

2024年5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 **5.48%** (前月比+0.02%)  
 平均募集賃料 **30,133円/坪** (前月比 +9円/坪)

東京主要7区  
 空室率 **5.75%** (前月比+0.11%)  
 平均募集賃料 **27,894円/坪** (前月比 +30円/坪)

		2023.5	2023.6	2023.7	2023.8	2023.9	2023.10	2023.11	2023.12	2024.1	2024.2	2024.3	2024.4	2024.5	前月比	前年同月比
空室率	千代田区	3.46%	3.55%	3.44%	3.32%	2.85%	2.82%	2.67%	2.62%	2.65%	2.55%	2.53%	2.64%	2.83%	0.18%	-0.63%
	中央区	7.16%	7.01%	7.11%	7.44%	7.26%	8.23%	8.18%	8.26%	7.40%	7.28%	6.47%	6.37%	6.85%	0.48%	-0.31%
	港区	8.69%	9.71%	9.91%	9.82%	9.14%	8.98%	8.58%	8.81%	8.53%	8.30%	7.79%	7.66%	7.55%	-0.11%	-1.14%
	新宿区	6.07%	7.12%	8.15%	8.48%	8.06%	7.61%	7.59%	7.44%	6.50%	6.48%	6.58%	6.28%	5.59%	-0.69%	-0.48%
	渋谷区	4.14%	4.03%	3.96%	3.66%	3.24%	3.20%	3.58%	3.97%	4.14%	4.38%	4.26%	3.61%	3.68%	0.08%	-0.46%
	主要5区	6.23%	6.70%	6.88%	6.87%	6.38%	6.40%	6.23%	6.31%	5.99%	5.88%	5.57%	5.46%	5.48%	0.02%	-0.75%
	品川区	8.15%	8.13%	7.83%	7.89%	7.18%	7.19%	7.02%	6.67%	6.47%	6.50%	6.36%	6.34%	7.25%	0.91%	-0.90%
	江東区	7.91%	7.27%	7.92%	7.87%	7.81%	7.42%	7.80%	7.64%	7.11%	6.63%	6.60%	6.68%	6.70%	0.02%	-1.21%
	主要7区	6.55%	6.88%	7.05%	7.04%	6.56%	6.55%	6.42%	6.44%	6.12%	6.00%	5.73%	5.63%	5.75%	0.11%	-0.80%
平均募集賃料	千代田区	37,275	36,768	36,826	36,928	37,014	36,800	¥37,197	¥37,006	¥37,274	¥37,715	¥37,860	¥38,339	¥37,992	-347	717
	中央区	25,471	24,143	23,686	23,806	24,185	23,463	¥23,121	¥23,109	¥22,502	¥22,033	¥21,562	¥21,740	¥21,435	-304	-4,036
	港区	29,300	29,179	29,553	29,912	29,890	29,905	¥31,617	¥32,021	¥31,818	¥31,061	¥30,964	¥31,197	¥31,383	187	2,083
	新宿区	28,478	29,541	29,095	28,870	28,762	28,877	¥28,895	¥29,041	¥28,118	¥28,203	¥27,928	¥27,920	¥27,781	-139	-697
	渋谷区	31,017	31,323	31,397	30,596	30,171	29,793	¥27,847	¥29,579	¥31,349	¥30,997	¥30,906	¥29,805	¥30,336	532	-681
	主要5区	29,958	29,818	29,803	29,863	29,726	29,377	¥30,168	¥30,399	¥30,398	¥29,921	¥29,883	¥30,124	¥30,133	9	175
	品川区	20,125	20,137	19,390	19,615	19,671	19,715	¥19,612	¥19,489	¥19,721	¥19,384	¥19,120	¥19,404	¥20,006	602	-119
	江東区	16,518	16,440	16,796	16,657	16,688	16,637	¥16,628	¥16,721	¥16,593	¥16,488	¥16,532	¥16,579	¥16,538	-41	20
	主要7区	27,560	27,472	27,441	27,483	27,338	27,167	¥27,870	¥28,153	¥28,176	¥27,760	¥27,649	¥27,864	¥27,894	30	334

※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。

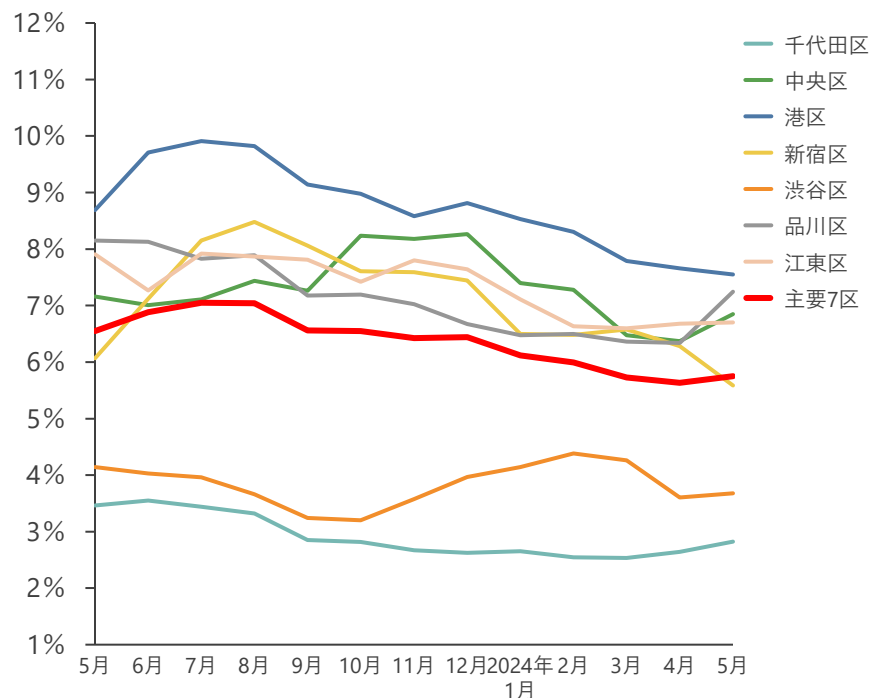
## 01 空室率および平均募集賃料

## 主要7区の空室率・平均募集賃料の動向

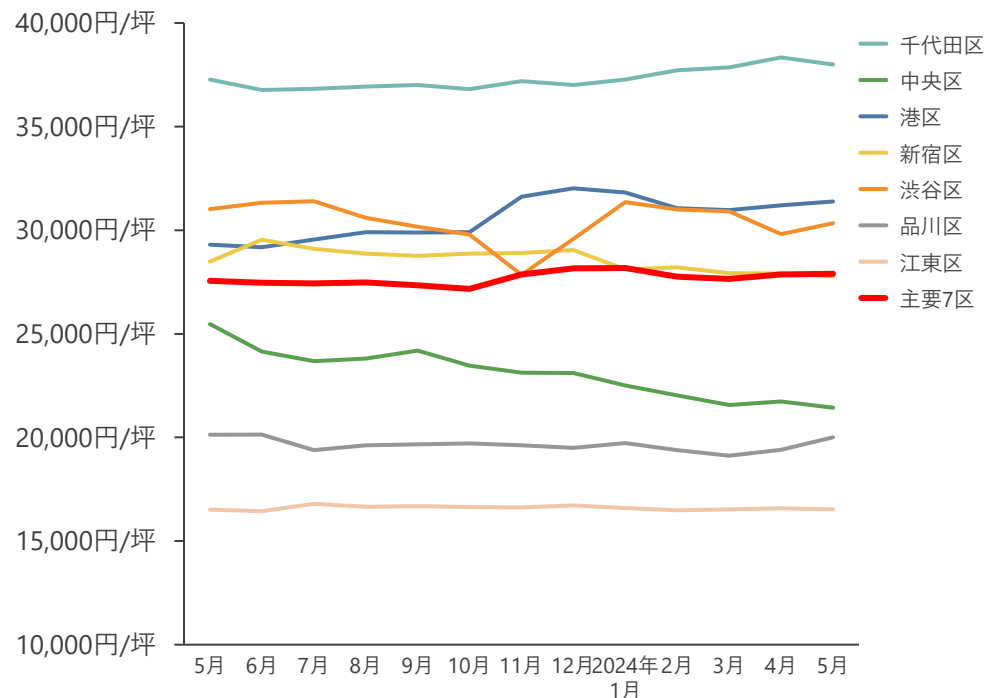
主要7区の空室率について、新宿区で回復、中央区・品川区で上昇、千代田区・港区・渋谷区・江東区で横這いとなった。主要7区の空室率は、回復傾向となっているが、直近では僅かに上昇した。新宿区では、主に西新宿エリアにて空室が消化されたことで空室率が回復した。また、品川区では、前月比で+0.91pt上昇しているが、天王洲・品川シーサイドエリアにおいて、5,000坪弱の空室が出ており、その影響が大きい。

平均募集賃料は、渋谷区・品川区で回復、千代田区・中央区で下落、港区・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、大幅な回復は見られないものの、前月に引き続き回復した。品川区の平均募集賃料は、2023年6月ぶりに20,000円/坪台となった。

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。

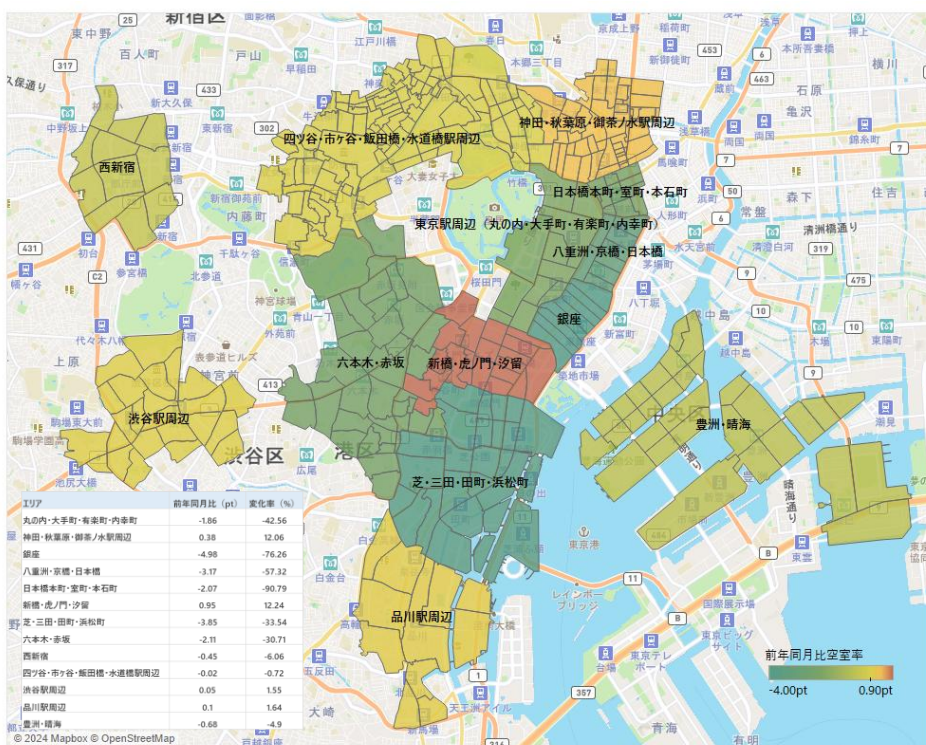
## 02 オフィス移転の傾向

## サブマーケットエリアの空室率・平均募集賃料変化

主要13サブマーケットエリアの空室率について、前年同月比を見ると9エリアにおいて回復している。最も回復したエリアは「銀座」であり、前年同月比で-4.98pt。最も上昇したエリアは「新橋・虎ノ門・汐留」であり、前年同月比で+0.95ptとなった。

平均募集賃料は7エリアにおいて下落しており、最も下落した「日本橋本町・室町・本石町」では、前年同月比で-4,369円/坪となった。前年同月比で最も平均募集賃料が上昇したエリアは「新橋・虎ノ門・汐留」であり、+6,587円/坪と大幅に上昇した。当該エリアは、2023年の新規供給が多かったことから、募集賃料が高い物件が市場に出たことで、空室率と平均募集賃料が共に上昇したと推察される。「大手町・丸の内・有楽町」、「銀座」、「四ツ谷・市ヶ谷・飯田橋・水道橋駅周辺」では、空室率、平均募集賃料共に回復しており、マーケットが比較的堅調であることが窺える。

空室率の前年同月比



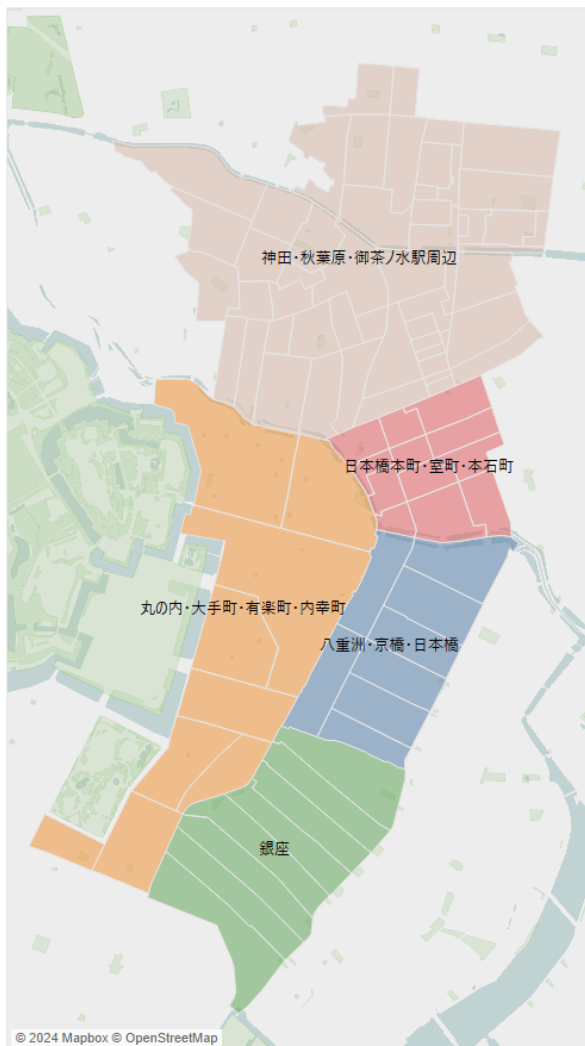
平均募集賃料の前年同月比



※出典：4月末時点の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29.03千坪	2.68%	¥44,118
神田・秋葉原・御茶ノ水駅周辺	38	約8.65千坪	4.53%	¥31,192
八重洲・京橋・日本橋	51	約6.46千坪	2.18%	¥38,232
日本橋本町・室町・本石町	23	約0.55千坪	0.47%	¥30,925
銀座	18	約1.28千坪	1.55%	¥29,961
総計	216	約45.98千坪	2.60%	¥40,358

### 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。

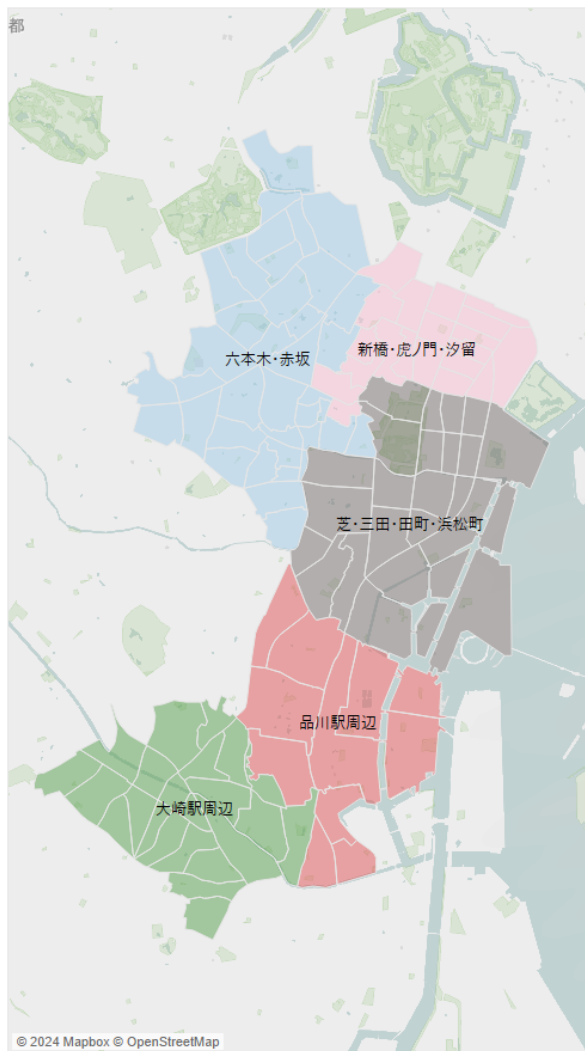
竣工年月	物件名称	住所	基準階面積(坪)	延床面積(坪)
2024年9月	TODA BUILDING	東京都中央区京橋1丁目	721	約28.68千坪
2025年6月	(仮称) 京橋第一生命ビル	東京都中央区京橋2丁目	255	約4.88千坪
	八重洲ダイビル	東京都中央区京橋1丁目	387	約6.86千坪
2025年8月	(仮称) 東日本銀行本店ビル建替プロジェクト	東京都中央区日本橋3丁目	214	約3.49千坪
2026年1月	(仮称) 内神田一丁目計画	東京都千代田区内神田1丁目	627	約25.79千坪
	WORKVILLA YAESU	東京都中央区京橋1丁目	-	約4.08千坪
2026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5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)
三菱HCキャピタル	不動産業, 物品賃貸業	TOKYO TORCH 常盤橋タワー	2021	3,200	6,000
中外製薬	製造業	菱華ビルディング	2023	-	316
東映	情報通信業	KYOBASHI EDOGRAND (京橋エドグラン)	2016	-	1,500

## 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41.61千坪	6.53%	¥ 26,907
新橋・虎ノ門・汐留	80	約54.37千坪	8.33%	¥ 35,321
品川駅周辺	33	約16.76千坪	6.14%	¥ 27,344
六本木・赤坂	67	約34.73千坪	6.20%	¥ 36,608
大崎駅周辺	42	約18.43千坪	5.23%	¥ 24,397
総計	314	約165.90千坪	6.70%	¥ 31,593

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
	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807.09千坪

## 港・品川エリア5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)
SOMPOひまわり生命保険	金融業、保険業	(仮称) 損保ジャパン霞が関ビル	2023	6,000	-
TD SYNEX	卸売業、小売業	msb Tamachi 田町ステーションタワー-N	2020	1,051	600
アイ・エス・ビー	情報通信業	品川グランドセントラルタワー	2003	1,000	1,700
コスモトレードアンドサービス	卸売業、小売業	msb Tamachi 田町ステーションタワー-N	2020	-	430
ソースネクスト	情報通信業	第35興和ビル	1980	-	-
テルモ	製造業	虎ノ門ヒルズステーションタワー	2023	-	2,500
マスターカード・ジャパン	金融業、保険業	虎ノ門ヒルズ森タワー	2014	300	-
独立行政法人駐留軍等労働者労務管理機構	公務 (他に分類されるものを除く)	神谷町MTビル	1993	429	346

## 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7.09千坪	3.09%	¥ 32,048
西新宿	50	約32.18千坪	6.18%	¥ 28,185
四ツ谷・市ヶ谷・飯田橋・水道橋駅周辺	56	約6.81千坪	2.56%	¥ 25,724
豊洲・晴海	36	約41.02千坪	13.09%	¥ 17,916
総計	182	約87.09千坪	6.55%	¥ 23,408

#### 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82.35千坪

#### 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)
サーベイサ-センター	情報通信業	PMO水道橋	2024	-	3,457
スプリックス	教育, 学習支援業	渋谷サクラステージ SHIBUYAタワー	2023	300	840

### 【調査対象ビル】

- ◆ 995棟 2024年5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。

