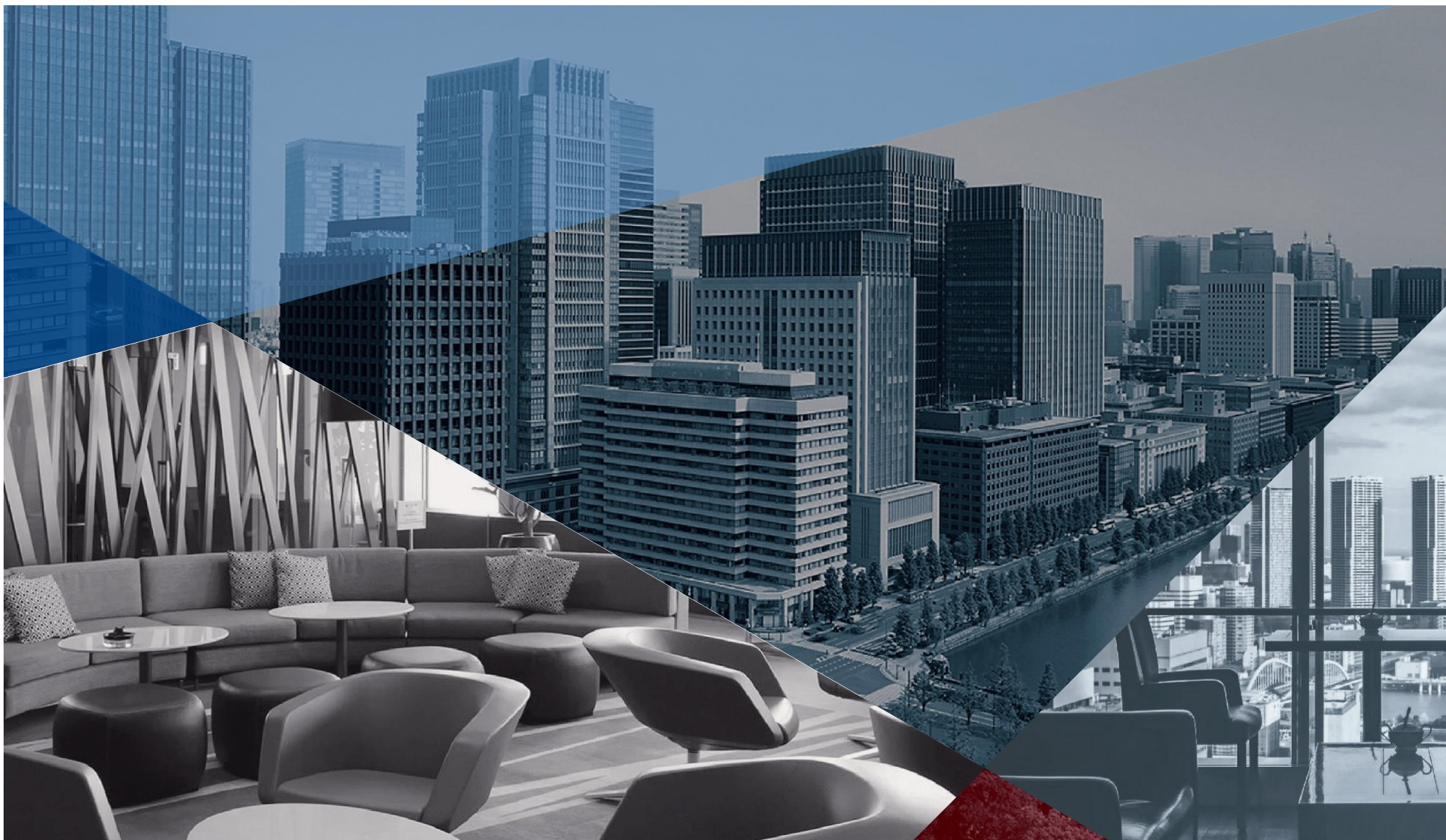




2024年7月末時点

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 **5.01%**（前月比-0.10pt）平均募集賃料 **30,733円/坪**（前月比 +453円/坪）

東京主要7区

空室率 **5.23%**（前月比-0.19pt）平均募集賃料 **28,265円/坪**（前月比 +440円/坪）

		2023.7	2023.8	2023.9	2023.10	2023.11	2023.12	2024.1	2024.2	2024.3	2024.4	2024.5	2024.6	2024.7	前月比	前年同月比
空室率	千代田区	3.44%	3.32%	2.85%	2.82%	2.67%	2.62%	2.65%	2.55%	2.53%	2.64%	2.83%	2.68%	2.59%	-0.09	-0.85
	中央区	7.11%	7.44%	7.26%	8.23%	8.18%	8.26%	7.40%	7.28%	6.47%	6.37%	6.85%	6.79%	6.32%	-0.47	-0.79
	港区	9.91%	9.82%	9.14%	8.98%	8.58%	8.81%	8.53%	8.30%	7.79%	7.66%	7.55%	6.97%	6.84%	-0.12	-3.07
	新宿区	8.15%	8.48%	8.06%	7.61%	7.59%	7.44%	6.50%	6.48%	6.58%	6.28%	5.59%	4.94%	5.23%	0.29	-2.92
	渋谷区	3.96%	3.66%	3.24%	3.20%	3.58%	3.97%	4.14%	4.38%	4.26%	3.61%	3.68%	3.32%	3.36%	0.04	-0.60
	主要5区	6.88%	6.87%	6.38%	6.40%	6.23%	6.31%	5.99%	5.88%	5.57%	5.46%	5.48%	5.11%	5.01%	-0.10	-1.87
	品川区	7.83%	7.89%	7.18%	7.19%	7.02%	6.67%	6.47%	6.50%	6.36%	6.34%	7.25%	7.18%	6.75%	-0.43	-1.08
	江東区	7.92%	7.87%	7.81%	7.42%	7.80%	7.64%	7.11%	6.63%	6.60%	6.68%	6.70%	6.52%	5.75%	-0.77	-2.17
	主要7区	7.05%	7.04%	6.56%	6.55%	6.42%	6.44%	6.12%	6.00%	5.73%	5.63%	5.75%	5.43%	5.23%	-0.19	-1.82
平均募集賃料	千代田区	36,826	36,928	37,014	36,800	¥37,197	¥37,006	¥37,274	¥37,715	¥37,860	¥38,339	¥37,992	¥38,448	¥39,300	852	2,474
	中央区	23,686	23,806	24,185	23,463	¥23,121	¥23,109	¥22,502	¥22,033	¥21,562	¥21,740	¥21,435	¥21,611	¥21,757	146	-1,929
	港区	29,553	29,912	29,890	29,905	¥31,617	¥32,021	¥31,818	¥31,061	¥30,964	¥31,197	¥31,383	¥31,384	¥31,902	518	2,349
	新宿区	29,095	28,870	28,762	28,877	¥28,895	¥29,041	¥28,118	¥28,203	¥27,928	¥27,920	¥27,781	¥27,895	¥27,726	-169	-1,369
	渋谷区	31,397	30,596	30,171	29,793	¥27,847	¥29,579	¥31,349	¥30,997	¥30,906	¥29,805	¥30,336	¥31,905	¥31,968	63	571
	主要5区	29,803	29,863	29,726	29,377	¥30,168	¥30,399	¥30,398	¥29,921	¥29,883	¥30,124	¥30,133	¥30,280	¥30,733	453	930
	品川区	19,390	19,615	19,671	19,715	¥19,612	¥19,489	¥19,721	¥19,384	¥19,120	¥19,404	¥20,006	¥20,051	¥19,555	-496	165
	江東区	16,796	16,657	16,688	16,637	¥16,628	¥16,721	¥16,593	¥16,488	¥16,532	¥16,579	¥16,538	¥16,463	¥16,531	68	-265
	主要7区	27,441	27,483	27,338	27,167	¥27,870	¥28,153	¥28,176	¥27,760	¥27,649	¥27,864	¥27,894	¥27,826	¥28,265	440	824

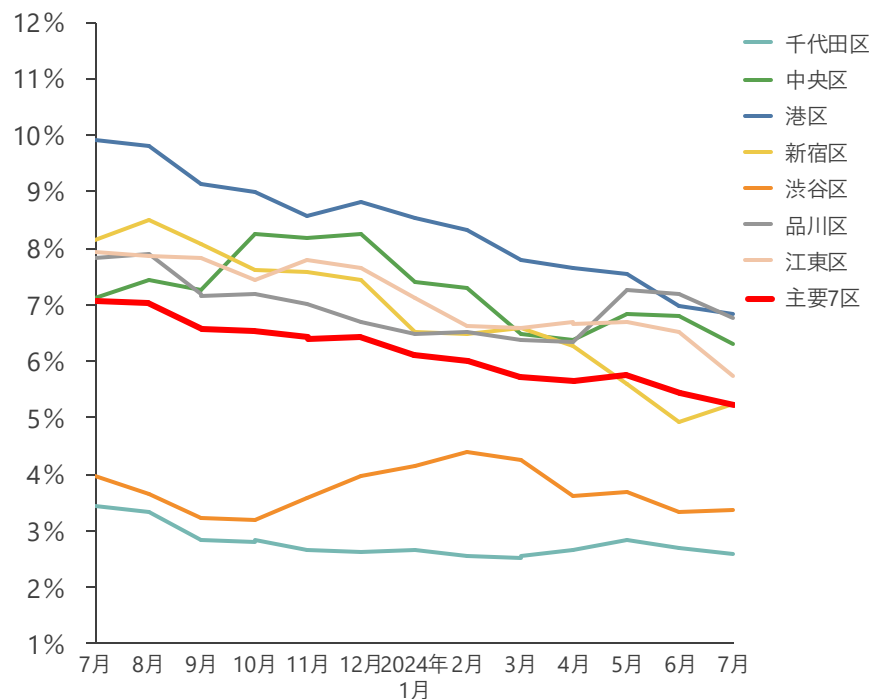
※2023年3月より貸付有効面積が不明な場合のレンタル比率の設定を変更致しました。変更内容詳細については末尾をご参照ください。

01 空室率および平均募集賃料

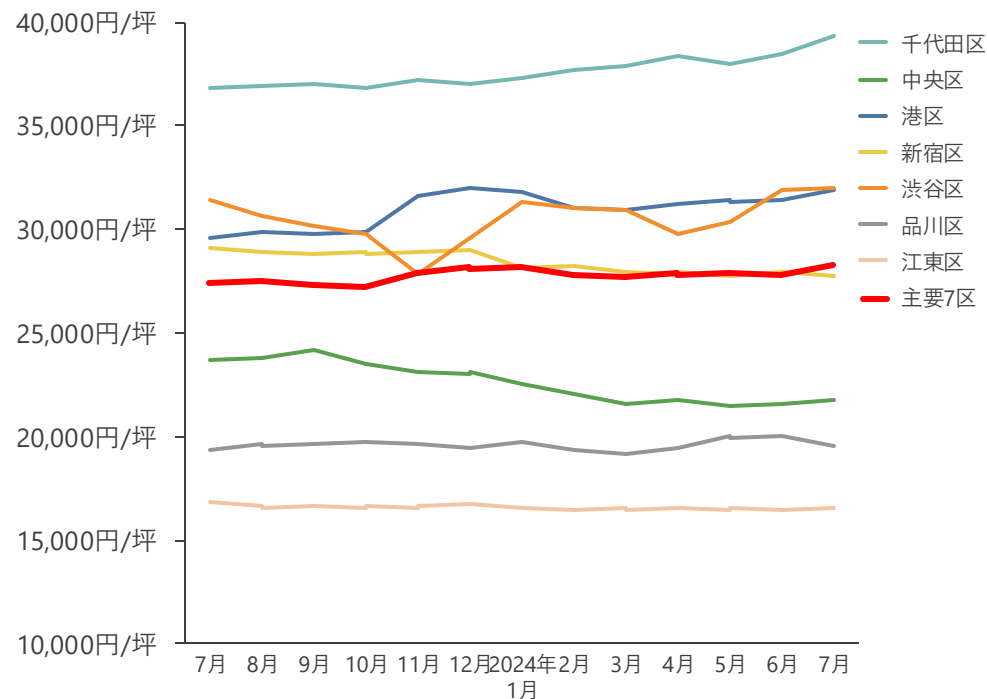
主要7区の空室率・平均募集賃料の動向

主要7区の空室率について、中央区・品川区・江東区で回復、新宿区で上昇、千代田区・港区・渋谷区で横這いとなった。豊洲エリアにおいて空室の消化が進んだことが影響し、江東区では前月比で0.77pt回復した。都心5区・7区の空室率は共に回復傾向が継続しており、都心5区においては、5.01%まで回復している。平均募集賃料は、千代田区・港区で回復、品川区で下落、中央区・新宿区・渋谷区・江東区は横這いとなった。千代田区の平均募集賃料は、39,300円/坪（前月比+852円）と4万円台目前まで回復している。千代田区のオフィス需要は底堅く、11か月連続で空室率が3%を下回っており、それに伴って平均募集賃料も順調に回復しているものと思料される。

主要7区空室率推移



主要7区平均募集賃料推移



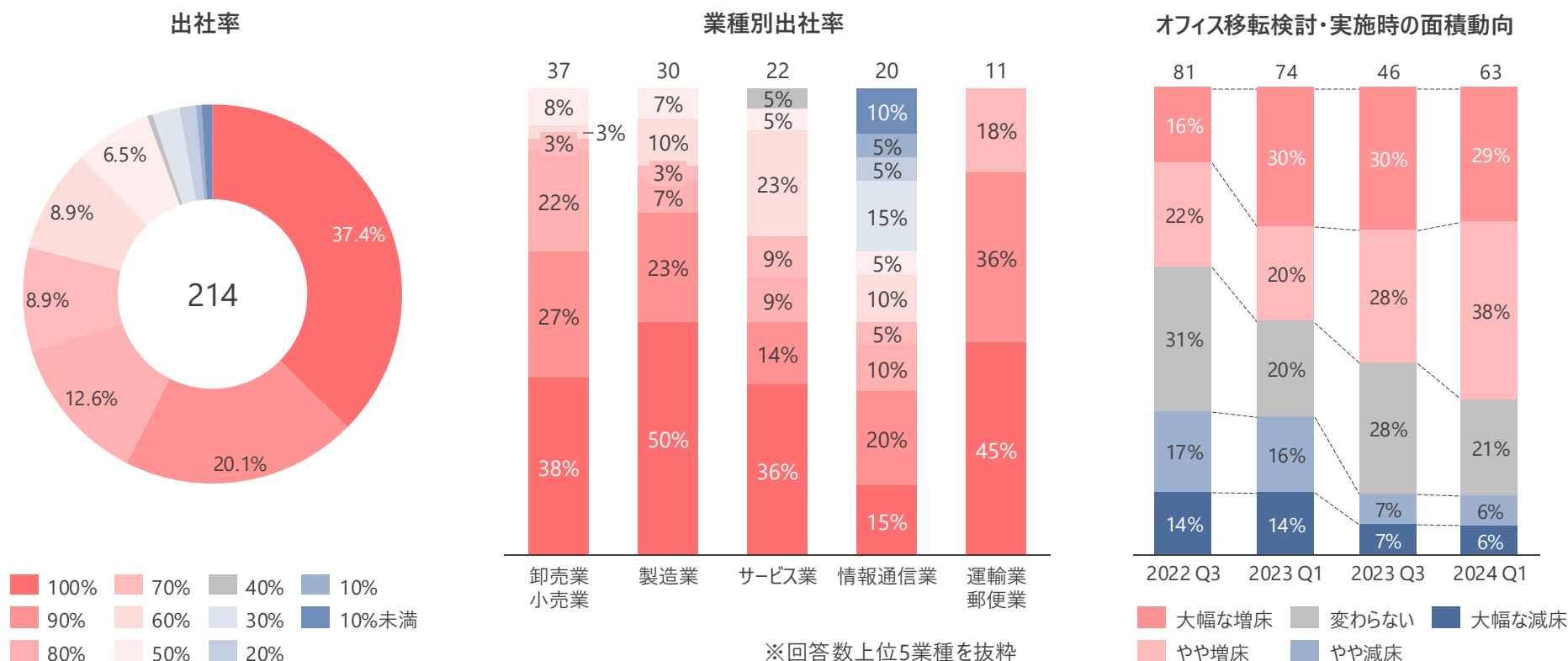
※2023年3月より貸付有効面積が不明な場合のレンタル比率集計を変更致しました。変更内容詳細については末尾をご参照ください。

02 オフィス移転の傾向

出社率とオフィス移転時の面積動向

当社が実施した「企業の不動産ニーズに関するアンケート」（本年6月実施）によるとオフィス出社率について、「100%」との回答が全体の37%と最も多かった。出社率80%以上の回答が全体の70%を占め、多くの企業で出社回帰が進んでいる状況が窺える。出社率が30%以下との回答は、全体の5%に留まった。業種別に見ると、情報通信業のみ「10%未満」との回答があった他、出社率30%以下との回答が35%と、他業種と比較しテレワーク等が浸透しているものと思われる。

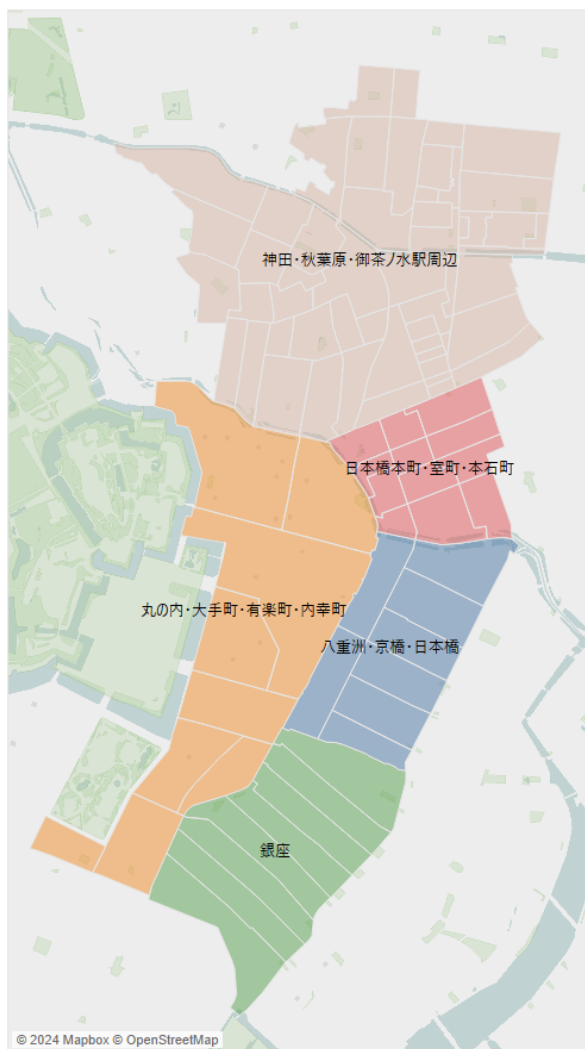
オフィス移転時の面積動向は、増床傾向となっており、「大幅な増床」、「やや増床」が全体の67%を占めた。「大幅な減床」、「やや減床」の割合は前回からあまり変化はなく、「変わらない」の割合が低下した。好調な企業業績や人員増加、出社回帰等の影響を受け、拡張移転がトレンドとなっている。



※出典：2024年6月 当社実施「企業の不動産ニーズに関するアンケート」

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	86	約29.46千坪	2.72%	¥ 44,657
神田・秋葉原・御茶ノ水駅周辺	38	約5.51千坪	2.89%	¥ 32,146
八重洲・京橋・日本橋	44	約6.21千坪	2.30%	¥ 39,678
日本橋本町・室町・本石町	22	約0.55千坪	0.50%	¥ 30,925
銀座	18	約1.44千坪	1.74%	¥ 29,307
総計	208	約43.16千坪	2.48%	¥ 41,724

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。

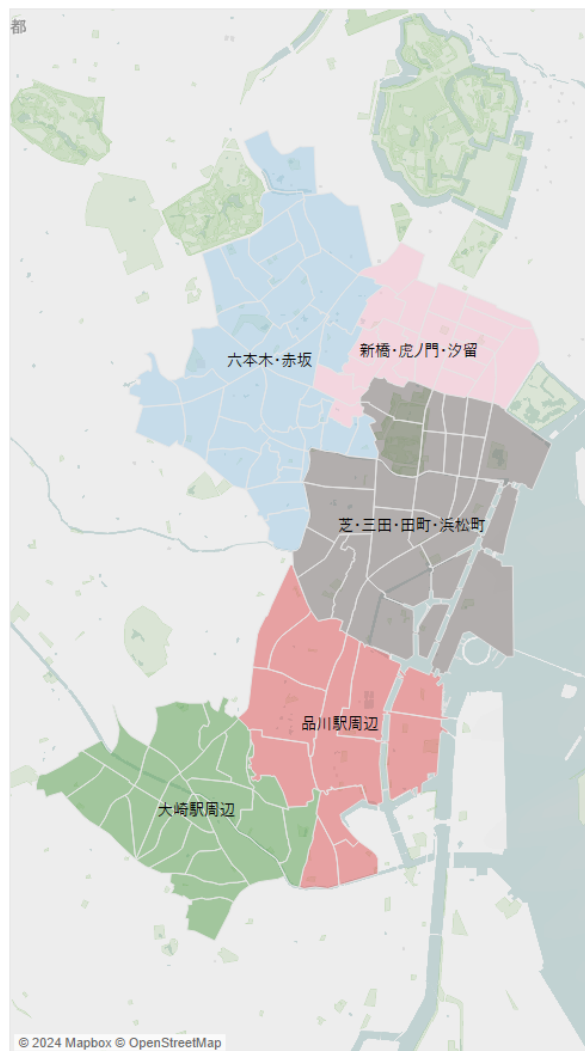
竣工年月	物件名称	住所	基準階面積(坪)	延床面積(坪)
2024年9月	TODA BUILDING	東京都中央区京橋1丁目	721	約28.68千坪
2025年6月	(仮称) 京橋第一生命ビル	東京都中央区京橋2丁目	255	約4.88千坪
	八重洲ダイビル	東京都中央区京橋1丁目	387	約6.86千坪
2025年8月	(仮称) 東日本銀行本店ビル建替プロジェクト	東京都中央区日本橋3丁目	214	約3.49千坪
2026年1月	WORK VILLA YAESU	東京都中央区京橋1丁目	-	約4.08千坪
	大手町ゲートビルディング	東京都千代田区内神田1丁目	627	約25.79千坪
2026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280.89千坪

千代田・中央エリア7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)
トヨタ不動産	不動産業、物品賃貸業	東京ミッドタウン日比谷	2018	60	270
栄研化学	製造業	御茶ノ水ソラシティ	2013	-	907
中国工商银行股城有限公司	金融業、保険業	第一生命日比谷ファースト	1993	236	437
日本パーカライズン	製造業	オンワードパークビルディング	2014	-	468

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36.71千坪	5.76%	¥27,406
新橋・虎ノ門・汐留	81	約50.75千坪	7.73%	¥35,568
品川駅周辺	33	約13.70千坪	5.02%	¥28,659
六本木・赤坂	67	約33.25千坪	5.94%	¥36,480
大崎駅周辺	41	約12.96千坪	3.97%	¥23,732
総計	314	約147.38千坪	6.01%	¥32,059

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8月	東京ワールドゲート赤坂 赤坂トラストタワー	東京都港区赤坂2丁目	1,025	約62.92千坪
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
	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
	芝浦一丁目プロジェクト S棟	東京都港区芝浦1丁目	1,559	約166.38千坪
	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	392	約9.71千坪
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	-	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803.22千坪

港・品川エリア7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)
MBKパートナーズ	情報通信業	虎ノ門ヒルズ ステーションタワー	2023	-	450
ZUU	情報通信業	麻布台ヒルズ 森JPタワー	2023	-	-
イトキン	製造業	六本木ティークューブ	2003	-	1,044
クラウドワークス	情報通信業	麻布台ヒルズ 森JPタワー	2023	296	-
クロックス・ジャパン	卸売業, 小売業	虎ノ門ヒルズ ステーションタワー	2023	-	300
韓国コンテンツ振興院	NULL	T-LITE	2022	-	316
日本管財のグループ会社	-	東京美術倶楽部ビル	1991	-	361

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	40	約7.15千坪	3.12%	¥33,033
西新宿	50	約29.21千坪	5.61%	¥28,021
四ツ谷・市ヶ谷・飯田橋・水道橋駅周辺	56	約4.77千坪	1.79%	¥25,493
豊洲・晴海	37	約36.44千坪	11.39%	¥18,052
総計	183	約77.56千坪	5.80%	¥23,592

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4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7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)
アイモバイル	学術研究, 専門・技術サービス業	関電不動産渋谷ビル	2024	530	800
タリア	卸売業, 小売業	MIYAMASU TOWER	2024	-	286
テクノプレイブ	情報通信業	神保町北東急ビル	2019	-	311
全国健康保険協会	医療, 福祉	新宿文化クイントビル	2003	-	754

【調査対象ビル】

- ◆ 988棟 2024年7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。

企業不動産に関する
ご相談はこちら



<https://www.mecyes.co.jp/inquiry/01-realestate/>

賃貸オフィス検索サイト



<https://office.mecyes.co.jp/>