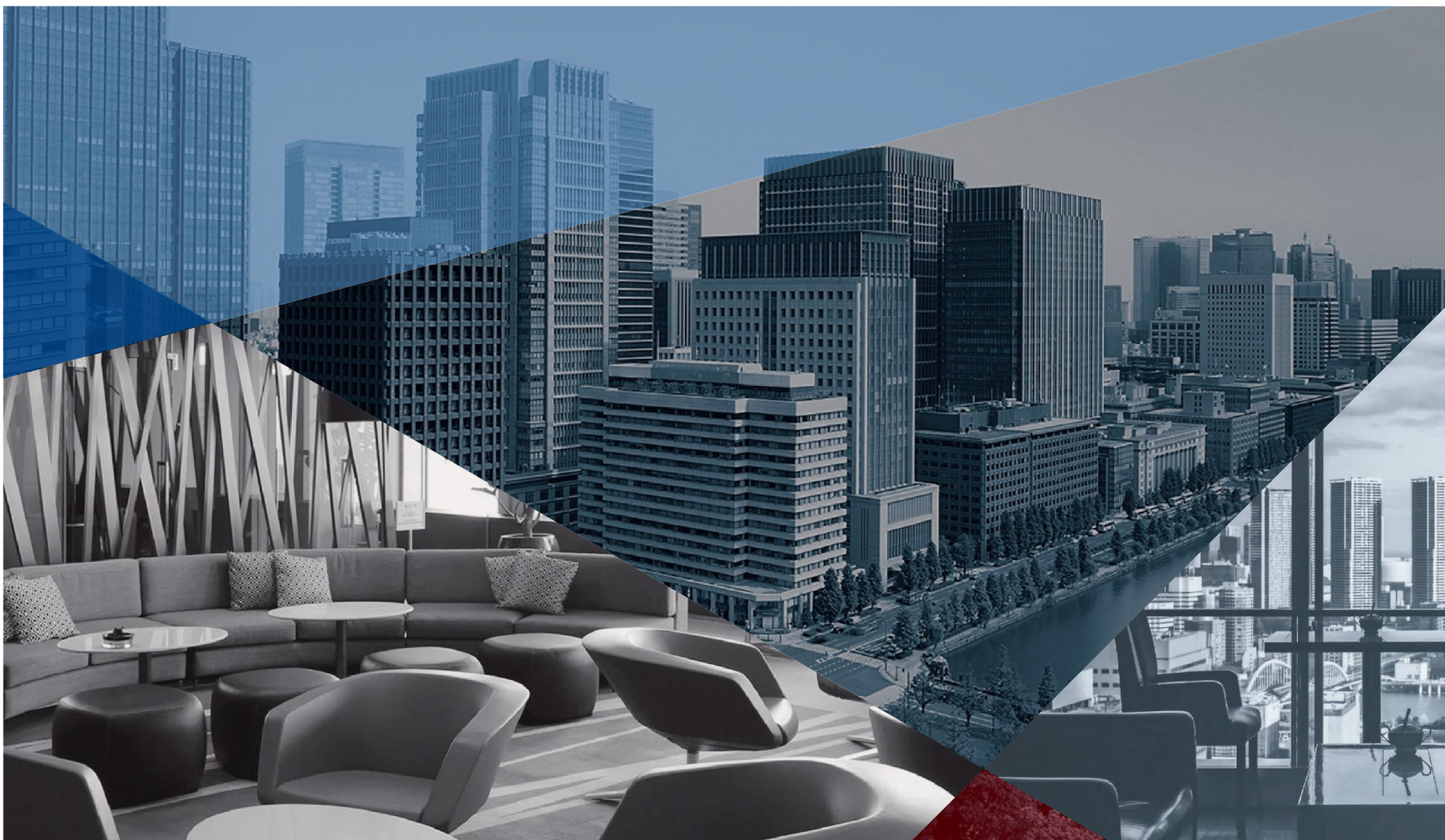




2024年2月末時点

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 **5.88%** (前月比-0.11%)平均募集賃料 **29,921円/坪** (前月比 -477円/坪)

東京主要7区

空室率 **6.00%** (前月比-0.13%)平均募集賃料 **27,760円/坪** (前月比 -416円/坪)

|        |      | 2023.2 | 2023.3 | 2023.4 | 2023.5 | 2023.6 | 2023.7 | 2023.8 | 2023.9 | 2023.10 | 2023.11 | 2023.12 | 2024.1  | 2024.2  | 前月比    | 前年同月比  |
|--------|------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|---------|---------|---------|---------|---------|--------|--------|
| 空室率    | 千代田区 | 3.43%  | 3.70%  | 3.82%  | 3.46%  | 3.55%  | 3.44%  | 3.32%  | 2.85%  | 2.82%   | 2.67%   | 2.62%   | 2.65%   | 2.55%   | -0.11% | -0.88% |
|        | 中央区  | 7.38%  | 8.04%  | 7.65%  | 7.16%  | 7.01%  | 7.11%  | 7.44%  | 7.26%  | 8.23%   | 8.18%   | 8.26%   | 7.40%   | 7.28%   | -0.12% | -0.10% |
|        | 港区   | 8.09%  | 9.51%  | 8.92%  | 8.69%  | 9.71%  | 9.91%  | 9.82%  | 9.14%  | 8.98%   | 8.58%   | 8.81%   | 8.53%   | 8.30%   | -0.23% | 0.21%  |
|        | 新宿区  | 6.70%  | 6.52%  | 6.44%  | 6.07%  | 7.12%  | 8.15%  | 8.48%  | 8.06%  | 7.61%   | 7.59%   | 7.44%   | 6.50%   | 6.48%   | -0.02% | -0.22% |
|        | 渋谷区  | 2.80%  | 3.24%  | 4.02%  | 4.14%  | 4.03%  | 3.96%  | 3.66%  | 3.24%  | 3.20%   | 3.58%   | 3.97%   | 4.14%   | 4.38%   | 0.24%  | 1.58%  |
|        | 主要5区 | 5.99%  | 6.71%  | 6.52%  | 6.23%  | 6.70%  | 6.88%  | 6.87%  | 6.38%  | 6.40%   | 6.23%   | 6.31%   | 5.99%   | 5.88%   | -0.11% | -0.11% |
|        | 品川区  | 10.22% | 7.96%  | 8.05%  | 8.15%  | 8.13%  | 7.83%  | 7.89%  | 7.18%  | 7.19%   | 7.02%   | 6.67%   | 6.47%   | 6.50%   | 0.03%  | -3.72% |
|        | 江東区  | 9.64%  | 9.25%  | 8.57%  | 7.91%  | 7.27%  | 7.92%  | 7.87%  | 7.81%  | 7.42%   | 7.80%   | 7.64%   | 7.11%   | 6.63%   | -0.48% | -3.01% |
|        | 主要7区 | 6.67%  | 7.04%  | 6.83%  | 6.55%  | 6.88%  | 7.05%  | 7.04%  | 6.56%  | 6.55%   | 6.42%   | 6.44%   | 6.12%   | 6.00%   | -0.13% | -0.67% |
| 平均募集賃料 | 千代田区 | 35,792 | 36,061 | 36,495 | 37,275 | 36,768 | 36,826 | 36,928 | 37,014 | 36,800  | ¥37,197 | ¥37,006 | ¥37,274 | ¥37,715 | 441    | 1,923  |
|        | 中央区  | 27,147 | 26,628 | 25,901 | 25,471 | 24,143 | 23,686 | 23,806 | 24,185 | 23,463  | ¥23,121 | ¥23,109 | ¥22,502 | ¥22,033 | -469   | -5,114 |
|        | 港区   | 28,930 | 29,486 | 29,325 | 29,300 | 29,179 | 29,553 | 29,912 | 29,890 | 29,905  | ¥31,617 | ¥32,021 | ¥31,818 | ¥31,061 | -757   | 2,131  |
|        | 新宿区  | 28,037 | 28,106 | 28,282 | 28,478 | 29,541 | 29,095 | 28,870 | 28,762 | 28,877  | ¥28,895 | ¥29,041 | ¥28,118 | ¥28,203 | 85     | 166    |
|        | 渋谷区  | 29,402 | 29,798 | 31,233 | 31,017 | 31,323 | 31,397 | 30,596 | 30,171 | 29,793  | ¥27,847 | ¥29,579 | ¥31,349 | ¥30,997 | -352   | 1,595  |
|        | 主要5区 | 29,713 | 29,916 | 29,954 | 29,958 | 29,818 | 29,803 | 29,863 | 29,726 | 29,377  | ¥30,168 | ¥30,399 | ¥30,398 | ¥29,921 | -477   | 208    |
|        | 品川区  | 19,943 | 19,850 | 20,140 | 20,125 | 20,137 | 19,390 | 19,615 | 19,671 | 19,715  | ¥19,612 | ¥19,489 | ¥19,721 | ¥19,384 | -337   | -559   |
|        | 江東区  | 16,548 | 16,606 | 16,388 | 16,518 | 16,440 | 16,796 | 16,657 | 16,688 | 16,637  | ¥16,628 | ¥16,721 | ¥16,593 | ¥16,488 | -105   | -60    |
|        | 主要7区 | 26,934 | 27,456 | 27,544 | 27,560 | 27,472 | 27,441 | 27,483 | 27,338 | 27,167  | ¥27,870 | ¥28,153 | ¥28,176 | ¥27,760 | -416   | 826    |

※2023年3月より貸付有効面積が不明な場合のレントابل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。

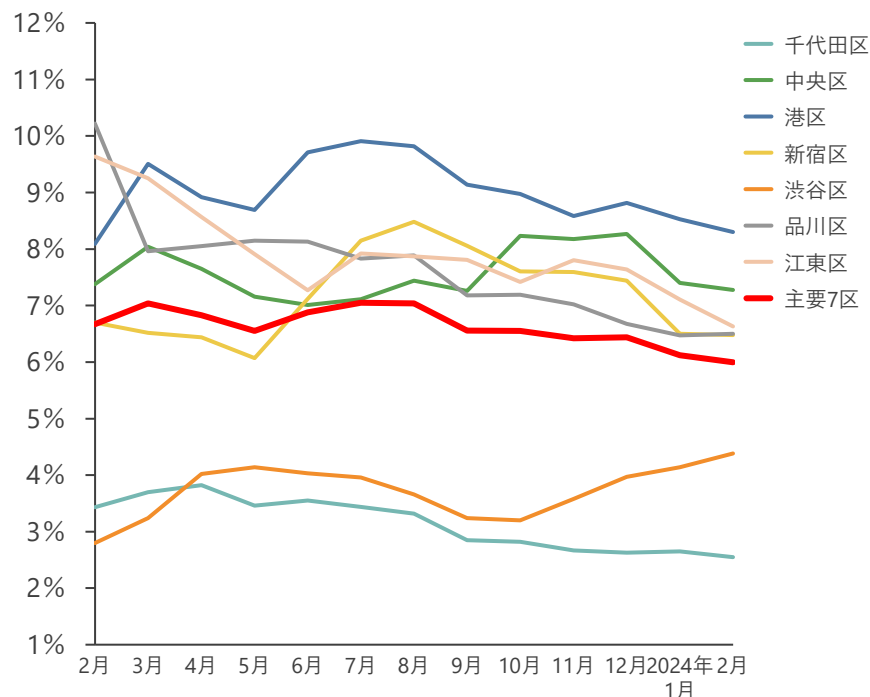
## 01 空室率および平均募集賃料

### 主要7区の空室率・平均募集賃料の動向

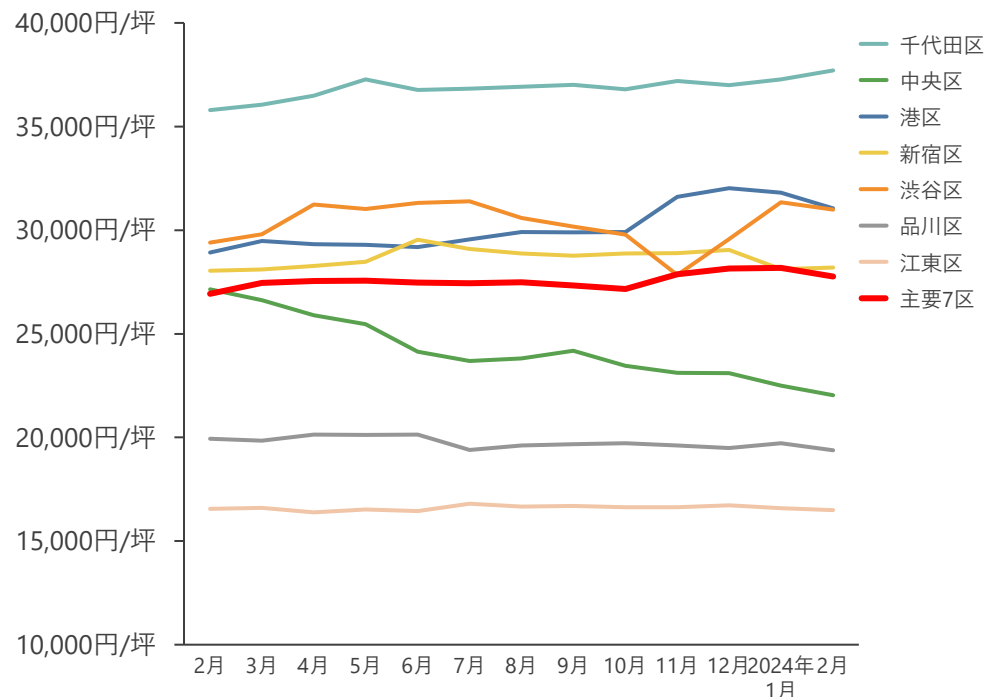
主要7区の空室率について、渋谷区で上昇、千代田区・中央区・新宿区・品川区で横這い、港区・江東区で回復した。主要5区と7区の空室率は回復傾向が継続しており、主要5区の空室率は先月に引き続き5%台となっている。渋谷駅周辺エリアにて物件が竣工したことや、代々木エリアにてまとまった解約があったことで、渋谷区の空室率は上昇したもの、依然7区の中では低水準となっている。

平均募集賃料は、千代田区で上昇、新宿区・江東区で横這い、中央区・港区・渋谷区・品川区で下落した。主要5区は、中央区を除き前年同月比で上昇しており、千代田区・港区・渋谷区は+1,500円/坪以上となっている。一方で、中央区は前年同月比-5,114円/坪と平均募集賃料が大幅に下落している。35,000円/坪超のフロアが募集を終了する中、1万円台/坪の物件の募集が開始されることで平均募集賃料が下落する状況が続いている。好立地や築浅物件は、高額でも需要がある一方で、立地が劣る物件や築古の物件は賃料を下げても決まりにくく、中央区内で二極化が顕著になっている。

主要7区空室率推移



主要7区平均募集賃料推移



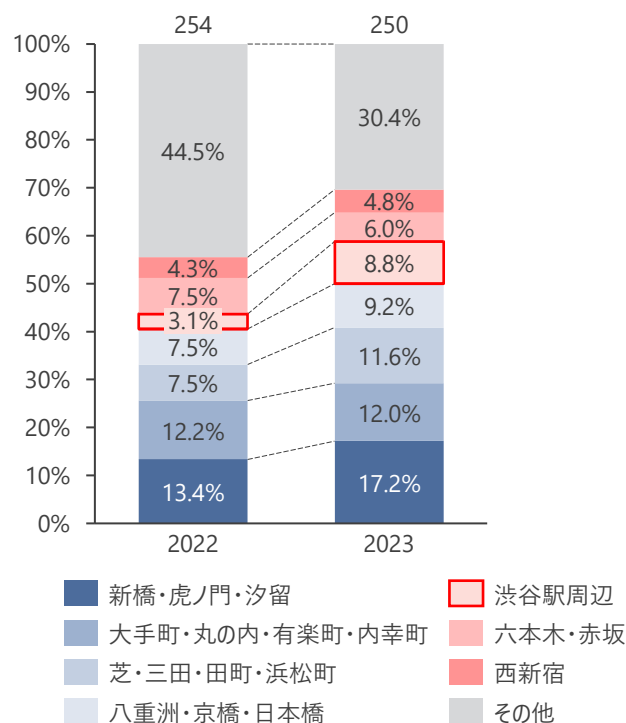
※2023年3月より貸付有効面積が不明な場合のレンタル比率集計を変更致しました。変更内容詳細については末尾をご参照ください。

## 02 オフィス移転の傾向

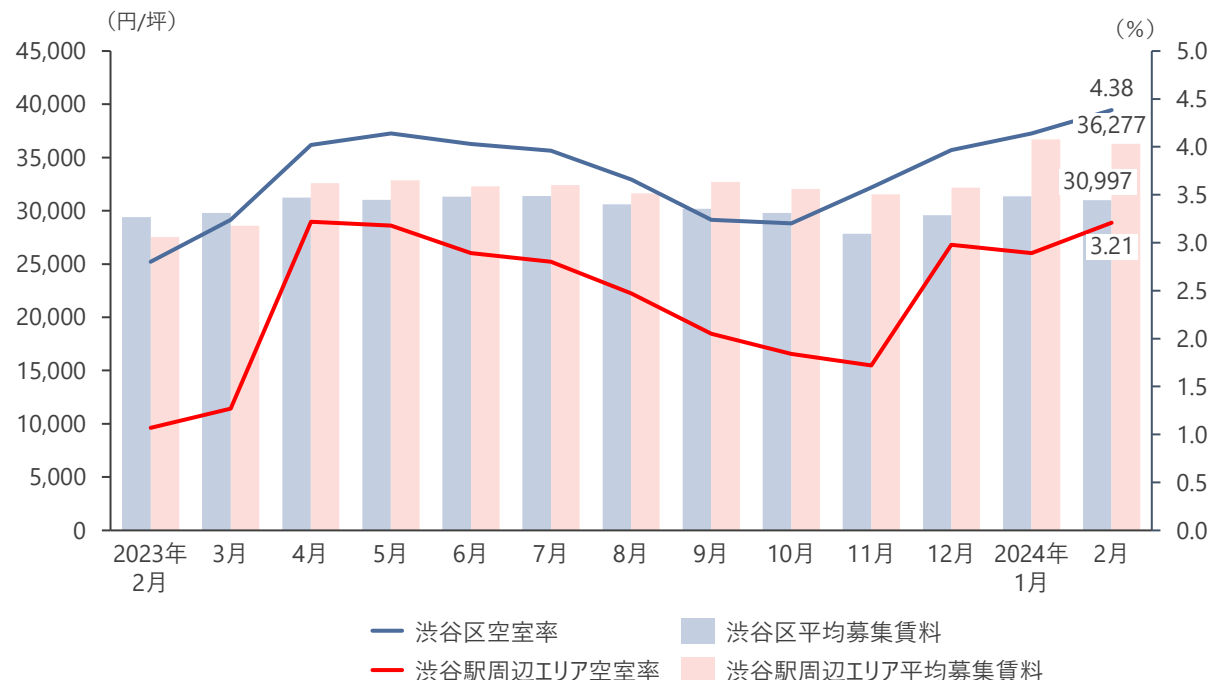
### 移転先エリアの動向

主要7区における2023年の移転件数（日経不動産マーケット情報記事公開ベース）は、250件と2022年と比較し僅かに減少したものの同水準であった。移転先エリアの内訳を見ると、上位7エリアへの移転が全体の約70%を占め、「新橋・虎ノ門・汐留エリア」が最も多く、「大手町・丸の内・有楽町・内幸町エリア」、「芝・三田・田町・浜松町エリア」が続く結果となった。2022年と比較すると、「渋谷駅周辺エリア」の割合が5.7pt上昇しており、再開発等の影響もあり需要が高まっていることが窺える。渋谷駅周辺エリアでは、大型フロアの解約や新築物件の竣工が影響し一時的に空室率が上昇した月もあったが、概ね2.0%～3.0%台を推移している。平均募集賃料の推移を見ると、2023年4月以降は渋谷区の平均募集賃料を上回り、2024年2月時点では渋谷区の平均募集賃料を5,000円/坪程度上回った。渋谷駅周辺エリアの2024年竣工予定物件は少ないため、今後しばらくは空室率の回復が続くものと思料され、募集賃料の変動にも注視が必要である。

【直近2年の移転先エリアの内訳】



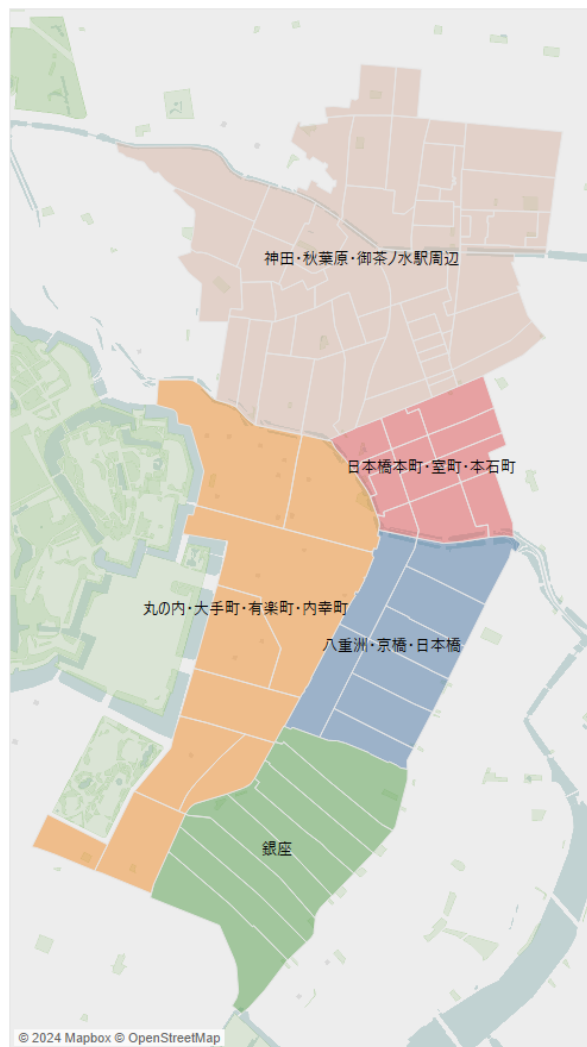
【渋谷区と渋谷駅周辺エリアの空室率・平均募集賃料推移】



※出典：日経不動産マーケット情報より当社集計  
当社調べ 大型オフィスビル空室率

## 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25.57千坪 | 2.36% | ¥ 44,699 |
| 神田・秋葉原・御茶ノ水駅周辺  | 38   | 約6.14千坪  | 3.22% | ¥ 29,643 |
| 八重洲・京橋・日本橋      | 53   | 約8.57千坪  | 2.85% | ¥ 38,956 |
| 日本橋本町・室町・本石町    | 23   | 約0.51千坪  | 0.44% | ¥ 25,354 |
| 銀座              | 18   | 約1.65千坪  | 1.99% | ¥ 28,081 |
| 総計              | 218  | 約42.43千坪 | 2.39% | ¥ 40,713 |

## 千代田・中央エリア将来竣工

※2025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。

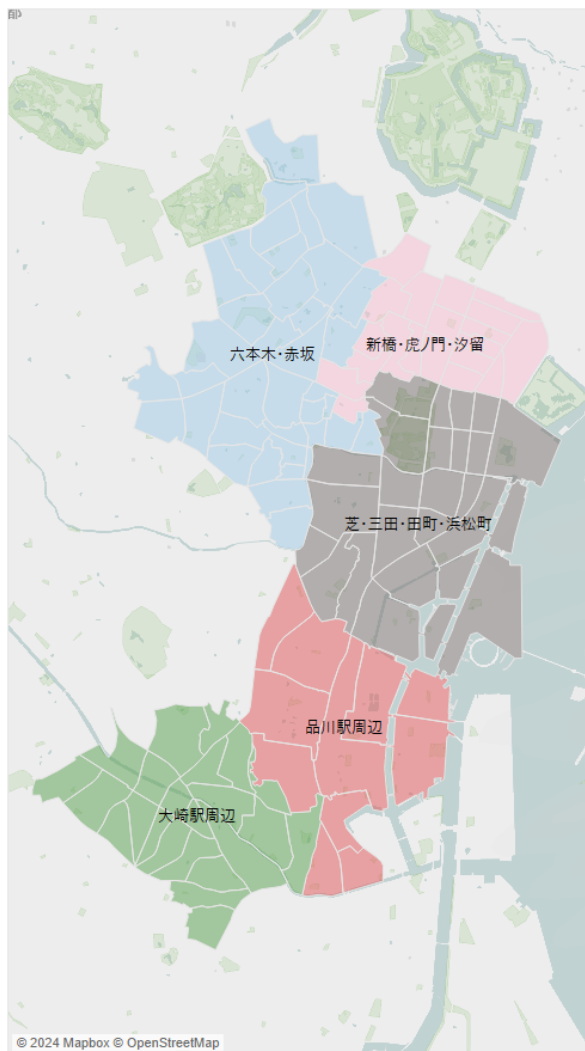
| 竣工年月     | 物件名称                           | 住所              | 基準階面積(坪) | 延床面積(坪)   |
|----------|--------------------------------|-----------------|----------|-----------|
| 2024年9月  | TODA BUILDING                  | 東京都中央区京橋 1 丁目   | 721      | 約28.68千坪  |
| 2025年6月  | (仮称) 京橋第一生命ビル                  | 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   |
| 2025年11月 | (仮称) 内神田一丁目計画                  | 東京都千代田区内神田 1 丁目 | 627      | 約25.79千坪  |
| 2025年    | (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1月  | WORKVILLA YAESU                | 東京都中央区京橋 1 丁目   | -        | 約4.08千坪   |
| 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 |
| 総計       |                                |                 |          | 約253.38千坪 |

## 千代田・中央エリア2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) |
|----------------------|------------------|-----------------------|--------|----------|----------|
| Shinwa Wise Holdings | 学術研究, 専門・技術サービス業 | 郵船ビルディング(丸の内郵船ビルディング) | 1978   | 287      | 380      |
| エナジー・ソリューションズ        | 製造業              | ヒューリック御茶ノ水ビル          | 2009   | 170      | 200      |

## 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58.08千坪  | 9.11% | ¥ 27,470 |
| 新橋・虎ノ門・汐留   | 81   | 約60.19千坪  | 9.18% | ¥ 36,456 |
| 品川駅周辺       | 34   | 約17.52千坪  | 6.38% | ¥ 27,878 |
| 六本木・赤坂      | 68   | 約26.50千坪  | 4.72% | ¥ 34,042 |
| 大崎駅周辺       | 41   | 約16.84千坪  | 4.93% | ¥ 23,095 |
| 総計          | 316  | 約179.14千坪 | 7.25% | ¥ 31,214 |

## 港・品川エリア将来竣工 ※2025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5月  | 赤坂グリーンクロス                                | 東京都港区赤坂2丁目    | 534      | 約22.38千坪  |
| 2024年6月  | (仮称) 虎ノ門開発計画                             | 東京都港区虎ノ門1丁目   | 174      | 約3.88千坪   |
| 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 | W T C a n n e x                          | 東京都港区浜松町2丁目   | 284      | 約22.65千坪  |
| 2024年12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   | 392      | 約9.71千坪   |
| 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   |
|          | (仮称) 虎ノ門二丁目地区第一種市街地再開発事業 業務棟             | 東京都港区虎ノ門2丁目   | 1,054    | 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 |
| 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5月  | (仮称) 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  | (仮称) 御成門計画                               | 東京都港区新橋6丁目    | 290      | 約7.40千坪   |
| 2025年春   | 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  |
| 総計       |                                          |               |          | 約738.12千坪 |

## 港・品川エリア2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) |
|----------|-------------------|----------------|--------|----------|----------|
| エクサウィザーズ | 情報通信業             | 住友不動産三田ツインビル東館 | 2006   | 320      | 500      |
| コトラ      | サービス業（他に分類されないもの） | 麻布台ヒルズ 森JPタワー  | 2023   | 206      | 260      |
| 三菱オートリース | 不動産業、物品賃貸業        | 田町タワー          | 2023   | 1,300    | 1,600    |
| 日本調剤     | 卸売業、小売業           | 田町タワー          | 2023   | 1,900    | 2,000    |

## 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7.36千坪  | 3.21%  | ¥36,277  |
| 西新宿                | 50   | 約39.02千坪 | 7.49%  | ¥28,408  |
| 四ツ谷・市ヶ谷・飯田橋・水道橋駅周辺 | 56   | 約7.56千坪  | 2.79%  | ¥25,773  |
| 豊洲・晴海              | 36   | 約42.28千坪 | 13.49% | ¥17,604  |
| 総計                 | 182  | 約96.22千坪 | 7.21%  | ¥23,904  |

## その他エリア将来竣工

※2025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5月  | 渋谷アクシ                 | 東京都渋谷区渋谷2丁目     | 401      | 約13.46千坪 |
| 2025年6月  | (仮称) 豊洲4-2街区開発計画(B棟)  | 東京都江東区豊洲2丁目     | 1,275    | 約26.92千坪 |
| 2025年11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 |
| 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  |
| 総計       |                       |                 |          | 約73.49千坪 |

## その他エリア2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) |
|--------|--------|-----------|--------|----------|----------|
| 17LIVE | 情報通信業  | E・スペースタワー | 2002   | 229      | 302      |

### 【調査対象ビル】

- ◆ 997棟 2024年2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ابل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ابل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。

賃貸オフィス検索サイト



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

お問い合わせ



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