

2024年4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 **5.46%** (前月比-0.12%)
 平均募集賃料 **30,124円/坪** (前月比 +241円/坪)

東京主要7区
 空室率 **5.63%** (前月比-0.09%)
 平均募集賃料 **27,864円/坪** (前月比 +215円/坪)

| | | 2023.4 | 2023.5 | 2023.6 | 2023.7 | 2023.8 | 2023.9 | 2023.10 | 2023.11 | 2023.12 | 2024.1 | 2024.2 | 2024.3 | 2024.4 | 前月比 | 前年同月比 |
|--------|------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|--------|--------|
| 空室率 | 千代田区 | 3.82% | 3.46% | 3.55% | 3.44% | 3.32% | 2.85% | 2.82% | 2.67% | 2.62% | 2.65% | 2.55% | 2.53% | 2.64% | 0.11% | -1.18% |
| | 中央区 | 7.65% | 7.16% | 7.01% | 7.11% | 7.44% | 7.26% | 8.23% | 8.18% | 8.26% | 7.40% | 7.28% | 6.47% | 6.37% | -0.10% | -1.28% |
| | 港区 | 8.92% | 8.69% | 9.71% | 9.91% | 9.82% | 9.14% | 8.98% | 8.58% | 8.81% | 8.53% | 8.30% | 7.79% | 7.66% | -0.13% | -1.26% |
| | 新宿区 | 6.44% | 6.07% | 7.12% | 8.15% | 8.48% | 8.06% | 7.61% | 7.59% | 7.44% | 6.50% | 6.48% | 6.58% | 6.28% | -0.30% | -0.16% |
| | 渋谷区 | 4.02% | 4.14% | 4.03% | 3.96% | 3.66% | 3.24% | 3.20% | 3.58% | 3.97% | 4.14% | 4.38% | 4.26% | 3.61% | -0.66% | -0.41% |
| | 主要5区 | 6.52% | 6.23% | 6.70% | 6.88% | 6.87% | 6.38% | 6.40% | 6.23% | 6.31% | 5.99% | 5.88% | 5.57% | 5.46% | -0.12% | -1.06% |
| | 品川区 | 8.05% | 8.15% | 8.13% | 7.83% | 7.89% | 7.18% | 7.19% | 7.02% | 6.67% | 6.47% | 6.50% | 6.36% | 6.34% | -0.02% | -1.71% |
| | 江東区 | 8.57% | 7.91% | 7.27% | 7.92% | 7.87% | 7.81% | 7.42% | 7.80% | 7.64% | 7.11% | 6.63% | 6.60% | 6.68% | 0.08% | -1.89% |
| | 主要7区 | 6.83% | 6.55% | 6.88% | 7.05% | 7.04% | 6.56% | 6.55% | 6.42% | 6.44% | 6.12% | 6.00% | 5.73% | 5.63% | -0.09% | -1.20% |
| 平均募集賃料 | 千代田区 | 36,495 | 37,275 | 36,768 | 36,826 | 36,928 | 37,014 | 36,800 | ¥37,197 | ¥37,006 | ¥37,274 | ¥37,715 | ¥37,860 | ¥38,339 | 479 | 1,844 |
| | 中央区 | 25,901 | 25,471 | 24,143 | 23,686 | 23,806 | 24,185 | 23,463 | ¥23,121 | ¥23,109 | ¥22,502 | ¥22,033 | ¥21,562 | ¥21,740 | 177 | -4,161 |
| | 港区 | 29,325 | 29,300 | 29,179 | 29,553 | 29,912 | 29,890 | 29,905 | ¥31,617 | ¥32,021 | ¥31,818 | ¥31,061 | ¥30,964 | ¥31,197 | 233 | 1,872 |
| | 新宿区 | 28,282 | 28,478 | 29,541 | 29,095 | 28,870 | 28,762 | 28,877 | ¥28,895 | ¥29,041 | ¥28,118 | ¥28,203 | ¥27,928 | ¥27,920 | -9 | -362 |
| | 渋谷区 | 31,233 | 31,017 | 31,323 | 31,397 | 30,596 | 30,171 | 29,793 | ¥27,847 | ¥29,579 | ¥31,349 | ¥30,997 | ¥30,906 | ¥29,805 | -1,101 | -1,428 |
| | 主要5区 | 29,954 | 29,958 | 29,818 | 29,803 | 29,863 | 29,726 | 29,377 | ¥30,168 | ¥30,399 | ¥30,398 | ¥29,921 | ¥29,883 | ¥30,124 | 241 | 170 |
| | 品川区 | 20,140 | 20,125 | 20,137 | 19,390 | 19,615 | 19,671 | 19,715 | ¥19,612 | ¥19,489 | ¥19,721 | ¥19,384 | ¥19,120 | ¥19,404 | 284 | -736 |
| | 江東区 | 16,388 | 16,518 | 16,440 | 16,796 | 16,657 | 16,688 | 16,637 | ¥16,628 | ¥16,721 | ¥16,593 | ¥16,488 | ¥16,532 | ¥16,579 | 47 | 191 |
| | 主要7区 | 27,544 | 27,560 | 27,472 | 27,441 | 27,483 | 27,338 | 27,167 | ¥27,870 | ¥28,153 | ¥28,176 | ¥27,760 | ¥27,649 | ¥27,864 | 215 | 320 |

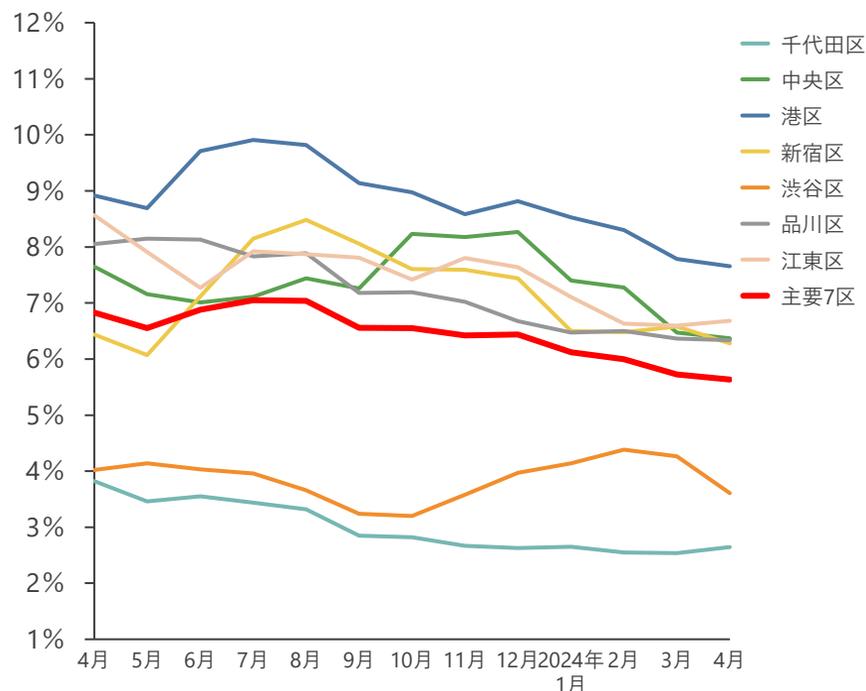
※2023年3月より貸付有効面積が不明な場合のレンタル比率の設定を変更致しました。変更内容詳細については末尾をご参照ください。

01 空室率および平均募集賃料

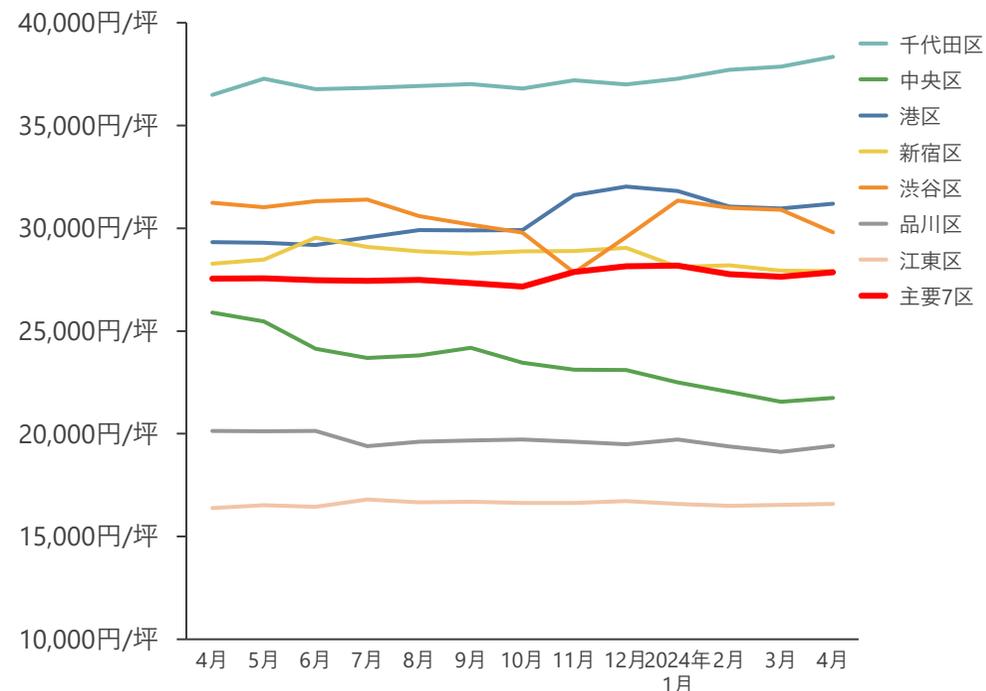
主要7区の空室率・平均募集賃料の動向

主要7区の空室率について、新宿区・渋谷区で回復、千代田区・中央区・港区・品川区・江東区で横這いとなった。主要7区の空室率は、引き続き回復傾向となっている。渋谷区では、渋谷駅周辺エリアにおいて大型フロアの成約があった他、代々木エリアや笹塚エリアにおいてもまとまった規模のフロアの成約が複数見られた。平均募集賃料は、千代田区・港区・品川区で回復、渋谷区で下落、中央区・新宿区・江東区は横這いとなった。主要7区の平均募集賃料は、空室率ほどの顕著な回復は見られないが、緩やかな回復傾向となっている。千代田区の平均募集賃料は丸の内・大手町エリアにおける高額物件のまとまった規模での募集開始の影響もあり、前年同月比で+1,844円/坪となった。渋谷区の平均募集賃料は下落しているが、渋谷駅周辺エリアの50,000円/坪超の物件の募集終了の影響が大きい。

主要7区空室率推移



主要7区平均募集賃料推移



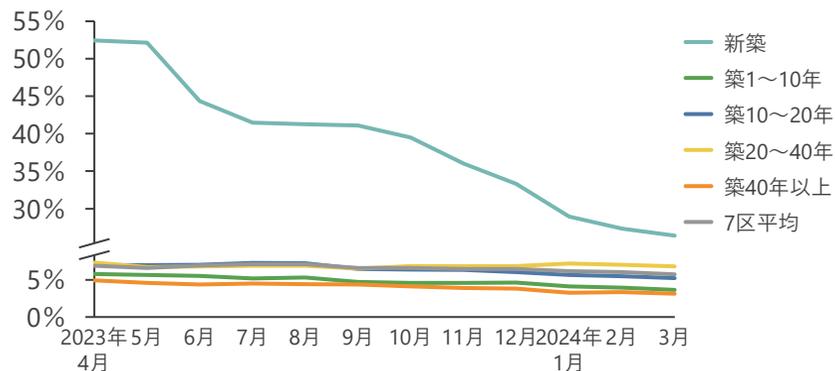
※2023年3月より貸付有効面積が不明な場合のレンタル比率集計を変更致しました。変更内容詳細については末尾をご参照ください。

02 オフィス移転の傾向

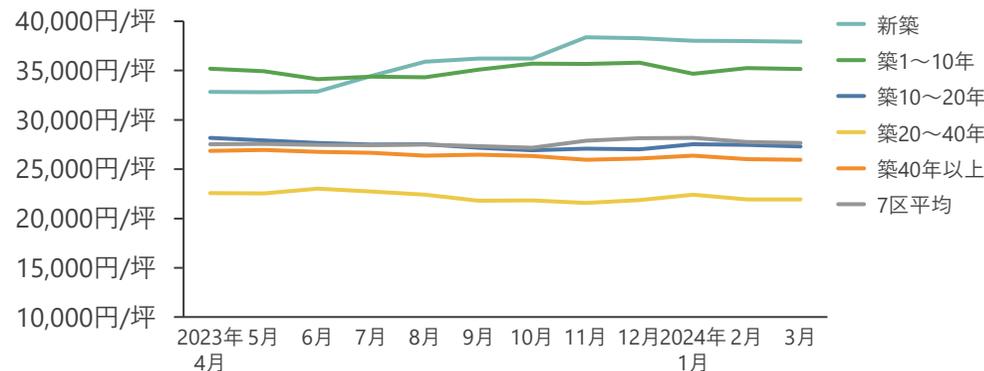
築年数別 主要7区の空室率・平均募集賃料推移

2023年度の主要7区の空室率推移を築年数別で見ると、新築物件の空室率が突出して高い状況となっているものの、全ての築年数レンジにおいて空室率は回復傾向となっている。また、平均募集賃料推移を築年数別に見ると、新築物件の平均募集賃料は上昇傾向となっているものの、その他の築年数レンジは概ね横這い傾向となっている。築年数が経過しているほど、平均募集賃料が安い傾向にあるが、「築40年以上」の平均募集賃料は「築20～40年」の平均募集賃料を上回っている。「築40年以上」の物件については約65%がリニューアルを実施しており、それにより「築20～40年」の物件を上回り、築10～20年の物件との競争が可能な商品力を確保しているものと推察される。

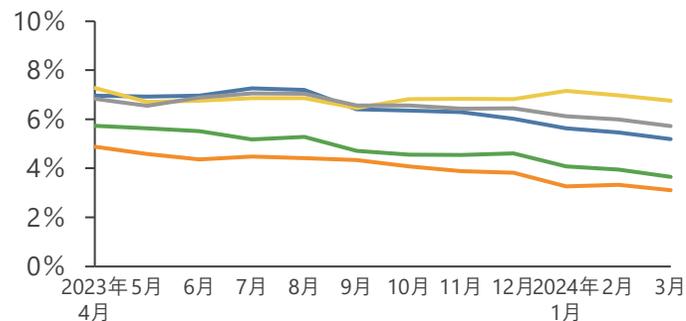
築年数別 主要7区空室率推移



築年数別 主要7区平均募集賃料推移

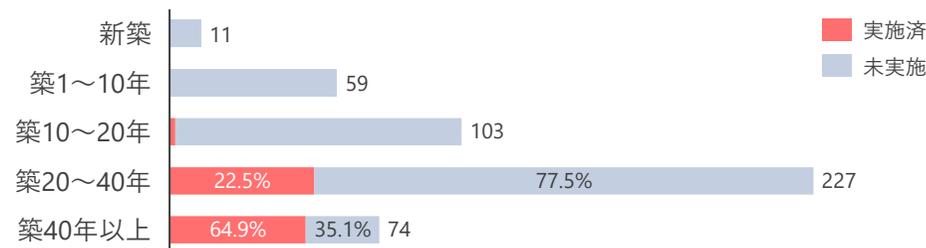


築年数別 主要7区空室率推移 (新築除く)



築年数別 リニューアル実施有無

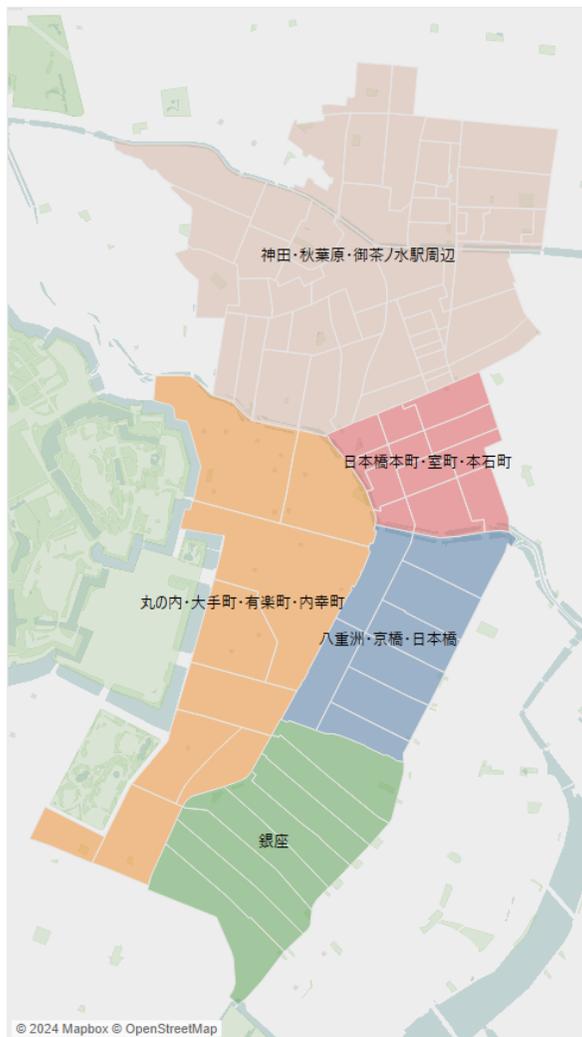
※3月末時点平均募集賃料算出対象物件より作成



※新築：2023年4月-2024年3月竣工物件。竣工日より調査対象として算入。
 ※出典：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27.19千坪 | 2.51% | ¥45,507 |
| 神田・秋葉原・御茶ノ水駅周辺 | 38 | 約6.74千坪 | 3.53% | ¥29,204 |
| 八重洲・京橋・日本橋 | 51 | 約6.99千坪 | 2.36% | ¥38,683 |
| 日本橋本町・室町・本石町 | 23 | 約0.24千坪 | 0.21% | ¥34,617 |
| 銀座 | 18 | 約1.28千坪 | 1.55% | ¥29,961 |
| 総計 | 216 | 約42.45千坪 | 2.40% | ¥41,389 |

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。

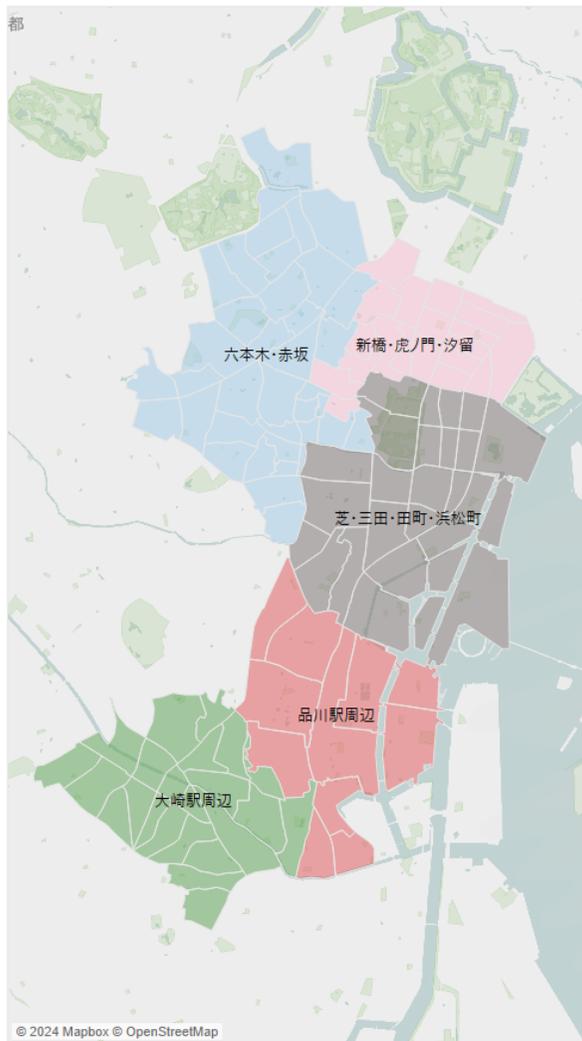
| 竣工年月 | 物件名称 | 住所 | 基準階面積(坪) | 延床面積(坪) |
|---------|-------------------------------|----------------|----------|-----------|
| 2024年9月 | TODA BUILDING | 東京都中央区京橋1丁目 | 721 | 約28.68千坪 |
| 2025年6月 | (仮称)京橋第一生命ビル | 東京都中央区京橋2丁目 | 255 | 約4.88千坪 |
| | 八重洲ダイビル | 東京都中央区京橋1丁目 | 387 | 約6.86千坪 |
| 2025年8月 | (仮称)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 | (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 |
| | 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 |
| 総計 | | | | 約261.80千坪 |

千代田・中央エリア4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) |
|--------|----------|--------------|--------|----------|----------|
| J-STAR | 金融業, 保険業 | 第一生命日比谷ファースト | 1993 | - | 287 |
| アシックス | 製造業 | JPタワー | 2012 | - | - |
| 富士交易 | 卸売業, 小売業 | 八重洲Kビル | 2023 | - | 117 |

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48.65千坪 | 7.63% | ¥ 27,311 |
| 新橋・虎ノ門・汐留 | 80 | 約56.86千坪 | 8.71% | ¥ 36,591 |
| 品川駅周辺 | 33 | 約16.85千坪 | 6.18% | ¥ 26,885 |
| 六本木・赤坂 | 66 | 約26.18千坪 | 4.76% | ¥ 34,980 |
| 大崎駅周辺 | 41 | 約16.09千坪 | 4.70% | ¥ 23,520 |
| 総計 | 312 | 約164.63千坪 | 6.71% | ¥ 31,453 |

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 | ヒューリック虎ノ門第二ビル | 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 |
| 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829.47千坪 |

港・品川エリア4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) |
|-----------------|--------------------|------------------|--------|----------|----------|
| CLSA | - | 虎ノ門ビルズ ステーションタワー | 2023 | - | - |
| COUNTER WORKS | 情報通信業 | MFPR六本木麻布台ビル | 2001 | 89 | 160 |
| Techouse | 情報通信業 | MS芝浦ビル | 1988 | 806 | 1,186 |
| エキサイトホールディングス | 学術研究, 専門・技術サービス業 | 麻布台ビルズ 森JPタワー | 2023 | 632 | 446 |
| クローバー・ネットワーク・コム | 情報通信業 | 城山トラストタワー | 1991 | - | 265 |
| シーズメン | 卸売業, 小売業 | シーバンス館 | 1991 | - | 282 |
| タキロンシーアイ | 製造業 | 住友不動産東京三田ガーデンタワー | 2023 | 1,200 | 867 |
| マックスリアルティ | 金融業, 保険業 | 赤坂1丁目センタービル | 1988 | 445 | 455 |
| 一般財団法人日本規格協会 | サービス業 (他に分類されないもの) | 三田Avantビル | 2005 | - | 940 |
| 岩谷産業 | 卸売業, 小売業 | 日本生命浜松町クリアタワー | 2018 | - | 2,400 |
| 三菱総研DCS | 情報通信業 | 住友不動産東京三田ガーデンタワー | 2023 | 2,209 | 3,000 |
| 北海道乳業 | 製造業 | 住友不動産御成門駅前ビル | 2014 | 91 | 210 |

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7.51千坪 | 3.27% | ¥31,754 |
| 西新宿 | 50 | 約36.36千坪 | 6.98% | ¥28,346 |
| 四ツ谷・市ヶ谷・飯田橋・水道橋駅周辺 | 56 | 約7.29千坪 | 2.74% | ¥25,727 |
| 豊洲・晴海 | 36 | 約41.33千坪 | 13.19% | ¥17,760 |
| 総計 | 182 | 約92.49千坪 | 6.96% | ¥23,635 |

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) |
|---------|------------------------|-----------------|----------|----------|
| 2024年5月 | 渋谷アクシュ | 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 |
| 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95.81千坪 |

その他エリア4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) |
|--------------------------|--------------------|---------------------|--------|----------|----------|
| PayPay | 情報通信業 | コフレ四谷 YOTSUYA TOWER | 2020 | - | 5,000 |
| WeWork | - | 渋谷スクランブルスクエア | 2019 | - | 870 |
| YU DIGITAL | - | 渋谷ソラスト | 2019 | - | 528 |
| アダストリア | 卸売業, 小売業 | MIYAMASU TOWER | 2024 | - | 430 |
| スペースシャワー-SKIYAKIホールディングス | 情報通信業 | 道玄坂通 dogenzaka-dori | 2023 | 1,076 | 475 |
| スポティファイジャパン | 情報通信業 | 関電不動産渋谷ビル | 2024 | 177 | 500 |
| ドクターラスト | サービス業 (他に分類されないもの) | 渋谷道玄坂東急ビル | 1983 | 165 | 251 |

【調査対象ビル】

- ◆ 992棟 2024年4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。

