

2023年1月末時点 大型オフィスビル空室率 東京主要7区集計

Monthly
Topic

2023年1月末日時点の東京都心の主要大型ビル（延床3千坪以上）の空室率および募集賃料を調査致しました。

当社独自の調査による

東京主要7区の空室率は6.76%、平均募集賃料は27,070円/坪となります。

-----主要区の空室率および募集賃料-----

2023年1月末日時点の東京主要7区の空室率は6.76%（前月比：-0.18%）、主要5区の空室率は6.05%（前月比：-0.20%）となりました。平均募集賃料については、東京主要7区では27,070円/坪（前月比：+49円/坪）、主要5区では29,836円/坪（前月比：+120円/坪）の結果となりました。

-----区ごとの動向-----

都心7区および5区の平均空室率は、2022年6月頃より、緩やかに減少し続けています。また、都心5区各区ごとにおいても、緩やかな減少が続いています。今月は品川区の空室率が10.31%と7区で唯一大きな上昇となりました。大型物件において複数の入居テナントの転出があったことによるものとみられます。

-----サブマーケットごとの動向-----

サブマーケット別、延床面積3,000坪以上の既存ビルの募集面積及び平均募集賃料を調査致しました（下記参照）。新橋・虎ノ門・汐留エリア、芝・三田・田町・浜松町エリアにおいては、既存ビルの募集面積が50,000坪前後見られる中、2023～2025年にかけてまとまった規模の新規供給が見込まれており、空室率の上昇が予想されます。

サブマーケット	募集棟数	募集面積(坪)	平均募集賃料/坪
東京駅周辺(丸の内・大手町・有楽町・内幸町)	62	45,594.48	¥39,609
神田・秋葉原・御茶ノ水駅周辺	14	4,956.15	¥27,688
八重洲・京橋・日本橋	20	19,270.88	¥40,716
六本木・赤坂	37	39,544.67	¥35,789
新橋・虎ノ門・汐留	50	49,435.15	¥30,061
芝・三田・田町・浜松町	45	52,124.25	¥25,162
西新宿	39	38,964.08	¥28,500
四ツ谷・市ヶ谷・飯田橋・水道橋駅周辺	18	7,370.36	¥24,285
渋谷駅周辺	7	1,480.70	¥29,325
品川駅周辺	19	16,462.14	¥24,689
豊洲・晴海	17	45,039.94	¥17,995

移転情報

出所：当社調べ（2023年2月6日時点）

■JBCCホールディングス

【移転先】東京ミッドタウン八重洲
八重洲セントラルタワー
(中央区八重洲)
約930坪

【移転元】ニッセイロマスクエア ほか
(中央区日本橋馬喰町)
1,108坪（推定）

【移転時期】2023年2月



東京ミッドタウン八重洲
八重洲セントラルタワー

■商船三井ロジスティクス

【移転先】日比谷ダイビル
(千代田区内幸町)
490坪（推定）

【移転元】新お茶の水ビルディング
(千代田区神田駿河台)
572坪（推定）

【移転時期】2023年2月



日比谷ダイビル

■TOKIUM

【移転先】野村不動産銀座ビル
(中央区銀座)
約370坪

【移転元】御茶ノ水杏雲ビル
(千代田区神田駿河台)
約137坪

【移転時期】2023年1月



野村不動産銀座ビル

■農林中金全共連アセットマネジメント

【移転先】九段会館テラス
(千代田区九段南)
1,000坪（推定）

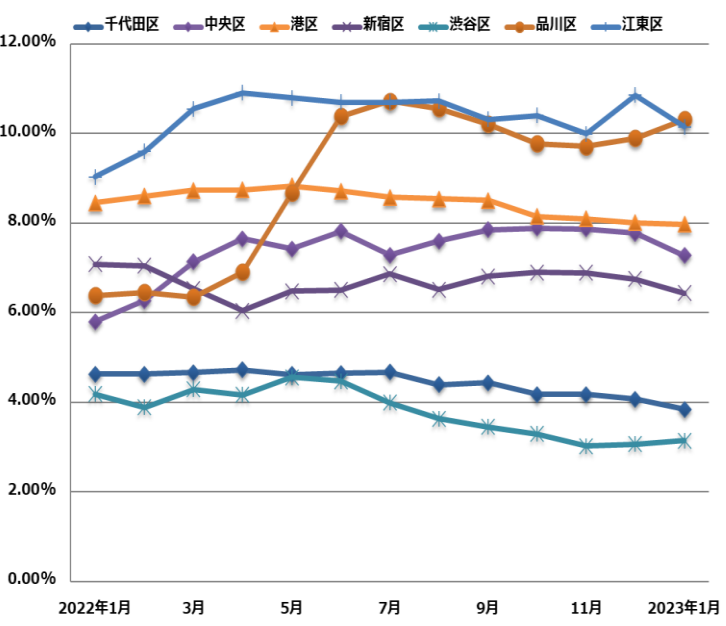
【移転元】JA共済ビル
(千代田区平河町)
PMO半蔵門
(千代田区麹町)
671坪（2カ所合計、推定）

【移転時期】2023年6月

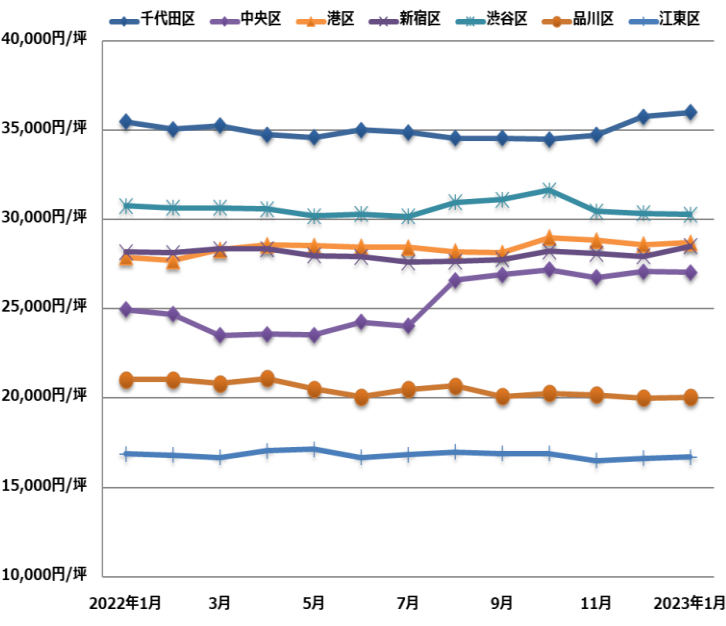


九段会館テラス

【東京主要7区 空室率推移（区別）】



【東京主要7区 平均募集賃料推移（区別）】



【東京主要7区 空室率・募集賃料推移（区別）】

	2022.1	2022.2	2022.3	2022.4	2022.5	2022.6	2022.7	2022.8	2022.9	2022.10	2022.11	2022.12	2023.1	前月比	前年同月比	
空 室 率	千代田区	4.63%	4.63%	4.66%	4.72%	4.62%	4.64%	4.67%	4.39%	4.43%	4.17%	4.17%	4.07%	3.84%	-0.23%	-0.79%
	中央区	5.80%	6.27%	7.13%	7.65%	7.42%	7.81%	7.28%	7.60%	7.85%	7.88%	7.87%	7.77%	7.27%	-0.50%	1.47%
	港区	8.45%	8.60%	8.73%	8.74%	8.83%	8.71%	8.57%	8.54%	8.50%	8.15%	8.09%	8.01%	7.97%	-0.04%	-0.48%
	新宿区	7.08%	7.05%	6.53%	6.04%	6.48%	6.50%	6.86%	6.51%	6.81%	6.90%	6.89%	6.75%	6.43%	-0.32%	-0.65%
	渋谷区	4.18%	3.88%	4.29%	4.16%	4.56%	4.47%	3.99%	3.63%	3.45%	3.29%	3.02%	3.06%	3.14%	0.08%	-1.04%
	5区	6.37%	6.46%	6.63%	6.67%	6.71%	6.73%	6.62%	6.51%	6.57%	6.37%	6.33%	6.25%	6.05%	-0.20%	-0.32%
	品川区	6.38%	6.45%	6.35%	6.91%	8.67%	10.38%	10.72%	10.56%	10.21%	9.77%	9.71%	9.89%	10.31%	0.42%	3.93%
	江東区	9.03%	9.60%	10.55%	10.91%	10.79%	10.70%	10.70%	10.72%	10.31%	10.40%	9.99%	10.85%	10.15%	-0.70%	1.12%
7区	6.57%	6.70%	6.89%	7.01%	7.20%	7.38%	7.31%	7.20%	7.19%	6.99%	6.92%	6.94%	6.76%	-0.18%	0.19%	
平 均 募 集 賃 料	千代田区	35,458	35,032	35,229	34,742	34,586	35,005	34,867	34,537	34,544	34,474	34,712	35,745	35,981	236	523
	中央区	24,957	24,686	23,504	23,577	23,520	24,259	24,031	26,587	26,906	27,179	26,750	27,073	27,035	-38	2,078
	港区	27,887	27,688	28,302	28,555	28,514	28,444	28,428	28,194	28,115	28,986	28,816	28,594	28,699	105	812
	新宿区	28,165	28,134	28,352	28,333	27,970	27,898	27,607	27,639	27,760	28,214	28,079	27,938	28,488	550	323
	渋谷区	30,753	30,638	30,652	30,586	30,192	30,292	30,170	30,950	31,091	31,625	30,446	30,332	30,278	-54	-475
	5区	29,360	29,053	29,076	29,049	28,938	29,157	29,073	29,267	29,298	29,758	29,598	29,716	29,836	120	476
	品川区	21,040	21,026	20,805	21,093	20,513	20,078	20,493	20,683	20,096	20,273	20,182	20,011	20,049	38	-991
	江東区	16,874	16,817	16,683	17,056	17,127	16,668	16,836	16,981	16,885	16,897	16,498	16,623	16,704	81	-170
7区	27,358	27,066	27,016	27,063	26,766	26,598	26,563	26,769	26,788	27,151	27,049	27,021	27,070	49	-288	

当社は、今後とも継続的に定点調査を行い、集計結果をご案内して参ります。集計の前提は、次の通りとなります。

【調査対象ビル】 ■1,048棟 2023年1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、2023年1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、調査結果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ラブル比率（貸付有効面積/延床面積）を適用し集計致しました。

【平均募集賃料】 ■募集賃料の計算は、2023年1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）。