

2024年3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 **5.57%** (前月比-0.31%)
 平均募集賃料 **29,883円/坪** (前月比 -38円/坪)

東京主要7区
 空室率 **5.73%** (前月比-0.27%)
 平均募集賃料 **27,649円/坪** (前月比 -111円/坪)

		2023.3	2023.4	2023.5	2023.6	2023.7	2023.8	2023.9	2023.10	2023.11	2023.12	2024.1	2024.2	2024.3	前月比	前年同月比
空室率	千代田区	3.70%	3.82%	3.46%	3.55%	3.44%	3.32%	2.85%	2.82%	2.67%	2.62%	2.65%	2.55%	2.53%	-0.01%	-1.17%
	中央区	8.04%	7.65%	7.16%	7.01%	7.11%	7.44%	7.26%	8.23%	8.18%	8.26%	7.40%	7.28%	6.47%	-0.80%	-1.57%
	港区	9.51%	8.92%	8.69%	9.71%	9.91%	9.82%	9.14%	8.98%	8.58%	8.81%	8.53%	8.30%	7.79%	-0.51%	-1.72%
	新宿区	6.52%	6.44%	6.07%	7.12%	8.15%	8.48%	8.06%	7.61%	7.59%	7.44%	6.50%	6.48%	6.58%	0.10%	0.06%
	渋谷区	3.24%	4.02%	4.14%	4.03%	3.96%	3.66%	3.24%	3.20%	3.58%	3.97%	4.14%	4.38%	4.26%	-0.12%	1.02%
	主要5区	6.71%	6.52%	6.23%	6.70%	6.88%	6.87%	6.38%	6.40%	6.23%	6.31%	5.99%	5.88%	5.57%	-0.31%	-1.14%
	品川区	7.96%	8.05%	8.15%	8.13%	7.83%	7.89%	7.18%	7.19%	7.02%	6.67%	6.47%	6.50%	6.36%	-0.14%	-1.60%
	江東区	9.25%	8.57%	7.91%	7.27%	7.92%	7.87%	7.81%	7.42%	7.80%	7.64%	7.11%	6.63%	6.60%	-0.03%	-2.65%
	主要7区	7.04%	6.83%	6.55%	6.88%	7.05%	7.04%	6.56%	6.55%	6.42%	6.44%	6.12%	6.00%	5.73%	-0.27%	-1.31%
平均募集賃料	千代田区	36,061	36,495	37,275	36,768	36,826	36,928	37,014	36,800	¥37,197	¥37,006	¥37,274	¥37,715	¥37,860	145	1,799
	中央区	26,628	25,901	25,471	24,143	23,686	23,806	24,185	23,463	¥23,121	¥23,109	¥22,502	¥22,033	¥21,562	-470	-5,066
	港区	29,486	29,325	29,300	29,179	29,553	29,912	29,890	29,905	¥31,617	¥32,021	¥31,818	¥31,061	¥30,964	-97	1,478
	新宿区	28,106	28,282	28,478	29,541	29,095	28,870	28,762	28,877	¥28,895	¥29,041	¥28,118	¥28,203	¥27,928	-275	-178
	渋谷区	29,798	31,233	31,017	31,323	31,397	30,596	30,171	29,793	¥27,847	¥29,579	¥31,349	¥30,997	¥30,906	-91	1,108
	主要5区	29,916	29,954	29,958	29,818	29,803	29,863	29,726	29,377	¥30,168	¥30,399	¥30,398	¥29,921	¥29,883	-38	-33
	品川区	19,850	20,140	20,125	20,137	19,390	19,615	19,671	19,715	¥19,612	¥19,489	¥19,721	¥19,384	¥19,120	-265	-730
	江東区	16,606	16,388	16,518	16,440	16,796	16,657	16,688	16,637	¥16,628	¥16,721	¥16,593	¥16,488	¥16,532	45	-74
	主要7区	27,456	27,544	27,560	27,472	27,441	27,483	27,338	27,167	¥27,870	¥28,153	¥28,176	¥27,760	¥27,649	-111	193

※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。

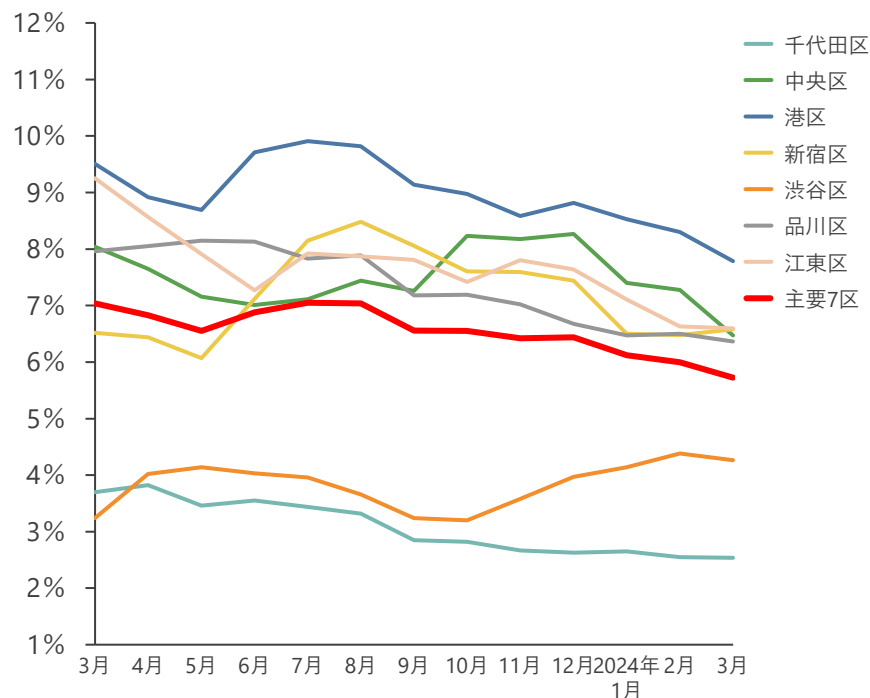
01 空室率および平均募集賃料

主要7区の空室率・平均募集賃料の動向

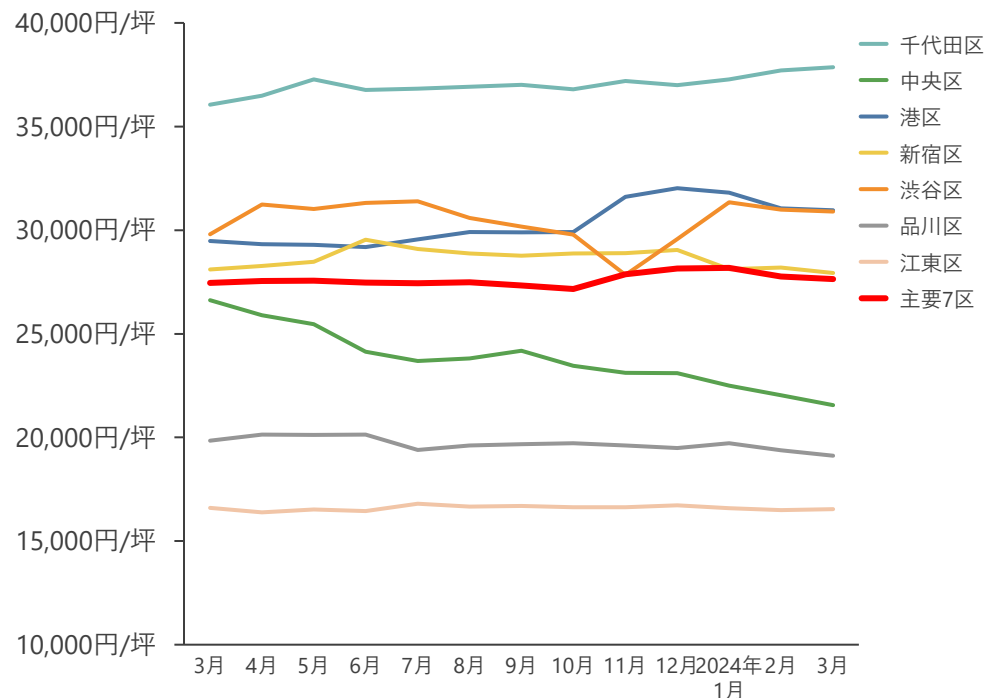
主要7区の空室率について、中央区・港区で回復、千代田区・新宿区・渋谷区・品川区・江東区で横這いとなった。主要7区の空室率は回復傾向となっており、今月は5.73%と2021年4月ぶりの5%台となった。京橋エリアの大型物件における1,000坪超の募集終了や、晴海エリアにおける複数物件の募集終了が影響し、中央区の空室率が回復した。

平均募集賃料は、中央区・新宿区・品川区で下落、千代田区・港区・渋谷区・江東区は横這いとなった。中央区・新宿区・品川区における平均募集賃料の下落は、募集賃料の高い物件の募集終了が影響している他、中央区の晴海エリアや品川区の品川シーサイドエリア等、引き合いが弱いエリアにおいて、募集賃料が1万円台/坪まで下がっている大型物件が多数あり、区の平均募集賃料を押し下げている。

主要7区空室率推移



主要7区平均募集賃料推移



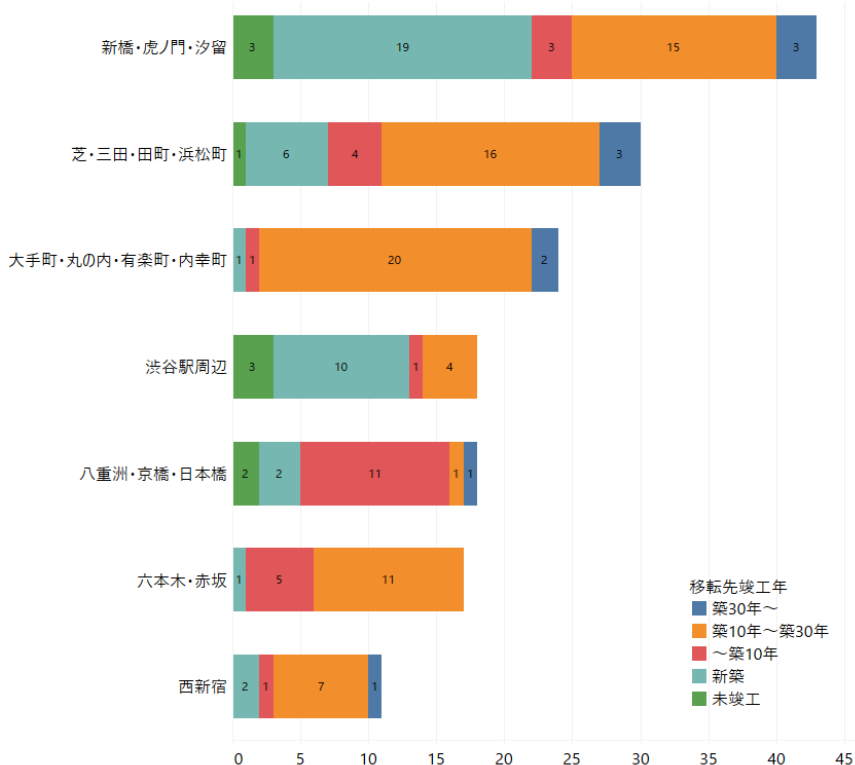
※2023年3月より貸付有効面積が不明な場合のレンタル比率集計を変更致しました。変更内容詳細については末尾をご参照ください。

02 オフィス移転の傾向

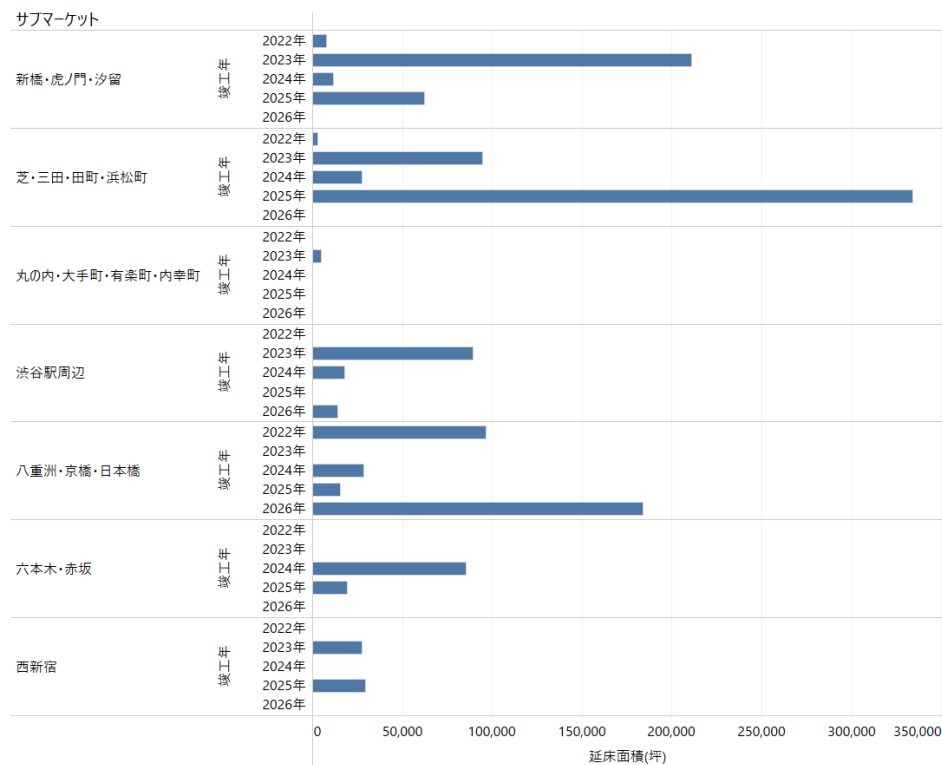
移転先エリアの動向

2023年度（日経不動産マーケット情報記事公開ベース）の移転先エリアを見ると、「新橋・虎ノ門・汐留」が最も多く、「芝・三田・田町・浜松町」、「大手町・丸の内・有楽町・内幸町」が続いた。移転先サブマーケットごとの移転先物件の築年数の内訳を見ると、「新橋・虎ノ門・汐留」、「渋谷駅周辺」、「八重洲・京橋・日本橋」では、2022年～2023年において新規供給が多かったこともあり、新築～築10年未満の物件への移転が目立った。一方、「大手町・丸の内・有楽町・内幸町」においては築10年未満への物件の移転は2件に留まり、築10年以上の物件への移転が約91%を占め、今後も新規供給は限定的であることから、この傾向は継続するものと思われる。「芝・三田・田町・浜松町」は、「渋谷駅周辺」と同程度の新規供給はあるものの、物件の選択肢が多いこともあり、築10年未満の物件への移転は約36%に留まった。

【移転先サブマーケットと築年数】



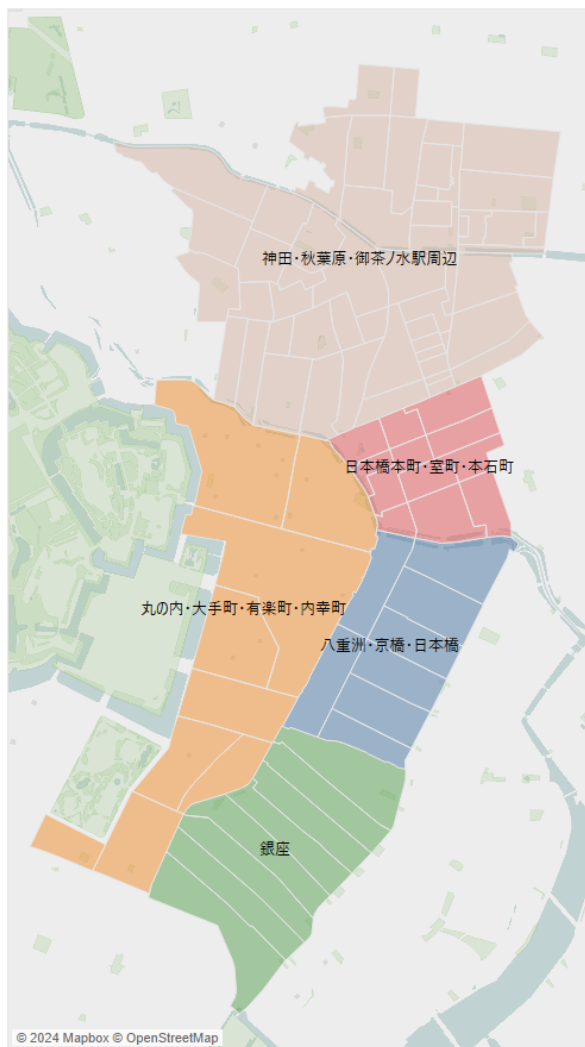
【サブマーケットごとの供給面積予測】



※出典：日経不動産マーケット情報より当社集計
当社データより集計

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24.99千坪	2.31%	¥ 45,325
神田・秋葉原・御茶ノ水駅周辺	38	約6.34千坪	3.32%	¥ 29,315
八重洲・京橋・日本橋	53	約6.81千坪	2.26%	¥ 38,902
日本橋本町・室町・本石町	23	約0.51千坪	0.44%	¥ 25,354
銀座	18	約1.18千坪	1.43%	¥ 30,585
総計	218	約39.83千坪	2.25%	¥ 41,210

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。

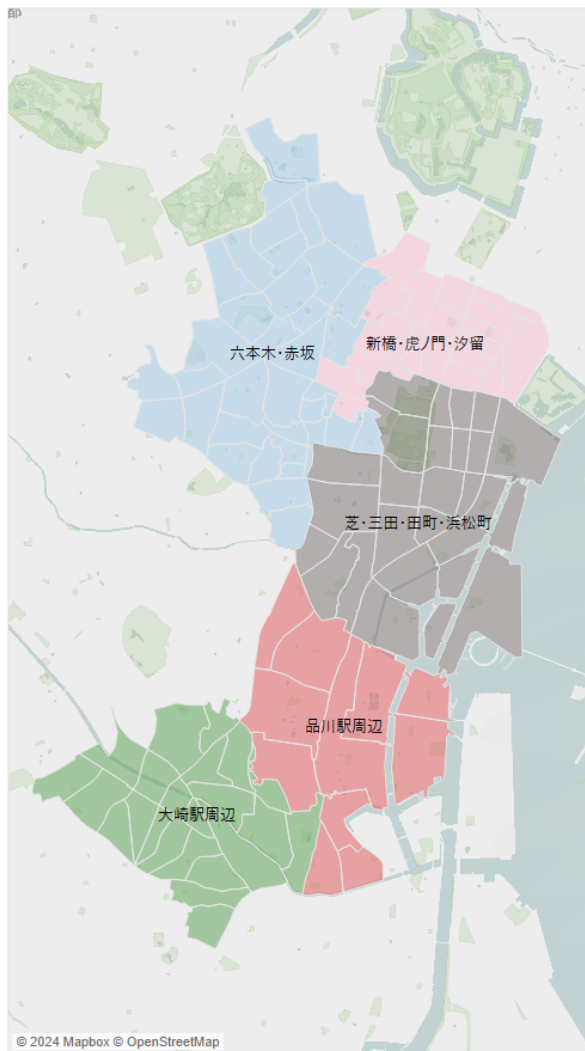
竣工年月	物件名称	住所	基準階面積(坪)	延床面積(坪)
2024年9月	TODA BUILDING	東京都中央区京橋1丁目	721	約28.68千坪
2025年6月	(仮称) 京橋第一生命ビル	東京都中央区京橋2丁目	255	約4.88千坪
	八重洲ダイビル	東京都中央区京橋1丁目	387	約6.86千坪
2025年8月	(仮称) 東日本銀行本店ビル建替プロジェクト	東京都中央区日本橋3丁目	214	約3.49千坪
2025年11月	(仮称) 内神田一丁目計画	東京都千代田区内神田1丁目	627	約25.79千坪
2026年1月	WORKVILLA YAESU	東京都中央区京橋1丁目	-	約4.08千坪
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3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)
サイネオス・ヘルス	卸売業, 小売業	JPタワー	2012	915	960
旭タンカー	運輸業, 郵便業	第一生命日比谷ファースト	1993	704	500

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53.43千坪	8.38%	¥27,084
新橋・虎ノ門・汐留	81	約55.96千坪	8.54%	¥36,517
品川駅周辺	34	約15.56千坪	5.66%	¥28,206
六本木・赤坂	68	約26.72千坪	4.76%	¥33,988
大崎駅周辺	41	約16.43千坪	4.81%	¥22,827
総計	316	約168.10千坪	6.80%	¥31,190

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 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
	(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
	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3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)
MOYAI	情報通信業	虎ノ門ヒルズ ステーションタワー	2023	80	200
Supershipホールディングス	-	虎ノ門ツインビルディング	1988	-	555
WAVE	学術研究, 専門・技術サービス業	住友不動産虎ノ門タワー	1995	90	150
アールナイン	学術研究, 専門・技術サービス業	虎ノ門ヒルズ ステーションタワー	2023	42	95
ザイマックス	学術研究, 専門・技術サービス業	虎ノ門ツインビルディング	1988	-	1,500
ファーストアカウンティング	情報通信業	芝パークビル	1982	64	177
大林新星和不動産	不動産業, 物品賃貸業	品川インターシティA棟	1998	400	610
日本ビジネスシステムズ	卸売業, 小売業	虎ノ門ヒルズ ステーションタワー	2023	-	2,000
日本ラッド	情報通信業	アーク森ビル	1986	600	600

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7.05千坪	3.07%	¥35,993
西新宿	50	約38.36千坪	7.37%	¥28,214
四ツ谷・市ヶ谷・飯田橋・水道橋駅周辺	56	約7.65千坪	2.87%	¥25,725
豊洲・晴海	36	約41.58千坪	13.27%	¥17,706
総計	182	約94.64千坪	7.12%	¥23,852

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も記載、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	渋谷アクシユ	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3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)
アサヒグループ食品	卸売業, 小売業	メブクス豊洲	2021	-	1,000
インフォテック・ホールディングス	金融業, 保険業	新宿パークタワー	1994	1,200	1,300

【調査対象ビル】

- ◆ 997棟 2024年3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。

