

2023年5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 **6.23%** (前月比-0.29%)
 平均募集賃料 **29,958円/坪** (前月比 +4円/坪)

東京主要7区
 空室率 **6.55%** (前月比-0.28%)
 平均募集賃料 **27,560円/坪** (前月比 +16円/坪)

		2022.5	2022.6	2022.7	2022.8	2022.9	2022.10	2022.11	2022.12	2023.1	2023.2	2023.3	2023.4	2023.5	前月比	前年同月比
空室率	千代田区	4.62%	4.64%	4.67%	4.39%	4.43%	4.17%	4.17%	4.07%	3.84%	3.43%	3.70%	3.82%	3.46%	-0.36%	-1.16%
	中央区	7.42%	7.81%	7.28%	7.60%	7.85%	7.88%	7.87%	7.77%	7.27%	7.38%	8.04%	7.65%	7.16%	-0.49%	-0.26%
	港区	8.83%	8.71%	8.57%	8.54%	8.50%	8.15%	8.09%	8.01%	7.97%	8.09%	9.51%	8.92%	8.69%	-0.23%	-0.14%
	新宿区	6.48%	6.50%	6.86%	6.51%	6.81%	6.90%	6.89%	6.75%	6.43%	6.70%	6.52%	6.44%	6.07%	-0.37%	-0.41%
	渋谷区	4.56%	4.47%	3.99%	3.63%	3.45%	3.29%	3.02%	3.06%	3.14%	2.80%	3.24%	4.02%	4.14%	0.12%	-0.42%
	主要5区	6.71%	6.73%	6.62%	6.51%	6.57%	6.37%	6.33%	6.25%	6.05%	5.99%	6.71%	6.52%	6.23%	-0.29%	-0.48%
	品川区	8.67%	10.38%	10.72%	10.56%	10.21%	9.77%	9.71%	9.89%	10.31%	10.22%	7.96%	8.05%	8.15%	0.10%	-0.52%
	江東区	10.79%	10.70%	10.70%	10.72%	10.31%	10.40%	9.99%	10.85%	10.15%	9.64%	9.25%	8.57%	7.91%	-0.66%	-2.88%
	主要7区	7.20%	7.38%	7.31%	7.20%	7.19%	6.99%	6.92%	6.94%	6.76%	6.67%	7.04%	6.83%	6.55%	-0.28%	-0.65%
平均募集賃料	千代田区	34,586	35,005	34,867	34,537	34,544	34,474	34,712	35,745	35,981	35,792	36,061	36,495	37,275	780	2,689
	中央区	23,520	24,259	24,031	26,587	26,906	27,179	26,750	27,073	27,035	27,147	26,628	25,901	25,471	-430	1,951
	港区	28,514	28,444	28,428	28,194	28,115	28,986	28,816	28,594	28,699	28,930	29,486	29,325	29,300	-25	786
	新宿区	27,970	27,898	27,607	27,639	27,760	28,214	28,079	27,938	28,488	28,037	28,106	28,282	28,478	196	508
	渋谷区	30,192	30,292	30,170	30,950	31,091	31,625	30,446	30,332	30,278	29,402	29,798	31,233	31,017	-216	825
	主要5区	28,938	29,157	29,073	29,267	29,298	29,758	29,598	29,716	29,836	29,713	29,916	29,954	29,958	4	1,020
	品川区	20,513	20,078	20,493	20,683	20,096	20,273	20,182	20,011	20,049	19,943	19,850	20,140	20,125	-15	-388
	江東区	17,127	16,668	16,836	16,981	16,885	16,897	16,498	16,623	16,704	16,548	16,606	16,388	16,518	130	-609
	主要7区	26,766	26,598	26,563	26,769	26,788	27,151	27,049	27,021	27,070	26,934	27,456	27,544	27,560	16	794

※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。

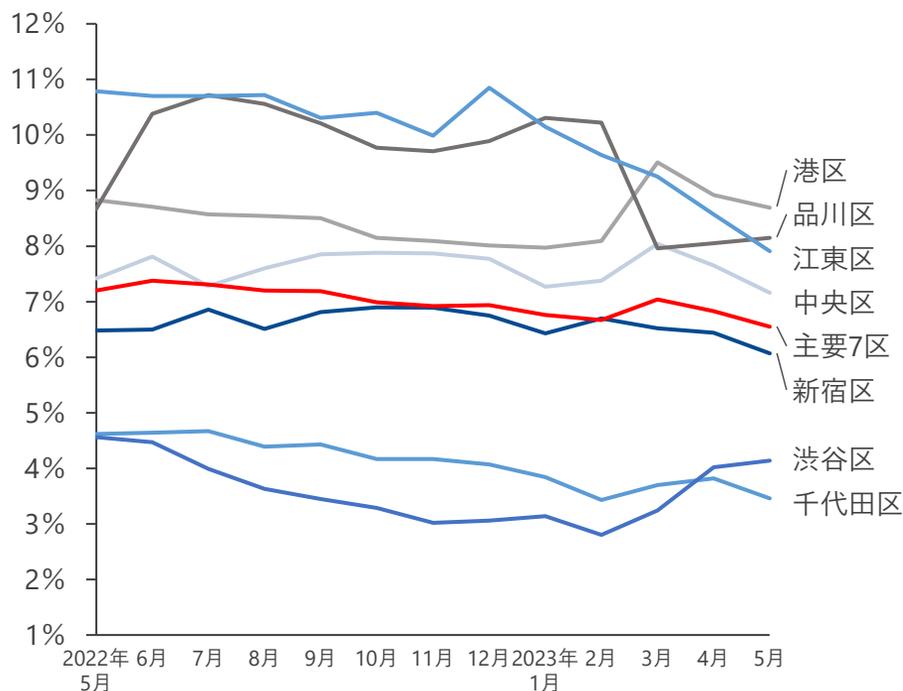
01 空室率および平均募集賃料

主要7区の空室率・平均募集賃料の動向

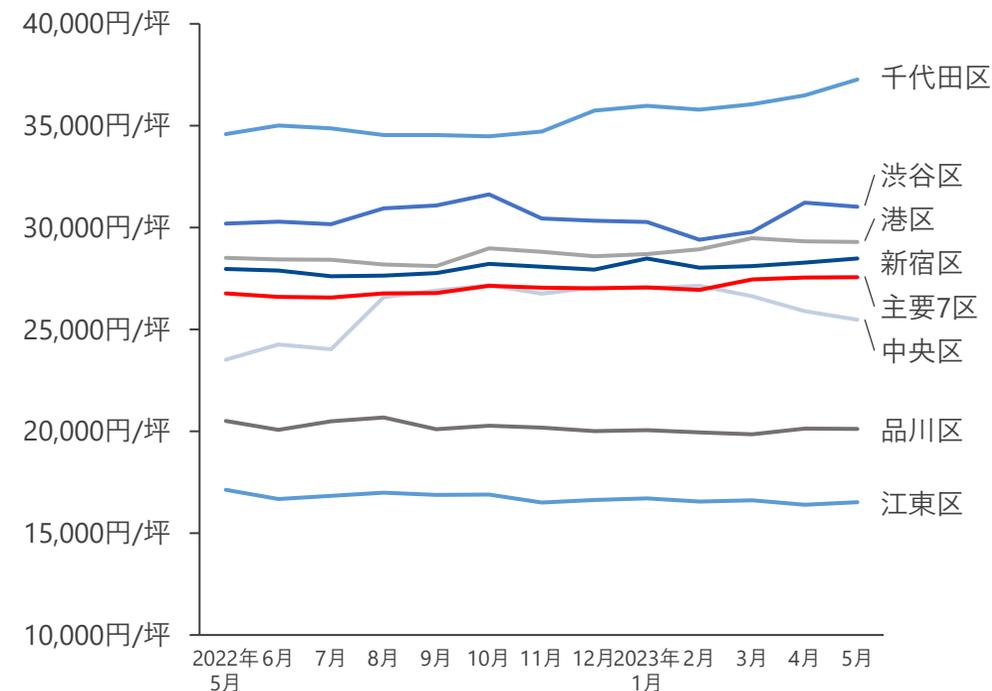
東京主要7区の空室率について、今月は渋谷区・品川区で上昇し、千代田区・中央区・港区・新宿区・江東区では低下した。また、主要7区全体の空室率は緩やかな回復傾向にあり、前年同月と比較すると主要7区全ての区で空室率は低下、特に千代田区は-1.16%、江東区では-2.88%となるなど回復が目立った。

平均募集賃料は、中央区・港区・渋谷区・品川区で下落し、千代田区・新宿区・江東区では上昇した。前年同月と比較すると、主要5区全ての区で平均募集賃料は上昇、特に千代田区が前年同月比+2,689円/坪、中央区が前年同月比+1,951円/坪と大幅な上昇を見せている。一方で、品川区・江東区は下落している。江東区については、募集賃料の引き下げが空室率回復の一因であると考えられる。

主要7区空室率推移



主要7区平均募集賃料推移



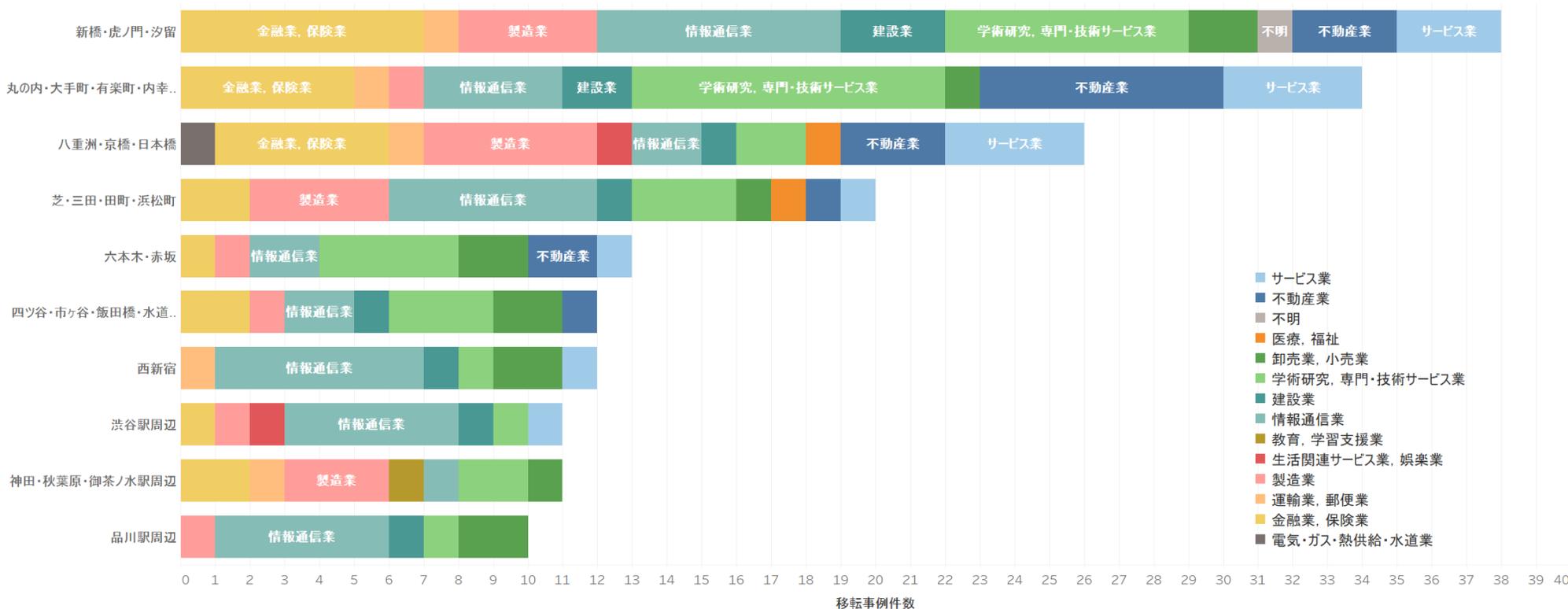
※2023年3月より貸付有効面積が不明な場合のレンタル比率集計を変更致しました。変更内容詳細については末尾をご参照ください。

02 オフィス移転の傾向

2022年度オフィス移転頻出エリアと業種

2022年度（記事公開日ベース）の都心7区におけるオフィス移転は、業種別に見ると「情報通信業」が最も多く、次いで「学術研究、専門・技術サービス業」が多かった。また、移転先エリア別に見ると「新橋・虎ノ門・汐留エリア」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。新橋・虎ノ門・汐留エリアへの移転実施業種内訳は、昨年度全体の移転実施業種内訳と概ね同じ傾向にあるが、西新宿エリア、渋谷駅周辺エリア、品川駅周辺エリアでは、約半数を情報通信業が占めており、エリアの特色が窺える。

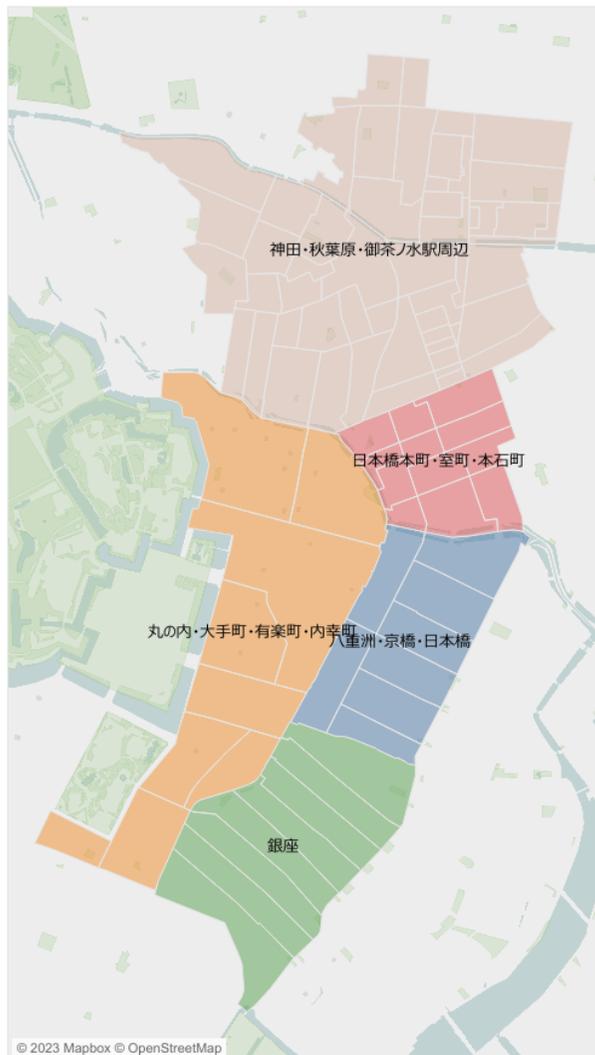
【移転先頻出エリア×業種】



※出典：「日経不動産マーケット情報」をもとに当社にて作成

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	84	約35.76千坪	3.56%	¥43,002
神田・秋葉原・御茶ノ水駅周辺	37	約6.53千坪	3.46%	¥26,588
八重洲・京橋・日本橋	55	約16.33千坪	5.29%	¥41,149
日本橋本町・室町・本石町	23	約2.23千坪	1.93%	¥37,578
銀座	18	約4.12千坪	4.98%	¥28,044
総計	217	約64.97千坪	3.82%	¥39,991

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。

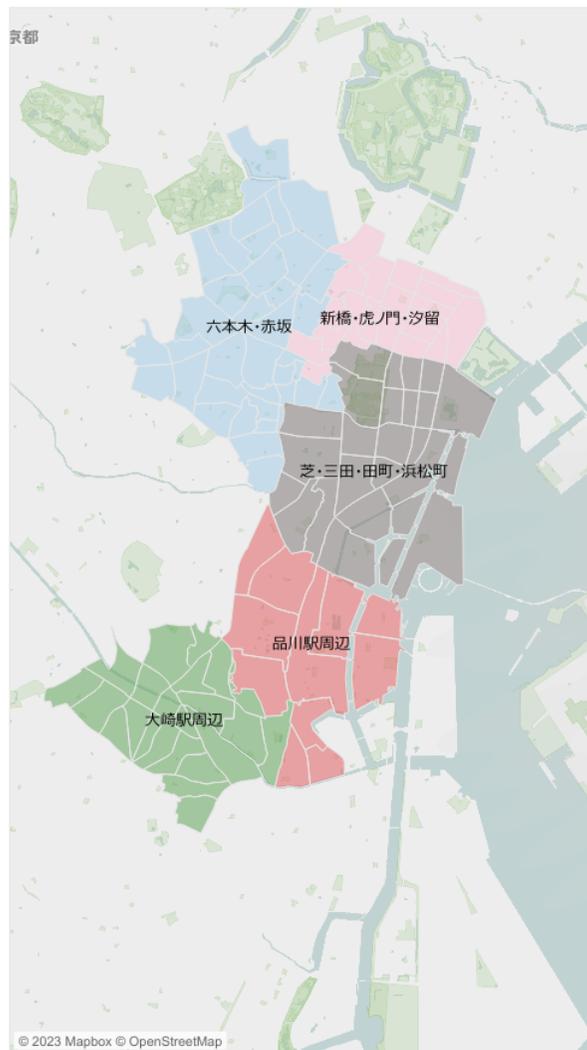
竣工年月	物件名称	住所	基準階面積(坪)	延床面積(坪)
2024年6月	(仮称) 神田須田町二丁目開発プロジェクト	東京都千代田区神田須田町2丁目	240	約3.62千坪
2024年9月	TODA BUILDING	東京都中央区京橋1丁目	721	約28.68千坪
2025年6月	(仮称) 京橋第一生命ビルディング	東京都中央区京橋2丁目	250	約4.84千坪
	八重洲ダイビル	東京都中央区京橋1丁目	387	約6.86千坪
2025年7月	(仮称) 東京駅前八重洲一丁目東B地区市街地再開発事業	東京都中央区八重洲1丁目	-	約68.08千坪
2025年8月	(仮称) 東日本銀行本店ビル建て替え計画	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5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)
アグロカネショウ	製造業	丸の内トラストタワー本館	2008	137	-
いつも	学術研究, 専門・技術..	第一生命日比谷ファースト	1993	380	500
セゾンリアルティ	不動産業, 物品賃貸業	有楽町駅前ビルディング (有楽町イトシア)	2007	-	432
福島テレビ東京支社	情報通信業	クロス銀座	2011	73	53
労働金庫連合会	金融業, 保険業	セントラル新大手町ビル (THE KAITEKIビル)	2007	-	1,978

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(グループ)	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	90	約70.02千坪	11.34%	¥27,822
新橋・虎ノ門・汐留	78	約43.06千坪	7.73%	¥29,992
品川駅周辺	34	約13.74千坪	5.00%	¥27,739
六本木・赤坂	68	約38.40千坪	6.84%	¥33,939
大崎駅周辺	40	約26.56千坪	7.88%	¥23,481
総計	310	約191.79千坪	8.17%	¥28,982

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 赤坂グリーンクロス	東京都港区虎ノ門1丁目 東京都港区赤坂2丁目	173 534	約3.93千坪 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	392	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 (仮称)虎ノ門二丁目地区第一種市街地再開発事業 業務棟 芝浦一丁目プロジェクト S棟	東京都港区元赤坂1丁目 東京都港区虎ノ門2丁目 東京都港区芝浦1丁目	- 1,054 -	約9.38千坪 約54.58千坪 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 (仮称)高輪ゲートウェイシティ複合棟II / 3街区	東京都港区芝浦4丁目 東京都港区港南2丁目	- -	約139.20千坪 約62.97千坪
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869.12千坪

港・品川エリア5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)
KDDI	情報通信業	(仮称)高輪ゲートウェイシティ複合棟I / 4街区	2025	-	28,500
パルキホールディングス	学術研究, 専門・技術サービス業	品川東急ビル	2007	330	291
ポールドア	情報通信業	麻布台ヒルズ 森 J Pタワー	2023	73	350

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5.91千坪	3.18%	¥32,864
西新宿	50	約37.27千坪	7.16%	¥28,897
四ツ谷・市ヶ谷・飯田橋・水道橋駅周辺	56	約8.02千坪	2.97%	¥23,409
豊洲・晴海	36	約41.96千坪	13.39%	¥17,835
総計	180	約93.16千坪	7.22%	¥23,676

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	渋谷サクラステーシ SHIBUYAタワー	東京都渋谷区桜丘町	842	約55.88千坪
	渋谷サクラステーシ SAKURAタワー (B棟)	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	(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14.22千坪
	(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5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)
A Rアドバンステクノロジー	学術研究, 専門・技術サービス業	(仮称) 渋谷二丁目17地区プロジェクト	2024	346	290
アドウェイズ	学術研究, 専門・技術サービス業	住友不動産新宿ファーストタワー	2023	802	607
コンダカホールディングス	学術研究, 専門・技術サービス業	道玄坂通 dogenzaka-dori	2023	349	526
富士フィルムビジネスイノベーション	製造業	住友不動産新宿ファーストタワー	2023	4,300	4,800

【調査対象ビル】

- ◆ 1,049棟 2023年5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。

