

2023年11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-0.17%)
 平均募集賃料 **30,168円/坪** (前月比 +791円/坪)

東京主要7区
 空室率 **6.42%** (前月比-0.13%)
 平均募集賃料 **27,870円/坪** (前月比 +703円/坪)

		2022.11	2022.12	2023.1	2023.2	2023.3	2023.4	2023.5	2023.6	2023.7	2023.8	2023.9	2023.10	2023.11	前月比	前年同月比
空室率	千代田区	4.17%	4.07%	3.84%	3.43%	3.70%	3.82%	3.46%	3.55%	3.44%	3.32%	2.85%	2.82%	2.67%	-0.15%	-1.50%
	中央区	7.87%	7.77%	7.27%	7.38%	8.04%	7.65%	7.16%	7.01%	7.11%	7.44%	7.26%	8.23%	8.18%	-0.05%	0.31%
	港区	8.09%	8.01%	7.97%	8.09%	9.51%	8.92%	8.69%	9.71%	9.91%	9.82%	9.14%	8.98%	8.58%	-0.40%	0.49%
	新宿区	6.89%	6.75%	6.43%	6.70%	6.52%	6.44%	6.07%	7.12%	8.15%	8.48%	8.06%	7.61%	7.59%	-0.01%	0.70%
	渋谷区	3.02%	3.06%	3.14%	2.80%	3.24%	4.02%	4.14%	4.03%	3.96%	3.66%	3.24%	3.20%	3.58%	0.38%	0.56%
	主要5区	6.33%	6.25%	6.05%	5.99%	6.71%	6.52%	6.23%	6.70%	6.88%	6.87%	6.38%	6.40%	6.23%	-0.17%	-0.10%
	品川区	9.71%	9.89%	10.31%	10.22%	7.96%	8.05%	8.15%	8.13%	7.83%	7.89%	7.18%	7.19%	7.02%	-0.17%	-2.69%
	江東区	9.99%	10.85%	10.15%	9.64%	9.25%	8.57%	7.91%	7.27%	7.92%	7.87%	7.81%	7.42%	7.80%	0.38%	-2.19%
	主要7区	6.92%	6.94%	6.76%	6.67%	7.04%	6.83%	6.55%	6.88%	7.05%	7.04%	6.56%	6.55%	6.42%	-0.13%	-0.50%
平均募集賃料	千代田区	34,712	35,745	35,981	35,792	36,061	36,495	37,275	36,768	36,826	36,928	37,014	36,800	¥37,197	397	2,485
	中央区	26,750	27,073	27,035	27,147	26,628	25,901	25,471	24,143	23,686	23,806	24,185	23,463	¥23,121	-342	-3,629
	港区	28,816	28,594	28,699	28,930	29,486	29,325	29,300	29,179	29,553	29,912	29,890	29,905	¥31,617	1,712	2,801
	新宿区	28,079	27,938	28,488	28,037	28,106	28,282	28,478	29,541	29,095	28,870	28,762	28,877	¥28,895	18	816
	渋谷区	30,446	30,332	30,278	29,402	29,798	31,233	31,017	31,323	31,397	30,596	30,171	29,793	¥27,847	-1,946	-2,599
	主要5区	29,598	29,716	29,836	29,713	29,916	29,954	29,958	29,818	29,803	29,863	29,726	29,377	¥30,168	791	570
	品川区	20,182	20,011	20,049	19,943	19,850	20,140	20,125	20,137	19,390	19,615	19,671	19,715	¥19,612	-103	-570
	江東区	16,498	16,623	16,704	16,548	16,606	16,388	16,518	16,440	16,796	16,657	16,688	16,637	¥16,628	-9	130
	主要7区	27,049	27,021	27,070	26,934	27,456	27,544	27,560	27,472	27,441	27,483	27,338	27,167	¥27,870	703	821

※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。

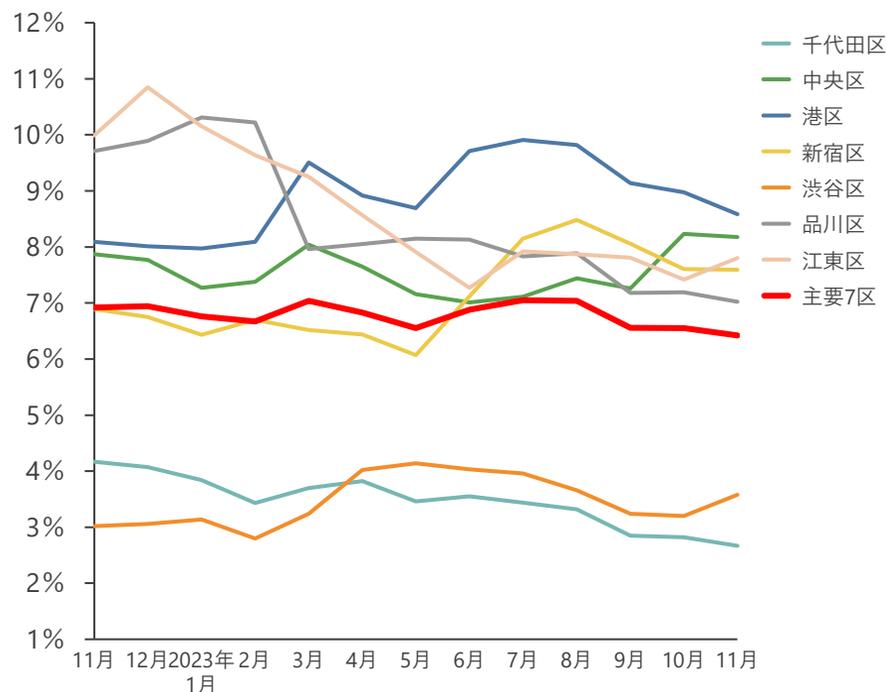
01 空室率および平均募集賃料

主要7区の空室率・平均募集賃料の動向

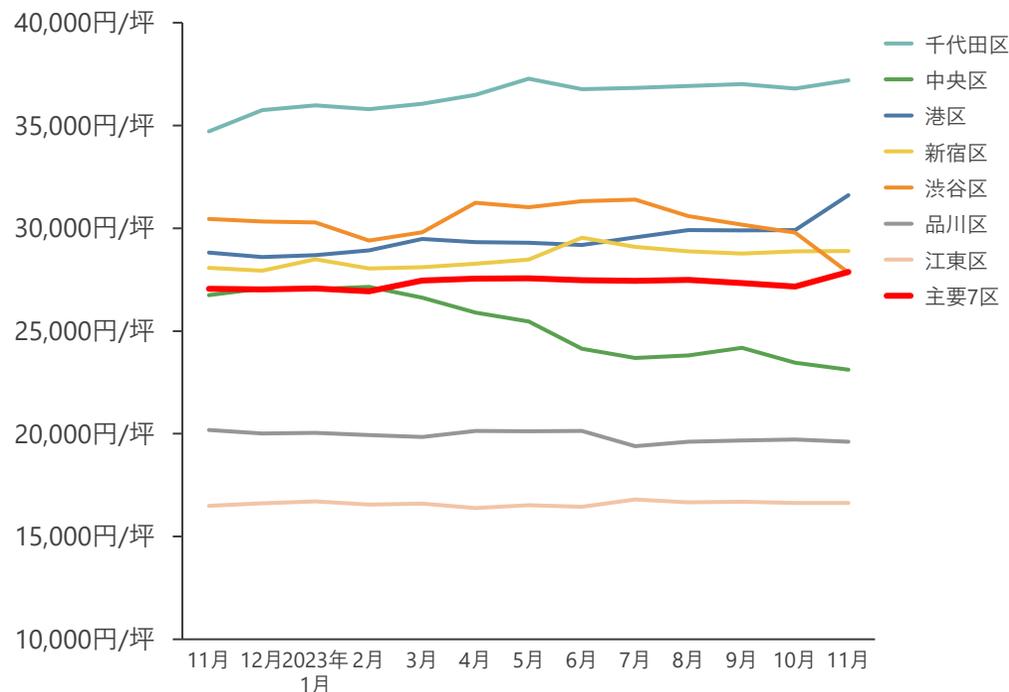
主要7区の空室率について、渋谷区と江東区で上昇、千代田区・港区・品川区で回復、中央区と新宿区は横ばいとなった。主要7区全体の空室率は、前月比-0.13%と僅かに回復しているものの、横ばいの状況が続いている。

平均募集賃料は、千代田区・港区で上昇、中央区・渋谷区では下落、新宿区・品川区・江東区では横ばいとなった。渋谷区では前月比-1,946円/坪と大幅な下落となったが、恵比寿駅周辺の3万円台/坪の物件の募集が終了し、笹塚駅周辺の1万円台/坪の募集が開始された影響が大きいと推測される。

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。

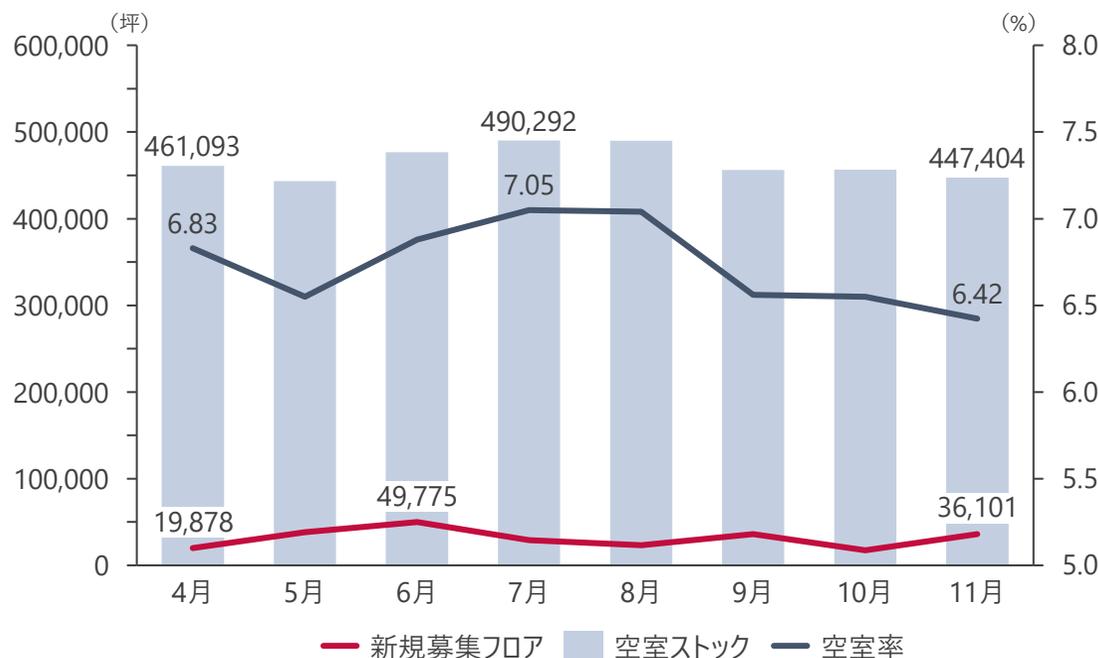
02 オフィス移転の傾向

主要7区の空室動向

主要7区の空室率は、2023年7月に7.05%まで上昇したものの、それ以降は概ね6%台を推移し、直近では6.42%となった。また、平均募集賃料は、僅かな変動はあるものの、横ばいの状況が続いている。2023年4月以降の新規募集フロア面積を見ると、6月に最も新規供給が多く、空室面積も増加したが、8月以降は新規供給はありつつも空室面積は減少傾向となっている。2023年はオフィスビルの大量供給により空室率の上昇やそれに伴うマーケットの悪化が予測されていたが、移転件数や拡張移転の増加の影響もあってか、マーケット全体を見ると大きな落ち込みは見られていない。

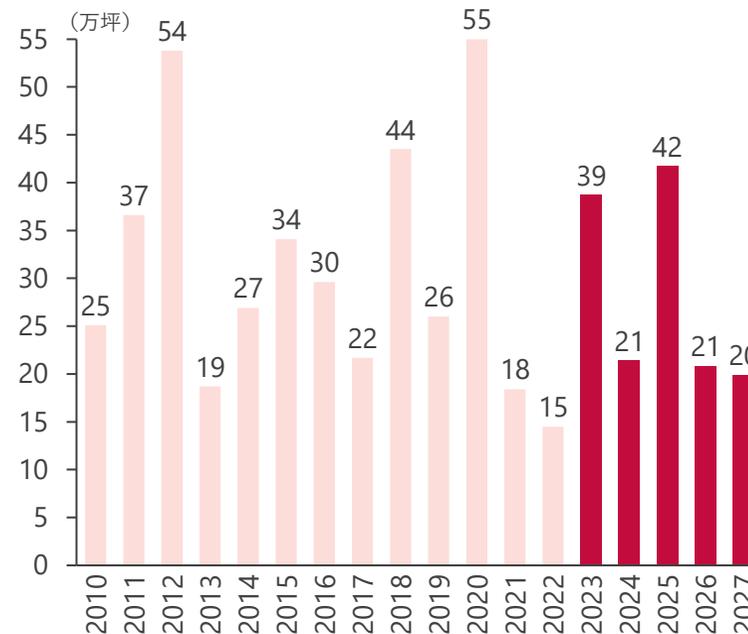
2024年の新規供給は、2023年と比較すると限定的であるため、空室率は一時的に回復すると予測されるが、2025年は再びオフィスの新規供給量が増加するため、それに伴い空室率が上昇する可能性があり、注視が必要な状況となっている。

【新規募集フロア・空室ストック・主要7区空室率】



※新規募集フロア；当月に当社データベースに新規で登録されたフロアより算出
 ※出典：当社データベースより作成
 空室率算出対象物件より算出

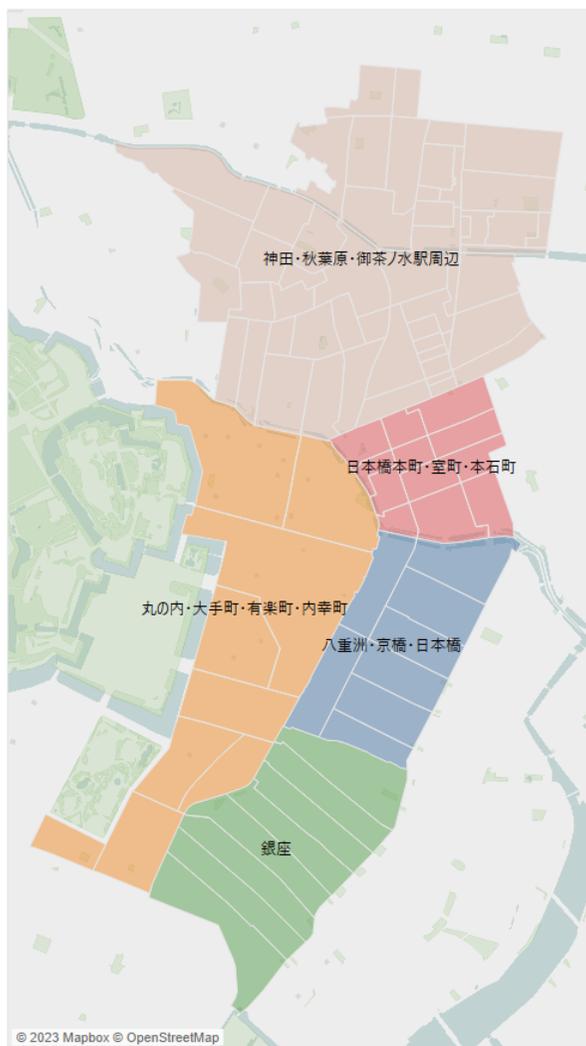
【オフィス新規供給量推移】



※出典：森ビル「大規模オフィス市場動向調査」、森トラスト「大規模オフィス供給量調査」
 公表日 森ビル：2023年5月25日／森トラスト：2023年6月30日

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27.51千坪	2.54%	¥43,707
神田・秋葉原・御茶ノ水駅周辺	38	約7.77千坪	4.07%	¥29,641
八重洲・京橋・日本橋	53	約11.90千坪	3.95%	¥42,231
日本橋本町・室町・本石町	23	約0.92千坪	0.80%	¥28,334
銀座	18	約3.53千坪	4.27%	¥29,109
総計	218	約51.63千坪	2.91%	¥40,214

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。

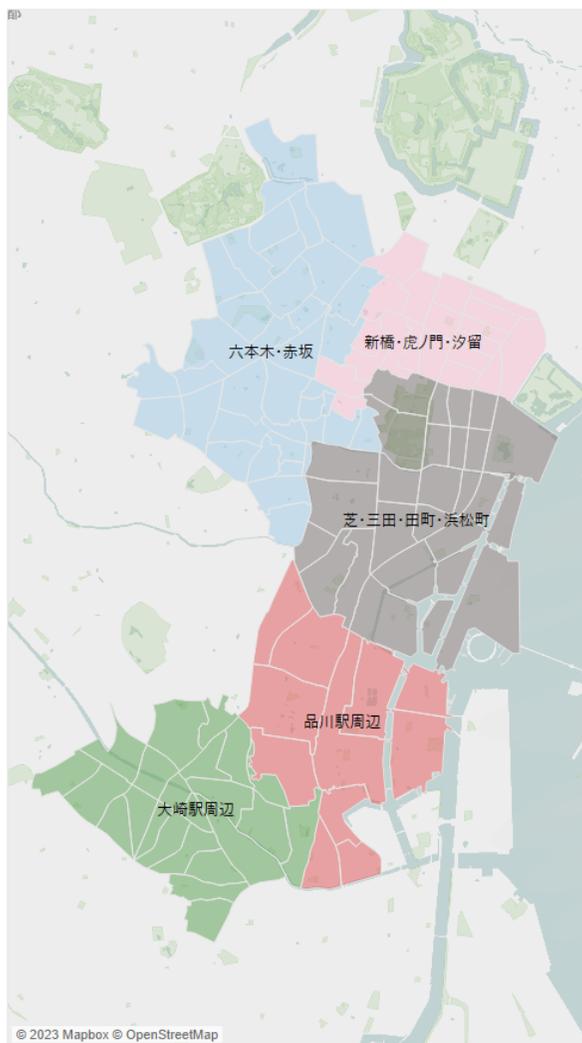
竣工年月	物件名称	住所	基準階面積(坪)	延床面積(坪)
2024年9月	T O D A B U I L D I N G	東京都中央区京橋1丁目	721	約28.68千坪
2025年6月	(仮称) 京橋第一生命ビルディング	東京都中央区京橋2丁目	255	約4.84千坪
	八重洲ダイビル	東京都中央区京橋1丁目	387	約6.86千坪
2025年7月	(仮称) 東京駅前八重洲一丁目東B地区第一種市街地再開発事業	東京都中央区八重洲1丁目	760	約68.08千坪
2025年8月	(仮称) 東日本銀行本店ビル建て替え計画	東京都中央区日本橋3丁目	-	約3.48千坪
	T R P J	東京都中央区京橋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11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)
PHCホールディングス	学術研究, 専門・技術サービス業	第一生命日比谷ファースト	1993	1,147	500
ドルビックスコンサルティング	学術研究, 専門・技術サービス業	室町古河三井ビルディング	2014	-	350
リソタツ	卸売業, 小売業	八重洲Kビル	2023	-	117
伊藤忠丸紅鉄鋼	卸売業, 小売業	東京ミッドタウン八重洲 八重洲セントラルタワー	2022	2,660	-

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68.81千坪	10.78%	¥26,706
新橋・虎ノ門・汐留	80	約67.76千坪	10.41%	¥37,292
品川駅周辺	34	約10.07千坪	3.66%	¥26,218
六本木・赤坂	68	約27.27千坪	4.86%	¥34,046
大崎駅周辺	41	約17.71千坪	5.18%	¥22,910
総計	315	約191.61千坪	7.77%	¥31,265

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 J P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 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11月	W T C 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 (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 1,560	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	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11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)
NANO MRNA	製造業	愛宕グリーンヒルズMORIタワー	2001	86	-
エール	学術研究, 専門・技術サービス業	Mita S-Garden	2022	79	221
キンドリルジャパン	卸売業, 小売業	六本木ヒルズ森タワー	2003	5,000	650
フィリップス・ジャパン	卸売業, 小売業	麻布台ヒルズ 森 J Pタワー	2023	3,188	1,100
フォースタートアップス	サービス業 (他に分類されないもの)	麻布台ヒルズ 森 J Pタワー	2023	334	-
マリモ	不動産業, 物品賃貸業	虎ノ門2丁目タワー	1999	-	296
東証コンピュータシステム	情報通信業	虎ノ門40MTビル	1982	252	327

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3.27千坪	1.72%	¥ 31,528
西新宿	50	約41.74千坪	8.02%	¥ 28,309
四ツ谷・市ヶ谷・飯田橋・水道橋駅周辺	56	約13.28千坪	4.91%	¥ 29,079
豊洲・晴海	36	約44.86千坪	14.31%	¥ 17,770
総計	180	約103.14千坪	7.97%	¥ 23,766

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)
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	渋谷アクシユ	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) 明治安田生命新宿ビル	東京都新宿区西新宿1丁目	800	約29.31千坪
2026年1月	(仮称) 千代田区神田神保町1-1建替計画	東京都千代田区神田神保町1丁目	-	約3.79千坪
総計				約105.16千坪

その他エリア11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)
サンフロンティアスペースマネジメント	不動産業、物品賃貸業	新宿マインズタワー	1995	-	795
ジェクトワン	学術研究、専門・技術サービス業	渋谷アクシユ	2024	159	400
プロードマインド	金融業、保険業	渋谷サクラステージ SHIBUYAタワー	2023	351	495
ユニオンテック	建設業	道玄坂通 dogenzaka-dori	2023	138	243

【調査対象ビル】

- ◆ 991棟 2023年11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。

