

2023年8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 **6.87%** (前月比-0.01%)
 平均募集賃料 **29,863円/坪** (前月比 +60円/坪)

東京主要7区
 空室率 **7.04%** (前月比-0.01%)
 平均募集賃料 **27,483円/坪** (前月比 +42円/坪)

		2022.8	2022.9	2022.10	2022.11	2022.12	2023.1	2023.2	2023.3	2023.4	2023.5	2023.6	2023.7	2023.8	前月比	前年同月比
空室率	千代田区	4.39%	4.43%	4.17%	4.17%	4.07%	3.84%	3.43%	3.70%	3.82%	3.46%	3.55%	3.44%	3.32%	-0.12%	-1.07%
	中央区	7.60%	7.85%	7.88%	7.87%	7.77%	7.27%	7.38%	8.04%	7.65%	7.16%	7.01%	7.11%	7.44%	0.33%	-0.16%
	港区	8.54%	8.50%	8.15%	8.09%	8.01%	7.97%	8.09%	9.51%	8.92%	8.69%	9.71%	9.91%	9.82%	-0.09%	1.28%
	新宿区	6.51%	6.81%	6.90%	6.89%	6.75%	6.43%	6.70%	6.52%	6.44%	6.07%	7.12%	8.15%	8.48%	0.33%	1.97%
	渋谷区	3.63%	3.45%	3.29%	3.02%	3.06%	3.14%	2.80%	3.24%	4.02%	4.14%	4.03%	3.96%	3.66%	-0.30%	0.03%
	主要5区	6.51%	6.57%	6.37%	6.33%	6.25%	6.05%	5.99%	6.71%	6.52%	6.23%	6.70%	6.88%	6.87%	-0.01%	0.36%
	品川区	10.56%	10.21%	9.77%	9.71%	9.89%	10.31%	10.22%	7.96%	8.05%	8.15%	8.13%	7.83%	7.89%	0.06%	-2.67%
	江東区	10.72%	10.31%	10.40%	9.99%	10.85%	10.15%	9.64%	9.25%	8.57%	7.91%	7.27%	7.92%	7.87%	-0.05%	-2.85%
	主要7区	7.20%	7.19%	6.99%	6.92%	6.94%	6.76%	6.67%	7.04%	6.83%	6.55%	6.88%	7.05%	7.04%	-0.01%	-0.16%
平均募集賃料	千代田区	34,537	34,544	34,474	34,712	35,745	35,981	35,792	36,061	36,495	37,275	36,768	36,826	36,928	102	2,391
	中央区	26,587	26,906	27,179	26,750	27,073	27,035	27,147	26,628	25,901	25,471	24,143	23,686	23,806	120	-2,781
	港区	28,194	28,115	28,986	28,816	28,594	28,699	28,930	29,486	29,325	29,300	29,179	29,553	29,912	359	1,718
	新宿区	27,639	27,760	28,214	28,079	27,938	28,488	28,037	28,106	28,282	28,478	29,541	29,095	28,870	-225	1,231
	渋谷区	30,950	31,091	31,625	30,446	30,332	30,278	29,402	29,798	31,233	31,017	31,323	31,397	30,596	-801	-354
	主要5区	29,267	29,298	29,758	29,598	29,716	29,836	29,713	29,916	29,954	29,958	29,818	29,803	29,863	60	596
	品川区	20,683	20,096	20,273	20,182	20,011	20,049	19,943	19,850	20,140	20,125	20,137	19,390	19,615	225	-1,068
	江東区	16,981	16,885	16,897	16,498	16,623	16,704	16,548	16,606	16,388	16,518	16,440	16,796	16,657	-139	-324
	主要7区	26,769	26,788	27,151	27,049	27,021	27,070	26,934	27,456	27,544	27,560	27,472	27,441	27,483	42	714

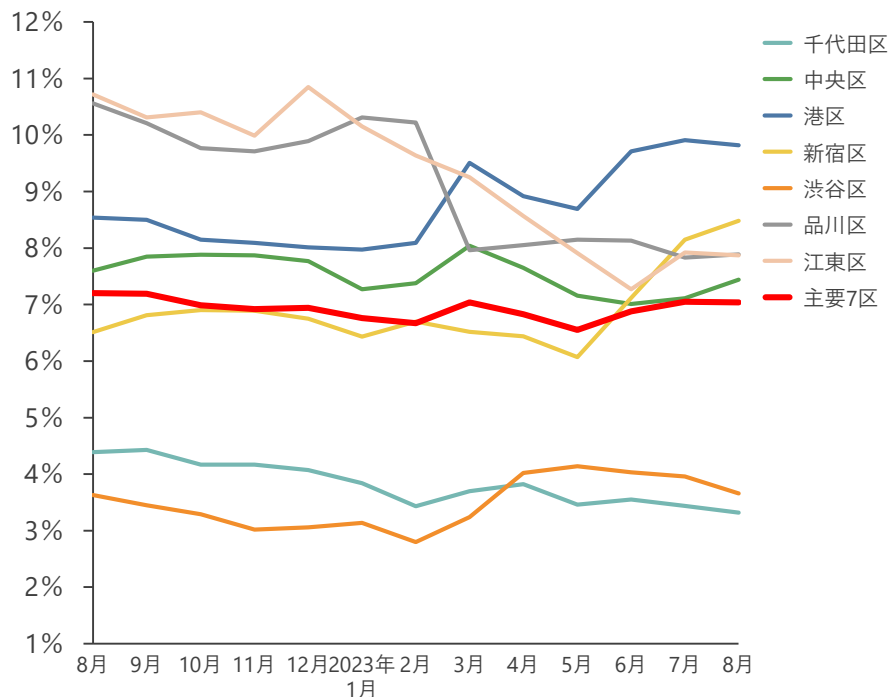
※2023年3月より貸付有効面積が不明な場合のレンタル比率の設定を変更致しました。変更内容詳細については末尾をご参照ください。

01 空室率および平均募集賃料

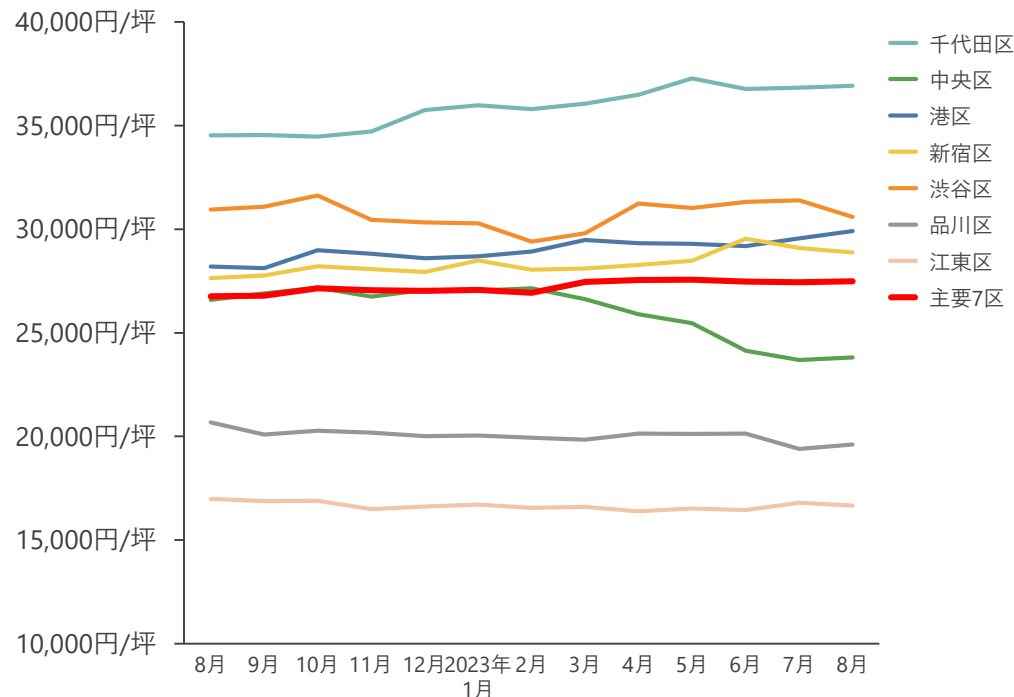
主要7区の空室率・平均募集賃料の動向

主要7区の空室率について、今月は中央区・新宿区で上昇、千代田区・渋谷区で低下、港区・品川区・江東区ではほぼ横ばいとなった。前月比では中央区と新宿区において最も変化があったが、+0.33%と小幅な変動であり、主要7区全体としても前月比-0.01%とほぼ横ばいの結果となった。平均募集賃料は、港区・品川区で上昇、新宿区・渋谷区で下落、千代田区・中央区・江東区では横ばいとなった。直近1年間で見ると、千代田区の平均募集賃料は緩やかに上昇し、中央区の平均募集賃料は下落傾向にあるが、主要7区全体の平均募集賃料はほぼ横ばいとなっている。

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

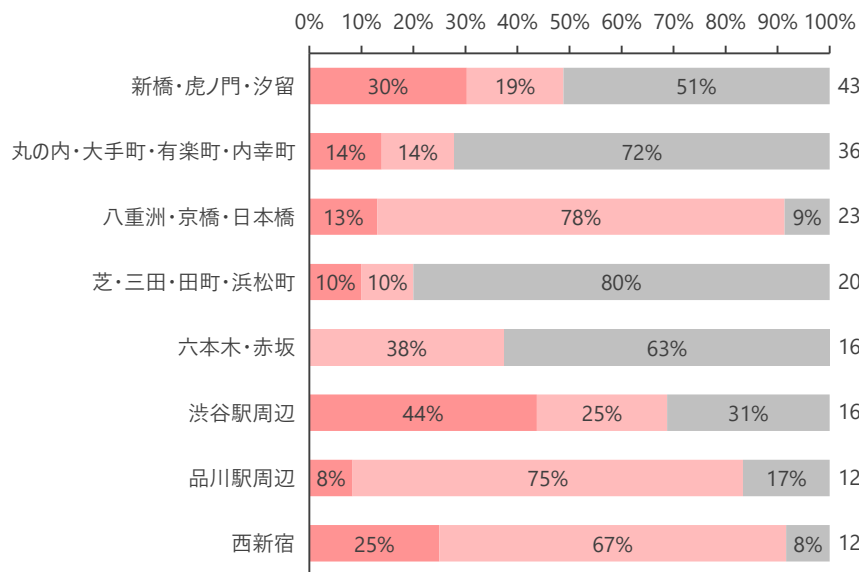
移転先物件の築年数と各エリアの物件築年数内訳

企業の事務所移転先について直近1年間（記事公開ベース）で調べたところ、新橋・虎ノ門・汐留エリアへの移転が最も多く、次いで丸の内・大手町・有楽町・内幸町エリアが多かった。

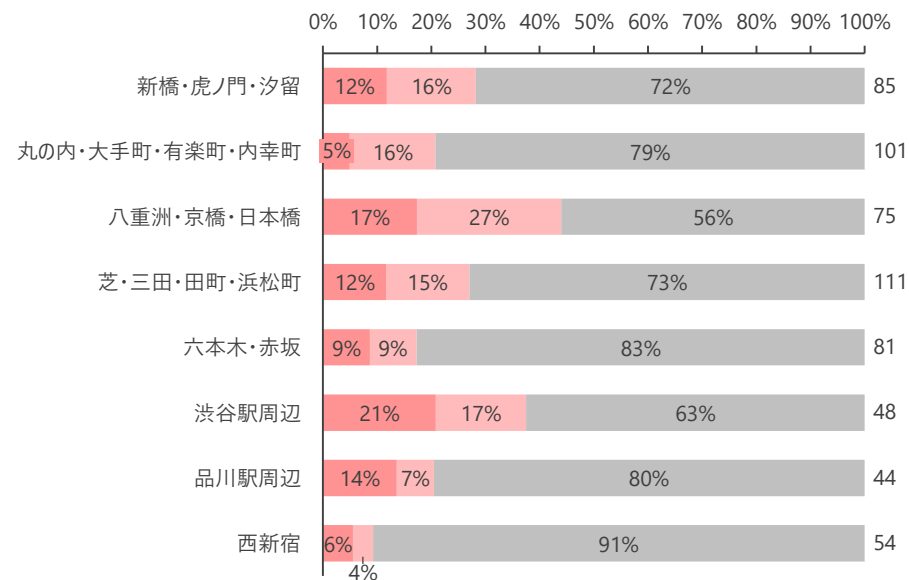
移転先のオフィスビルの築年数について分析したところ、「未竣工・新築」ビルへ移転する割合は渋谷駅周辺エリアへの移転において44%と高く、同エリアは再開発が進んでいることから、エリア内に「未竣工・新築」ビルが多いことなども影響していると思われる。

他方、西新宿エリア、品川駅周辺エリアへの移転では、「未竣工・新築」、「築10年以内」ビルへの移転の割合が高かったものの、当該エリアにおいては「未竣工・新築」、「築10年以内」ビルの割合は低く、一部の比較的新しいビルに移転が集中していると推察される。

【移転先物件の築年数】 ※日経不動産マーケット情報記事公開時点での築年数で集計
不明除く



【エリア別築年数内訳】 ※8月末時点の当社物件データを基に集計
不明除く

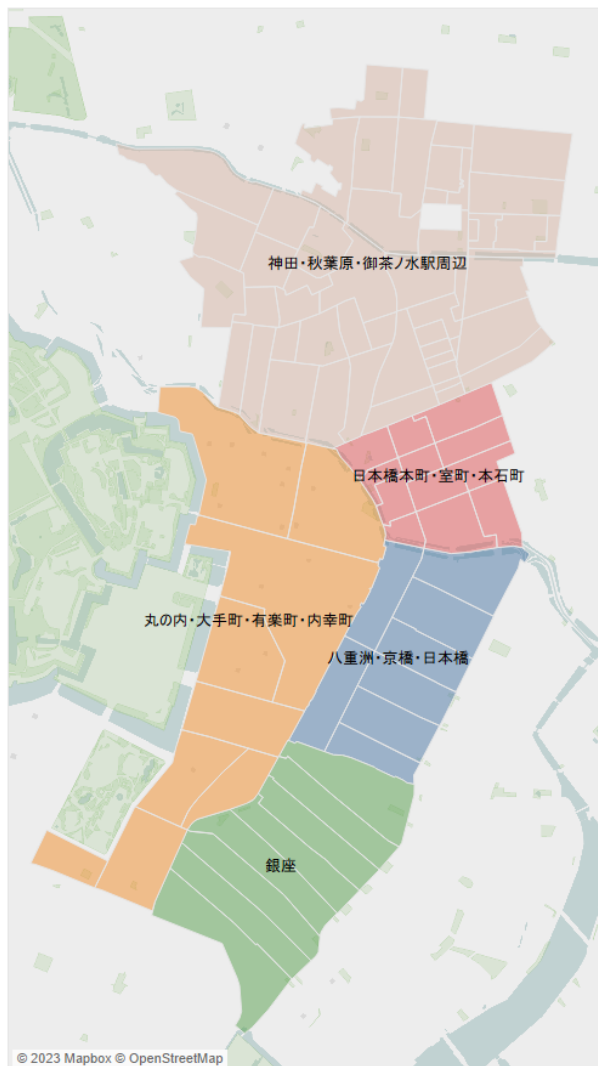


■ 未竣工・新築 ■ 築10年以内 ■ 築10年以上

※出典：当社データベース
日経不動産マーケット情報より当社で作成

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36.25千坪	3.34%	¥42,612
神田・秋葉原・御茶ノ水駅周辺	38	約8.66千坪	4.54%	¥25,388
八重洲・京橋・日本橋	53	約14.40千坪	4.79%	¥40,408
日本橋本町・室町・本石町	23	約1.47千坪	1.27%	¥33,880
銀座	18	約4.67千坪	5.64%	¥29,900
総計	218	約65.44千坪	3.69%	¥39,250

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。

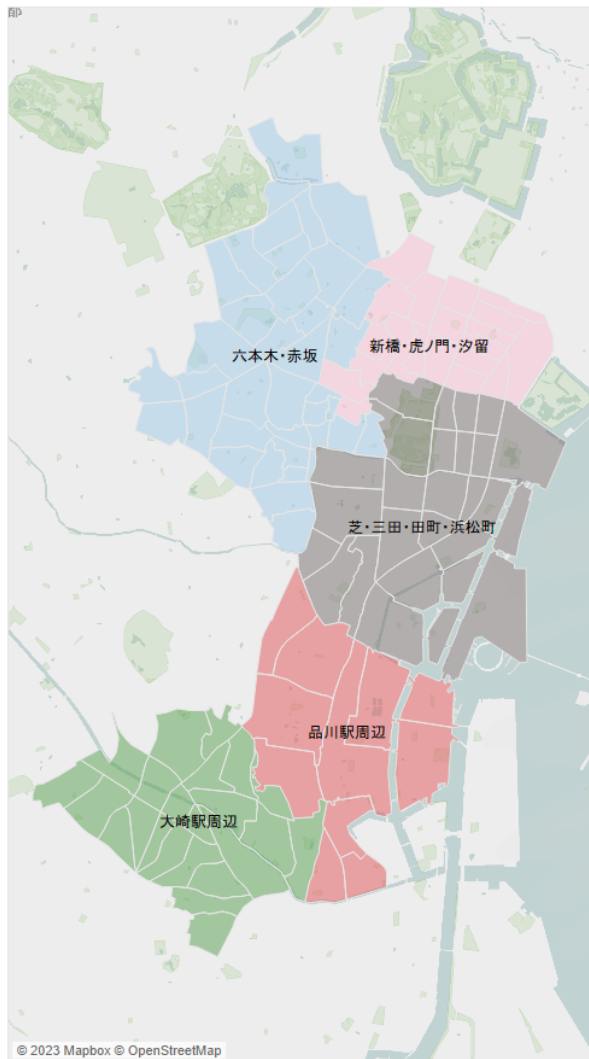
竣工年月	物件名称	住所	基準階面積(坪)	延床面積(坪)
2024年6月	(仮称)神田須田町二丁目開発プロジェクト	東京都千代田区神田須田町2丁目	240	約3.62千坪
2024年9月	TODA BUILDING	東京都中央区京橋1丁目	721	約28.68千坪
2025年6月	(仮称)京橋第一生命ビルディング	東京都中央区京橋2丁目	250	約4.84千坪
	八重洲ダイビル	東京都中央区京橋1丁目	387	約6.86千坪
2025年7月	(仮称)東京駅前八重洲一丁目東B地区第一種市街地再開発事業	東京都中央区八重洲1丁目	760	約68.08千坪
2025年8月	(仮称)東日本銀行本店ビル建て替え計画	東京都中央区日本橋3丁目	-	約3.48千坪
	TRPJ	東京都中央区京橋1丁目	-	約4.08千坪
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
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	-	約111.53千坪
総計				約256.96千坪

千代田・中央エリア8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)
オービス総研	情報通信業	東京日本橋タワー	2015	800	670
マーケットエンタープライズ	卸売業、小売業	銀座ファーストビル	1998	-	460
安井建築設計事務所 東京事務所	学術研究、専門・技術サービス業	住友商事美土代ビル	1966	-	900

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70.33千坪	11.02%	¥27,034
新橋・虎ノ門・汐留	80	約84.11千坪	12.93%	¥33,109
品川駅周辺	34	約10.36千坪	3.77%	¥26,951
六本木・赤坂	68	約33.00千坪	5.88%	¥34,017
大崎駅周辺	40	約22.88千坪	6.79%	¥22,864
総計	314	約220.67千坪	8.96%	¥29,499

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)
2023年10月	(仮称)損保ジャパン霞が関ビル	東京都千代田区霞が関3丁目	1,653	約7.50千坪
2023年12月	五反田JPビルディング	東京都品川区西五反田8丁目	960	約20.98千坪
2024年2月	新虎安田ビル	東京都港区新橋4丁目	400	約7.81千坪
2024年6月	(仮称)虎ノ門開発計画	東京都港区虎ノ門1丁目	173	約3.93千坪
	赤坂グリーンクロス	東京都港区赤坂2丁目	534	約22.44千坪
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	1,013	約66.55千坪
2024年9月	(仮称)品川港南ビル新築工事	東京都港区港南3丁目	-	約7.21千坪
2024年11月	WTC annex	東京都港区浜松町2丁目	284	約22.65千坪
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
2024年不明	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54.58千坪
	芝浦一丁目プロジェクト S棟	東京都港区芝浦1丁目	1,560	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	1,500	約139.20千坪
2025年4月	(仮称)新橋5丁目オフィスビル開発計画	東京都港区新橋5丁目	-	約5.59千坪
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	584	約16.79千坪
2025年7月	(仮称)芝二丁目計画	東京都港区芝2丁目	400	約12.08千坪
総計				約788.79千坪

港・品川エリア8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)
ソーシャルデータバンク	情報通信業	浜離宮インターシティ	2011	116	211
デンソー	製造業	新虎安田ビル	2024	-	2,800
医療法人社団進興会	医療、福祉	新虎安田ビル	2024	390	800

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	37	約4.55千坪	2.47%	¥31,623
西新宿	50	約47.48千坪	9.12%	¥28,164
四ツ谷・市ヶ谷・飯田橋・水道橋駅周辺	56	約13.33千坪	4.93%	¥29,614
豊洲・晴海	36	約45.92千坪	14.66%	¥17,815
総計	179	約111.28千坪	8.64%	¥24,099

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)
2023年11月	渋谷サクラステージ SHIBUYAタワー	東京都渋谷区桜丘町	842	約55.88千坪
	渋谷サクラステージ SAKURAタワー	東京都渋谷区桜丘町	302	約20.93千坪
2024年2月	関電不動産渋谷ビル	東京都渋谷区渋谷3丁目	303	約4.35千坪
2024年3月	(仮称)晴海三丁目計画新築工事	東京都中央区晴海3丁目	-	約13.11千坪
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 A棟	東京都江東区豊洲2丁目	-	約14.22千坪
	(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)西新宿一丁目地区プロジェクト	東京都新宿区西新宿1丁目	800	約29.31千坪
総計				約178.18千坪

その他エリア8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)
PLAY	情報通信業	渋谷ソラスタ	2019	-	1,056
日本ゲームカード	卸売業、小売業	住友不動産新宿セントラルパークタワー	2019	530	450

【調査対象ビル】

- ◆ 989棟 2023年8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。

