utm_source=birurelease&utm_medium=pr&utm_campaign=202412)

## ■ 集計対象

### 【調査対象ビル】

- ・986棟 2024年11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=202412](https://office.mecyes.co.jp/?utm_source=birurelease&utm_medium=pr&utm_campaign=202412)

### <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