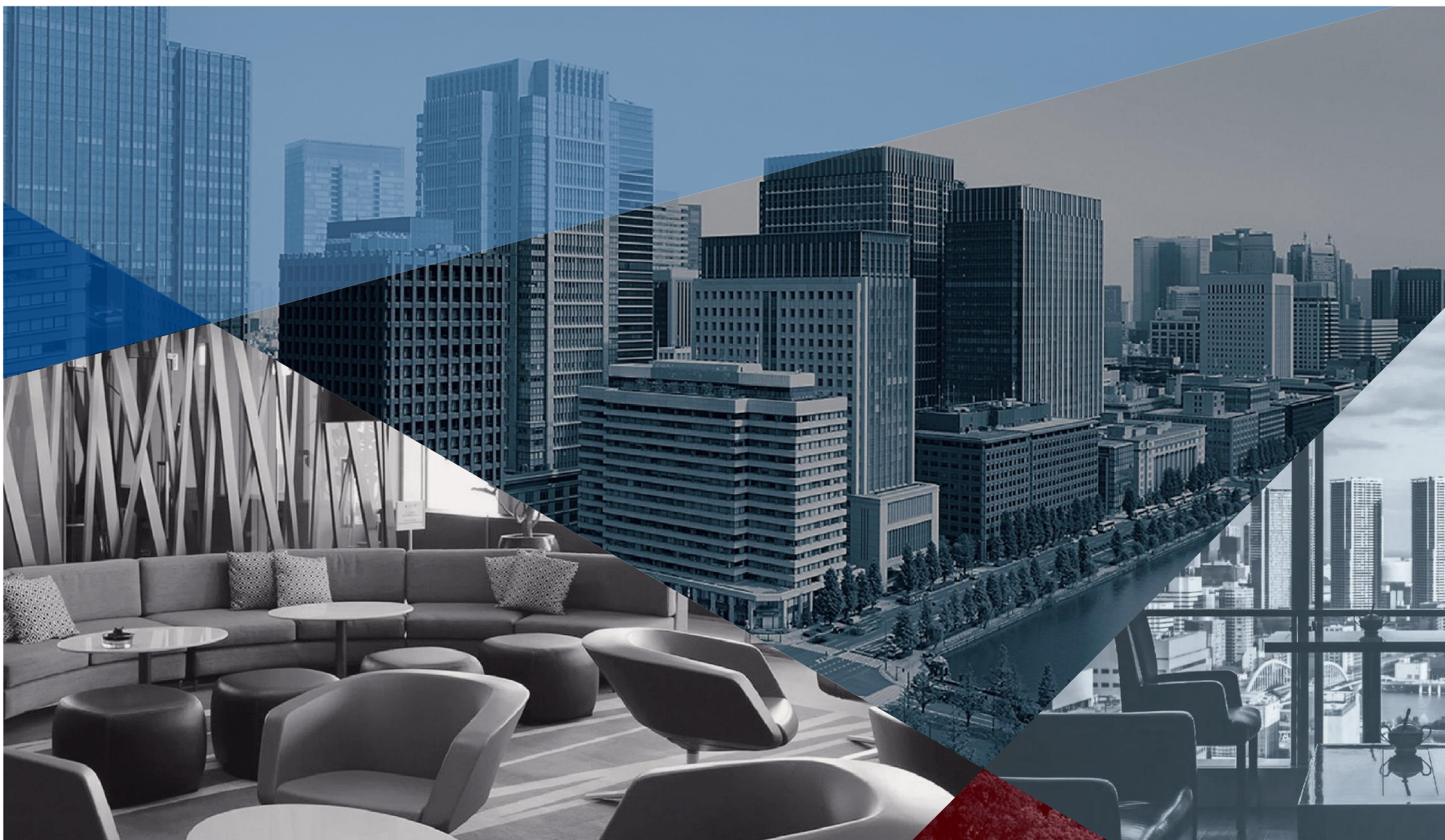




2023年3月末時点

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 **6.71%** (前月比 +0.72%)平均募集賃料 **29,916円/坪** (前月比 +203円/坪)

東京主要7区

空室率 **7.04%** (前月比 +0.37%)平均募集賃料 **27,456円/坪** (前月比 +522円/坪)

|        |      | 2022.3 | 2022.4 | 2022.5 | 2022.6 | 2022.7 | 2022.8 | 2022.9 | 2022.1 | 2022.11 | 2022.12 | 2023.1 | 2023.2 | 2023.3 | 前月比    | 前年同月比  |
|--------|------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|---------|---------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 空室率    | 千代田区 | 4.66%  | 4.72%  | 4.62%  | 4.64%  | 4.67%  | 4.39%  | 4.43%  | 4.17%  | 4.17%   | 4.07%   | 3.84%  | 3.43%  | 3.70%  | 0.27%  | -0.96% |
|        | 中央区  | 7.13%  | 7.65%  | 7.42%  | 7.81%  | 7.28%  | 7.60%  | 7.85%  | 7.88%  | 7.87%   | 7.77%   | 7.27%  | 7.38%  | 8.04%  | 0.66%  | 0.91%  |
|        | 港区   | 8.73%  | 8.74%  | 8.83%  | 8.71%  | 8.57%  | 8.54%  | 8.50%  | 8.15%  | 8.09%   | 8.01%   | 7.97%  | 8.09%  | 9.51%  | 1.42%  | 0.78%  |
|        | 新宿区  | 6.53%  | 6.04%  | 6.48%  | 6.50%  | 6.86%  | 6.51%  | 6.81%  | 6.90%  | 6.89%   | 6.75%   | 6.43%  | 6.70%  | 6.52%  | -0.18% | -0.01% |
|        | 渋谷区  | 4.29%  | 4.16%  | 4.56%  | 4.47%  | 3.99%  | 3.63%  | 3.45%  | 3.29%  | 3.02%   | 3.06%   | 3.14%  | 2.80%  | 3.24%  | 0.44%  | -1.05% |
|        | 主要5区 | 6.63%  | 6.67%  | 6.71%  | 6.73%  | 6.62%  | 6.51%  | 6.57%  | 6.37%  | 6.33%   | 6.25%   | 6.05%  | 5.99%  | 6.71%  | 0.72%  | 0.08%  |
|        | 品川区  | 6.35%  | 6.91%  | 8.67%  | 10.38% | 10.72% | 10.56% | 10.21% | 9.77%  | 9.71%   | 9.89%   | 10.31% | 10.22% | 7.96%  | -2.26% | 1.61%  |
|        | 江東区  | 10.55% | 10.91% | 10.79% | 10.70% | 10.70% | 10.72% | 10.31% | 10.40% | 9.99%   | 10.85%  | 10.15% | 9.64%  | 9.25%  | -0.39% | -1.30% |
|        | 主要7区 | 6.89%  | 7.01%  | 7.20%  | 7.38%  | 7.31%  | 7.20%  | 7.19%  | 6.99%  | 6.92%   | 6.94%   | 6.76%  | 6.67%  | 7.04%  | 0.37%  | 0.15%  |
| 平均募集賃料 | 千代田区 | 35,229 | 34,742 | 34,586 | 35,005 | 34,867 | 34,537 | 34,544 | 34,474 | 34,712  | 35,745  | 35,981 | 35,792 | 36,061 | 269    | 832    |
|        | 中央区  | 23,504 | 23,577 | 23,520 | 24,259 | 24,031 | 26,587 | 26,906 | 27,179 | 26,750  | 27,073  | 27,035 | 27,147 | 26,628 | -519   | 3124   |
|        | 港区   | 28,302 | 28,555 | 28,514 | 28,444 | 28,428 | 28,194 | 28,115 | 28,986 | 28,816  | 28,594  | 28,699 | 28,930 | 29,486 | 556    | 1184   |
|        | 新宿区  | 28,352 | 28,333 | 27,970 | 27,898 | 27,607 | 27,639 | 27,760 | 28,214 | 28,079  | 27,938  | 28,488 | 28,037 | 28,106 | 69     | -246   |
|        | 渋谷区  | 30,652 | 30,586 | 30,192 | 30,292 | 30,170 | 30,950 | 31,091 | 31,625 | 30,446  | 30,332  | 30,278 | 29,402 | 29,798 | 396    | -854   |
|        | 主要5区 | 29,076 | 29,049 | 28,938 | 29,157 | 29,073 | 29,267 | 29,298 | 29,758 | 29,598  | 29,716  | 29,836 | 29,713 | 29,916 | 203    | 840    |
|        | 品川区  | 20,805 | 21,093 | 20,513 | 20,078 | 20,493 | 20,683 | 20,096 | 20,273 | 20,182  | 20,011  | 20,049 | 19,943 | 19,850 | -93    | -955   |
|        | 江東区  | 16,683 | 17,056 | 17,127 | 16,668 | 16,836 | 16,981 | 16,885 | 16,897 | 16,498  | 16,623  | 16,704 | 16,548 | 16,606 | 58     | -77    |
|        | 主要7区 | 27,016 | 27,063 | 26,766 | 26,598 | 26,563 | 26,769 | 26,788 | 27,151 | 27,049  | 27,021  | 27,070 | 26,934 | 27,456 | 522    | 440    |

※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。

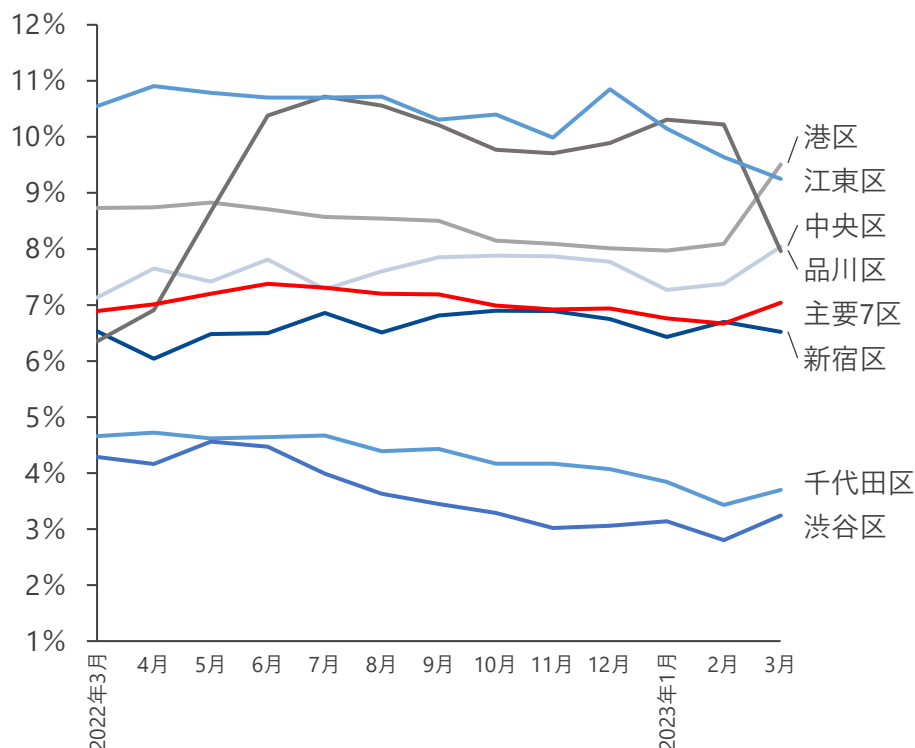
# 01 空室率および平均募集賃料

## 主要7区の空室率・平均募集賃料の動向

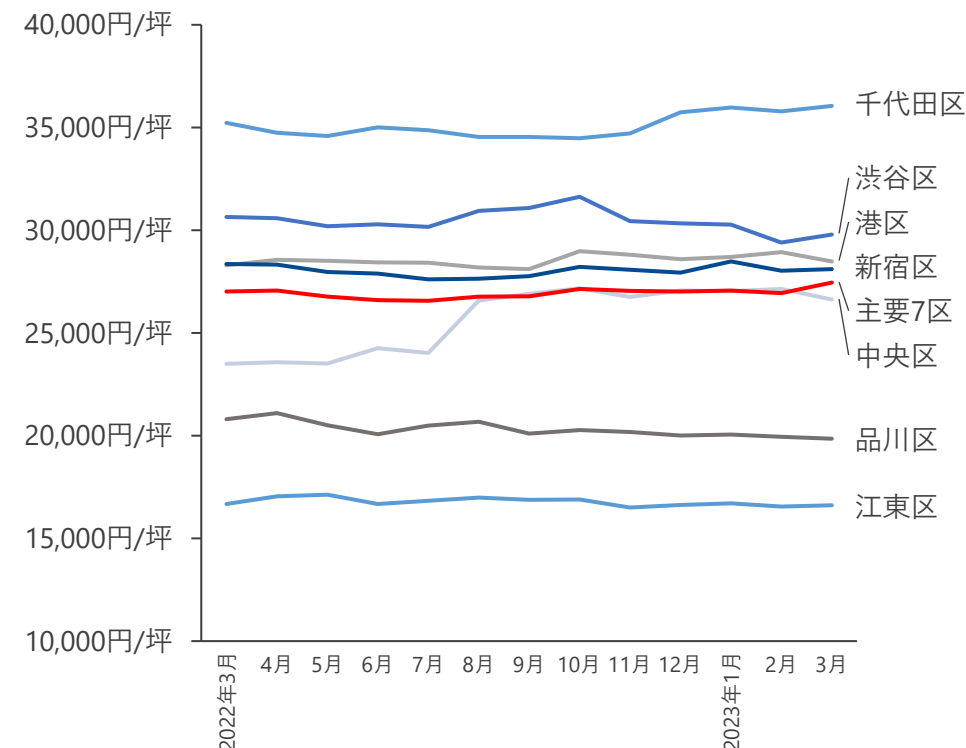
東京主要7区の区ごとの空室率について、今月は品川区、江東区で低下、中央区、港区で上昇、千代田区、渋谷区、新宿区では小幅な上下動が見られる結果であった。東京主要7区全体としては小幅な上昇となり、6か月ぶりの上昇となった。

平均募集賃料は、中央区で下落、千代田区、港区、渋谷区では上昇、新宿区、品川区、江東区では小幅な上下動が続いている。東京主要7区全体としては主要5区における平均募集賃料上昇の影響を受けて500円/坪以上の上昇となった。平均募集賃料の上昇は、空室率同様6か月ぶりとなる。

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。

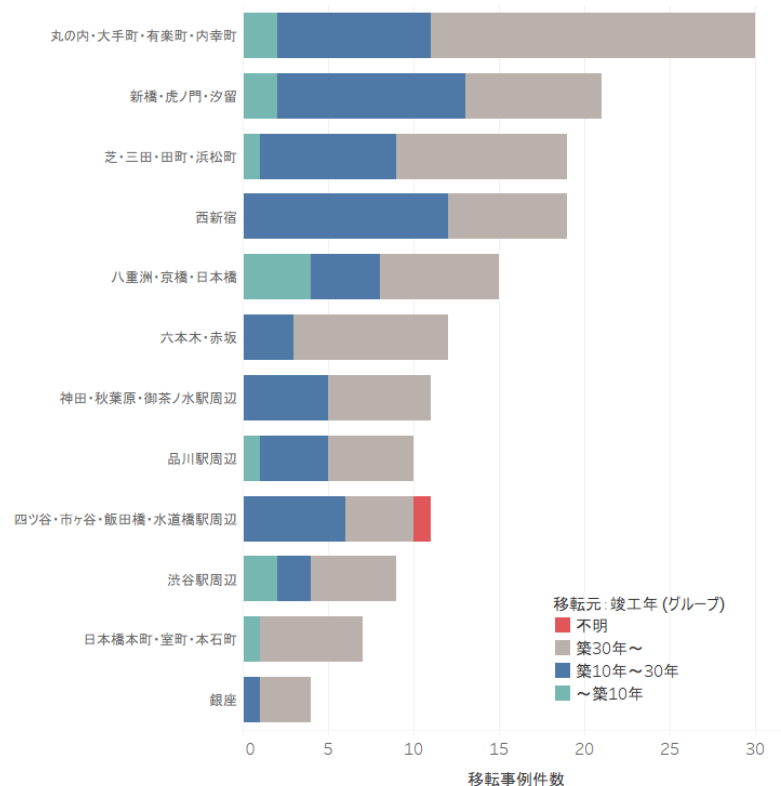
## 02 オフィス移転の傾向

## サブマーケットエリア別のオフィス移転事例集計

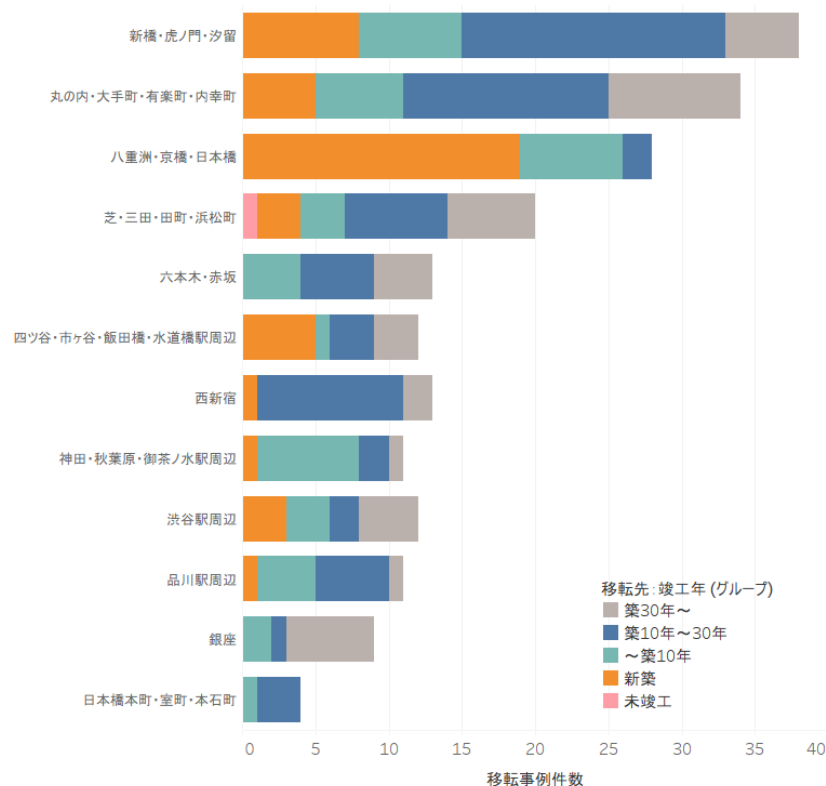
2022年度のサブマーケットエリア別のオフィス移転事例（日経不動産マーケット情報、適時開示情報を基に当社集計）について分析をしたところ、移転元ビルの所在地としてもっとも多く見られたサブマーケットエリアは「丸の内・大手町・有楽町・内幸町」エリアであった。これは築30年を超えるビルが多いことによるものと推察される。

一方、移転先ビルの所在地としては、「新橋・虎ノ門・汐留」、「丸の内・大手町・有楽町・内幸町」、「八重洲・京橋・日本橋」エリアの順に多く見られた。「八重洲・京橋・日本橋」エリアでは、新築ビルへの移転が特に目立ち、「丸の内・大手町・有楽町・内幸町」エリアでは、築10年以上の物件においても多くの移転事例が見られた。

【移転元】サブマーケットエリア×築年



【移転先】サブマーケットエリア×築年

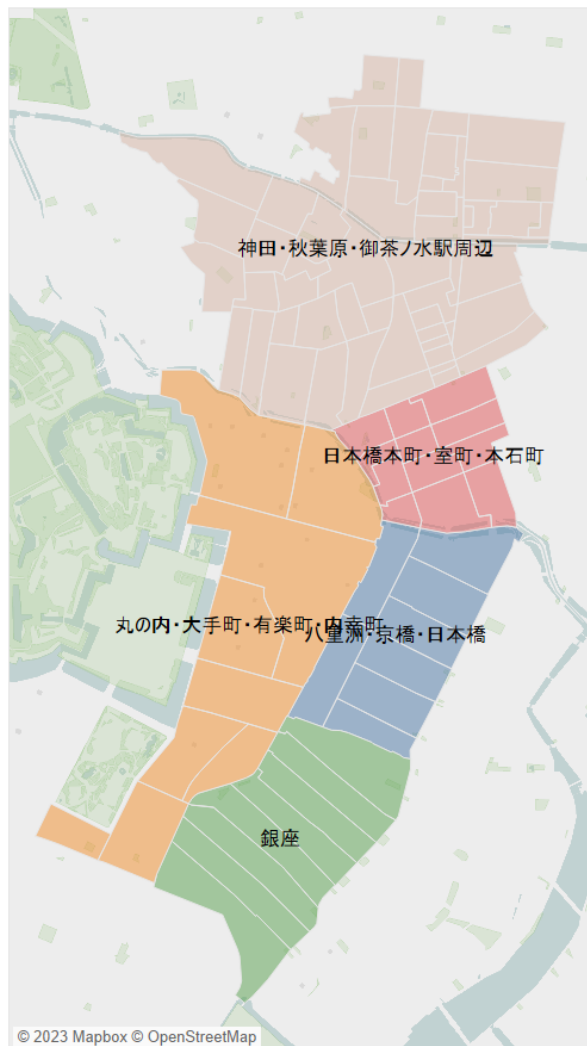


※本データは日経不動産マーケット情報、適時開示情報を基に当社にて集計を行ったものであり、網羅性を担保したものではありません。



## 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 | 83   | 約43.75千坪 | 4.36% | ¥ 39,387 |
| 神田・秋葉原・御茶ノ水駅周辺  | 37   | 約4.85千坪  | 2.57% | ¥ 27,236 |
| 八重洲・京橋・日本橋      | 55   | 約19.53千坪 | 6.33% | ¥ 41,377 |
| 日本橋本町・室町・本石町    | 23   | 約2.64千坪  | 2.28% | ¥ 40,157 |
| 銀座              | 18   | 約5.46千坪  | 6.59% | ¥ 29,896 |
| 総計              | 216  | 約76.21千坪 | 4.49% | ¥ 38,501 |

## 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。

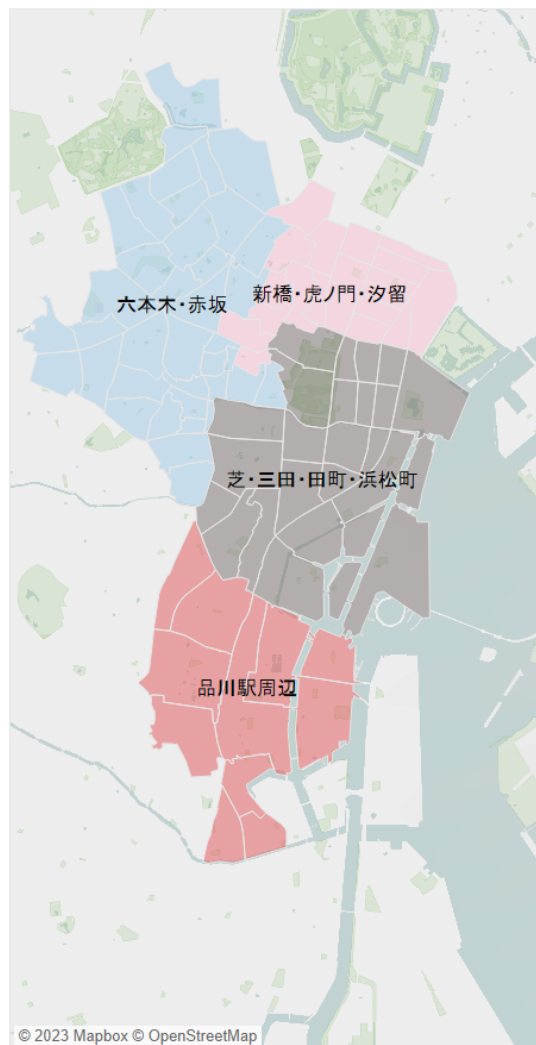
| 竣工年月     | 物件名称                       | 住所            | 基準階面積(坪) | 延床面積(坪)   |
|----------|----------------------------|---------------|----------|-----------|
| 2024年9月  | TODA BUILDING              | 東京都中央区京橋1丁目   | 721      | 約28.68千坪  |
| 2025年3月  | (仮称)東京駅前八重洲一丁目東B地区市街地再開発事業 | 東京都中央区八重洲1丁目  | -        | 約68.08千坪  |
| 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   |
|          | (仮称)八重洲ダイビル建替計画            | 東京都中央区京橋1丁目   | 386      | 約6.86千坪   |
| 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  |
| 総計       |                            |               | 1,984    | 約134.25千坪 |

## 千代田・中央エリア3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) |
|---------------|------------|-------------------------|--------|----------|----------|
| dazy          | 情報通信業      | GINZA SIX               | 2017   | -        | 370      |
| ビルギンシステム      | サービス業(他に.. | 日比谷ダイビル                 | 1989   | -        | 266      |
| レクシスネクシス・ジャパン | 情報通信業      | 東京ミッドタウン八重洲 八重洲セントラルタワー | 2022   | 143      | -        |
| 地域ヘルスケア連携基盤   | 金融業, 保険業   | 丸の内トラストタワーN館            | 2003   | -        | 180      |
| 東ソー           | 製造業        | 東京ミッドタウン八重洲 八重洲セントラルタワー | 2022   | 1,315    | 2,400    |
| 名鉄ワールドトランスポート | 運輸業, 郵便業   | 神田須田町プレイス               | 2015   | -        | 211      |

## 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 |
|-------------|------|-----------|--------|----------|
| 六本木・赤坂      | 69   | 約41.18千坪  | 7.30%  | ¥35,143  |
| 新橋・虎ノ門・汐留   | 78   | 約45.51千坪  | 8.17%  | ¥30,210  |
| 芝・三田・田町・浜松町 | 90   | 約72.95千坪  | 11.81% | ¥28,086  |
| 品川駅周辺       | 34   | 約19.42千坪  | 7.07%  | ¥26,165  |
| 総計          | 271  | 約179.06千坪 | 8.89%  | ¥29,994  |

## 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6月  | 田町タワー                       | 東京都港区芝5丁目   | 790      | 約34.03千坪  |
|          | 麻布台ヒルズ 森JPタワー               | 東京都港区虎ノ門5丁目 | 1,440    | 約133.70千坪 |
| 2023年7月  | 虎ノ門ヒルズ ステーションタワー            | 東京都港区虎ノ門2丁目 | 1,000    | 約77.10千坪  |
| 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   |
|          | (仮称)赤坂二丁目計画                 | 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 | (仮称)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)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  | -        | 約166.38千坪 |
| 2025年4月  | (仮称)田町駅前建替プロジェクト            | 東京都港区芝5丁目   | 580      | 約16.79千坪  |
| 総計       |                             |             | 7,269    | 約605.96千坪 |

## 港・品川エリア3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) |
|----------------|-------------------|-------------------------|--------|----------|----------|
| AI CROSS       | 情報通信業             | 城山トラストタワー               | 1991   | 130      | -        |
| BANDAI SPIRITS | 製造業               | 東京三田再開発プロジェクト・オフィスタワー.. | 2023   | 1,588    | -        |
| CARTA HOLDINGS | 学術研究, 専門・技術サービス.. | 虎ノ門ヒルズ ステーションタワー        | 2023   | 3,006    | 3,000    |
| PAG            | NULL              | 虎ノ門ヒルズ ステーションタワー        | 2023   | -        | 1,000    |
| TOKAIホールディングス  | 金融業, 保険業          | 汐留ビルディング                | 2007   | 212      | 123      |
| コクサイエアロマリン     | 運輸業, 郵便業          | 新橋M-SQUARE              | 2011   | -        | 300      |
| ピムコジャパンリミテッド   | 金融業, 保険業          | 虎ノ門ヒルズ ステーションタワー        | 2023   | 450      | 600      |

## 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2.28千坪  | 1.27%  | ¥28,594  |
| 西新宿                | 49   | 約38.75千坪 | 7.52%  | ¥28,658  |
| 四ツ谷・市ヶ谷・飯田橋・水道橋駅.. | 57   | 約7.14千坪  | 2.60%  | ¥23,447  |
| 豊洲・晴海              | 36   | 約44.46千坪 | 14.19% | ¥17,956  |
| 総計                 | 179  | 約92.64千坪 | 7.22%  | ¥23,051  |



## 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   | -        | 約20.93千坪  |
|          | 渋谷サクラステージセントラルビル(A2棟) | 東京都渋谷区桜丘町   | -        | 約55.88千坪  |
| 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5月  | (仮称)渋谷二丁目17地区プロジェクト   | 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 B棟    | 東京都江東区豊洲2丁目 | 1,275    | 約26.92千坪  |
| 総計       |                       |             | 2,821    | 約177.42千坪 |



## その他エリア3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) |
|--------------|----------------|-------------------------|--------|----------|----------|
| moomoo証券東京支店 | 金融業, 保険業       | MFPR渋谷ビル                | 1992   | -        | 178      |
| TDCソフト       | 情報通信業          | 九段会館テラス                 | 2022   | 750      | 1,500    |
| セレス          | 学術研究, 専門・技術サ.. | 渋谷サクラステージ SHIBUYAタワー    | 2023   | 583      | 842      |
| ルピシア         | 製造業            | 五島育英会ビル                 | 1988   | -        | 223      |
| 中電工          | 建設業            | 住友不動産新宿ファーストタワー         | 2023   | -        | 300      |
| 東京ニュース通信社    | 情報通信業          | 晴海アイランドトリトンスクエアオフィスタワーZ | 2001   | 700      | 700      |
| 日本情報クリエイト    | 情報通信業          | 日土地西新宿ビル                | 2002   | 80       | 171      |



#### 【調査対象ビル】

- ◆ 1,063棟 2023年3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ース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。

賃貸オフィス検索サイト



<https://office.mecyes.co.jp/>

お問い合わせ



<https://office.mecyes.co.jp/contact>