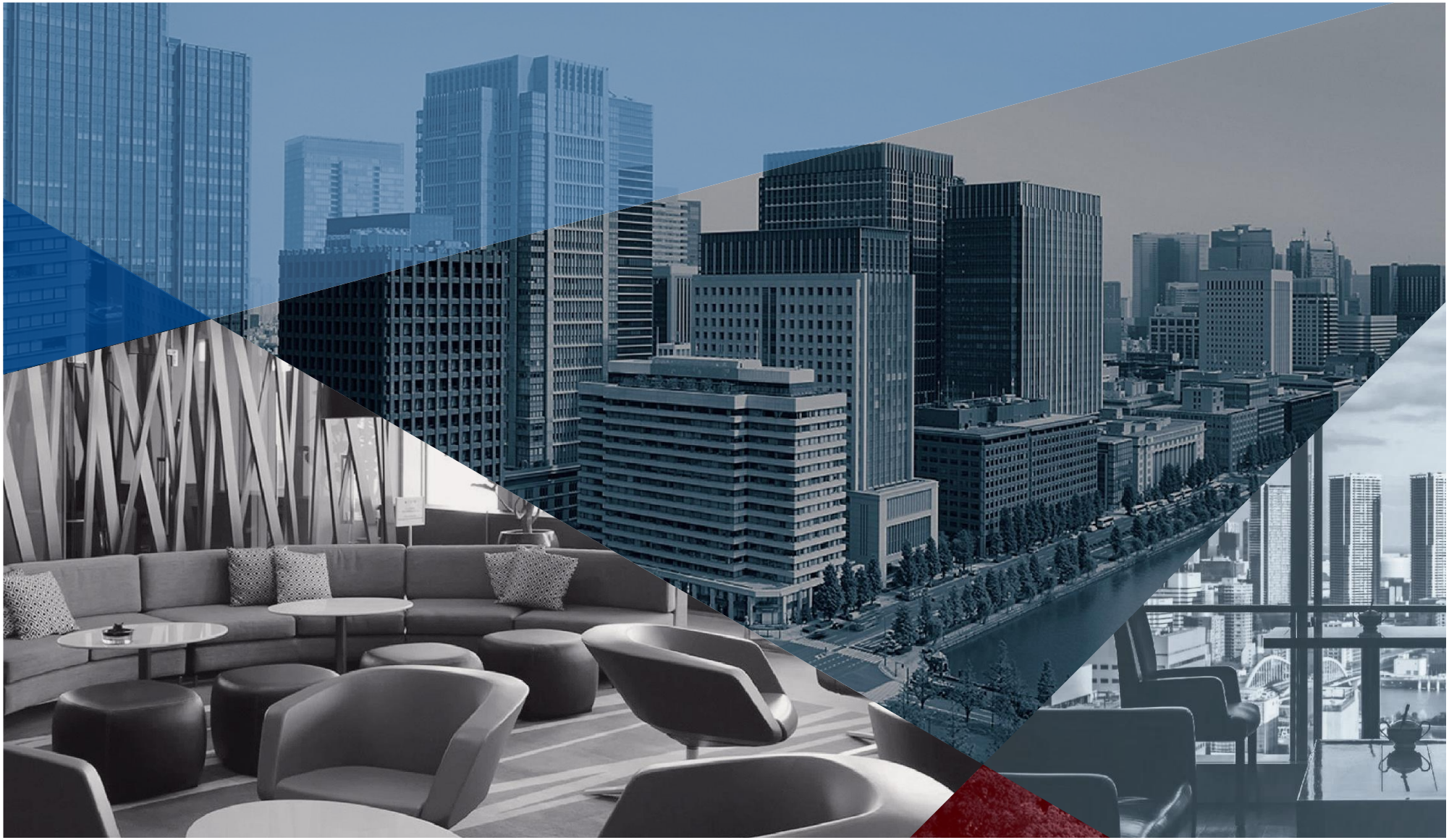


2024年11月末時点

大型オフィスビル空室率　東京主要7区集計

三菱地所リアルエステートサービス

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 **4.69%**（前月比-0.09pt）
平均募集賃料 **31,364円/坪**（前月比 +150円/坪）

東京主要7区
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）

		2023.11	2023.12	2024.1	2024.2	2024.3	2024.4	2024.5	2024.6	2024.7	2024.8	2024.9	2024.10	2024.11	前月比	前年同月比
空室率	千代田区	2.67%	2.62%	2.65%	2.55%	2.53%	2.64%	2.83%	2.68%	2.59%	2.53%	2.29%	2.17%	2.13%	-0.04	-0.53
	中央区	8.18%	8.26%	7.40%	7.28%	6.47%	6.37%	6.85%	6.79%	6.32%	6.05%	5.92%	6.03%	5.81%	-0.21	-2.36
	港区	8.58%	8.81%	8.53%	8.30%	7.79%	7.66%	7.55%	6.97%	6.84%	7.08%	6.86%	6.73%	6.50%	-0.23	-2.08
	新宿区	7.59%	7.44%	6.50%	6.48%	6.58%	6.28%	5.59%	4.94%	5.23%	5.55%	5.68%	5.38%	5.70%	0.32	-1.89
	渋谷区	3.58%	3.97%	4.14%	4.38%	4.26%	3.61%	3.68%	3.32%	3.36%	3.47%	3.28%	2.54%	2.52%	-0.01	-1.05
	主要5区	6.23%	6.31%	5.99%	5.88%	5.57%	5.46%	5.48%	5.11%	5.01%	5.11%	4.94%	4.78%	4.69%	-0.09	-1.54
	品川区	7.02%	6.67%	6.47%	6.50%	6.36%	6.34%	7.25%	7.18%	6.75%	6.69%	6.55%	5.56%	5.40%	-0.17	-1.63
	江東区	7.80%	7.64%	7.11%	6.63%	6.60%	6.68%	6.70%	6.52%	5.75%	5.59%	5.39%	5.86%	5.58%	-0.29	-2.22
	主要7区	6.42%	6.44%	6.12%	6.00%	5.73%	5.63%	5.75%	5.43%	5.23%	5.30%	5.13%	4.94%	4.83%	-0.11	-1.60
平均募集賃料	千代田区	¥37,197	¥37,006	¥37,274	¥37,715	¥37,860	¥38,339	¥37,992	¥38,448	¥39,300	¥39,827	¥39,927	¥39,935	¥40,166	231	2,968
	中央区	¥23,121	¥23,109	¥22,502	¥22,033	¥21,562	¥21,740	¥21,435	¥21,611	¥21,757	¥21,310	¥21,418	¥22,136	¥22,465	329	-657
	港区	¥31,617	¥32,021	¥31,818	¥31,061	¥30,964	¥31,197	¥31,383	¥31,384	¥31,902	¥32,934	¥32,803	¥32,871	¥33,021	150	1,404
	新宿区	¥28,895	¥29,041	¥28,118	¥28,203	¥27,928	¥27,920	¥27,781	¥27,895	¥27,726	¥27,877	¥28,106	¥28,645	¥28,667	22	-228
	渋谷区	¥27,847	¥29,579	¥31,349	¥30,997	¥30,906	¥29,805	¥30,336	¥31,905	¥31,968	¥31,106	¥30,796	¥30,212	¥30,016	-195	2,170
	主要5区	¥30,168	¥30,399	¥30,398	¥29,921	¥29,883	¥30,124	¥30,133	¥30,280	¥30,733	¥31,235	¥31,097	¥31,214	¥31,364	150	1,196
	品川区	¥19,612	¥19,489	¥19,721	¥19,384	¥19,120	¥19,404	¥20,006	¥20,051	¥19,555	¥19,052	¥19,186	¥19,489	¥20,099	610	486
	江東区	¥16,628	¥16,721	¥16,593	¥16,488	¥16,532	¥16,579	¥16,538	¥16,463	¥16,531	¥16,538	¥16,062	¥16,154	¥15,938	-215	-689
	主要7区	¥27,870	¥28,153	¥28,176	¥27,760	¥27,649	¥27,864	¥27,894	¥27,826	¥28,265	¥28,572	¥28,464	¥28,636	¥28,883	247	1,013

※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。

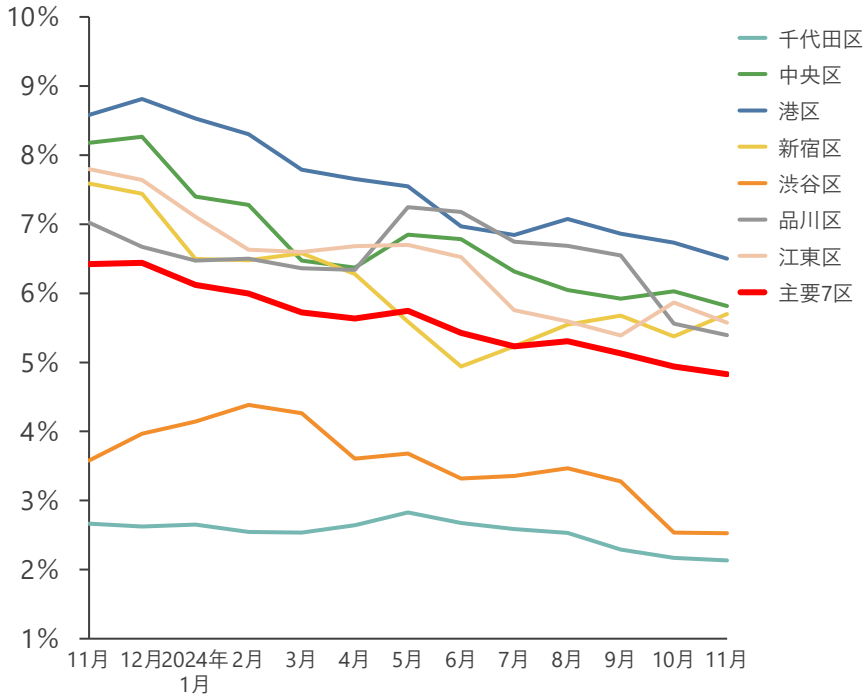
© Mitsubishi Real Estate Services Co., Ltd.

01 空室率および平均募集賃料

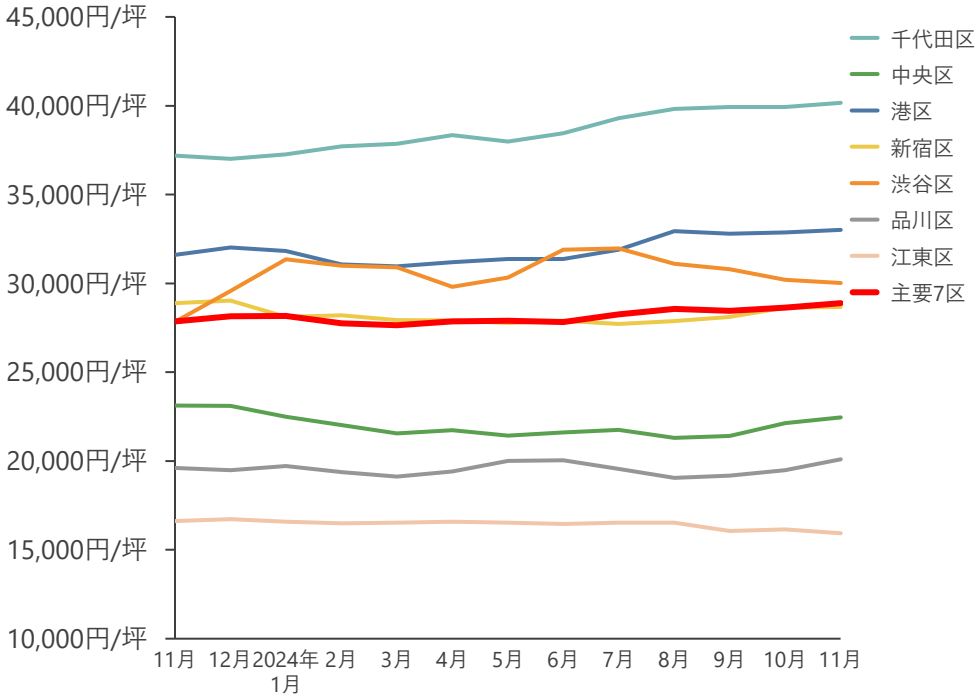
主要7区の空室率・平均募集賃料の動向

主要7区の空室率について、中央区、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。

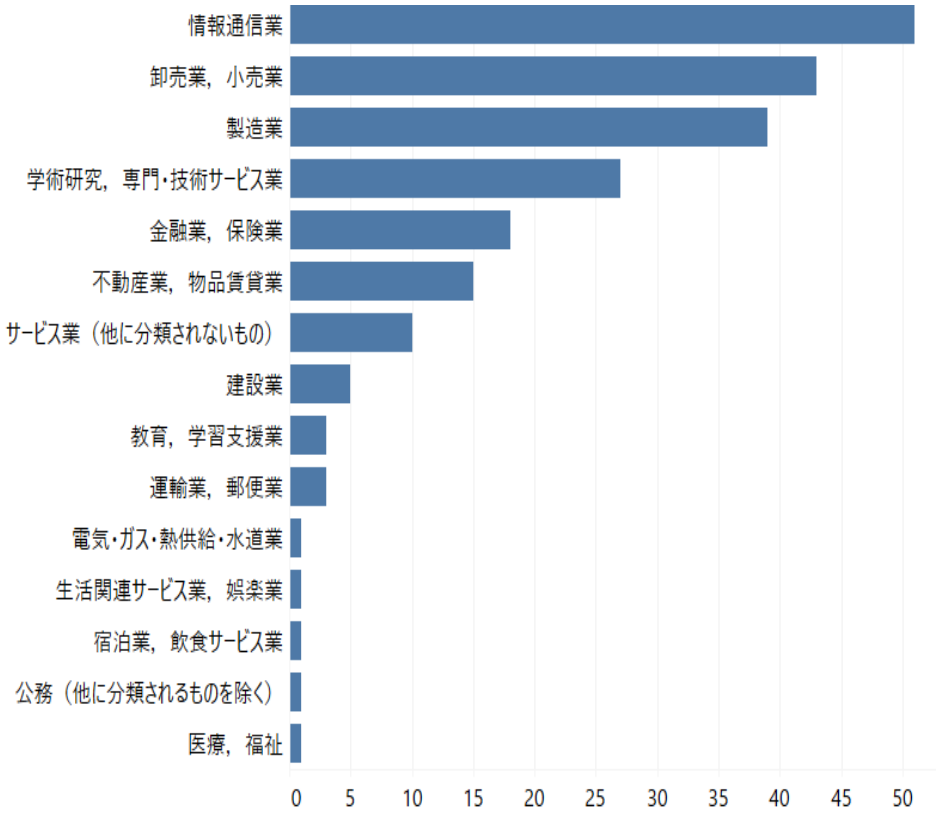
© Mitsubishi Real Estate Services Co., Ltd.

02 オフィス移転の傾向

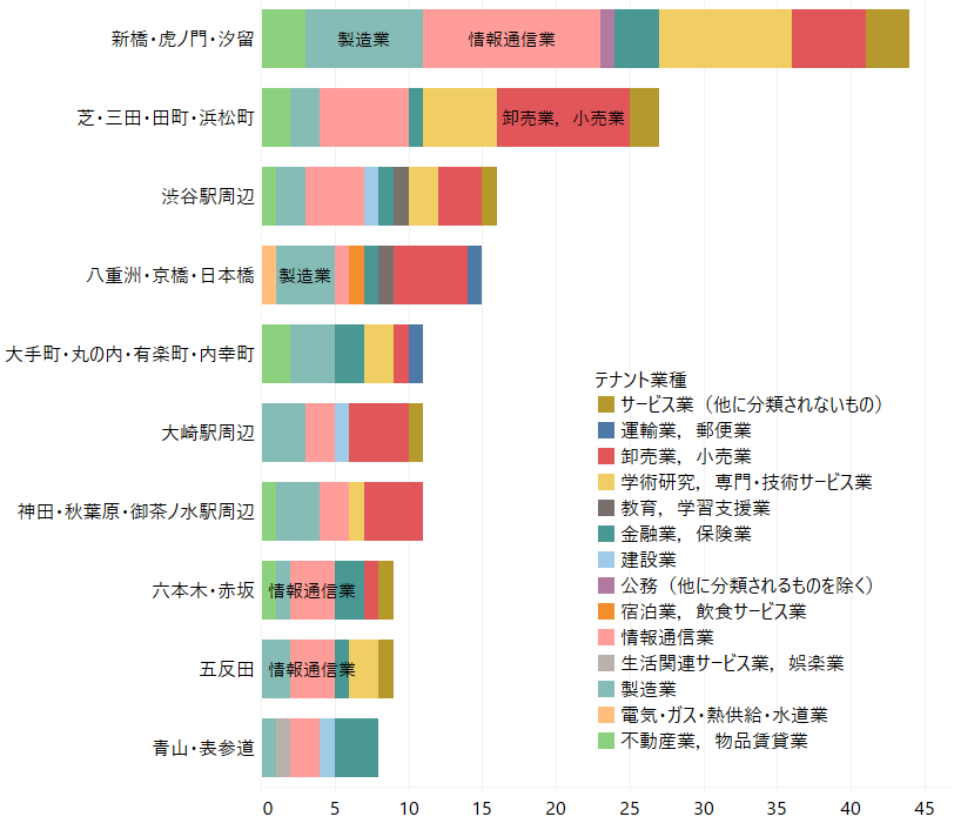
オフィス移転実施企業の業種と移転先エリア

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。

【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

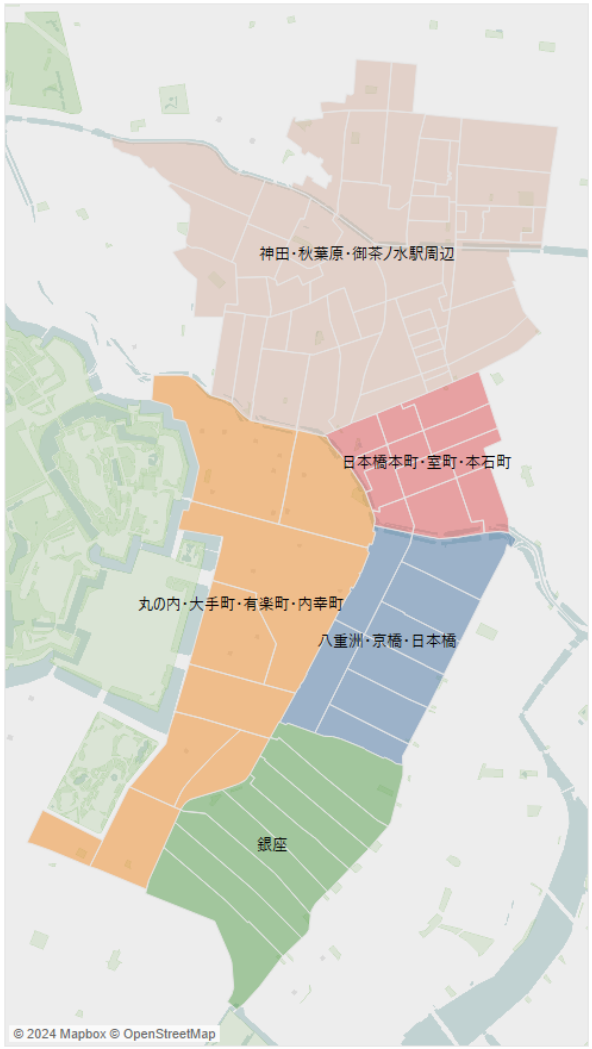


※出典：「日経不動産マーケット情報」をもとに当社にて作成

© Mitsubishi Real Estate Services Co., Ltd.

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24.24千坪	2.36%	￥45,384
神田・秋葉原・御茶ノ水駅周辺	38	約4.83千坪	2.53%	￥31,644
八重洲・京橋・日本橋	45	約6.07千坪	2.13%	￥43,054
日本橋本町・室町・本石町	22	約0.78千坪	0.71%	￥32,113
銀座	18	約1.33千坪	1.61%	￥29,772
総計	204	約37.26千坪	2.19%	￥42,386

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）京橋第一生命ビルディング	東京都中央区京橋２丁目	255	約4.88千坪
	（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	215	約3.49千坪
	八重洲ダイビル	東京都中央区京橋１丁目	387	約6.86千坪
2026年1月	ＷＯＲＫ ＶＩＬＬＡ ＹＡＥＳＵ	東京都中央区京橋１丁目	262	約4.08千坪
2026年3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
	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113.14千坪
2026年7月	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
2026年12月	（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8.40千坪
総計				約245.33千坪

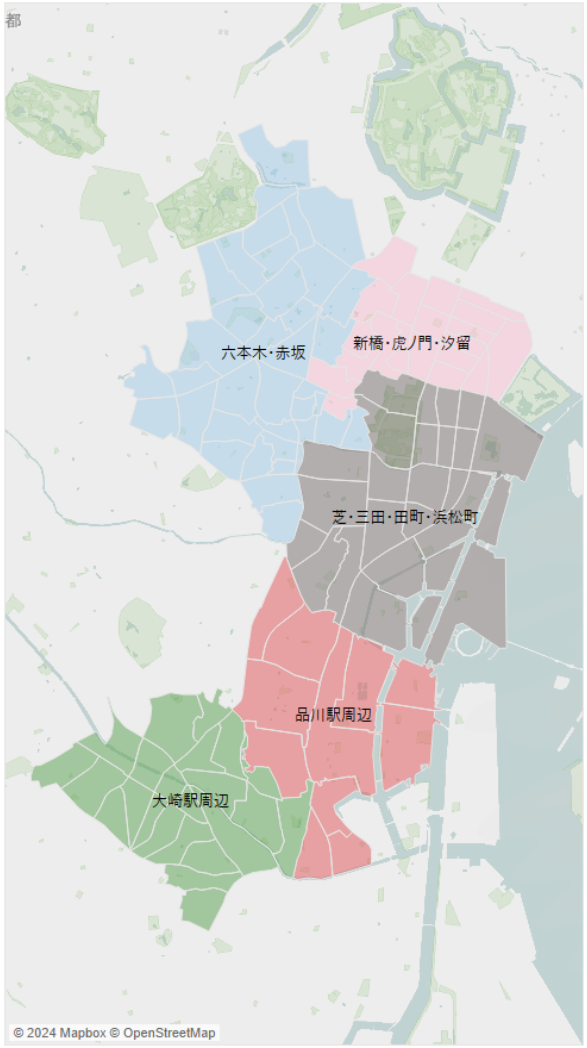
千代田・中央エリア11月移転事例

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)
ディ・アイ・システム	情報通信業	明治安田生命ビル	2004	570	143

© Mitsubishi Real Estate Services Co., Ltd.

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	93	約23.67千坪	3.70%	￥26,308
新橋・虎ノ門・汐留	81	約33.60千坪	5.12%	￥34,927
品川駅周辺	33	約12.16千坪	4.46%	￥27,903
六本木・赤坂	68	約63.31千坪	10.67%	￥36,924
大崎駅周辺	41	約11.31千坪	3.47%	￥23,844
総計	316	約144.06千坪	5.79%	￥32,947

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)
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	395	約9.63千坪
2025年2月	BLUE FRONT SHIBAURA　S	東京都港区芝浦１丁目	1,559	約166.51千坪
	虎ノ門アルセアタワー	東京都港区虎ノ門２丁目	1,054	約54.65千坪
2025年3月	THE LINKPILLAR1（North）	東京都港区芝浦４丁目	1,016	約139.20千坪
	THE LINKPILLAR1（South）	東京都港区高輪２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	505	約8.84千坪
2025年7月	御成門ビル建替計画	東京都港区新橋６丁目	293	約7.40千坪
2025年8月	田町駅前建替プロジェクト	東京都港区芝５丁目	584	約16.79千坪
2025年冬	（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
2026年3月	THE LINKPILLAR 2	東京都港区高輪２丁目	1,105	約63.06千坪
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	848	約91.05千坪
総計				約708.13千坪

港・品川エリア11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)
ENEOSリニューアブル・エナジー	電気・ガス・熱供給・水道業	麻布台ヒルズ 森JPタワー	2023	650	700
JCOM	情報通信業	虎ノ門ヒルズ ビジネスタワー	2020	3,400	3,600
UACJ	製造業	住友不動産東京三田ガーデンタワー	2023	1,048	1,335
エーアンドエーマテリアル	製造業	品川シーズンテラス	2015	-	500
ジャパンワランティサポート	サービス業（他に分類されないもの）	住友不動産東京三田ガーデンタワー	2023	-	450
ジンマー・バイオメット	卸売業，小売業	住友不動産東京三田ガーデンタワー	2023	814	462
プログリット	教育，学習支援業	浜松町スクエア	2004	140	274
ラザード・ジャパン・アセット・マネージメント	金融業，保険業	虎ノ門ヒルズ ステーションタワー	2023	-	-
三菱電機エンジニアリング	学術研究，専門・技術サービス業	田町駅前建替プロジェクト	2025	1,200	1,168
中興化成工業	製造業	赤坂インターシティAIR	2017	254	-
富士通	製造業	浜松町エクセージビルディング	2001	-	3,595
郵船ロジスティクス	運輸業，郵便業	三田ベルジュビル	2012	-	316

© Mitsubishi Real Estate Services Co., Ltd.

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4.91千坪	2.08%	￥32,119
西新宿	50	約28.61千坪	5.50%	￥28,724
四ツ谷・市ヶ谷・飯田橋・水道橋駅周辺	55	約4.38千坪	1.66%	￥28,306
豊洲・晴海	37	約34.74千坪	10.86%	￥18,016
総計	183	約72.64千坪	5.42%	￥23,809

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一丁目計画	東京都千代田区神田神保町１丁目	219	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	820	約29.31千坪
2027年不明	（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26.35千坪
総計				約86.37千坪

その他エリア11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)
ジールコミュニケーションズ	学術研究，専門・技術サービス業	関電不動産渋谷ビル	2024	335	414
代々木アニメーション学院	生活関連サービス業，娯楽業	オリックス水道橋ビル	2005	224	734

© Mitsubishi Real Estate Services Co., Ltd.

【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
マーケティング部 マーケティング課　髙野・坂井

不動産の売却・購入等のお問い合わせ
https://www.mecyes.co.jp/inquiry01-realestate/

オフィスに関するお問い合わせ
https://office.mecyes.co.jp/contact