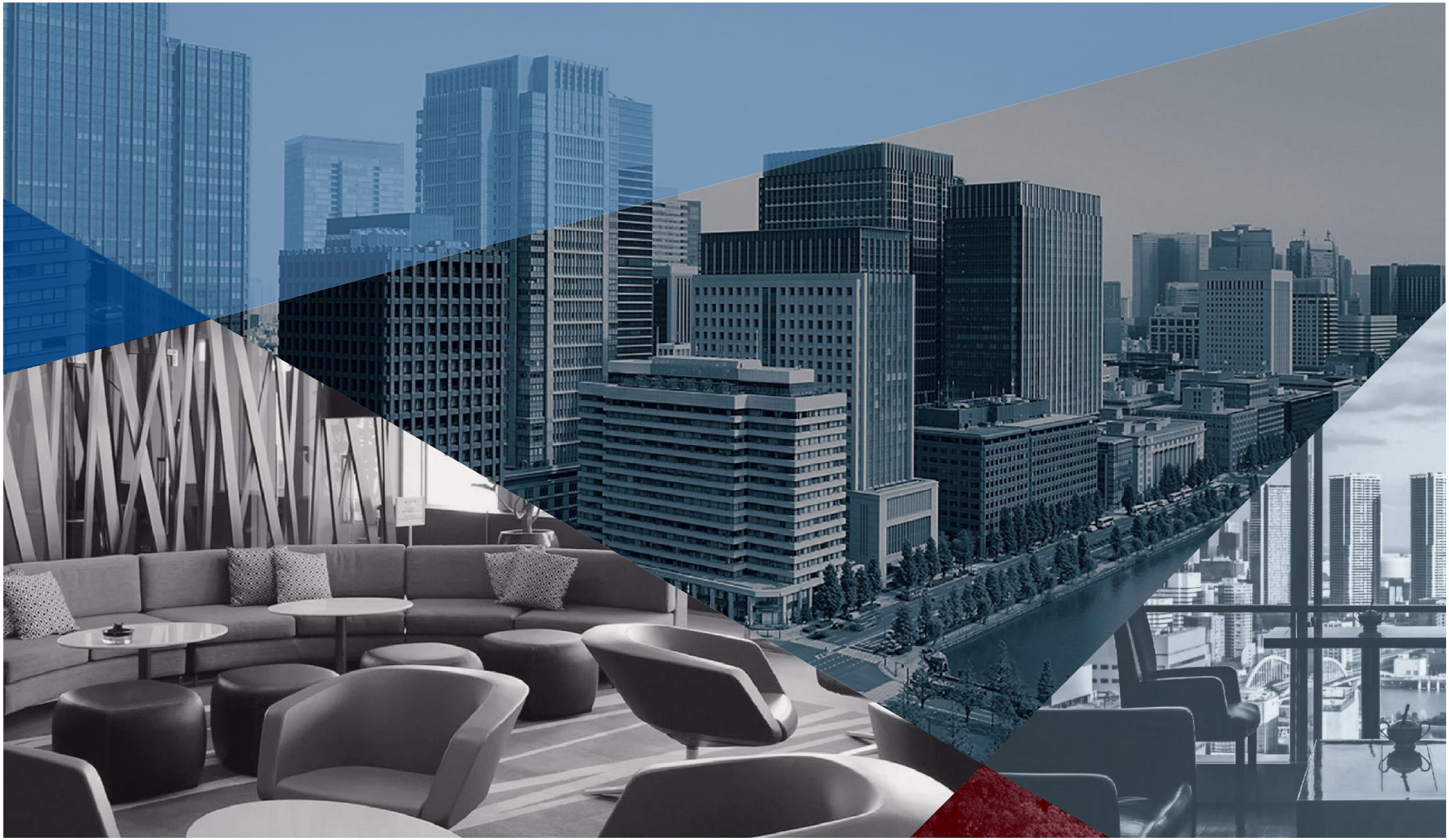


2024年4月末時点

大型オフィスビル空室率　東京主要7区集計

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 **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。

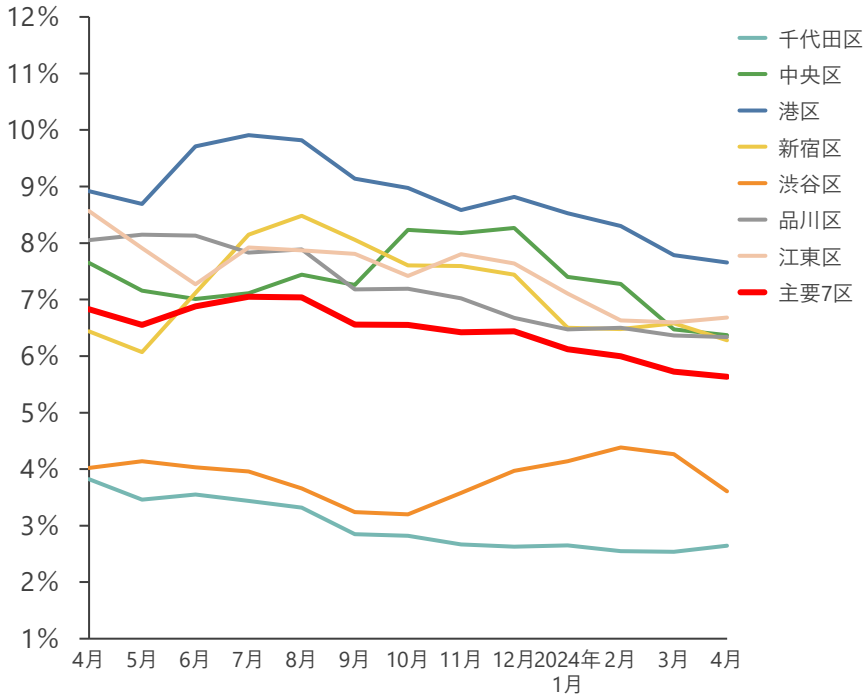
© Mitsubishi Real Estate Services Co., Ltd.

01 空室率および平均募集賃料

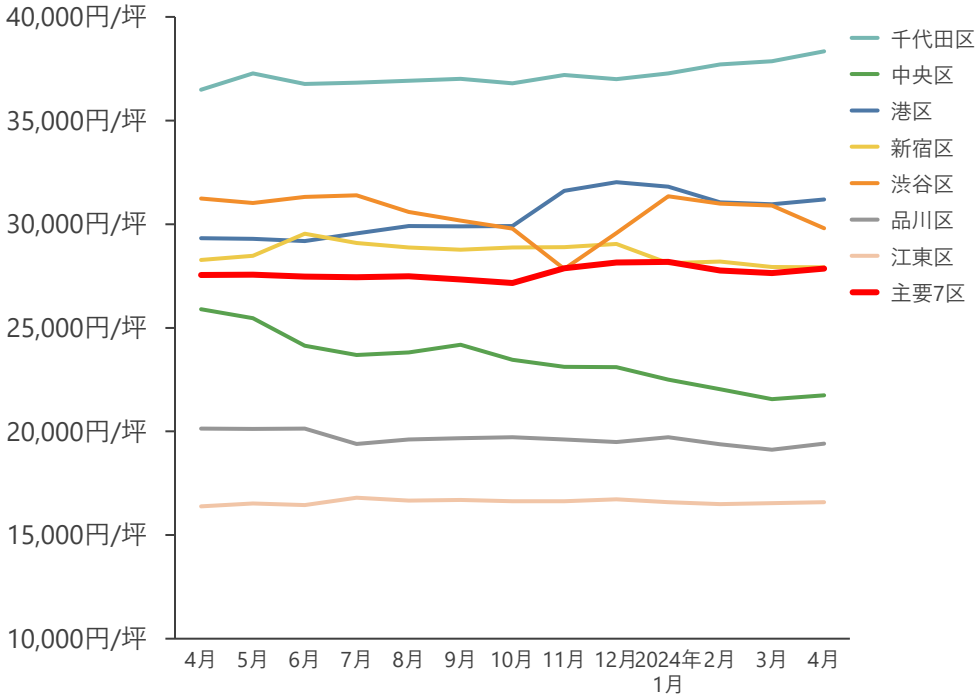
主要7区の空室率・平均募集賃料の動向

主要7区の空室率について、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。

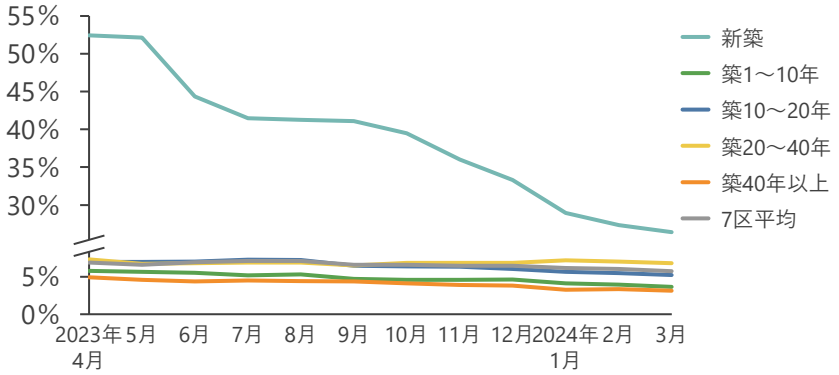
© Mitsubishi Real Estate Services Co., Ltd.

02 オフィス移転の傾向

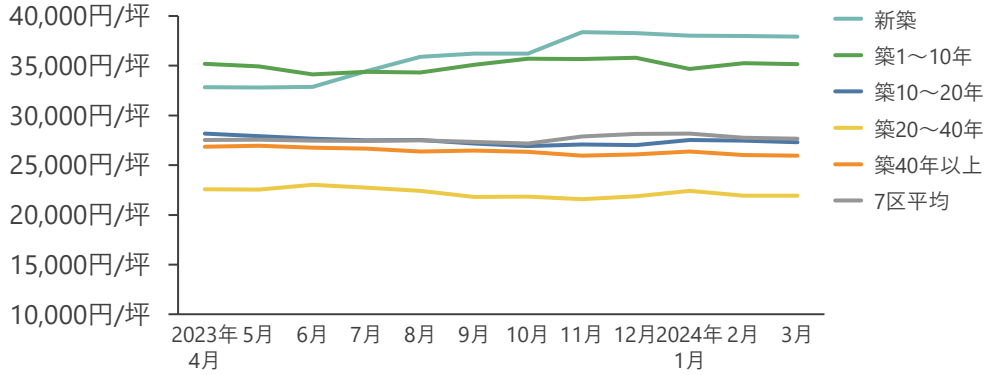
築年数別 主要7区の空室率・平均募集賃料推移

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。**

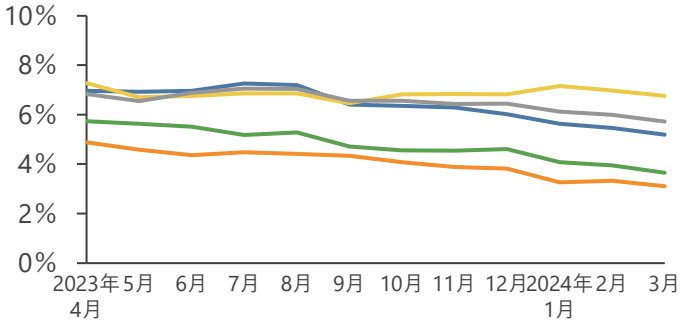
築年数別　主要7区空室率推移



築年数別　主要7区平均募集賃料推移

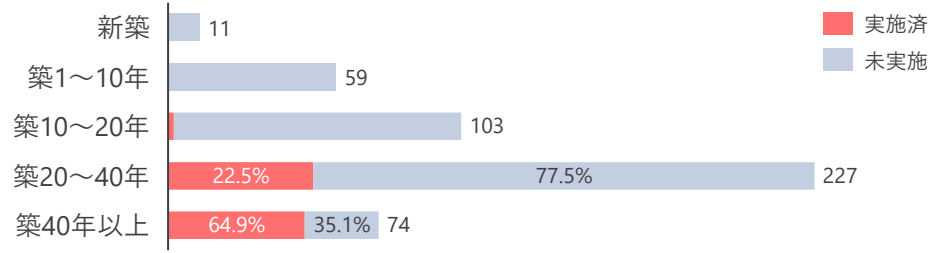


築年数別　主要7区空室率推移（新築除く）



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

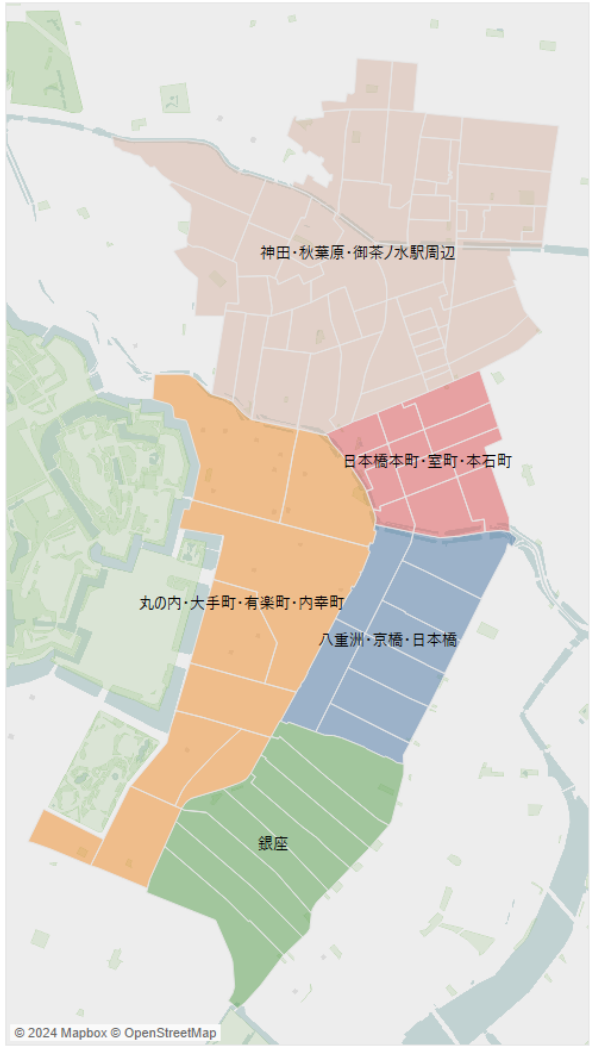


※新築：2023年4月-2024年3月竣工物件。竣工月より調査対象として算入。
※出典：当社データより集計

© 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	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

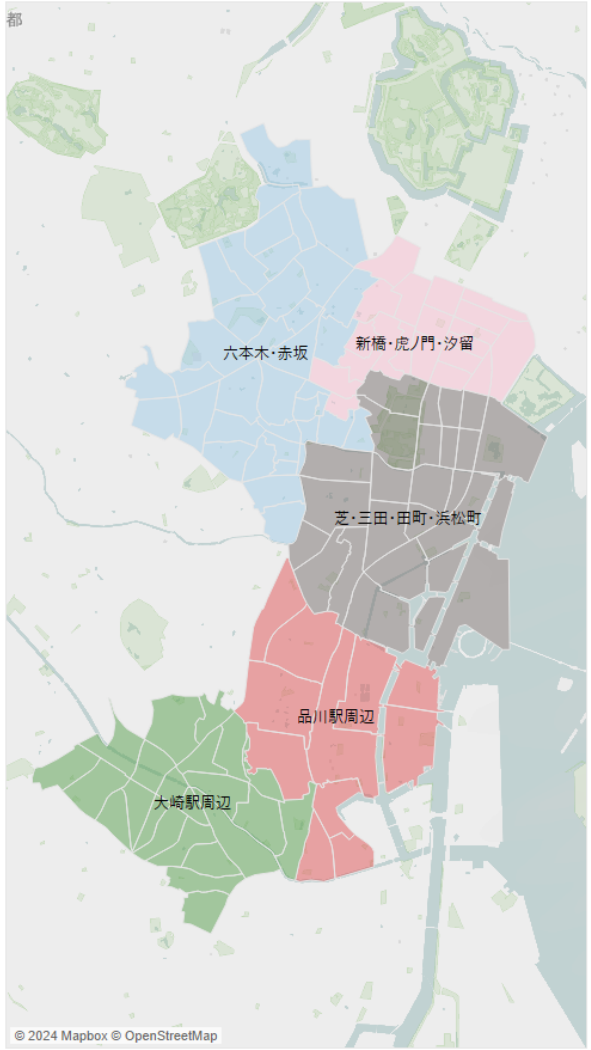
千代田・中央エリア4月移転事例

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

© 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	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	ＷＴＣ　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	-	虎ノ門ヒルズ 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	麻布台ヒルズ 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S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ー	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Ａｖａｎｔｉビル	2005	-	940
岩谷産業	卸売業，小売業	日本生命浜松町クレアタワー	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

© 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	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	コモレ四谷 YOTSUYA TOWER	2020	-	5,000
WeWork	-	渋谷スクランブルスクエア	2019	-	870
YU DIGITAL	-	渋谷ソラスタ	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
ドクタートラスト	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

© Mitsubishi Real Estate Services Co., Ltd.

【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

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