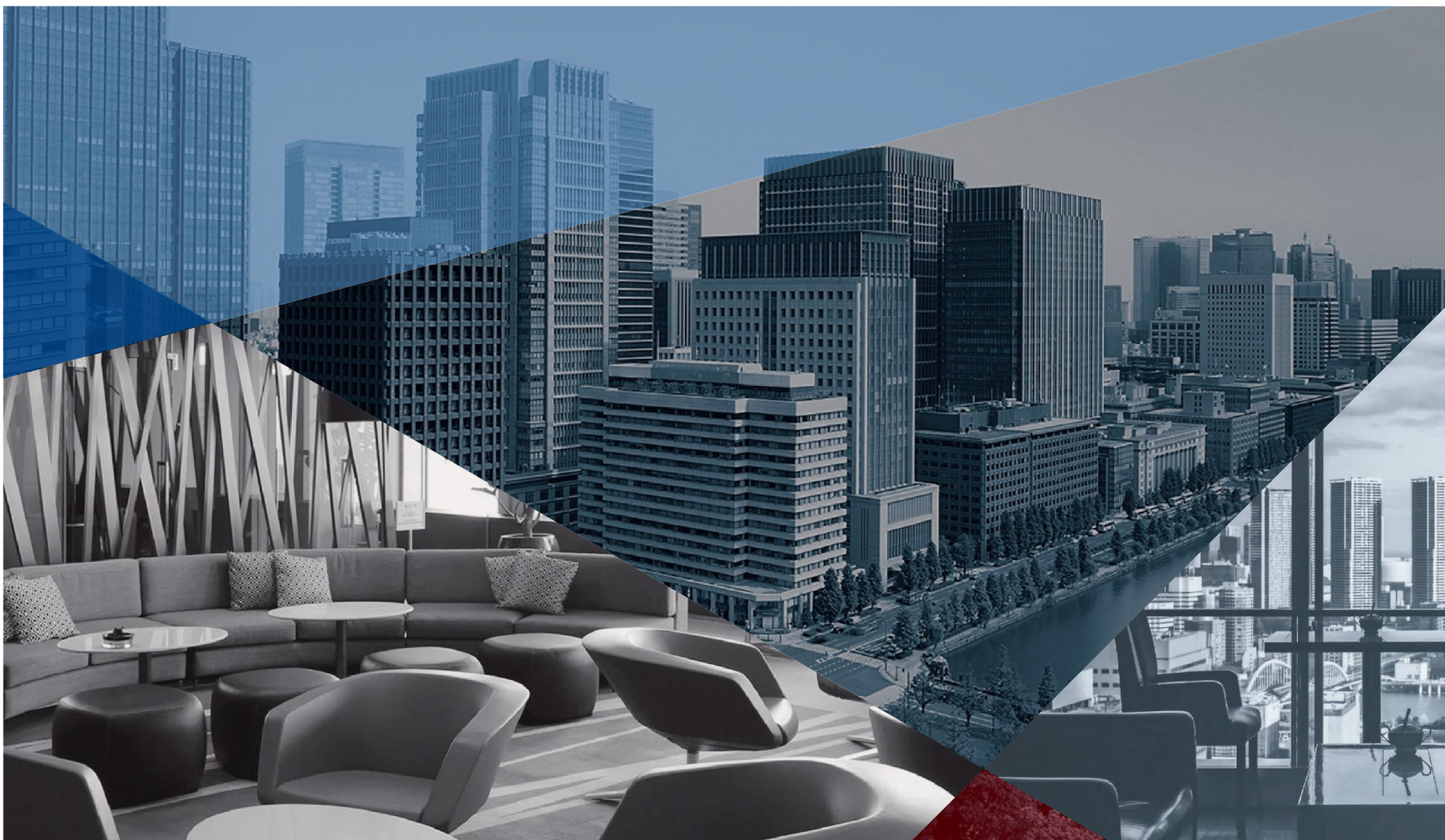




2023年3月末時点

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 **6.71%** (前月比 +0.72%)平均募集賃料 **29,916円/坪** (前月比 +203円/坪)

東京主要7区

空室率 **7.04%** (前月比 +0.37%)平均募集賃料 **27,456円/坪** (前月比 +522円/坪)

		2022.3	2022.4	2022.5	2022.6	2022.7	2022.8	2022.9	2022.1	2022.11	2022.12	2023.1	2023.2	2023.3	前月比	前年同月比
空室率	千代田区	4.66%	4.72%	4.62%	4.64%	4.67%	4.39%	4.43%	4.17%	4.17%	4.07%	3.84%	3.43%	3.70%	0.27%	-0.96%
	中央区	7.13%	7.65%	7.42%	7.81%	7.28%	7.60%	7.85%	7.88%	7.87%	7.77%	7.27%	7.38%	8.04%	0.66%	0.91%
	港区	8.73%	8.74%	8.83%	8.71%	8.57%	8.54%	8.50%	8.15%	8.09%	8.01%	7.97%	8.09%	9.51%	1.42%	0.78%
	新宿区	6.53%	6.04%	6.48%	6.50%	6.86%	6.51%	6.81%	6.90%	6.89%	6.75%	6.43%	6.70%	6.52%	-0.18%	-0.01%
	渋谷区	4.29%	4.16%	4.56%	4.47%	3.99%	3.63%	3.45%	3.29%	3.02%	3.06%	3.14%	2.80%	3.24%	0.44%	-1.05%
	主要5区	6.63%	6.67%	6.71%	6.73%	6.62%	6.51%	6.57%	6.37%	6.33%	6.25%	6.05%	5.99%	6.71%	0.72%	0.08%
	品川区	6.35%	6.91%	8.67%	10.38%	10.72%	10.56%	10.21%	9.77%	9.71%	9.89%	10.31%	10.22%	7.96%	-2.26%	1.61%
	江東区	10.55%	10.91%	10.79%	10.70%	10.70%	10.72%	10.31%	10.40%	9.99%	10.85%	10.15%	9.64%	9.25%	-0.39%	-1.30%
	主要7区	6.89%	7.01%	7.20%	7.38%	7.31%	7.20%	7.19%	6.99%	6.92%	6.94%	6.76%	6.67%	7.04%	0.37%	0.15%
平均募集賃料	千代田区	35,229	34,742	34,586	35,005	34,867	34,537	34,544	34,474	34,712	35,745	35,981	35,792	36,061	269	832
	中央区	23,504	23,577	23,520	24,259	24,031	26,587	26,906	27,179	26,750	27,073	27,035	27,147	26,628	-519	3124
	港区	28,302	28,555	28,514	28,444	28,428	28,194	28,115	28,986	28,816	28,594	28,699	28,930	29,486	556	1184
	新宿区	28,352	28,333	27,970	27,898	27,607	27,639	27,760	28,214	28,079	27,938	28,488	28,037	28,106	69	-246
	渋谷区	30,652	30,586	30,192	30,292	30,170	30,950	31,091	31,625	30,446	30,332	30,278	29,402	29,798	396	-854
	主要5区	29,076	29,049	28,938	29,157	29,073	29,267	29,298	29,758	29,598	29,716	29,836	29,713	29,916	203	840
	品川区	20,805	21,093	20,513	20,078	20,493	20,683	20,096	20,273	20,182	20,011	20,049	19,943	19,850	-93	-955
	江東区	16,683	17,056	17,127	16,668	16,836	16,981	16,885	16,897	16,498	16,623	16,704	16,548	16,606	58	-77
	主要7区	27,016	27,063	26,766	26,598	26,563	26,769	26,788	27,151	27,049	27,021	27,070	26,934	27,456	522	440

※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。

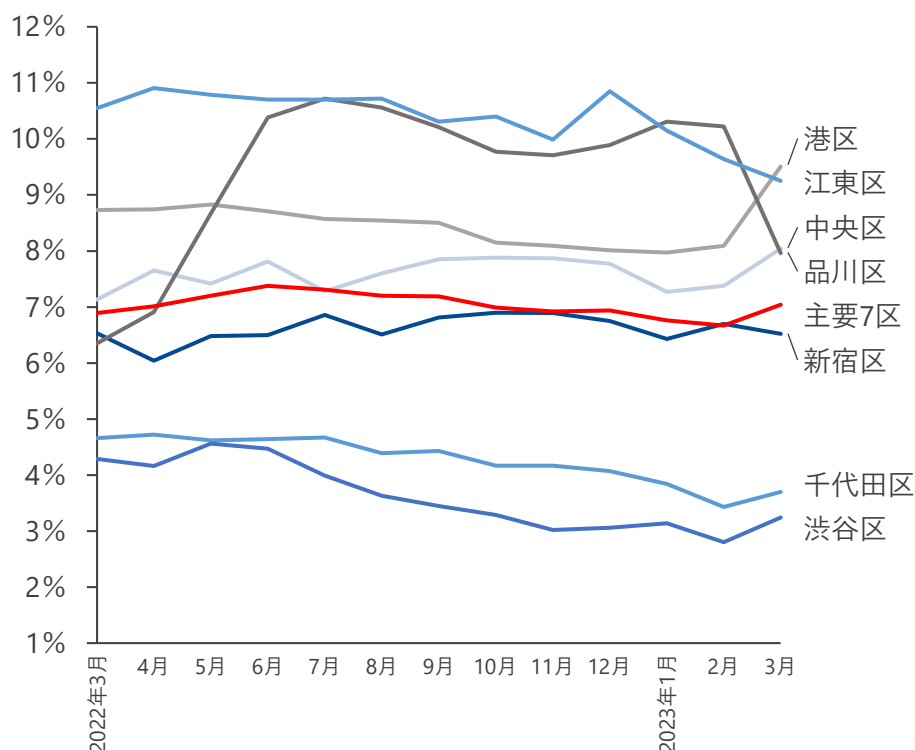
01 空室率および平均募集賃料

主要7区の空室率・平均募集賃料の動向

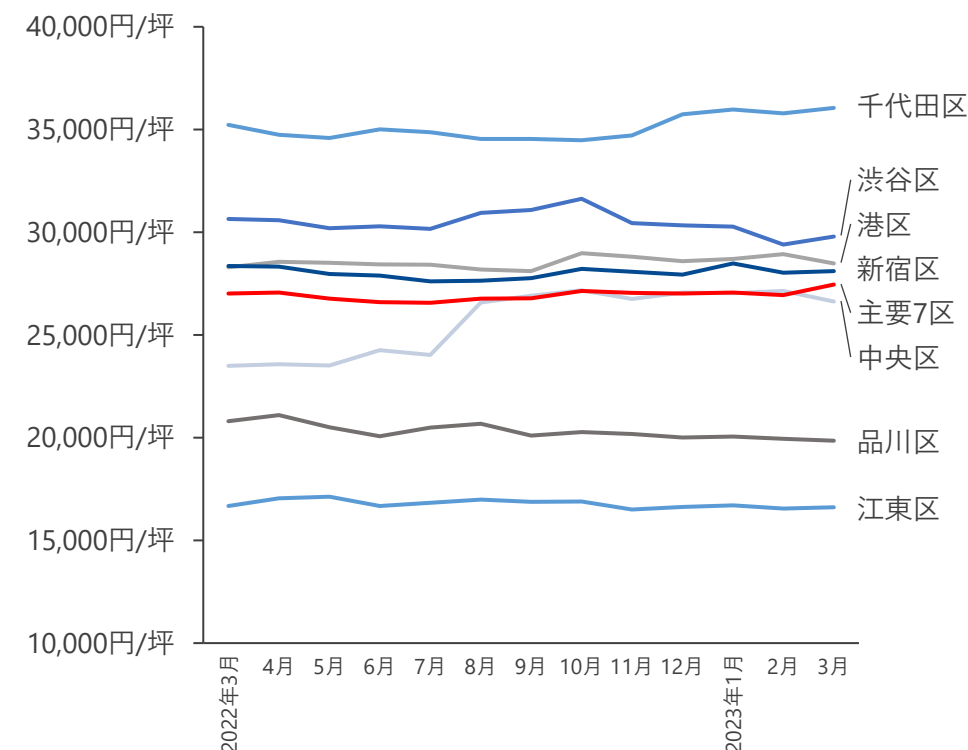
東京主要7区の区ごとの空室率について、今月は品川区、江東区で低下、中央区、港区で上昇、千代田区、渋谷区、新宿区では小幅な上下動が見られる結果であった。東京主要7区全体としては小幅な上昇となり、6か月ぶりの上昇となった。

平均募集賃料は、中央区で下落、千代田区、港区、渋谷区では上昇、新宿区、品川区、江東区では小幅な上下動が続いている。東京主要7区全体としては主要5区における平均募集賃料上昇の影響を受けて500円/坪以上の上昇となった。平均募集賃料の上昇は、空室率同様6か月ぶりとなる。

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。

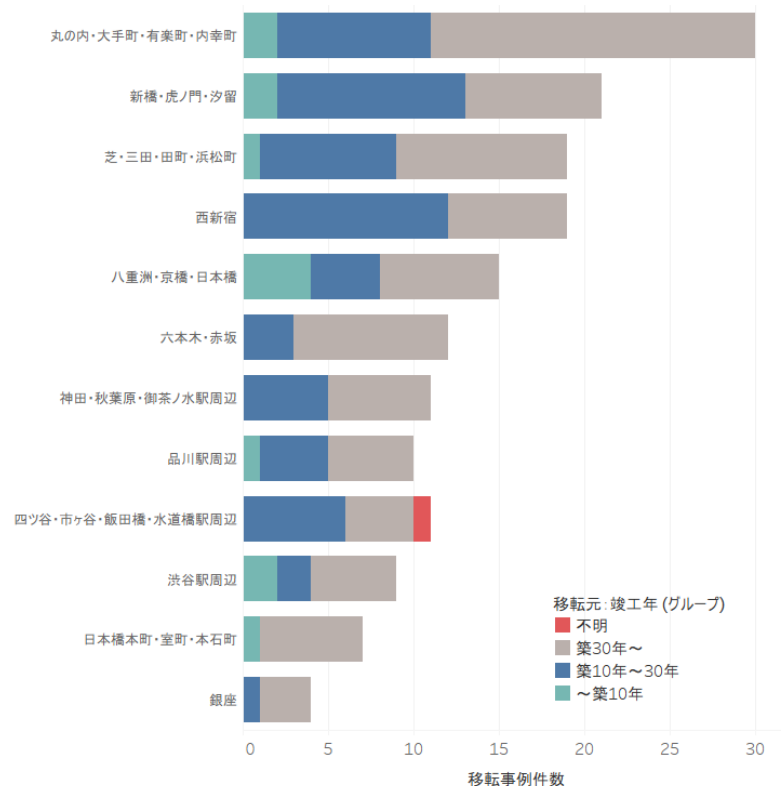
02 オフィス移転の傾向

サブマーケットエリア別のオフィス移転事例集計

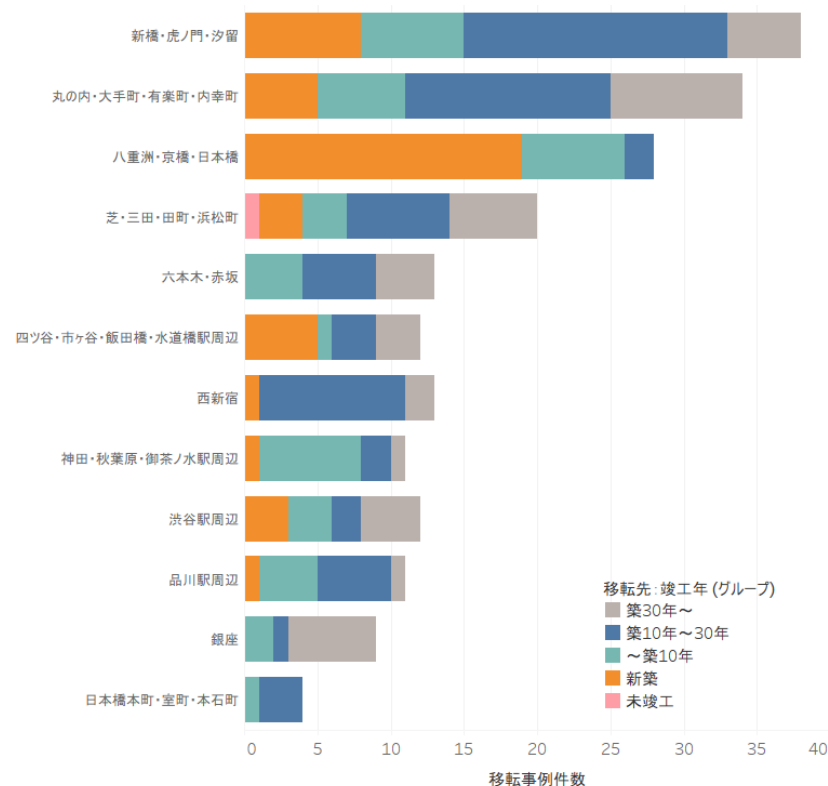
2022年度のサブマーケットエリア別のオフィス移転事例（日経不動産マーケット情報、適時開示情報を基に当社集計）について分析をしたところ、移転元ビルの所在地としてもっとも多く見られたサブマーケットエリアは「丸の内・大手町・有楽町・内幸町」エリアであった。これは築30年を超えるビルが多いことによるものと推察される。

一方、移転先ビル所在地としては、「新橋・虎ノ門・汐留」、「丸の内・大手町・有楽町・内幸町」、「八重洲・京橋・日本橋」エリアの順に多く見られた。「八重洲・京橋・日本橋」エリアでは、新築ビルへの移転が特に目立ち、「丸の内・大手町・有楽町・内幸町」エリアでは、築10年以上の物件においても多くの移転事例が見られた。

【移転元】サブマーケットエリア×築年



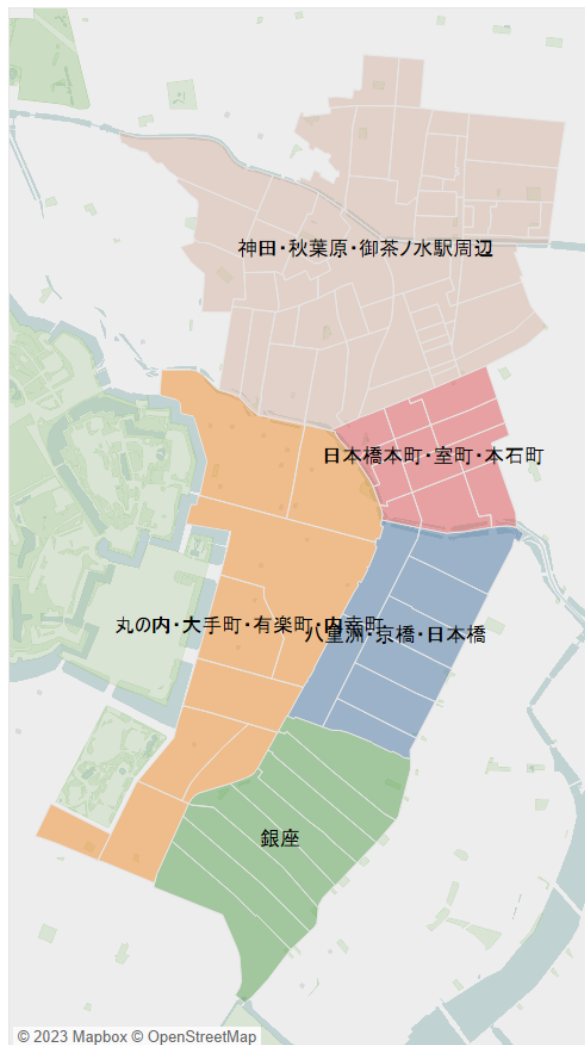
【移転先】サブマーケットエリア×築年



※本データは日経不動産マーケット情報、適時開示情報を基に当社にて集計を行ったものであり、網羅性を担保したものではありません。

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	83	約43.75千坪	4.36%	¥ 39,387
神田・秋葉原・御茶ノ水駅周辺	37	約4.85千坪	2.57%	¥ 27,236
八重洲・京橋・日本橋	55	約19.53千坪	6.33%	¥ 41,377
日本橋本町・室町・本石町	23	約2.64千坪	2.28%	¥ 40,157
銀座	18	約5.46千坪	6.59%	¥ 29,896
総計	216	約76.21千坪	4.49%	¥ 38,501

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。

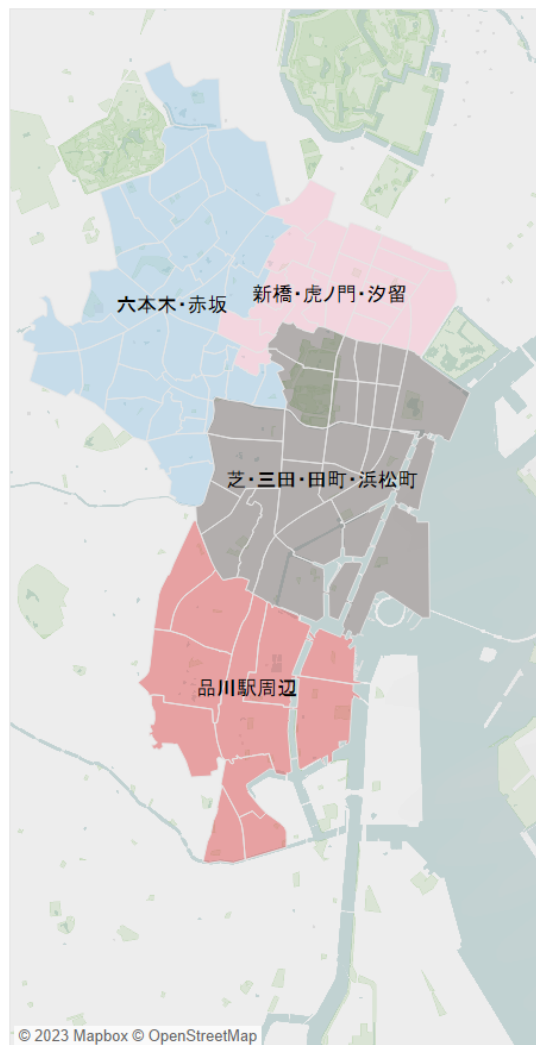
竣工年月	物件名称	住所	基準階面積(坪)	延床面積(坪)
2024年9月	TODA BUILDING	東京都中央区京橋1丁目	721	約28.68千坪
2025年3月	(仮称)東京駅前八重洲一丁目東B地区市街地再開発事業	東京都中央区八重洲1丁目	-	約68.08千坪
2025年6月	(仮称)京橋第一生命ビルディング	東京都中央区京橋2丁目	250	約4.84千坪
	(仮称)八重洲ダイビル建替計画	東京都中央区京橋1丁目	386	約6.86千坪
2025年11月	(仮称)内神田一丁目計画	東京都千代田区内神田1丁目	627	約25.79千坪
総計			1,984	約134.25千坪

千代田・中央エリア3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)
dazzy	情報通信業	GINZA SIX	2017	-	370
ピリングシステム	サービス業(他に..	日比谷ダイビル	1989	-	266
レクシスネクシス・ジャパン	情報通信業	東京ミッドタウン八重洲 八重洲セントラルタワー	2022	143	-
地域ヘルスケア連携基盤	金融業, 保険業	丸の内トラストタワーN館	2003	-	180
東ソー	製造業	東京ミッドタウン八重洲 八重洲セントラルタワー	2022	1,315	2,400
名鉄ワールドトランスポート	運輸業, 郵便業	神田須田町プレイス	2015	-	211

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
六本木・赤坂	69	約41.18千坪	7.30%	¥35,143
新橋・虎ノ門・汐留	78	約45.51千坪	8.17%	¥30,210
芝・三田・田町・浜松町	90	約72.95千坪	11.81%	¥28,086
品川駅周辺	34	約19.42千坪	7.07%	¥26,165
総計	271	約179.06千坪	8.89%	¥29,994

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JP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
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
	(仮称)赤坂二丁目計画	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	(仮称)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)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	-	約166.38千坪
2025年4月	(仮称)田町駅前建替プロジェクト	東京都港区芝5丁目	580	約16.79千坪
総計			7,269	約605.96千坪

港・品川エリア3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)
AI CROSS	情報通信業	城山トラストタワー	1991	130	-
BANDAI SPIRITS	製造業	東京三田再開発プロジェクト・オフィスタワー..	2023	1,588	-
CARTA HOLDINGS	学術研究, 専門・技術サービス..	虎ノ門ヒルズ ステーションタワー	2023	3,006	3,000
PAG	NULL	虎ノ門ヒルズ ステーションタワー	2023	-	1,000
TOKAIホールディングス	金融業, 保険業	汐留ビルディング	2007	212	123
コクサイエアロマリン	運輸業, 郵便業	新橋M-SQUARE	2011	-	300
ピムコジャパンリミテッド	金融業, 保険業	虎ノ門ヒルズ ステーションタワー	2023	450	600

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2.28千坪	1.27%	¥28,594
西新宿	49	約38.75千坪	7.52%	¥28,658
四ツ谷・市ヶ谷・飯田橋・水道橋駅..	57	約7.14千坪	2.60%	¥23,447
豊洲・晴海	36	約44.46千坪	14.19%	¥17,956
総計	179	約92.64千坪	7.22%	¥23,051

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	-	約20.93千坪
	渋谷サクラステージセントラルビル(A2棟)	東京都渋谷区桜丘町	-	約55.88千坪
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 B棟	東京都江東区豊洲2丁目	1,275	約26.92千坪
総計			2,821	約177.42千坪

その他エリア3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)
moomoo証券東京支店	金融業、保険業	MFPR渋谷ビル	1992	-	178
TDCソフト	情報通信業	九段会館テラス	2022	750	1,500
セレス	学術研究、専門・技術サ..	渋谷サクラステージ SHIBUYAタワー	2023	583	842
ルピシア	製造業	五島育英会ビル	1988	-	223
中電工	建設業	住友不動産新宿ファーストタワー	2023	-	300
東京ニュース通信社	情報通信業	晴海アイランドトリトンスクエアオフィスタワーZ	2001	700	700
日本情報クリエイト	情報通信業	日土地西新宿ビル	2002	80	171

【調査対象ビル】

- ◆ 1,063棟 2023年3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ース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>