

2023年9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 **6.38%** (前月比-0.49%)
 平均募集賃料 **29,726円/坪** (前月比 -137円/坪)

東京主要7区
 空室率 **6.56%** (前月比-0.48%)
 平均募集賃料 **27,338円/坪** (前月比 -145円/坪)

| | | 2022.9 | 2022.10 | 2022.11 | 2022.12 | 2023.1 | 2023.2 | 2023.3 | 2023.4 | 2023.5 | 2023.6 | 2023.7 | 2023.8 | 2023.9 | 前月比 | 前年同月比 |
|--------|------|--------|---------|---------|---------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 空室率 | 千代田区 | 4.43% | 4.17% | 4.17% | 4.07% | 3.84% | 3.43% | 3.70% | 3.82% | 3.46% | 3.55% | 3.44% | 3.32% | 2.85% | -0.47% | -1.58% |
| | 中央区 | 7.85% | 7.88% | 7.87% | 7.77% | 7.27% | 7.38% | 8.04% | 7.65% | 7.16% | 7.01% | 7.11% | 7.44% | 7.26% | -0.18% | -0.59% |
| | 港区 | 8.50% | 8.15% | 8.09% | 8.01% | 7.97% | 8.09% | 9.51% | 8.92% | 8.69% | 9.71% | 9.91% | 9.82% | 9.14% | -0.68% | 0.64% |
| | 新宿区 | 6.81% | 6.90% | 6.89% | 6.75% | 6.43% | 6.70% | 6.52% | 6.44% | 6.07% | 7.12% | 8.15% | 8.48% | 8.06% | -0.42% | 1.25% |
| | 渋谷区 | 3.45% | 3.29% | 3.02% | 3.06% | 3.14% | 2.80% | 3.24% | 4.02% | 4.14% | 4.03% | 3.96% | 3.66% | 3.24% | -0.42% | -0.21% |
| | 主要5区 | 6.57% | 6.37% | 6.33% | 6.25% | 6.05% | 5.99% | 6.71% | 6.52% | 6.23% | 6.70% | 6.88% | 6.87% | 6.38% | -0.49% | -0.19% |
| | 品川区 | 10.21% | 9.77% | 9.71% | 9.89% | 10.31% | 10.22% | 7.96% | 8.05% | 8.15% | 8.13% | 7.83% | 7.89% | 7.18% | -0.71% | -3.03% |
| | 江東区 | 10.31% | 10.40% | 9.99% | 10.85% | 10.15% | 9.64% | 9.25% | 8.57% | 7.91% | 7.27% | 7.92% | 7.87% | 7.81% | -0.06% | -2.50% |
| | 主要7区 | 7.19% | 6.99% | 6.92% | 6.94% | 6.76% | 6.67% | 7.04% | 6.83% | 6.55% | 6.88% | 7.05% | 7.04% | 6.56% | -0.48% | -0.63% |
| 平均募集賃料 | 千代田区 | 34,544 | 34,474 | 34,712 | 35,745 | 35,981 | 35,792 | 36,061 | 36,495 | 37,275 | 36,768 | 36,826 | 36,928 | 37,014 | 86 | 2,470 |
| | 中央区 | 26,906 | 27,179 | 26,750 | 27,073 | 27,035 | 27,147 | 26,628 | 25,901 | 25,471 | 24,143 | 23,686 | 23,806 | 24,185 | 379 | -2,721 |
| | 港区 | 28,115 | 28,986 | 28,816 | 28,594 | 28,699 | 28,930 | 29,486 | 29,325 | 29,300 | 29,179 | 29,553 | 29,912 | 29,890 | -22 | 1,775 |
| | 新宿区 | 27,760 | 28,214 | 28,079 | 27,938 | 28,488 | 28,037 | 28,106 | 28,282 | 28,478 | 29,541 | 29,095 | 28,870 | 28,762 | -108 | 1,002 |
| | 渋谷区 | 31,091 | 31,625 | 30,446 | 30,332 | 30,278 | 29,402 | 29,798 | 31,233 | 31,017 | 31,323 | 31,397 | 30,596 | 30,171 | -425 | -920 |
| | 主要5区 | 29,298 | 29,758 | 29,598 | 29,716 | 29,836 | 29,713 | 29,916 | 29,954 | 29,958 | 29,818 | 29,803 | 29,863 | 29,726 | -137 | 428 |
| | 品川区 | 20,096 | 20,273 | 20,182 | 20,011 | 20,049 | 19,943 | 19,850 | 20,140 | 20,125 | 20,137 | 19,390 | 19,615 | 19,671 | 56 | -425 |
| | 江東区 | 16,885 | 16,897 | 16,498 | 16,623 | 16,704 | 16,548 | 16,606 | 16,388 | 16,518 | 16,440 | 16,796 | 16,657 | 16,688 | 31 | -197 |
| | 主要7区 | 26,788 | 27,151 | 27,049 | 27,021 | 27,070 | 26,934 | 27,456 | 27,544 | 27,560 | 27,472 | 27,441 | 27,483 | 27,338 | -145 | 550 |

※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。

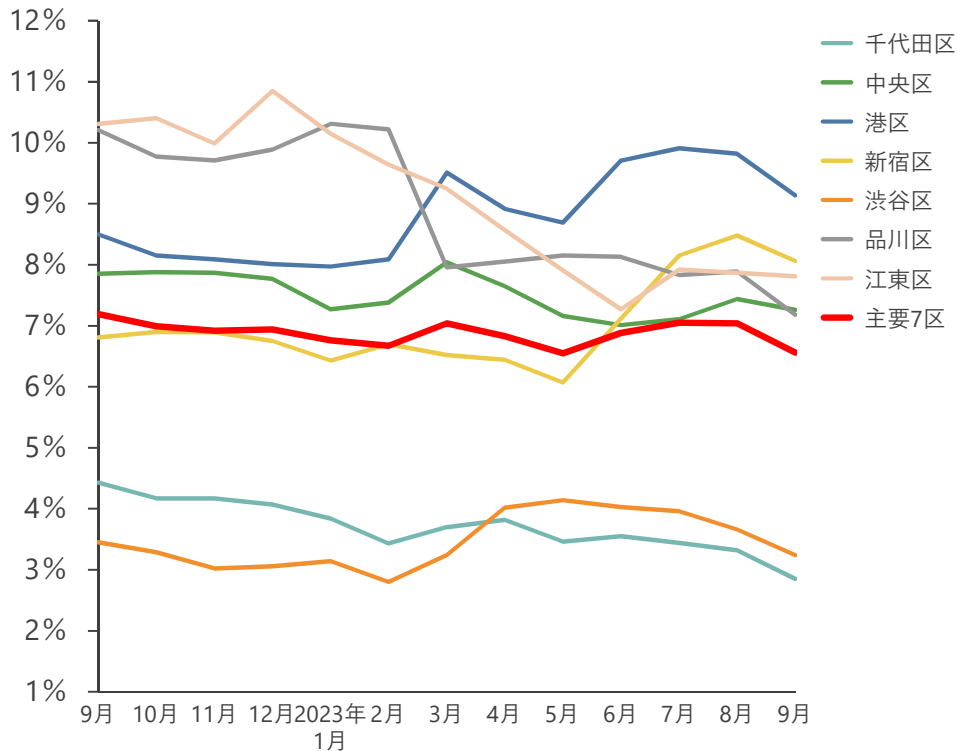
01 空室率および平均募集賃料

主要7区の空室率・平均募集賃料の動向

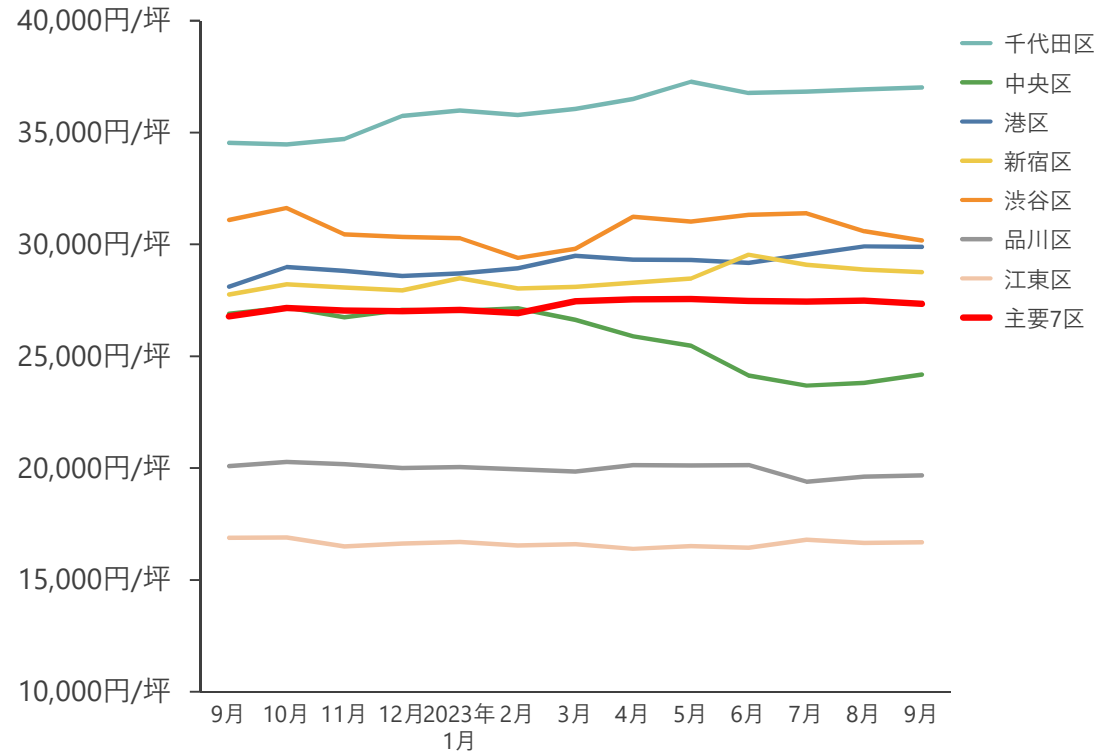
主要7区の空室率について、今月は江東区においてほぼ横ばいだったものの、全ての区において改善した。港区においては、解約が進んだ物件も一定数あったが、数千坪単位の募集終了フロアが複数あった他、物件の動きが多数あったことで空室率が改善した。

平均募集賃料は、中央区で上昇、新宿区・渋谷区では下落、千代田区・港区・品川区・江東区では横ばいとなった。千代田区の平均募集賃料は引き続き上昇傾向にあり、前年同月比+2,470円/坪となった。渋谷区は、物件の動きは少なかったものの、30,000円/坪を超える物件の募集終了が影響し、平均募集賃料が下落した。

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。

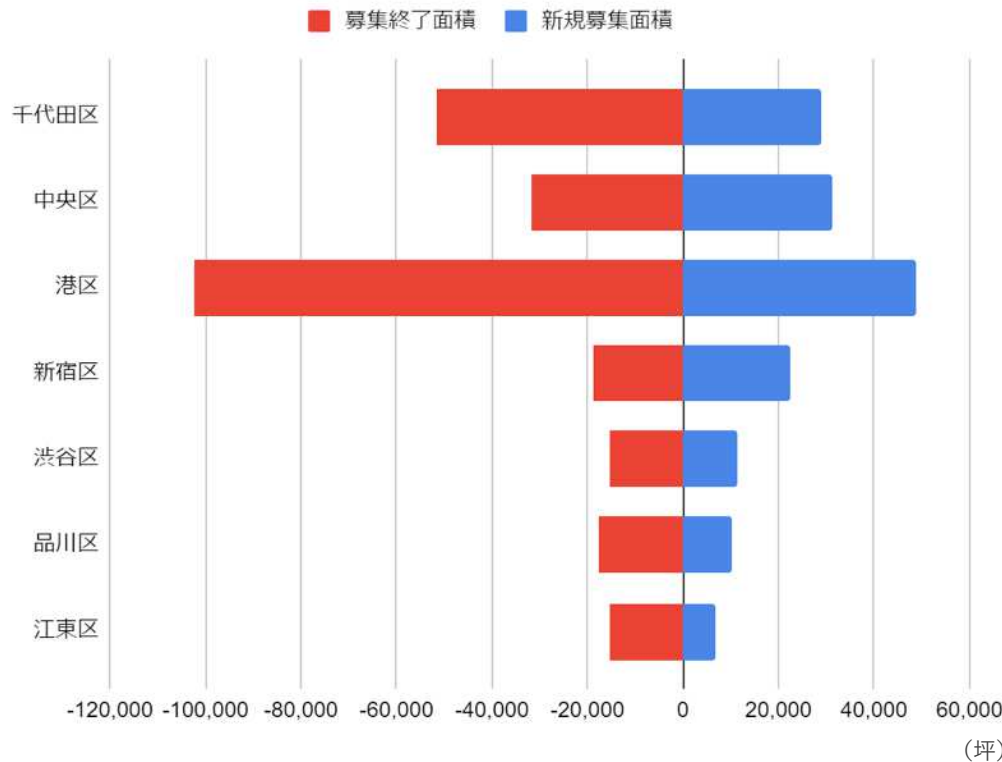
02 オフィス移転の傾向

2023年上半期のマーケット

2023年上半期の都心7区の空室率は、既存物件の空室の解消が進んだことが影響し、回復傾向となった。上半期において空室率が上昇したのは、港区と新宿区だった。港区は、6月以降空室率が9%を超える状況が続いており、既存物件の空室解消は進んだものの、6月以降大型物件が複数竣工したことが空室率の上昇に影響していると思われる。新宿区は、既存物件の空室の解消が進まなかったことが影響しているようだ。

2023年下半期は、オフィス移転需要は継続して堅調であることから、既存物件の空室の解消は進むことが想定される。一方、中央区、港区、渋谷区、品川区において大型物件の竣工が予定されているため、当該4区において一時的に空室率が上昇する可能性があり、注視する必要がある。

【都心7区既存物件の新規募集面積/募集終了面積の比較】



※新築物件、竣工予定物件を除く、空室率調査対象物件より算出

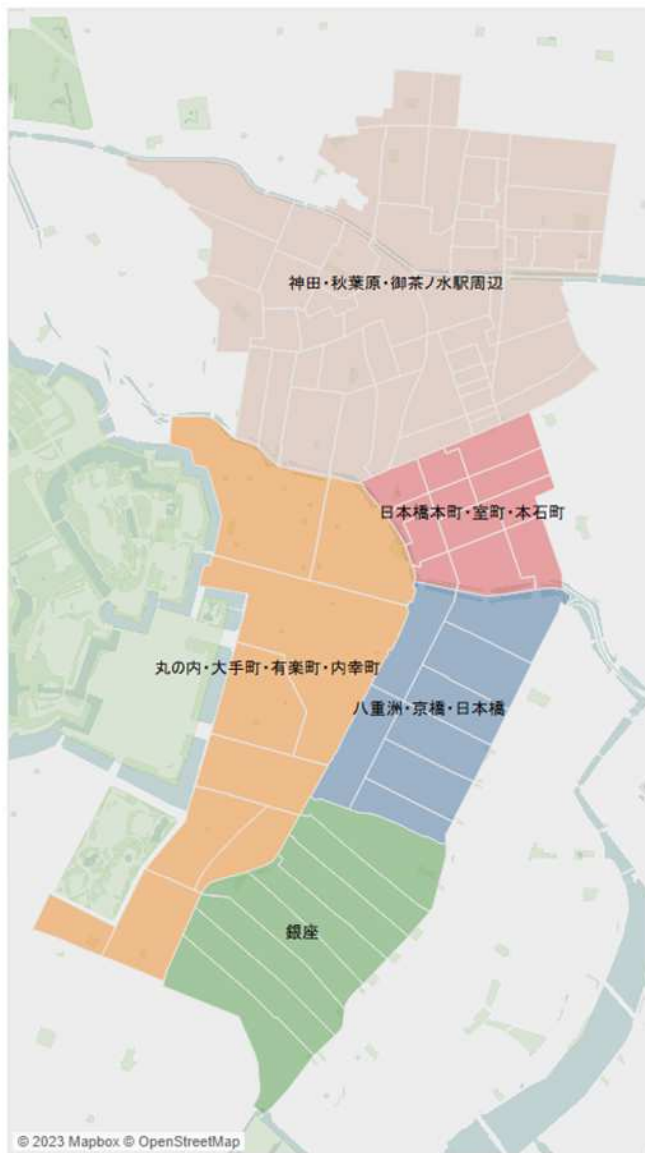
【2023年度竣工の主な物件】 ※延床3,000坪以上

| 時期 | 竣工年月 | 物件名称 | 市区町村 | 住所 | 延床面積(坪) | 基準階面積(坪) |
|---------|-----------------|----------------------|-------------|---------------|-----------|----------|
| 上半期 | 2023年6月 | 麻布台ヒルズ森JPタワー | 港区 | 東京都港区虎ノ門5丁目 | 約133.70千坪 | 1,440 |
| | 2023年7月 | 虎ノ門ヒルズステーションタワー | 港区 | 東京都港区虎ノ門2丁目 | 約77.10千坪 | 1,000 |
| | 2023年9月 | 田町タワー | 港区 | 東京都港区芝5丁目 | 約34.03千坪 | 790 |
| 下半期 | 2023年11月 | 渋谷サクラステージ SAKURAタワー | 渋谷区 | 東京都渋谷区桜丘町 | 約20.93千坪 | 302 |
| | | 渋谷サクラステージ SHIBUYAタワー | 渋谷区 | 東京都渋谷区桜丘町 | 約55.88千坪 | 842 |
| | 2023年12月 | 五反田JPビルディング | 品川区 | 東京都品川区西五反田8丁目 | 約20.98千坪 | 960 |
| | 2024年2月 | POLA青山ビルディング | 港区 | 東京都港区南青山2丁目 | 約5.18千坪 | 228 |
| | | 住友不動産新宿南口ビル | 渋谷区 | 東京都渋谷区千駄ヶ谷5丁目 | 約7.25千坪 | 320 |
| | | 新虎安田ビル | 港区 | 東京都港区新橋4丁目 | 約7.81千坪 | 400 |
| | | 関電不動産渋谷ビル | 渋谷区 | 東京都渋谷区渋谷3丁目 | 約4.35千坪 | 303 |
| 2024年3月 | (仮称)晴海三丁目計画新築工事 | 中央区 | 東京都中央区晴海3丁目 | 約13.11千坪 | - | |

※出典：当社データベースより作成

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30.79千坪 | 2.84% | ¥42,709 |
| 神田・秋葉原・御茶ノ水駅周辺 | 38 | 約7.71千坪 | 4.04% | ¥26,072 |
| 八重洲・京橋・日本橋 | 53 | 約14.83千坪 | 4.93% | ¥41,359 |
| 日本橋本町・室町・本石町 | 23 | 約1.37千坪 | 1.18% | ¥34,674 |
| 銀座 | 18 | 約3.53千坪 | 4.27% | ¥29,109 |
| 総計 | 218 | 約58.23千坪 | 3.28% | ¥39,904 |

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)京橋第一生命ビルディング | 東京都中央区京橋2丁目 | 255 | 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 | 1,370 | 約111.53千坪 |
| 総計 | | | | 約253.35千坪 |

千代田・中央エリア9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) |
|----------------|-----------------|----------------|--------|----------|----------|
| エア・ウォーター・リアライズ | 製造業 | 住友生命八重洲東ビル | 2002 | 145 | 179 |
| ヨシモトホール | 製造業 | 丸の内パークビルディング | 2009 | 290 | 270 |
| 丸紅フットウェア | 卸売業、小売業 | 秋葉原アイマークビル | 2018 | 334 | 311 |
| 山下PMC | 学術研究、専門・技術サービス業 | 日本橋一丁目三井ビルディング | 2004 | - | - |
| 朝日機材 | 不動産業、物品賃貸業 | 大手センタービル | 1983 | 533 | 687 |
| 渡辺パイプ | 卸売業、小売業 | 経団連会館 | 2009 | 437 | 518 |

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65.34千坪 | 10.24% | ¥27,015 |
| 新橋・虎ノ門・汐留 | 80 | 約79.62千坪 | 12.24% | ¥33,615 |
| 品川駅周辺 | 34 | 約10.62千坪 | 3.87% | ¥26,960 |
| 六本木・赤坂 | 68 | 約27.91千坪 | 4.97% | ¥33,468 |
| 大崎駅周辺 | 40 | 約19.32千坪 | 5.73% | ¥23,575 |
| 総計 | 314 | 約202.82千坪 | 8.24% | ¥29,625 |

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 |
| 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)ノ4街区 | 東京都港区芝浦4丁目 | 1,500 | 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 | 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 |
| 2025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 |
| 総計 | | | | 約763.49千坪 |

港・品川エリア9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) |
|--------------|---------|-----------------|--------|----------|----------|
| ENEOSフロンティア | 卸売業、小売業 | 芝パークビル | 1982 | 794 | 900 |
| オカモトヤ | 卸売業、小売業 | 虎ノ門ヒルズステーションタワー | 2023 | 260 | - |
| プレミアアンチエイジング | 卸売業、小売業 | 虎ノ門ヒルズステーションタワー | 2023 | 600 | 1,000 |
| 三菱重工業 | 製造業 | 田町タワー | 2023 | - | 10,778 |

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3.77千坪 | 2.05% | ¥32,696 |
| 西新宿 | 50 | 約44.45千坪 | 8.54% | ¥28,099 |
| 四ツ谷・市ヶ谷・飯田橋・水道橋駅周辺 | 56 | 約13.25千坪 | 4.90% | ¥29,467 |
| 豊洲・晴海 | 36 | 約46.14千坪 | 14.72% | ¥17,824 |
| 総計 | 179 | 約107.61千坪 | 8.35% | ¥23,940 |

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)明治安田生命新宿ビル | 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9月移転事例

該当なし

【調査対象ビル】

- ◆ 989棟 2023年9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。

