

2023年2月末時点 大型オフィスビル空室率 東京主要7区集計

Monthly
Topic

2023年2末日時点の東京都心の主要大型ビル（延床3千坪以上）の
空室率および募集賃料を調査致しました。

当社独自の調査による

東京主要7区の空室率は6.67%、平均募集賃料は26,934円/坪となります。

-----主要区空室率および募集賃料-----

2023年2末日時点の東京主要7区空室率は6.67%（前月比：-0.09%）、主要5区空室率は5.99%（前月比：-0.06%）となりました。平均募集賃料については、東京主要7区では26,934円/坪（前月比：-136円/坪）、主要5区では29,713円/坪（前月比：-123円/坪）の結果となりました。

-----区ごとの動向-----

空室率について、千代田区、渋谷区、江東区で大きく低下、品川区では僅かに低下、中央区、港区、新宿では上昇の動きとなるなど、区ごとで傾向は異なるものの、東京主要7区全体としては緩やかな低下傾向が継続しています。一方、平均募集賃料は、新築ビルの供給が多く見られる中央区、港区では上昇しているものの、その他の区では下落しており、東京主要7区全体としては横ばいから緩やかな下落傾向となっています。

-----サブマーケットごとの動向-----

サブマーケット別、延床面積3,000坪以上の既存ビルの募集面積及び平均募集賃料を調査致しました（下記参照）。今月は、東京駅周辺エリアや新橋・虎ノ門・汐留エリア、芝・三田・田町・浜松町エリアにおいて、3,000坪前後のまとまった規模の募集面積減がありました。一方、品川駅周辺エリアで2,500坪強、六本木・赤坂エリア、西新宿エリアでは1,000坪弱の募集面積増が見られます。

サブマーケット	対象棟数	募集面積(坪)	平均募集賃料/坪
東京駅周辺(丸の内・大手町・有楽町・内幸町)	62	42,676.46	¥39,108
神田・秋葉原・御茶ノ水駅周辺	13	4,846.97	¥27,822
番町・麹町	10	4,169.49	¥28,591
八重洲・京橋・日本橋	20	18,345.65	¥41,522
日本橋本町・室町・本石町	5	3,140.81	¥40,629
銀座	8	4,531.40	¥35,627
日本橋兜町・茅場町・新川	13	5,349.49	¥21,348
築地・新富町	11	8,574.25	¥22,915
豊洲・晴海	17	43,760.01	¥18,044
六本木・赤坂	38	40,494.87	¥35,503
新橋・虎ノ門・汐留	49	46,167.92	¥29,934
芝・三田・田町・浜松町	47	49,251.51	¥25,491
青山・表参道	6	5,150.49	¥31,965
西新宿	40	39,730.80	¥28,446
新宿1～3丁目	5	1,722.74	¥31,848
四ツ谷・市ヶ谷・飯田橋・水道橋駅周辺	18	7,722.29	¥24,221
渋谷駅周辺	8	1,744.02	¥27,530
恵比寿駅周辺	6	5,730.71	¥30,288
品川駅周辺	19	19,012.36	¥25,549
大崎駅周辺	14	19,912.17	¥24,105

出所：当社調べ（2023年2月28日時点）

移転情報

■森トラスト

【移転先】神谷町トラストタワー
(港区虎ノ門)
約950坪

【移転元】虎ノ門2丁目タワー
(港区虎ノ門)
約1,200坪

【移転時期】2023年4月



神谷町トラストタワー

■博展

【移転先】東京スクエアガーデン
(中央区京橋)
640坪（推定）

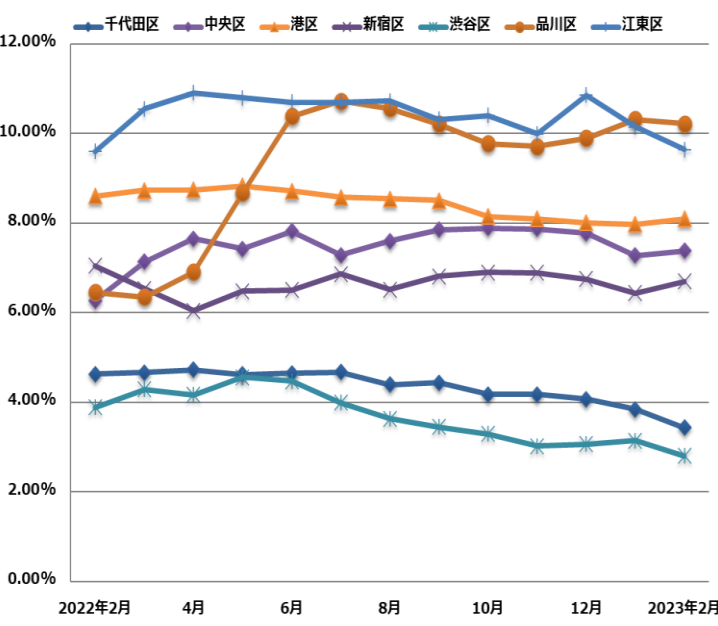
【移転元】NBF東銀座スクエア
(中央区築地)
704坪（推定）

【移転時期】2023年9月～12月

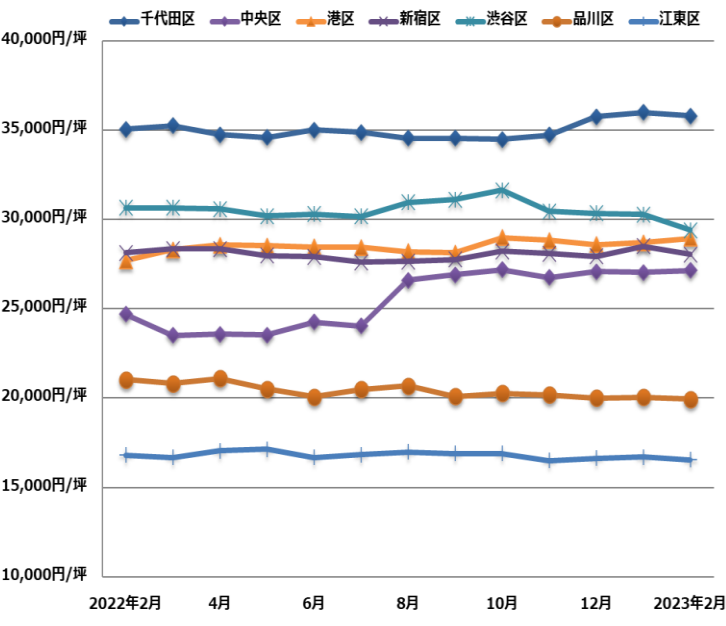


東京スクエアガーデン

【東京主要7区 空室率推移（区別）】



【東京主要7区 平均募集賃料推移（区別）】



【東京主要7区 空室率・募集賃料推移（区別）】

	2022.2	2022.3	2022.4	2022.5	2022.6	2022.7	2022.8	2022.9	2022.10	2022.11	2022.12	2023.1	2023.2	前月比	前年同月比	
空 室 率	千代田区	4.63%	4.66%	4.72%	4.62%	4.64%	4.67%	4.39%	4.43%	4.17%	4.17%	4.07%	3.84%	3.43%	-0.41%	-1.20%
	中央区	6.27%	7.13%	7.65%	7.42%	7.81%	7.28%	7.60%	7.85%	7.88%	7.87%	7.77%	7.27%	7.38%	0.11%	1.11%
	港区	8.60%	8.73%	8.74%	8.83%	8.71%	8.57%	8.54%	8.50%	8.15%	8.09%	8.01%	7.97%	8.09%	0.12%	-0.51%
	新宿区	7.05%	6.53%	6.04%	6.48%	6.50%	6.86%	6.51%	6.81%	6.90%	6.89%	6.75%	6.43%	6.70%	0.27%	-0.35%
	渋谷区	3.88%	4.29%	4.16%	4.56%	4.47%	3.99%	3.63%	3.45%	3.29%	3.02%	3.06%	3.14%	2.80%	-0.34%	-1.08%
	5区	6.46%	6.63%	6.67%	6.71%	6.73%	6.62%	6.51%	6.57%	6.37%	6.33%	6.25%	6.05%	5.99%	-0.06%	-0.47%
	品川区	6.45%	6.35%	6.91%	8.67%	10.38%	10.72%	10.56%	10.21%	9.77%	9.71%	9.89%	10.31%	10.22%	-0.09%	3.77%
	江東区	9.60%	10.55%	10.91%	10.79%	10.70%	10.70%	10.72%	10.31%	10.40%	9.99%	10.85%	10.15%	9.64%	-0.51%	0.04%
7区	6.70%	6.89%	7.01%	7.20%	7.38%	7.31%	7.20%	7.19%	6.99%	6.92%	6.94%	6.76%	6.67%	-0.09%	-0.03%	
平 均 募 集 賃 料	千代田区	35,032	35,229	34,742	34,586	35,005	34,867	34,537	34,544	34,474	34,712	35,745	35,981	35,792	-189	760
	中央区	24,686	23,504	23,577	23,520	24,259	24,031	26,587	26,906	27,179	26,750	27,073	27,035	27,147	112	2,461
	港区	27,688	28,302	28,555	28,514	28,444	28,428	28,194	28,115	28,986	28,816	28,594	28,699	28,930	231	1,242
	新宿区	28,134	28,352	28,333	27,970	27,898	27,607	27,639	27,760	28,214	28,079	27,938	28,488	28,037	-451	-97
	渋谷区	30,638	30,652	30,586	30,192	30,292	30,170	30,950	31,091	31,625	30,446	30,332	30,278	29,402	-876	-1,236
	5区	29,053	29,076	29,049	28,938	29,157	29,073	29,267	29,298	29,758	29,598	29,716	29,836	29,713	-123	660
	品川区	21,026	20,805	21,093	20,513	20,078	20,493	20,683	20,096	20,273	20,182	20,011	20,049	19,943	-106	-1,083
	江東区	16,817	16,683	17,056	17,127	16,668	16,836	16,981	16,885	16,897	16,498	16,623	16,704	16,548	-156	-269
7区	27,066	27,016	27,063	26,766	26,598	26,563	26,769	26,788	27,151	27,049	27,021	27,070	26,934	-136	-132	

当社は、今後とも継続的に定点調査を行い、集計結果をご案内して参ります。集計の前提は、次の通りとなります。

【調査対象ビル】 ■1,049棟 2023年2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、2023年2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、調査結果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ラブル比率（貸付有効面積/延床面積）を適用し集計致しました。

【平均募集賃料】 ■募集賃料の計算は、2023年2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）。