

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。

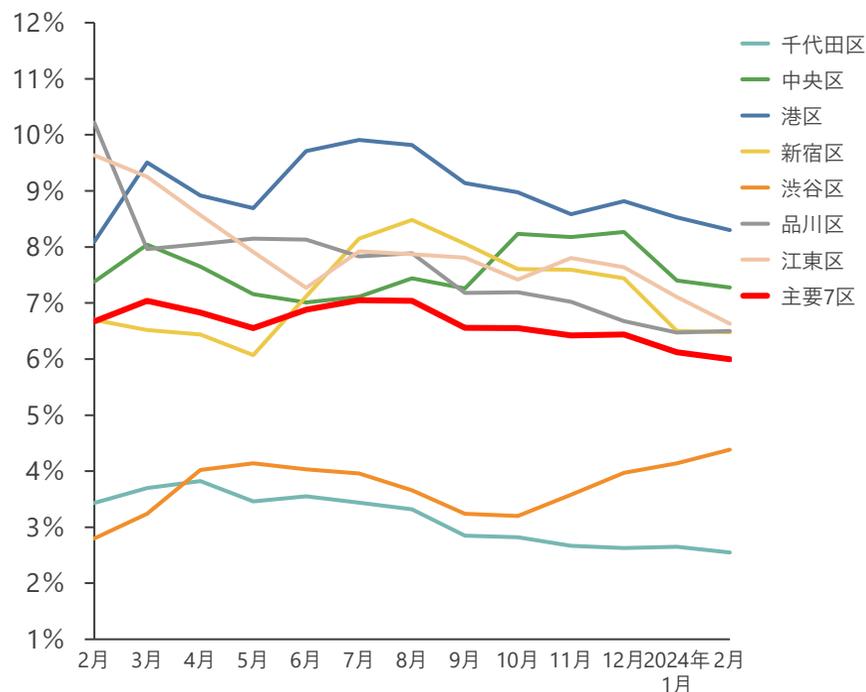
## 01 空室率および平均募集賃料

## 主要7区の空室率・平均募集賃料の動向

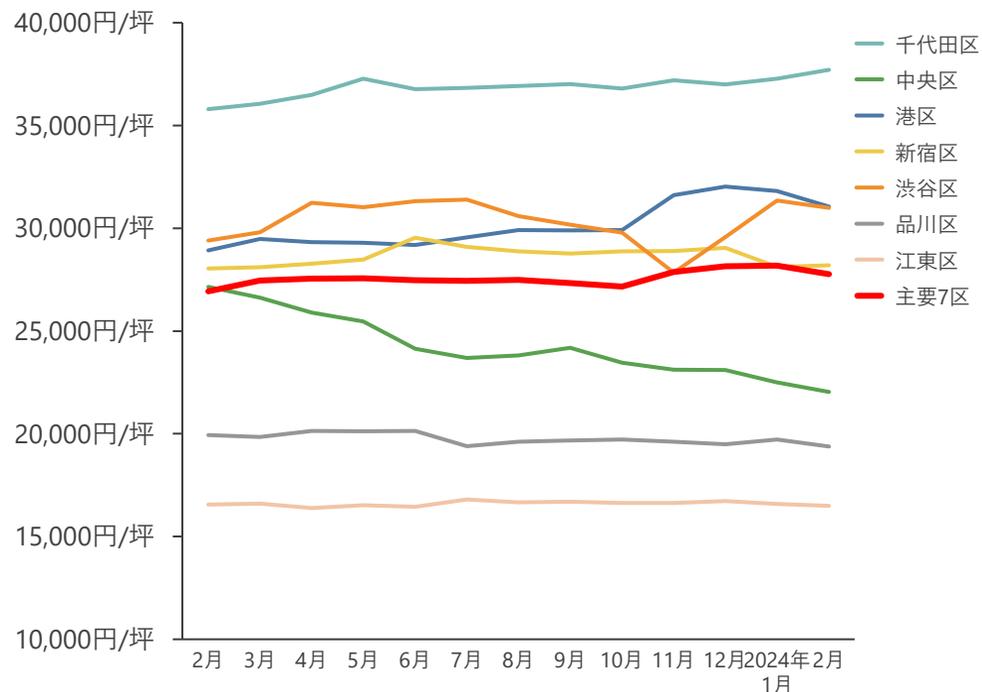
主要7区の空室率について、渋谷区で上昇、千代田区・中央区・新宿区・品川区で横這い、港区・江東区で回復した。主要5区と7区の空室率は回復傾向が継続しており、主要5区の空室率は先月に引き続き5%台となっている。渋谷駅周辺エリアにて物件が竣工したことや、代々木エリアにてまとまった解約があったことで、渋谷区の空室率は上昇したものの、依然7区の中では低水準となっている。

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



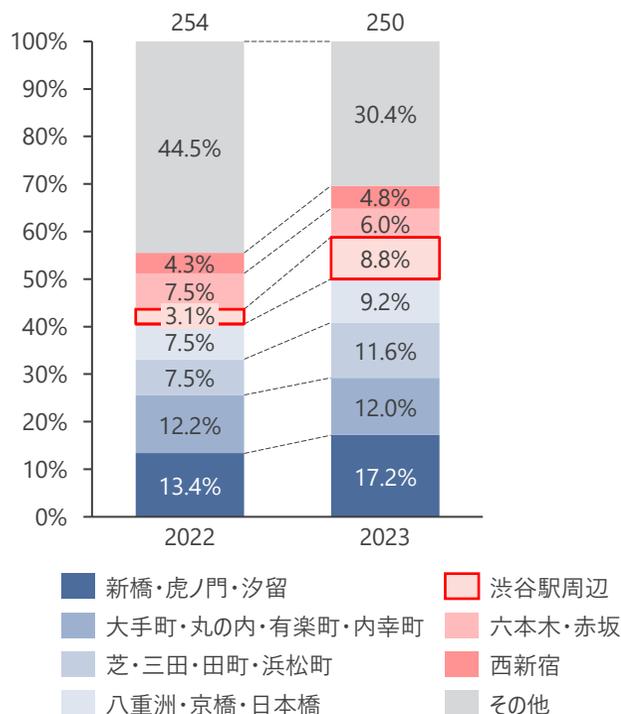
※2023年3月より貸付有効面積が不明な場合のレンタル比率集計を変更致しました。変更内容詳細については末尾をご参照ください。

## 02 オフィス移転の傾向

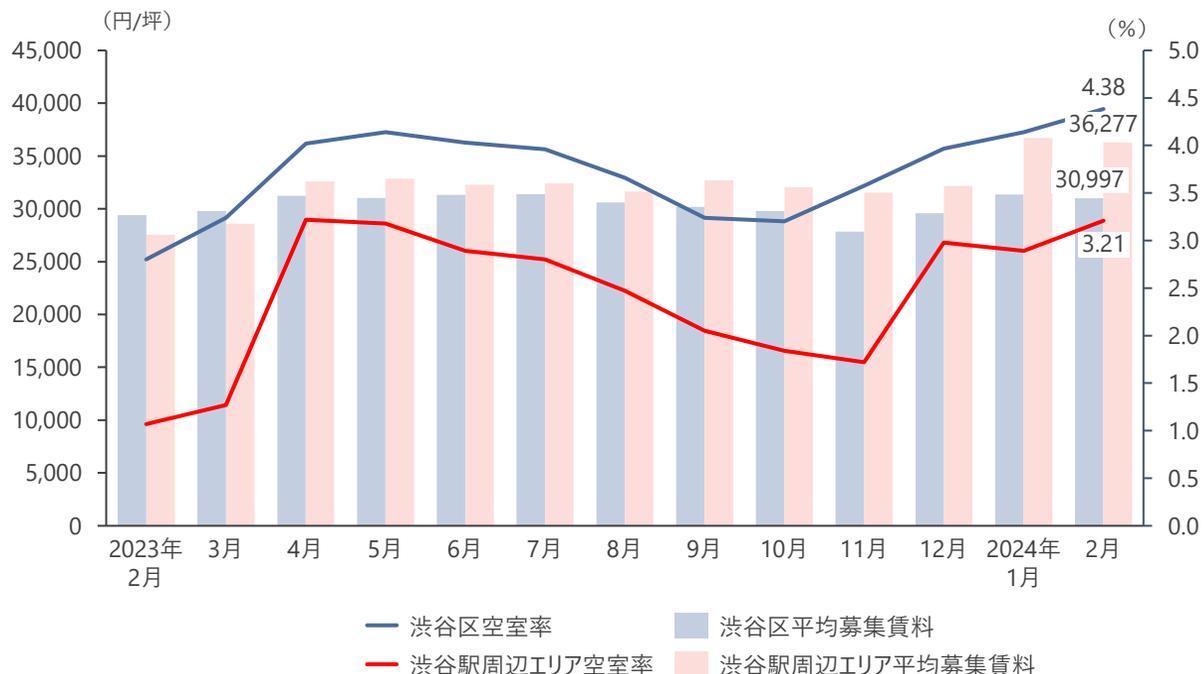
### 移転先エリアの動向

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】



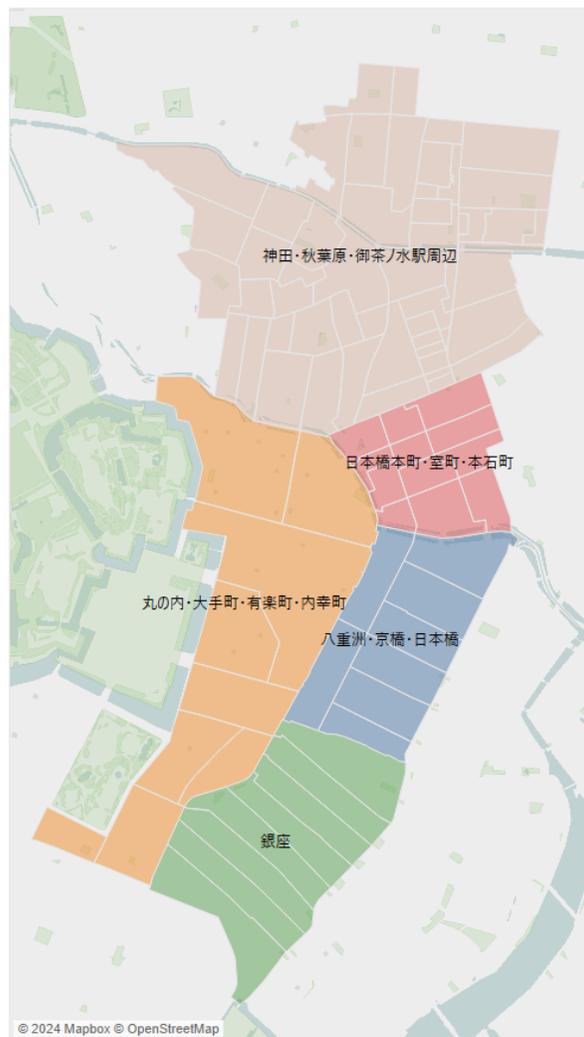
【渋谷区と渋谷駅周辺エリアの空室率・平均募集賃料推移】



※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。

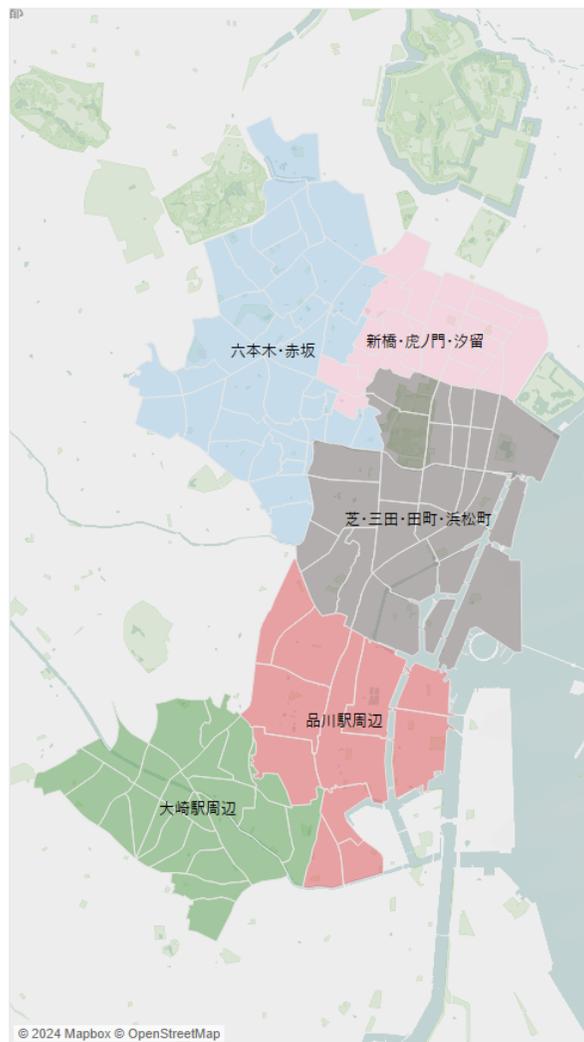
竣工年月	物件名称	住所	基準階面積(坪)	延床面積(坪)
2024年9月	TODA BUILDING	東京都中央区京橋1丁目	721	約28.68千坪
2025年6月	(仮称) 京橋第一生命ビル	東京都中央区京橋2丁目	255	約4.88千坪
	八重洲ダイビル	東京都中央区京橋1丁目	387	約6.86千坪
2025年8月	(仮称) 東日本銀行本店ビル建替プロジェクト	東京都中央区日本橋3丁目	214	約3.49千坪
2025年11月	(仮称) 内神田一丁目計画	東京都千代田区内神田1丁目	627	約25.79千坪
2025年	(仮称) 東京駅前八重洲一丁目東B地区第一種市街地再開発事業	東京都中央区八重洲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	ビ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 annex	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。

