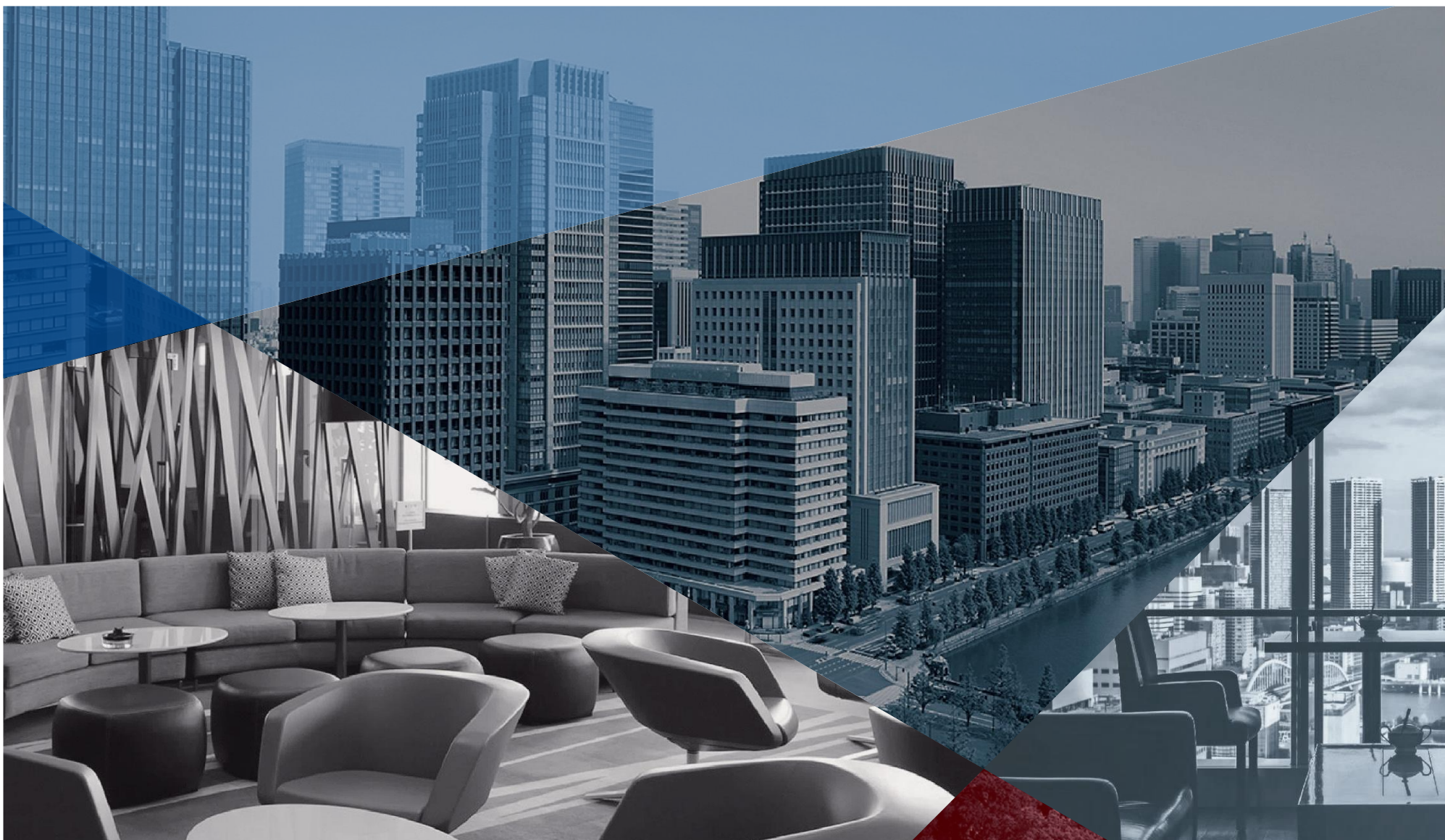




2023年4月末時点

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 **6.52%** (前月比-0.19%)平均募集賃料 **29,954円/坪** (前月比 +38円/坪)

東京主要7区

空室率 **6.83%** (前月比-0.21%)平均募集賃料 **27,544円/坪** (前月比 +88円/坪)

		2022.4	2022.5	2022.6	2022.7	2022.8	2022.9	2022.10	2022.11	2022.12	2023.1	2023.2	2023.3	2023.4	前月比	前年同月比
空室率	千代田区	4.72%	4.62%	4.64%	4.67%	4.39%	4.43%	4.17%	4.17%	4.07%	3.84%	3.43%	3.70%	3.82%	0.12%	-0.90%
	中央区	7.65%	7.42%	7.81%	7.28%	7.60%	7.85%	7.88%	7.87%	7.77%	7.27%	7.38%	8.04%	7.65%	-0.39%	0.00%
	港区	8.74%	8.83%	8.71%	8.57%	8.54%	8.50%	8.15%	8.09%	8.01%	7.97%	8.09%	9.51%	8.92%	-0.59%	0.18%
	新宿区	6.04%	6.48%	6.50%	6.86%	6.51%	6.81%	6.90%	6.89%	6.75%	6.43%	6.70%	6.52%	6.44%	-0.08%	0.40%
	渋谷区	4.16%	4.56%	4.47%	3.99%	3.63%	3.45%	3.29%	3.02%	3.06%	3.14%	2.80%	3.24%	4.02%	0.78%	-0.14%
	主要5区	6.67%	6.71%	6.73%	6.62%	6.51%	6.57%	6.37%	6.33%	6.25%	6.05%	5.99%	6.71%	6.52%	-0.19%	-0.15%
	品川区	6.91%	8.67%	10.38%	10.72%	10.56%	10.21%	9.77%	9.71%	9.89%	10.31%	10.22%	7.96%	8.05%	0.09%	1.14%
	江東区	10.91%	10.79%	10.70%	10.70%	10.72%	10.31%	10.40%	9.99%	10.85%	10.15%	9.64%	9.25%	8.57%	-0.68%	-2.34%
	主要7区	7.01%	7.20%	7.38%	7.31%	7.20%	7.19%	6.99%	6.92%	6.94%	6.76%	6.67%	7.04%	6.83%	-0.21%	-0.18%
平均募集賃料	千代田区	34,742	34,586	35,005	34,867	34,537	34,544	34,474	34,712	35,745	35,981	35,792	36,061	36,495	434	1,753
	中央区	23,577	23,520	24,259	24,031	26,587	26,906	27,179	26,750	27,073	27,035	27,147	26,628	25,901	-727	2,324
	港区	28,555	28,514	28,444	28,428	28,194	28,115	28,986	28,816	28,594	28,699	28,930	29,486	29,325	-161	770
	新宿区	28,333	27,970	27,898	27,607	27,639	27,760	28,214	28,079	27,938	28,488	28,037	28,106	28,282	176	-51
	渋谷区	30,586	30,192	30,292	30,170	30,950	31,091	31,625	30,446	30,332	30,278	29,402	29,798	31,233	1,435	647
	主要5区	29,049	28,938	29,157	29,073	29,267	29,298	29,758	29,598	29,716	29,836	29,713	29,916	29,954	38	905
	品川区	21,093	20,513	20,078	20,493	20,683	20,096	20,273	20,182	20,011	20,049	19,943	19,850	20,140	290	-953
	江東区	17,056	17,127	16,668	16,836	16,981	16,885	16,897	16,498	16,623	16,704	16,548	16,606	16,388	-218	-668
	主要7区	27,063	26,766	26,598	26,563	26,769	26,788	27,151	27,049	27,021	27,070	26,934	27,456	27,544	88	481

※2023年3月より貸付有効面積が不明な場合のレントابل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。

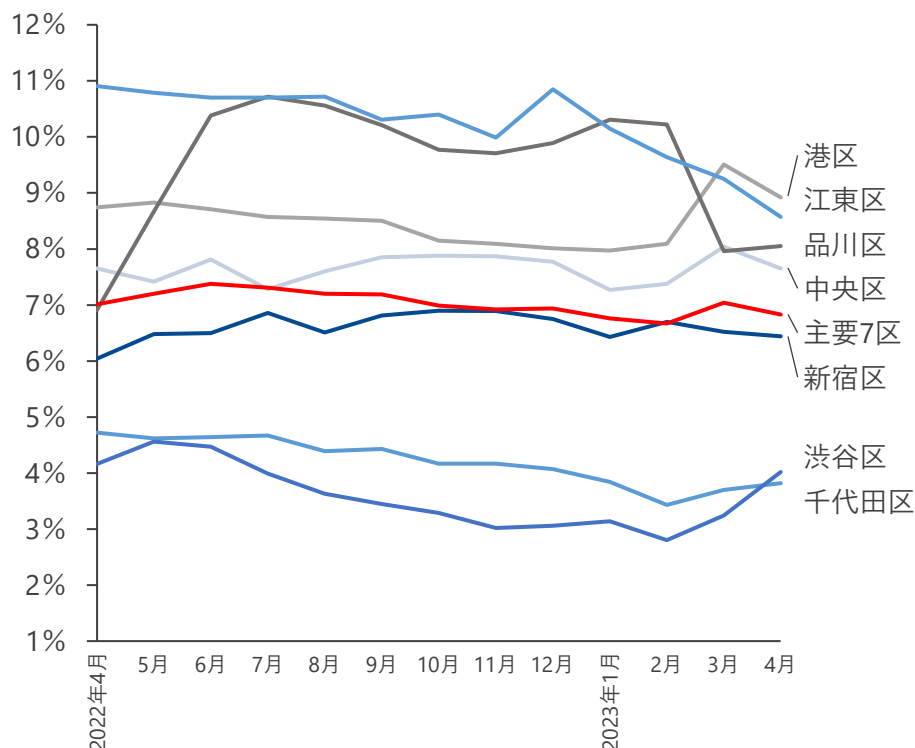
01 空室率および平均募集賃料

主要7区の空室率・平均募集賃料の動向

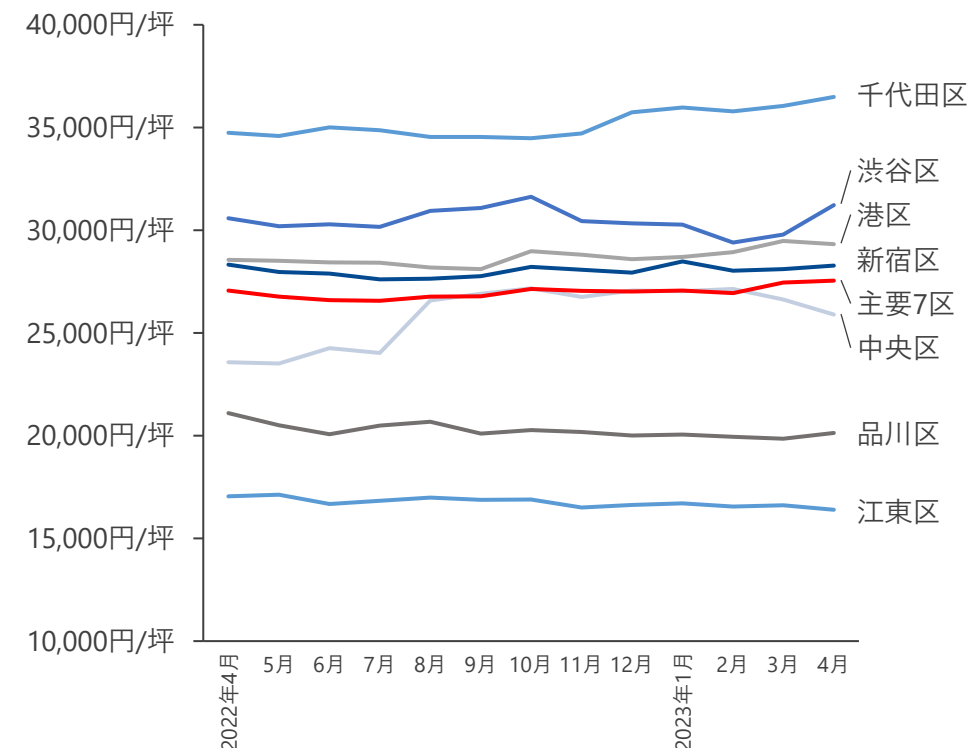
東京主要7区の区ごとの空室率について、今月は港区、中央区、江東区で低下、渋谷区で上昇、千代田区、新宿区、品川区では小幅な上下動が見られる結果であった。東京主要7区全体としては小幅な低下となった。

平均募集賃料は、港区、中央区、江東区で下落、千代田区、渋谷区、新宿区、品川区では上昇した。渋谷区では1,400円/坪以上の大幅な上昇となったが、東京主要7区全体としては小幅な上昇となった。

主要7区空室率推移



主要7区平均募集賃料推移



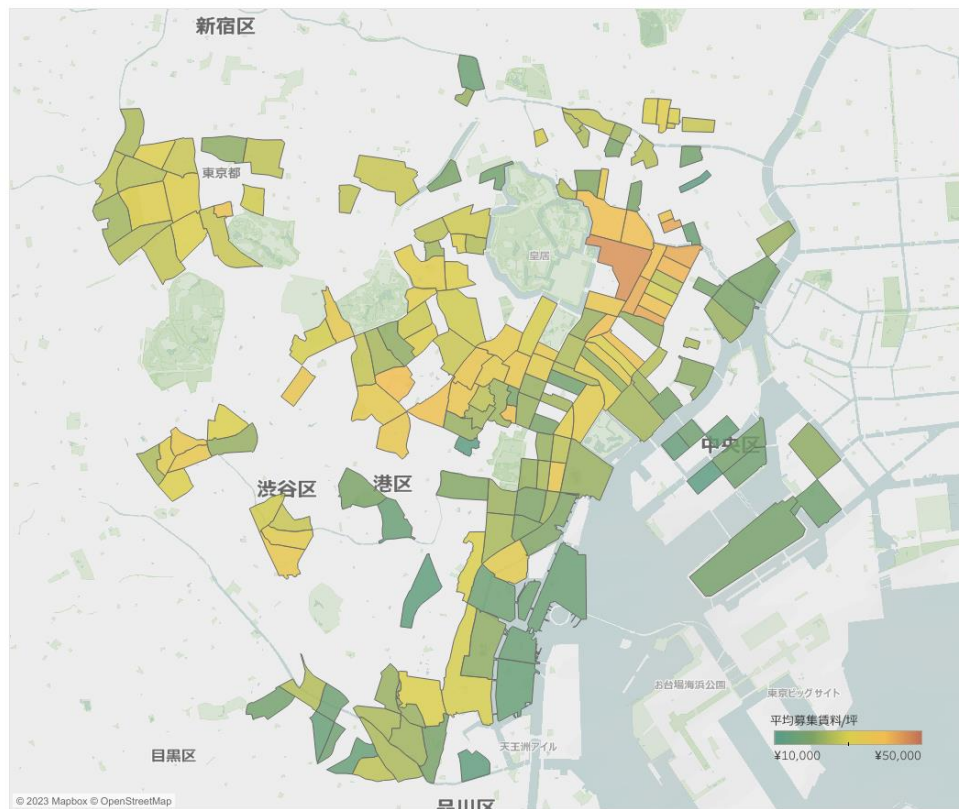
※2023年3月より貸付有効面積が不明な場合のレンタル比率集計を変更致しました。変更内容詳細については末尾をご参照ください。

02 オフィス移転の傾向

エリア別のオフィス平均募集賃料と空室率

左図のサブマーケット別の平均募集賃料ヒートマップにおいては、『大丸有や八重洲・京橋・日本橋が存する東京駅周辺エリア』に暖色が集中しており、他のエリアと比べて募集賃料が高水準となっている。一方で、右図の空室率ヒートマップにおいては寒色が占め、空室率が低位な状況にあることから、同エリアは、他のエリアと比較して、相対的に良好なマーケットであることがうかがえる。また、豊洲・晴海エリアの空室率は、依然として高い水準ではあるものの、他のエリアとの募集賃料の格差が大きくなったことが影響したためか、このところ緩やかな回復傾向がうかがえる。コロナ禍以降のテナント優位なマーケット状況や新築ビルの竣工などにより、同一区内においてもエリアによって、空室率や平均募集賃料の格差が拡大していることから、サブマーケットエリア毎に、新規供給や大型テナントの移転などが与える影響を注視していく必要がある。

平均募集賃料



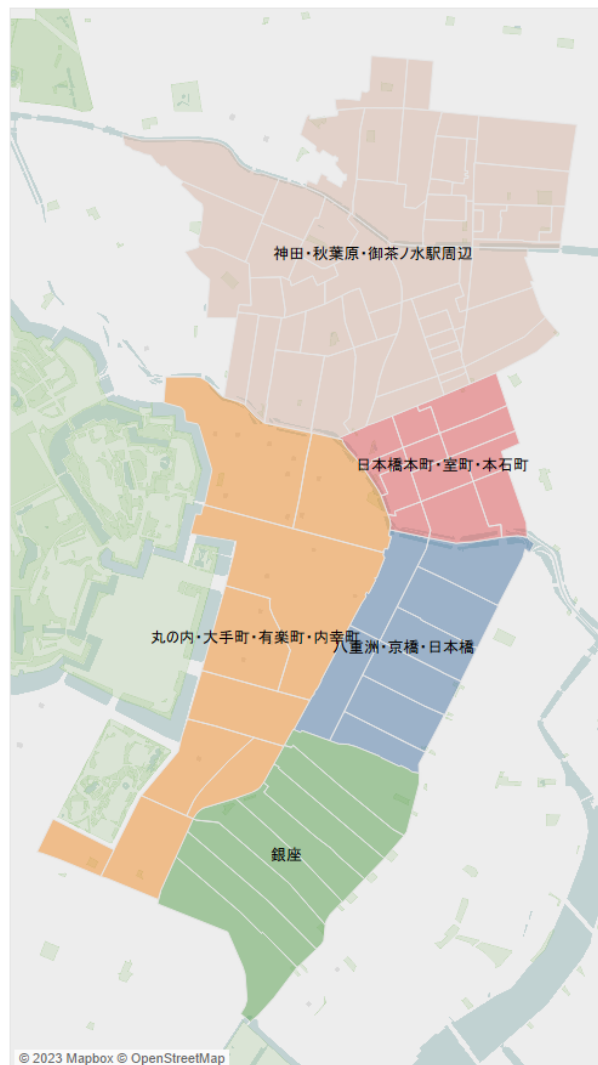
空室率



※上記空室率MAPについて、空室率が20%超の町丁目エリアは反映していません。

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	84	約43.94千坪	4.37%	¥40,344
神田・秋葉原・御茶ノ水駅周辺	37	約5.93千坪	3.15%	¥27,750
八重洲・京橋・日本橋	55	約17.06千坪	5.53%	¥40,992
日本橋本町・室町・本石町	23	約2.64千坪	2.28%	¥38,986
銀座	18	約5.40千坪	6.53%	¥29,907
総計	217	約74.97千坪	4.41%	¥38,737

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。

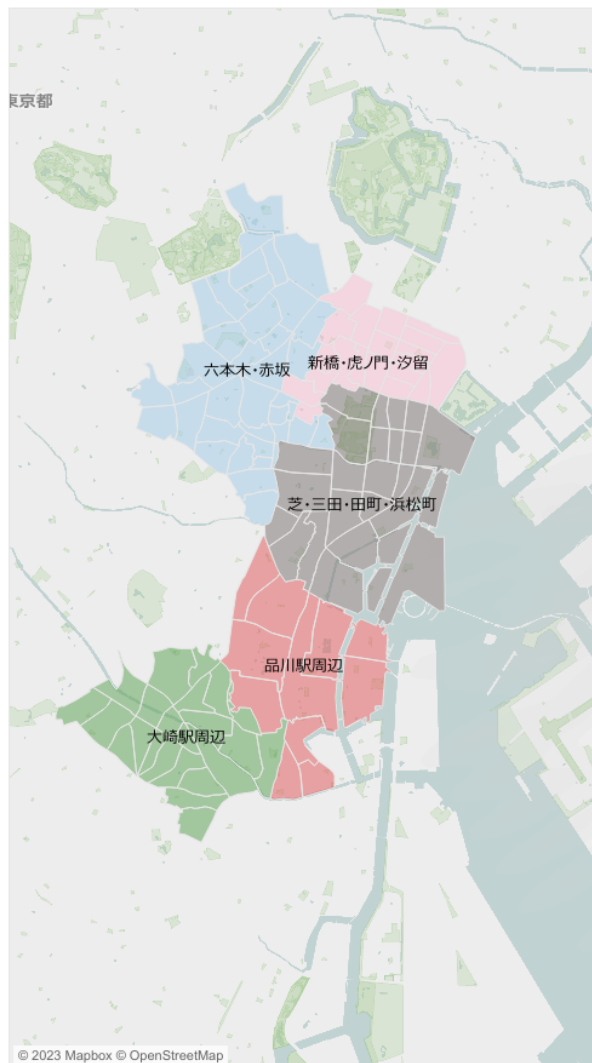
竣工年月	物件名称	住所	基準階面積(坪)	延床面積(坪)
2024年6月	(仮称)神田須田町二丁目開発プロジェクト	東京都千代田区神田須田町2丁目	240	約3.62千坪
2024年9月	TODA BUILDING	東京都中央区京橋1丁目	721	約28.68千坪
2025年6月	(仮称)京橋第一生命ビルディング	東京都中央区京橋2丁目	250	約4.84千坪
	(仮称)八重洲ダイビル建替計画	東京都中央区京橋1丁目	387	約6.86千坪
2025年7月	(仮称)東京駅前八重洲一丁目東B地区市街地再開発事業	東京都中央区八重洲1丁目	-	約68.08千坪
2025年8月	(仮称)東日本銀行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
総計				約145.43千坪

千代田・中央エリア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)
アビームコンサルティング	学術研究、専門・技術..	東京ミッドタウン八重洲 八重洲セントラルタワー	2022	3,100	2,400
ケイアイスター不動産	不動産業、物品賃貸業	東京ミッドタウン八重洲 八重洲セントラルタワー	2022	290	400
サンセイランディック	不動産業、物品賃貸業	丸の内パークビルディング	2009	230	300
チームスピリット	情報通信業	日比谷パークフロント(WeWork)	2017	300	-
データ・アプリケーション	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	397	200
佐賀銀行	金融業、保険業	住友不動産日本橋ビル	2003	230	150
日産証券グループ	学術研究、専門・技術..	GINZA SIX	2017	-	610

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	68	約38.59千坪	6.87%	¥35,211
新橋・虎ノ門・汐留	78	約43.22千坪	7.76%	¥30,004
芝・三田・田町・浜松町	90	約70.91千坪	11.48%	¥27,632
品川駅周辺	34	約16.70千坪	6.08%	¥26,031
大崎駅周辺	40	約25.56千坪	7.59%	¥23,538
総計	310	約194.99千坪	8.30%	¥29,028

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 J P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
2023年12月	(仮称) 五反田計画	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10月	(仮称) 住友不動産六本木駅前プロジェクト	東京都港区六本木7丁目	391	約9.71千坪
2024年秋	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
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
	(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
	(仮称) 高輪ゲートウェイシティ複合棟II / 3街区	東京都港区港南2丁目	-	約62.97千坪
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
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869.12千坪

港・品川エリア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)
アイフィスジャパン	サービス業 (他に分類されないもの)	MFPR六本木麻布台ビル	2001	620	-
アズビルレーディング	卸売業, 小売業	セレスティン芝三井ビルディング	2002	1,278	377
高速道路トルクテクノロジー	サービス業 (他に分類されないもの)	品川シーズンテラス	2015	1,000	1,000

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	38	約5.99千坪	3.22%	¥32,579
西新宿	50	約38.71千坪	7.43%	¥28,846
四ツ谷・市ヶ谷・飯田橋・水道橋駅周辺	56	約7.45千坪	2.76%	¥23,554
豊洲・晴海	36	約43.47千坪	13.87%	¥17,896
総計	180	約95.61千坪	7.41%	¥23,610

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 (A 2 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	(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 A棟	東京都江東区豊洲2丁目	-	約14.31千坪
	(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234.15千坪

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)
JTB/パブリッシング	情報通信業	豊洲プライムスクエア	2010	1,275	450
アニコムホールディングス	学術研究、専門・技術サービス業	新宿スクエアタワー	1994	-	
サイエンスアーツ	情報通信業	MFPR渋谷ビル	1992	150	178

【調査対象ビル】

- ◆ 1,049棟 2023年4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。

