

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。

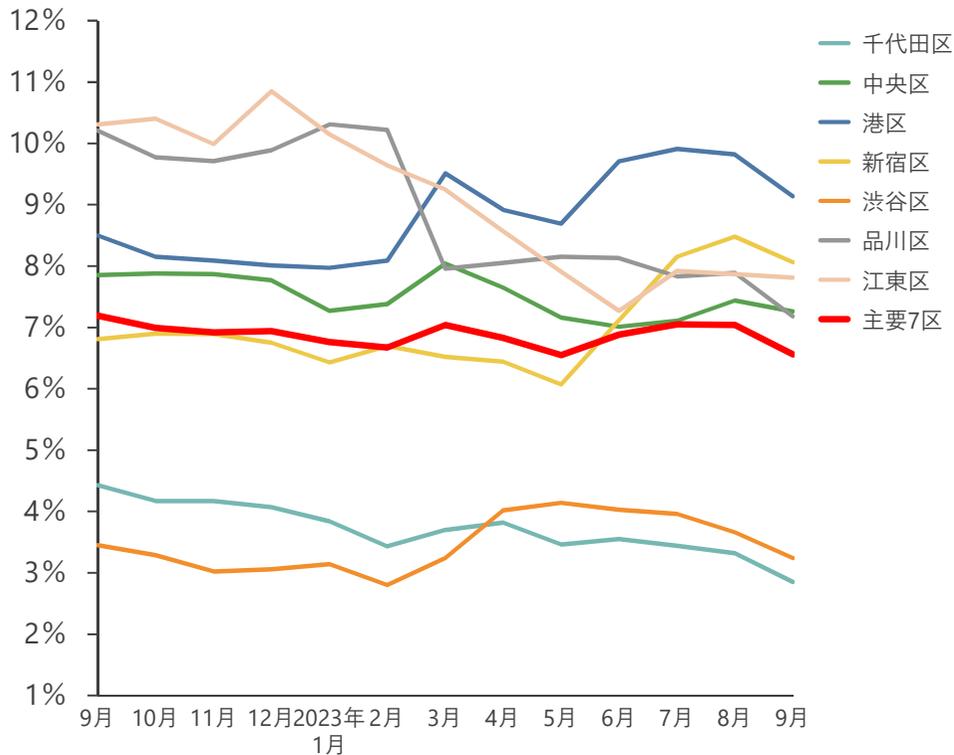
# 01 空室率および平均募集賃料

## 主要7区の空室率・平均募集賃料の動向

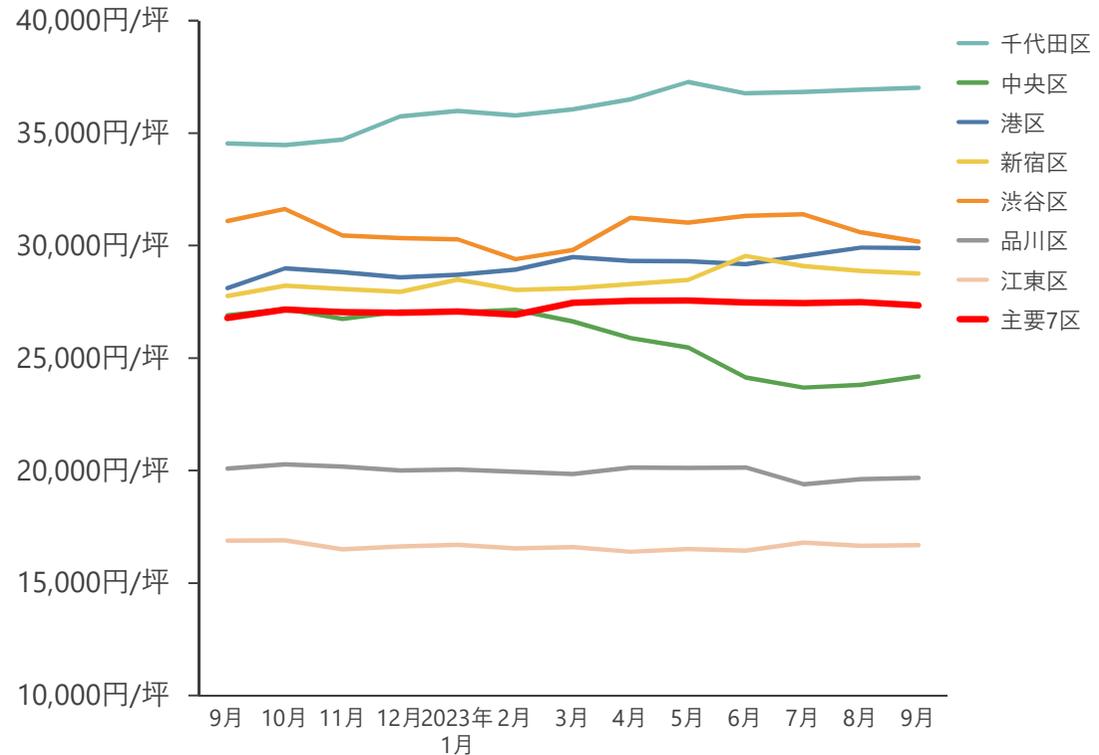
主要7区の空室率について、今月は江東区においてほぼ横ばいだったものの、全ての区において改善した。港区においては、解約が進んだ物件も一定数あったが、数千坪単位の募集終了フロアが複数あった他、物件の動きが多数あったことで空室率が改善した。

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。

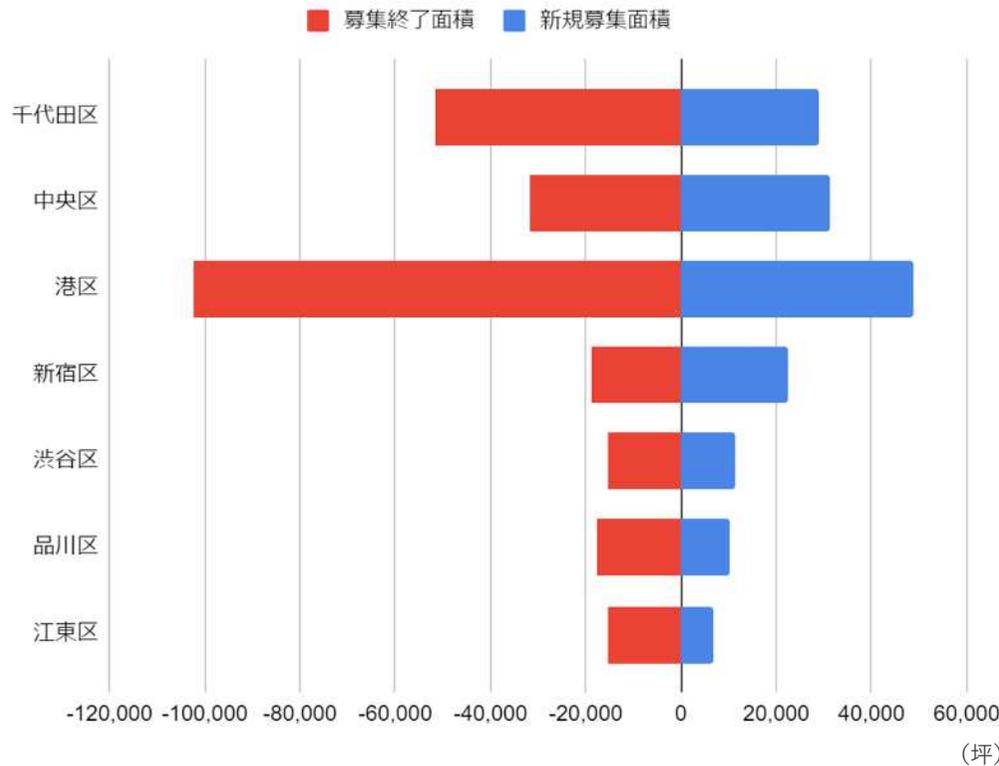
## 02 オフィス移転の傾向

### 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が進んだものの、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が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

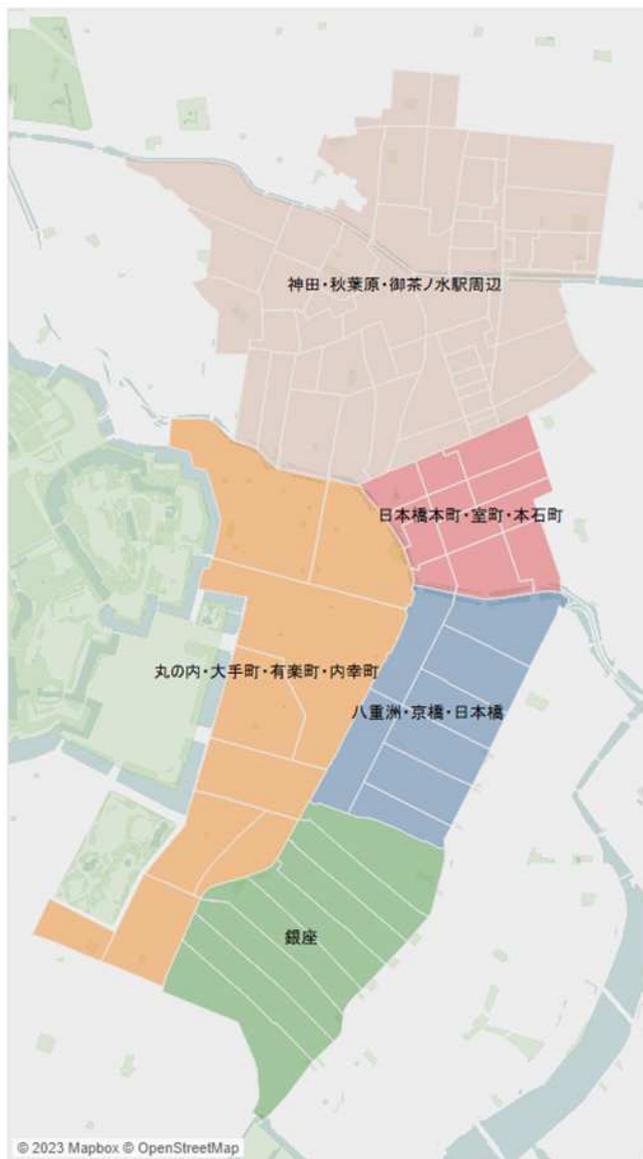
#### 【2023年度竣工の主な物件】 ※延床3,000坪以上

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)明治ア田生命新宿ビル	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。

