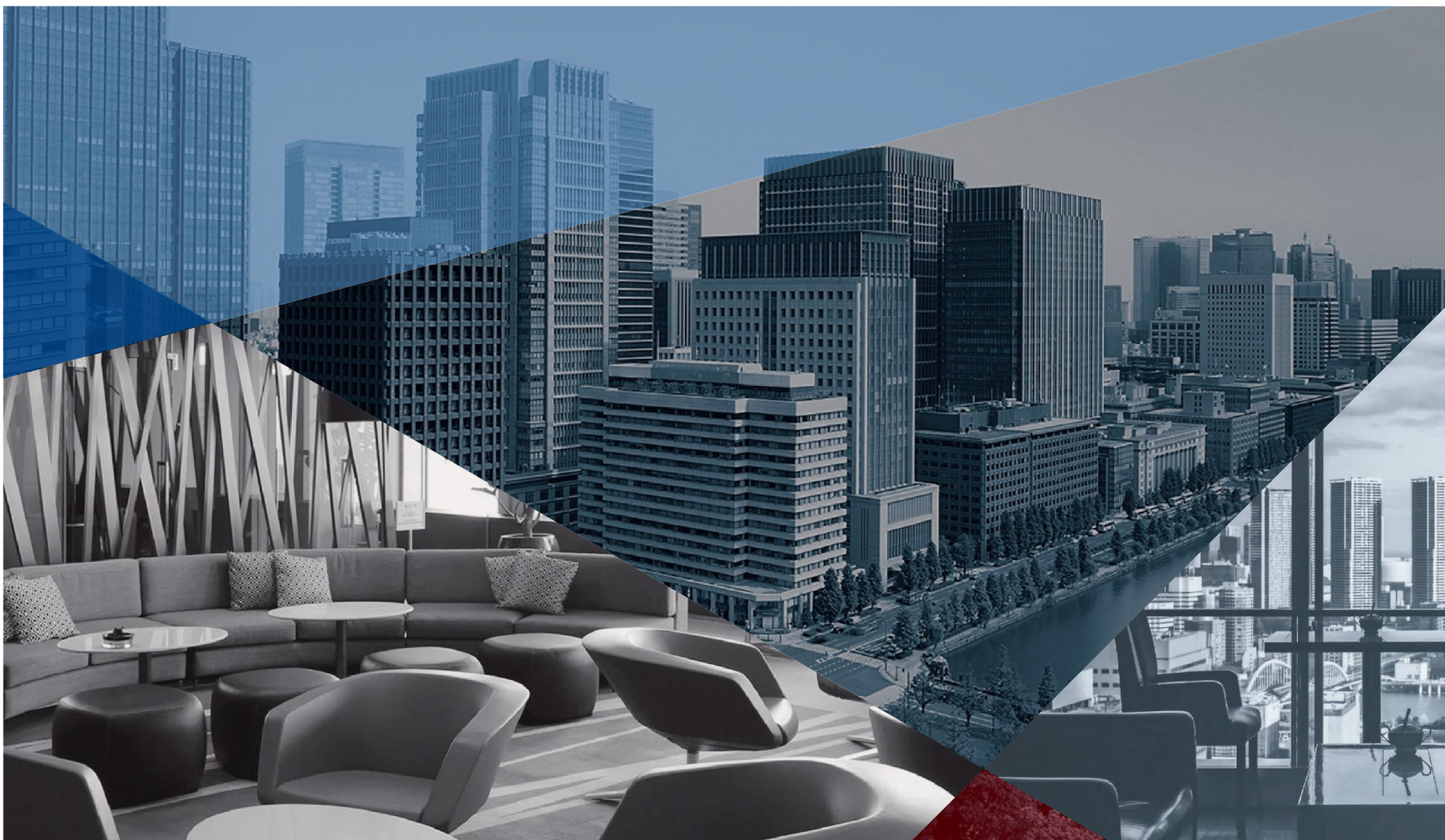




2023年12月末時点

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 **6.31%** (前月比+0.08%)

平均募集賃料 **30,399円/坪** (前月比 +231円/坪)

東京主要7区

空室率 **6.44%** (前月比+0.02%)

平均募集賃料 **28,153円/坪** (前月比 +283円/坪)

		2022.12	2023.1	2023.2	2023.3	2023.4	2023.5	2023.6	2023.7	2023.8	2023.9	2023.10	2023.11	2023.12	前月比	前年同月比
空室率	千代田区	4.07%	3.84%	3.43%	3.70%	3.82%	3.46%	3.55%	3.44%	3.32%	2.85%	2.82%	2.67%	2.62%	-0.04%	-1.45%
	中央区	7.77%	7.27%	7.38%	8.04%	7.65%	7.16%	7.01%	7.11%	7.44%	7.26%	8.23%	8.18%	8.26%	0.09%	0.49%
	港区	8.01%	7.97%	8.09%	9.51%	8.92%	8.69%	9.71%	9.91%	9.82%	9.14%	8.98%	8.58%	8.81%	0.23%	0.80%
	新宿区	6.75%	6.43%	6.70%	6.52%	6.44%	6.07%	7.12%	8.15%	8.48%	8.06%	7.61%	7.59%	7.44%	-0.15%	0.69%
	渋谷区	3.06%	3.14%	2.80%	3.24%	4.02%	4.14%	4.03%	3.96%	3.66%	3.24%	3.20%	3.58%	3.97%	0.39%	0.91%
	主要5区	6.25%	6.05%	5.99%	6.71%	6.52%	6.23%	6.70%	6.88%	6.87%	6.38%	6.40%	6.23%	6.31%	0.08%	0.06%
	品川区	9.89%	10.31%	10.22%	7.96%	8.05%	8.15%	8.13%	7.83%	7.89%	7.18%	7.19%	7.02%	6.67%	-0.35%	-3.22%
	江東区	10.85%	10.15%	9.64%	9.25%	8.57%	7.91%	7.27%	7.92%	7.87%	7.81%	7.42%	7.80%	7.64%	-0.16%	-3.21%
	主要7区	6.94%	6.76%	6.67%	7.04%	6.83%	6.55%	6.88%	7.05%	7.04%	6.56%	6.55%	6.42%	6.44%	0.02%	-0.50%
平均募集賃料	千代田区	35,745	35,981	35,792	36,061	36,495	37,275	36,768	36,826	36,928	37,014	36,800	¥37,197	¥37,006	-191	1,261
	中央区	27,073	27,035	27,147	26,628	25,901	25,471	24,143	23,686	23,806	24,185	23,463	¥23,121	¥23,109	-13	-3,964
	港区	28,594	28,699	28,930	29,486	29,325	29,300	29,179	29,553	29,912	29,890	29,905	¥31,617	¥32,021	404	3,427
	新宿区	27,938	28,488	28,037	28,106	28,282	28,478	29,541	29,095	28,870	28,762	28,877	¥28,895	¥29,041	146	1,103
	渋谷区	30,332	30,278	29,402	29,798	31,233	31,017	31,323	31,397	30,596	30,171	29,793	¥27,847	¥29,579	1,732	-753
	主要5区	29,716	29,836	29,713	29,916	29,954	29,958	29,818	29,803	29,863	29,726	29,377	¥30,168	¥30,399	231	683
	品川区	20,011	20,049	19,943	19,850	20,140	20,125	20,137	19,390	19,615	19,671	19,715	¥19,612	¥19,489	-123	-522
	江東区	16,623	16,704	16,548	16,606	16,388	16,518	16,440	16,796	16,657	16,688	16,637	¥16,628	¥16,721	93	98
	主要7区	27,021	27,070	26,934	27,456	27,544	27,560	27,472	27,441	27,483	27,338	27,167	¥27,870	¥28,153	283	1,132

※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

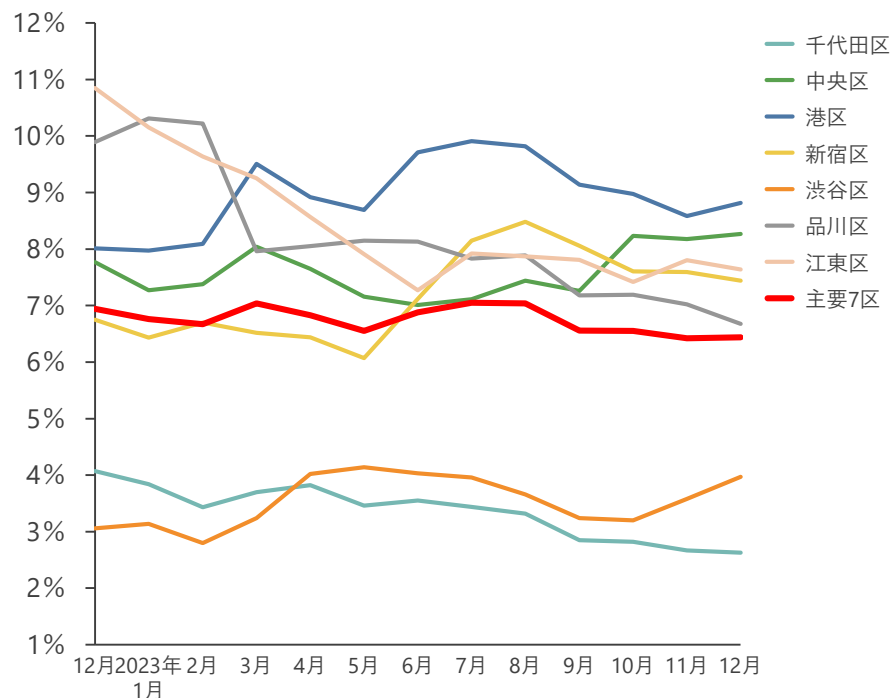
主要7区の空室率・平均募集賃料の動向

主要7区の空室率について、渋谷区・港区で上昇、新宿区・品川区・江東区で回復、千代田区・中央区は横ばいとなった。渋谷区では、新築物件の募集が開始されたことなどが影響し空室率が+0.39%上昇した一方、品川区では、比較的まとまった面積の募集が終了した物件が複数あったことで、空室率が回復した。千代田区・品川区・江東区の空室率は、昨年12月から回復傾向となっている。

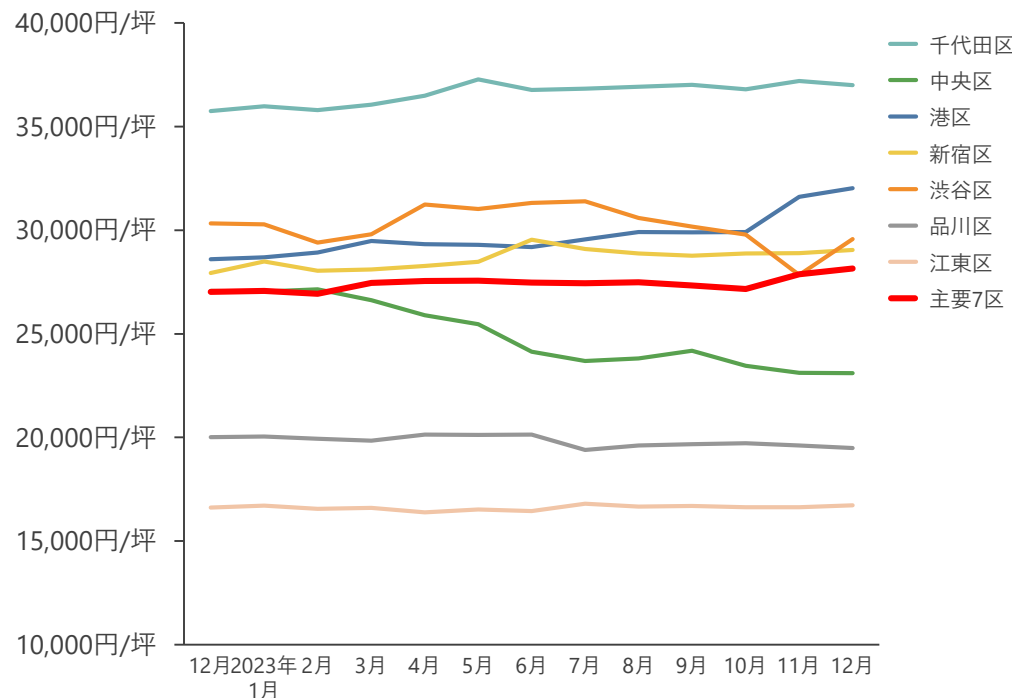
平均募集賃料は、港区・渋谷区で上昇、千代田区・中央区・新宿区・品川区・江東区では横ばいとなった。渋谷区の平均募集賃料は、前月比+1,732円/坪と大幅に上昇したが、新築物件の募集開始の影響が大きいと思われる。また、先月大幅な下落を見せたため、前月比での変動は大きくなっているが、概ね30,000円/坪前後を推移している。

主要7区全体の空室率と平均募集賃料は物件の竣工等により若干の変動はあるものの、直近1年ではほぼ横ばいの状況が続いている。

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。

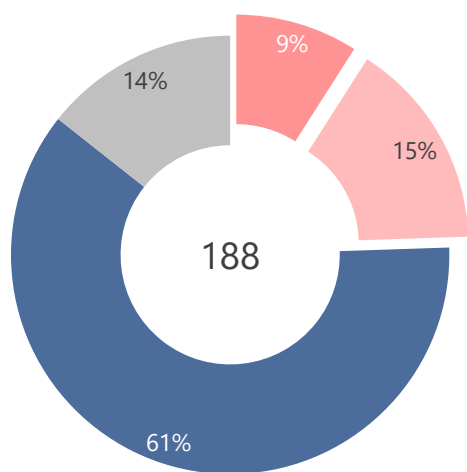
02 オフィス移転の傾向

オフィス移転ニーズとビル選定時の重視条件

2023年11月に当社にて実施した、「企業の不動産ニーズに関するアンケート調査」によると、直近1年以内にオフィス移転を行った、または現在検討中の企業は全体の24%であった。業種別に見ると、「情報通信業」において移転検討・実施の割合が最も高い結果となった。「サービス業」では、移転検討中企業が増加しているものの、全体としては前回調査と比べ、大きな変化は見られなかった。

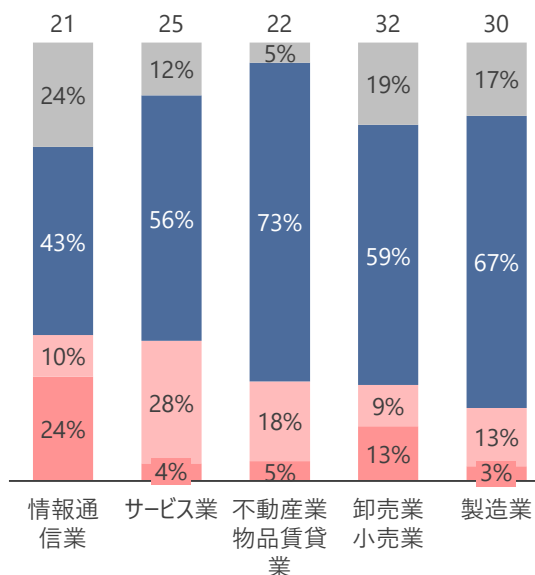
移転先ビルの選定時、重視する条件は、「コスト」と「交通利便性」への関心が最も高く、「周辺環境」が続く結果となった。なお、増床移転を検討・実施している企業、減床移転を検討・実施している企業共に「コスト」が1位となっているが、減床移転を検討・実施している企業において「コスト」の占める割合がより高かった。

【オフィス移転検討・実施の有無】

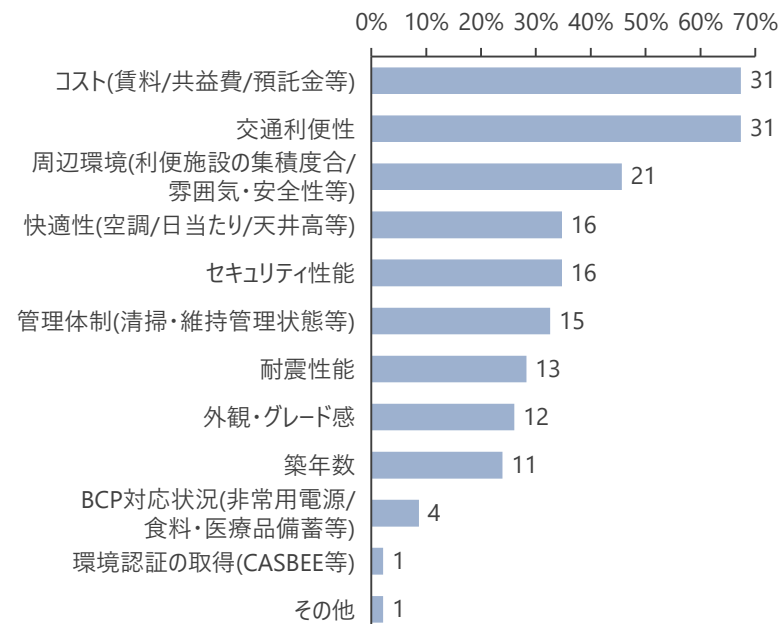


■ 現在物件探索中もしくは過去1年以内に移転した
 ■ 移転を検討中である
 ■ 移転する予定はない
 ■ わからない

【業種別オフィス移転検討・実施の有無】



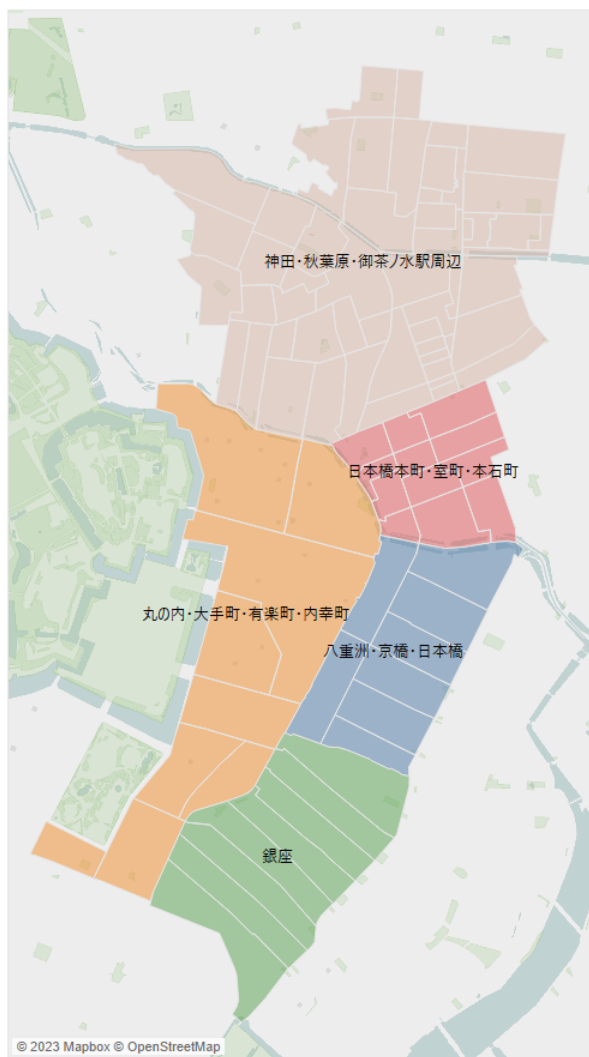
【ビル選定時に重視する条件】



※出典：当社調査「企業の不動産ニーズに関するアンケート調査」

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25.94千坪	2.39%	¥43,182
神田・秋葉原・御茶ノ水駅周辺	38	約7.54千坪	3.95%	¥29,616
八重洲・京橋・日本橋	53	約13.12千坪	4.36%	¥40,488
日本橋本町・室町・本石町	23	約0.92千坪	0.80%	¥28,334
銀座	18	約2.74千坪	3.31%	¥27,857
総計	218	約50.27千坪	2.83%	¥39,621

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。

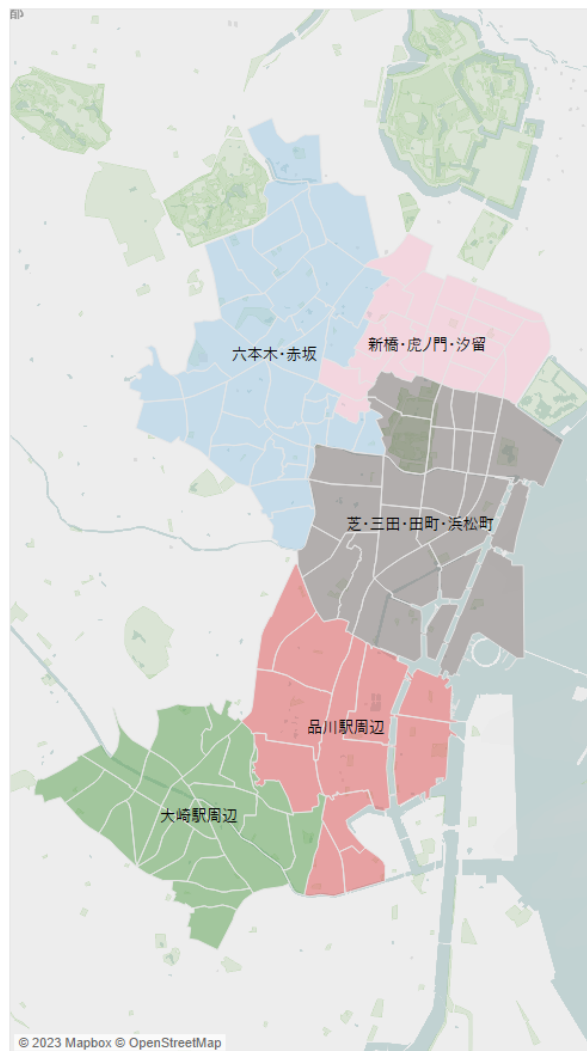
竣工年月	物件名称	住所	基準階面積(坪)	延床面積(坪)
2024年9月	TODA BUILDING	東京都中央区京橋1丁目	721	約28.68千坪
2025年6月	(仮称) 京橋第一生命ビルディング	東京都中央区京橋2丁目	255	約4.90千坪
	八重洲ダイビル	東京都中央区京橋1丁目	387	約6.86千坪
2025年7月	(仮称) 東京駅前八重洲一丁目東B地区第一種市街地再開発事業	東京都中央区八重洲1丁目	760	約68.08千坪
2025年8月	(仮称) 東日本銀行本店ビル建替プロジェクト	東京都中央区日本橋3丁目	214	約3.49千坪
	TRPJ	東京都中央区京橋1丁目	-	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253.41千坪

千代田・中央エリア12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)
いしかわ百万石物語・江戸本店	-	八重洲Kビル	2023	99	105
エデンレッド	サービス業（他に分類されないもの）	大手町ファーストスクエア ウエストタワー	1992	100	120
サニーヘルス	卸売業、小売業	TODA BUILDING	2024	300	350

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70.37千坪	11.03%	¥27,264
新橋・虎ノ門・汐留	80	約69.13千坪	10.63%	¥37,623
品川駅周辺	34	約11.03千坪	4.01%	¥27,138
六本木・赤坂	68	約28.35千坪	5.05%	¥34,384
大崎駅周辺	41	約16.68千坪	4.88%	¥22,868
総計	315	約195.56千坪	7.93%	¥31,719

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)
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5月	赤坂グリーンクロス	東京都港区赤坂2丁目	534	約22.38千坪
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3.90千坪
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	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54.65千坪
	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) / 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730.40千坪

港・品川エリア12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)
estie	不動産業, 物品賃貸業	東京ミッドタウン ミッドタウン・イースト	2007	-	-
TMES	サービス業 (他に分類されないもの)	msb Tamachi 田町ステーションタワーS	2018	593	643
カカオビッコム	情報通信業	麻布台ヒルズ 森JPタワー	2023	500	-
シンバイオ製菓	製造業	虎ノ門タワーズ オフィス	2006	490	454
ハニューフーズ	卸売業, 小売業	世界貿易センタービルディング南館	2021	250	-
日本ペイントホールディングス	学術研究, 専門・技術サービス業	品川シーズンテラス	2015	397	293

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	40	約6.79千坪	2.98%	¥ 32,162
西新宿	50	約40.17千坪	7.71%	¥ 28,451
四ツ谷・市ヶ谷・飯田橋・水道橋駅周辺	56	約12.59千坪	4.66%	¥ 29,872
豊洲・晴海	36	約45.08千坪	14.39%	¥ 17,644
総計	182	約104.63千坪	7.85%	¥ 23,943

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	(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13.14千坪
	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	渋谷アクシ	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	817	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105.18千坪

その他エリア12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)
丸紅I-DIGIOホールディングス	学術研究、専門・技術サービス業	住友不動産飯田橋ファーストタワー	2010	-	1,500

【調査対象ビル】

- ◆ 993棟 2023年12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ابل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ابل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。

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>