

2024年6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 **5.11%** (前月比-0.37pt)
 平均募集賃料 **30,280円/坪** (前月比 +147円/坪)

東京主要7区
 空室率 **5.43%** (前月比-0.32pt)
 平均募集賃料 **27,826円/坪** (前月比 -69円/坪)

		2023.6	2023.7	2023.8	2023.9	2023.10	2023.11	2023.12	2024.1	2024.2	2024.3	2024.4	2024.5	2024.6	前月比	前年同月比
空室率	千代田区	3.55%	3.44%	3.32%	2.85%	2.82%	2.67%	2.62%	2.65%	2.55%	2.53%	2.64%	2.83%	2.68%	-0.15	-0.87
	中央区	7.01%	7.11%	7.44%	7.26%	8.23%	8.18%	8.26%	7.40%	7.28%	6.47%	6.37%	6.85%	6.79%	-0.06	-0.22
	港区	9.71%	9.91%	9.82%	9.14%	8.98%	8.58%	8.81%	8.53%	8.30%	7.79%	7.66%	7.55%	6.97%	-0.58	-2.74
	新宿区	7.12%	8.15%	8.48%	8.06%	7.61%	7.59%	7.44%	6.50%	6.48%	6.58%	6.28%	5.59%	4.94%	-0.65	-2.18
	渋谷区	4.03%	3.96%	3.66%	3.24%	3.20%	3.58%	3.97%	4.14%	4.38%	4.26%	3.61%	3.68%	3.32%	-0.36	-0.71
	主要5区	6.70%	6.88%	6.87%	6.38%	6.40%	6.23%	6.31%	5.99%	5.88%	5.57%	5.46%	5.48%	5.11%	-0.37	-1.59
	品川区	8.13%	7.83%	7.89%	7.18%	7.19%	7.02%	6.67%	6.47%	6.50%	6.36%	6.34%	7.25%	7.18%	-0.07	-0.95
	江東区	7.27%	7.92%	7.87%	7.81%	7.42%	7.80%	7.64%	7.11%	6.63%	6.60%	6.68%	6.70%	6.52%	-0.18	-0.75
	主要7区	6.88%	7.05%	7.04%	6.56%	6.55%	6.42%	6.44%	6.12%	6.00%	5.73%	5.63%	5.75%	5.43%	-0.32	-1.45
平均募集賃料	千代田区	36,768	36,826	36,928	37,014	36,800	¥37,197	¥37,006	¥37,274	¥37,715	¥37,860	¥38,339	¥37,992	¥38,448	456	1,680
	中央区	24,143	23,686	23,806	24,185	23,463	¥23,121	¥23,109	¥22,502	¥22,033	¥21,562	¥21,740	¥21,435	¥21,611	175	-2,532
	港区	29,179	29,553	29,912	29,890	29,905	¥31,617	¥32,021	¥31,818	¥31,061	¥30,964	¥31,197	¥31,383	¥31,384	1	2,205
	新宿区	29,541	29,095	28,870	28,762	28,877	¥28,895	¥29,041	¥28,118	¥28,203	¥27,928	¥27,920	¥27,781	¥27,895	115	-1,646
	渋谷区	31,323	31,397	30,596	30,171	29,793	¥27,847	¥29,579	¥31,349	¥30,997	¥30,906	¥29,805	¥30,336	¥31,905	1,569	582
	主要5区	29,818	29,803	29,863	29,726	29,377	¥30,168	¥30,399	¥30,398	¥29,921	¥29,883	¥30,124	¥30,133	¥30,280	147	462
	品川区	20,137	19,390	19,615	19,671	19,715	¥19,612	¥19,489	¥19,721	¥19,384	¥19,120	¥19,404	¥20,006	¥20,051	45	-86
	江東区	16,440	16,796	16,657	16,688	16,637	¥16,628	¥16,721	¥16,593	¥16,488	¥16,532	¥16,579	¥16,538	¥16,463	-75	23
	主要7区	27,472	27,441	27,483	27,338	27,167	¥27,870	¥28,153	¥28,176	¥27,760	¥27,649	¥27,864	¥27,894	¥27,826	-69	354

※2023年3月より貸付有効面積が不明な場合のレントラ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。

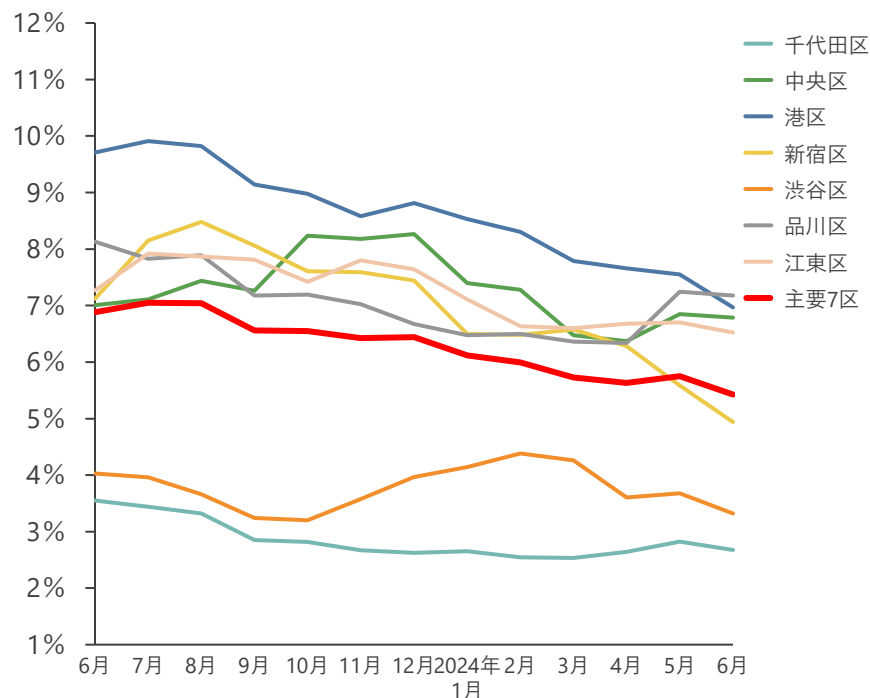
01 空室率および平均募集賃料

主要7区の空室率・平均募集賃料の動向

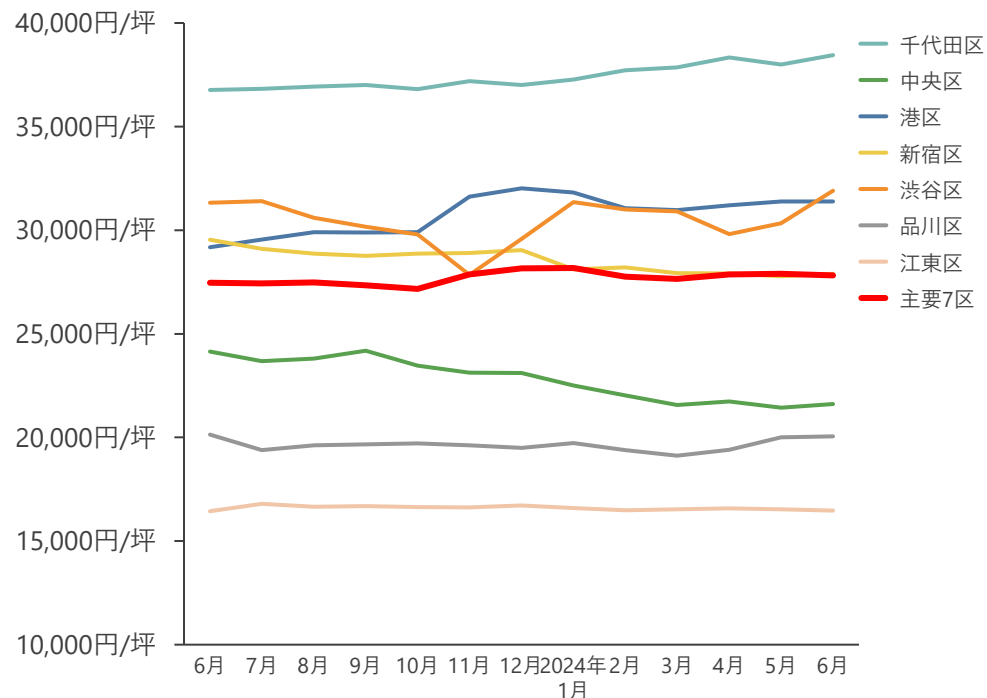
主要7区の空室率について、港区・新宿区・渋谷区で回復、千代田区・中央区・品川区・江東区で横這いとなった。主要7区の空室率は、回復傾向となっている。今月は、港区・新宿区において前月比で0.5pt以上回復しており、港区では複数の物件で空室が解消された影響が大きく、新宿区では、1,000坪以上の大型フロアの空室が解消された影響が大きい。

平均募集賃料は、千代田区・渋谷区で回復、中央区・港区・新宿区・品川区・江東区は横這いとなった。渋谷区の前月平均募集賃料は、前月比で1,569円/坪上昇しているが、20,000円/坪台の物件の募集が終了し、40,000円/坪～50,000円/坪程度の高額物件の募集が開始された影響が大きい。

主要7区空室率推移



主要7区平均募集賃料推移



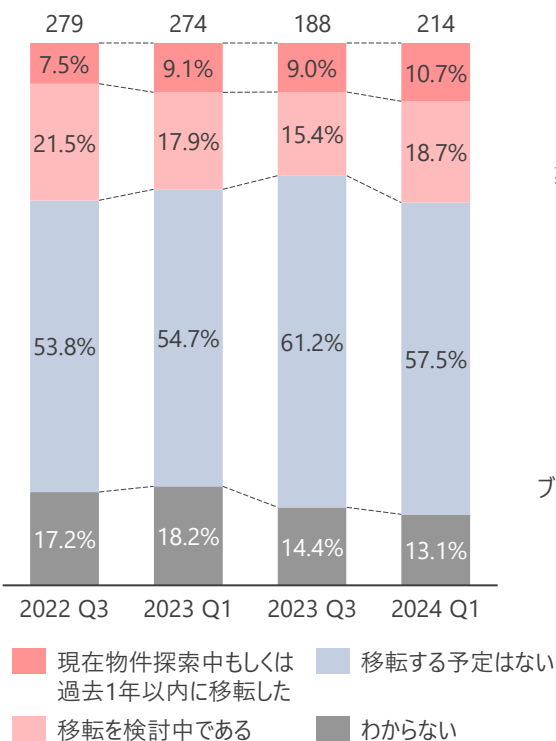
※2023年3月より貸付有効面積が不明な場合のレンタル比率集計を変更致しました。変更内容詳細については末尾をご参照ください。

02 オフィス移転の傾向

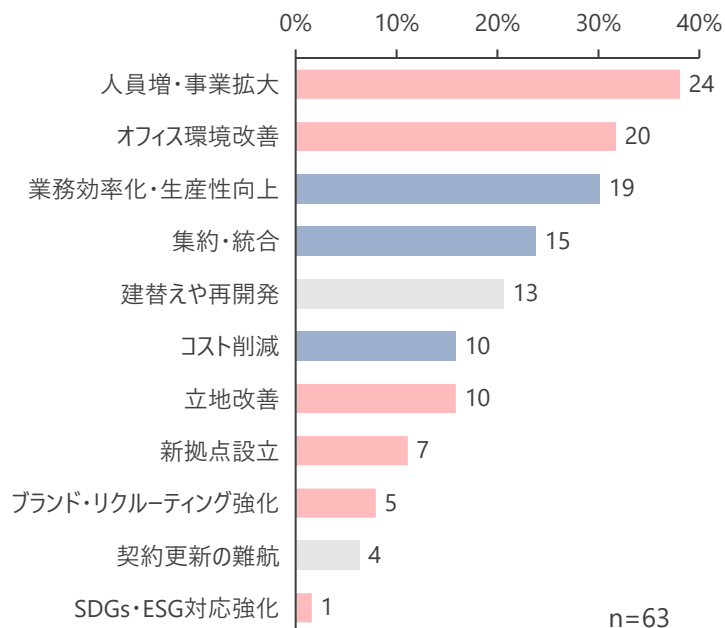
オフィス移転ニーズと移転理由

本年6月に当社にて実施した「企業の不動産ニーズに関するアンケート」によると、直近1年以内にオフィス移転を行った、または現在検討中の企業は全体の29.4%と前回から5.0pt上昇した。22-Q3以降、若干の変動はあるものの、オフィス移転検討・実施企業の割合はほぼ横ばいに推移している。また、オフィス移転検討・実施の理由については、引き続き「人員増・事業拡大」が最も多く、「オフィス環境改善」が続く結果となった。前回に引き続き「改善/強化」に関する項目の占める割合が高いものの、「業務効率化・生産性向上」(+2.3pt)、「集約・統合」(+5.0pt)の割合が上昇したことで、「効率化/削減」に関する項目が占める割合が上昇傾向にある。

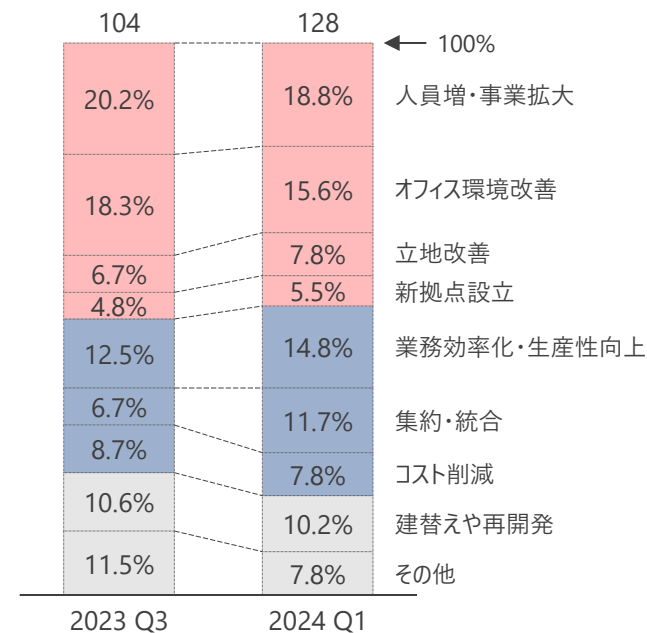
オフィス移転検討・実施の有無



オフィス移転検討・実施の理由（複数選択可）



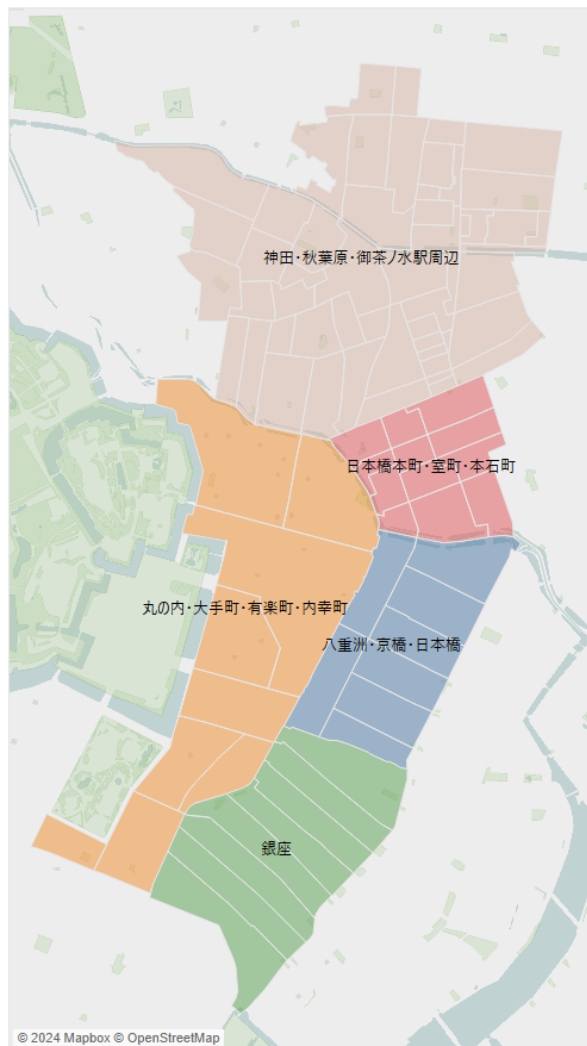
オフィス移転検討・実施の理由（前回2023Q3比）



※出典：当社調べ「企業の不動産ニーズに関するアンケート」

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28.46千坪	2.63%	¥44,328
神田・秋葉原・御茶ノ水駅周辺	38	約7.04千坪	3.69%	¥31,924
八重洲・京橋・日本橋	44	約6.00千坪	2.22%	¥39,790
日本橋本町・室町・本石町	22	約0.55千坪	0.50%	¥30,925
銀座	18	約0.94千坪	1.14%	¥32,469
総計	208	約42.99千坪	2.47%	¥41,274

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。

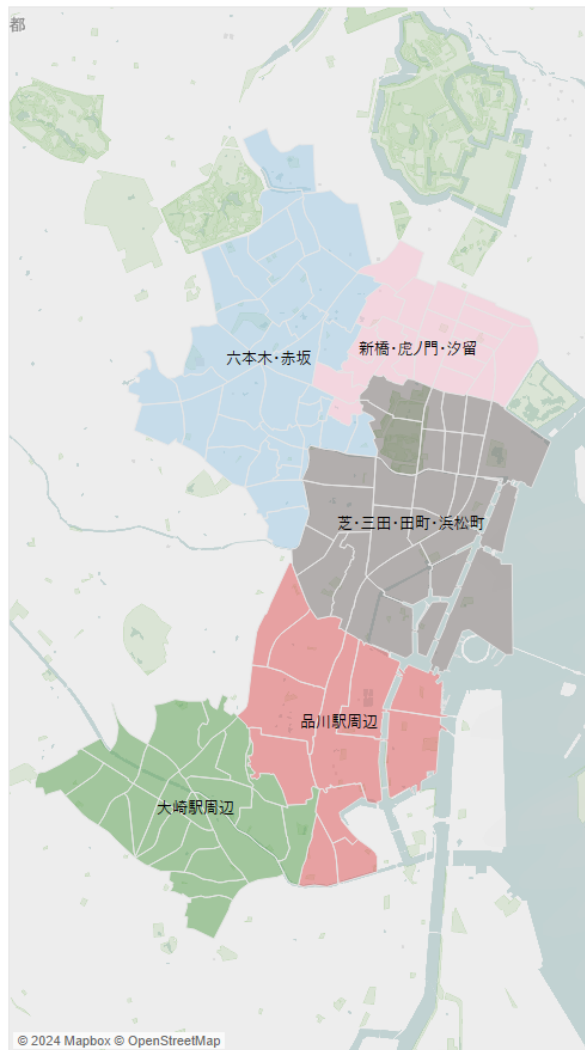
竣工年月	物件名称	住所	基準階面積(坪)	延床面積(坪)
2024年9月	TODA BUILDING	東京都中央区京橋1丁目	721	約28.68千坪
2025年6月	(仮称)京橋第一生命ビル	東京都中央区京橋2丁目	255	約4.88千坪
	八重洲ダイビル	東京都中央区京橋1丁目	387	約6.86千坪
2025年8月	(仮称)東日本銀行本店ビル建替プロジェクト	東京都中央区日本橋3丁目	214	約3.49千坪
2026年1月	(仮称)内神田一丁目計画	東京都千代田区内神田1丁目	627	約25.79千坪
	WORK VILLA YAESU	東京都中央区京橋1丁目	-	約4.08千坪
2026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6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)
味の素	製造業	TODA BUILDING	2024	-	3,600

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38.78千坪	6.08%	¥ 27,218
新橋・虎ノ門・汐留	80	約52.19千坪	7.99%	¥ 35,200
品川駅周辺	33	約15.05千坪	5.52%	¥ 27,395
六本木・赤坂	67	約30.42千坪	5.43%	¥ 36,109
大崎駅周辺	42	約18.32千坪	5.20%	¥ 24,583
総計	314	約154.76千坪	6.25%	¥ 31,478

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
	虎ノ門アルセアタワー	東京都港区虎ノ門2丁目	1,002	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4月	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5月	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	御成門ビル建替計画	東京都港区新橋6丁目	290	約7.40千坪
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897.93千坪

港・品川エリア6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)
Grand Central	サービス業 (他に分類されないもの)	住友不動産三田ツインビル西館	2006	-	350
マルハニチロ	卸売業, 小売業	(仮称) 高輪ゲートウェイシティ複合棟Ⅰ (South) / 4街区	2025	3,700	3,000
レーベンコミュニティ	不動産業, 物品賃貸業	芝パークビル	1982	-	580

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7.43千坪	3.24%	¥ 33,155
西新宿	50	約27.50千坪	5.28%	¥ 28,389
四ツ谷・市ヶ谷・飯田橋・水道橋駅周辺	56	約5.71千坪	2.14%	¥ 25,632
豊洲・晴海	37	約40.56千坪	12.68%	¥ 17,921
総計	183	約81.20千坪	6.08%	¥ 23,396

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)
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2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82.35千坪

その他エリア6月移転事例

【調査対象ビル】

- ◆ 988棟 2024年6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。

