

2023年7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 **6.88%** (前月比+0.18%)  
平均募集賃料 **29,803円/坪** (前月比 -15円/坪)

東京主要7区  
空室率 **7.05%** (前月比+0.17%)  
平均募集賃料 **27,441円/坪** (前月比 -31円/坪)

		2022.7	2022.8	2022.9	2022.10	2022.11	2022.12	2023.1	2023.2	2023.3	2023.4	2023.5	2023.6	2023.7	前月比	前年同月比
空室率	千代田区	4.67%	4.39%	4.43%	4.17%	4.17%	4.07%	3.84%	3.43%	3.70%	3.82%	3.46%	3.55%	3.44%	-0.11%	-1.23%
	中央区	7.28%	7.60%	7.85%	7.88%	7.87%	7.77%	7.27%	7.38%	8.04%	7.65%	7.16%	7.01%	7.11%	0.10%	-0.17%
	港区	8.57%	8.54%	8.50%	8.15%	8.09%	8.01%	7.97%	8.09%	9.51%	8.92%	8.69%	9.71%	9.91%	0.20%	1.34%
	新宿区	6.86%	6.51%	6.81%	6.90%	6.89%	6.75%	6.43%	6.70%	6.52%	6.44%	6.07%	7.12%	8.15%	1.03%	1.29%
	渋谷区	3.99%	3.63%	3.45%	3.29%	3.02%	3.06%	3.14%	2.80%	3.24%	4.02%	4.14%	4.03%	3.96%	-0.07%	-0.03%
	主要5区	6.62%	6.51%	6.57%	6.37%	6.33%	6.25%	6.05%	5.99%	6.71%	6.52%	6.23%	6.70%	6.88%	0.18%	0.26%
	品川区	10.72%	10.56%	10.21%	9.77%	9.71%	9.89%	10.31%	10.22%	7.96%	8.05%	8.15%	8.13%	7.83%	-0.30%	-2.89%
	江東区	10.70%	10.72%	10.31%	10.40%	9.99%	10.85%	10.15%	9.64%	9.25%	8.57%	7.91%	7.27%	7.92%	0.65%	-2.78%
	主要7区	7.31%	7.20%	7.19%	6.99%	6.92%	6.94%	6.76%	6.67%	7.04%	6.83%	6.55%	6.88%	7.05%	0.17%	-0.26%
平均募集賃料	千代田区	34,867	34,537	34,544	34,474	34,712	35,745	35,981	35,792	36,061	36,495	37,275	36,768	36,826	58	1,959
	中央区	24,031	26,587	26,906	27,179	26,750	27,073	27,035	27,147	26,628	25,901	25,471	24,143	23,686	-457	-345
	港区	28,428	28,194	28,115	28,986	28,816	28,594	28,699	28,930	29,486	29,325	29,300	29,179	29,553	374	1,125
	新宿区	27,607	27,639	27,760	28,214	28,079	27,938	28,488	28,037	28,106	28,282	28,478	29,541	29,095	-446	1,488
	渋谷区	30,170	30,950	31,091	31,625	30,446	30,332	30,278	29,402	29,798	31,233	31,017	31,323	31,397	74	1,227
	主要5区	29,073	29,267	29,298	29,758	29,598	29,716	29,836	29,713	29,916	29,954	29,958	29,818	29,803	-15	730
	品川区	20,493	20,683	20,096	20,273	20,182	20,011	20,049	19,943	19,850	20,140	20,125	20,137	19,390	-747	-1,103
	江東区	16,836	16,981	16,885	16,897	16,498	16,623	16,704	16,548	16,606	16,388	16,518	16,440	16,796	356	-40
	主要7区	26,563	26,769	26,788	27,151	27,049	27,021	27,070	26,934	27,456	27,544	27,560	27,472	27,441	-31	878

※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。

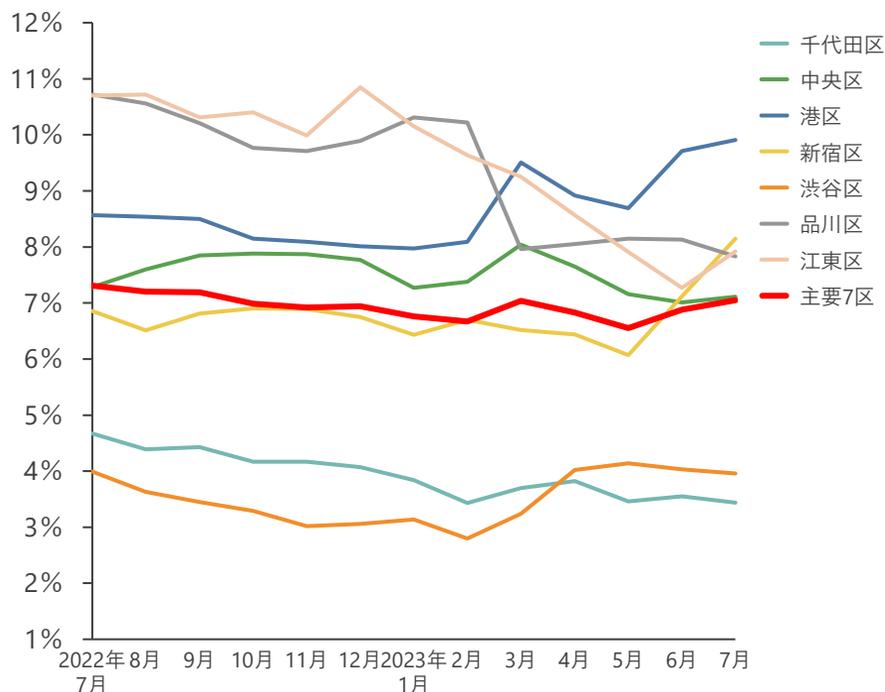
## 01 空室率および平均募集賃料

## 主要7区の空室率・平均募集賃料の動向

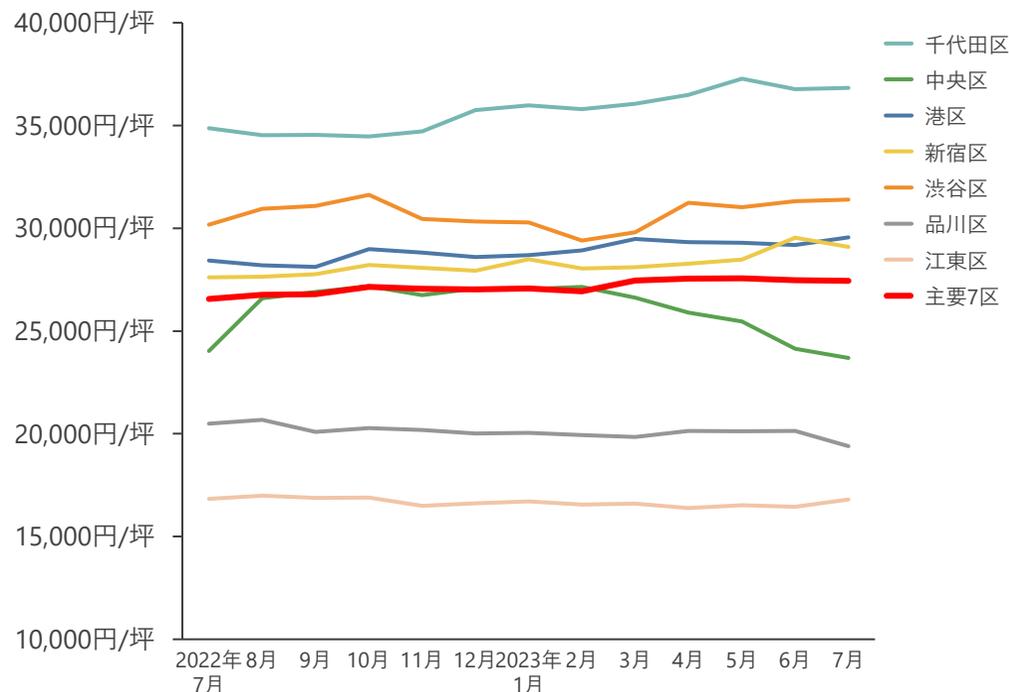
主要7区の空室率について、今月は港区・新宿区・江東区で上昇、品川区で低下、千代田区・中央区・渋谷区ではほぼ横ばいとなった。港区の空室率は、大型新築ビルの竣工などの影響により9.91%まで上昇、前回10%を超えたのは2013年5月であり、約10年ぶりの高水準となっている。新宿区の空室率は、大型の解約が相次いでいることから2か月連続で上昇しており、今後の動向に注視が必要である。

平均募集賃料は、港区・江東区で上昇、中央区・新宿区・品川区で下落、千代田区・渋谷区では横ばいとなった。品川区の平均募集賃料は、前年同月比で-1,103円/坪の下落、空室率については-2.89%と主要7区の中で最も回復しており、募集賃料を下げたことで空室の解消が進んだものと推察される。

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

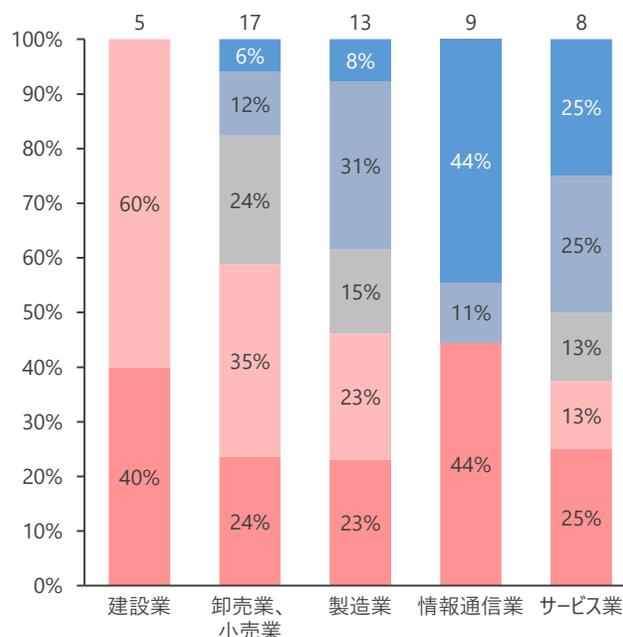
# オフィス移転時面積動向と重視条件

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に対し、「オフィス移転時の面積動向」について調査したところ、「大幅な増床」の割合が前回・前々回調査から大きく上昇、「大幅な増床」、「増床」で全体の50%を占める結果となった。コロナ収束後の出社回帰や業績向上などが影響し、増床に踏み切る企業が増加しているものと思われる。一方、減少も30%前後で安定的に推移しており、拠点の集約統合やコスト削減のニーズも底堅いと考えられる。業種別に見ると、「情報通信業」では「大幅な増床」と「大幅な減少」が同数と二極化、「変わらない」は見られず、変化を恐れない積極的なオフィス戦略が取られている。ビル選定時に重視する条件について、「交通利便性」、「コスト」への関心が高く、「耐震性能」、「周辺環境」、「快適性」と続く結果となった。

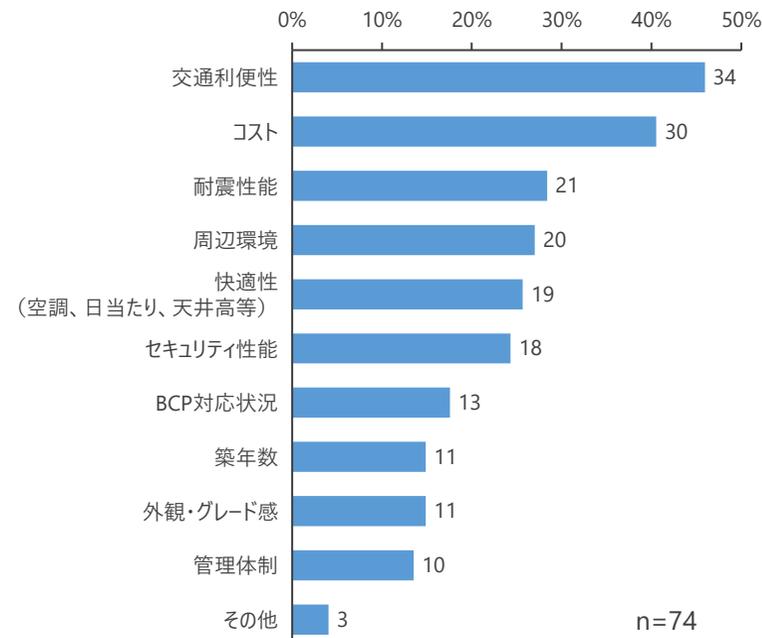
【オフィス移転時の面積動向】



【業種別オフィス移転時の面積動向】



【ビル選定時に重視する条件】

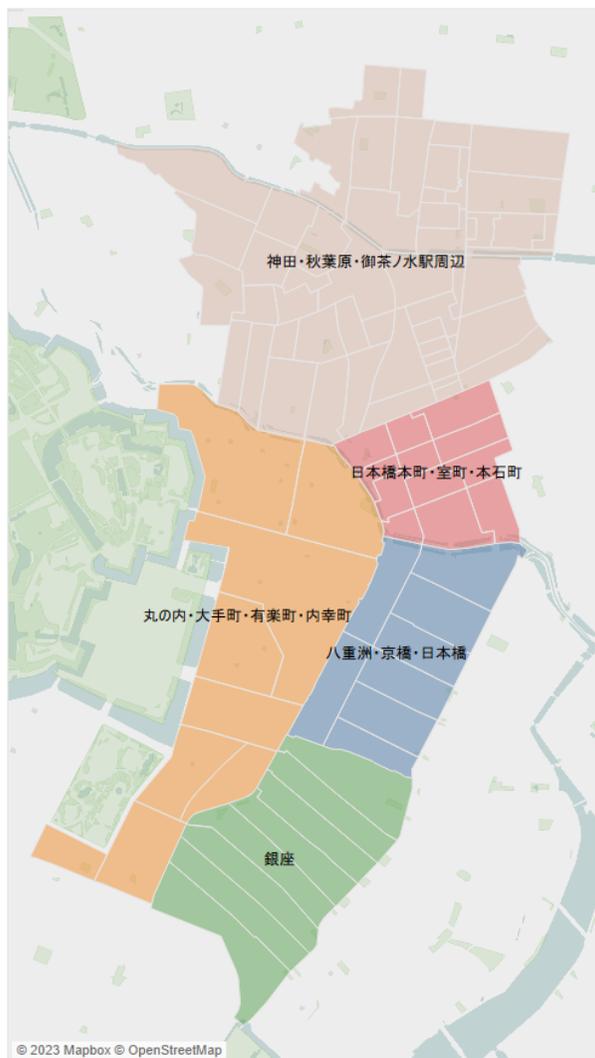


■ 大幅な増床 (20%以上)   
 ■ 変わらない   
 ■ 大幅な減床 (20%以上)  
■ やや増床 (20%未満)   
 ■ やや減床 (20%未満)

※出典：当社独自調査「企業の不動産ニーズに関するアンケート」

## 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36.85千坪	3.40%	¥42,656
神田・秋葉原・御茶ノ水駅周辺	38	約9.06千坪	4.75%	¥26,138
八重洲・京橋・日本橋	54	約12.65千坪	4.14%	¥40,833
日本橋本町・室町・本石町	23	約1.74千坪	1.51%	¥35,612
銀座	18	約4.39千坪	5.30%	¥30,418
総計	219	約64.69千坪	3.64%	¥39,490

#### 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。

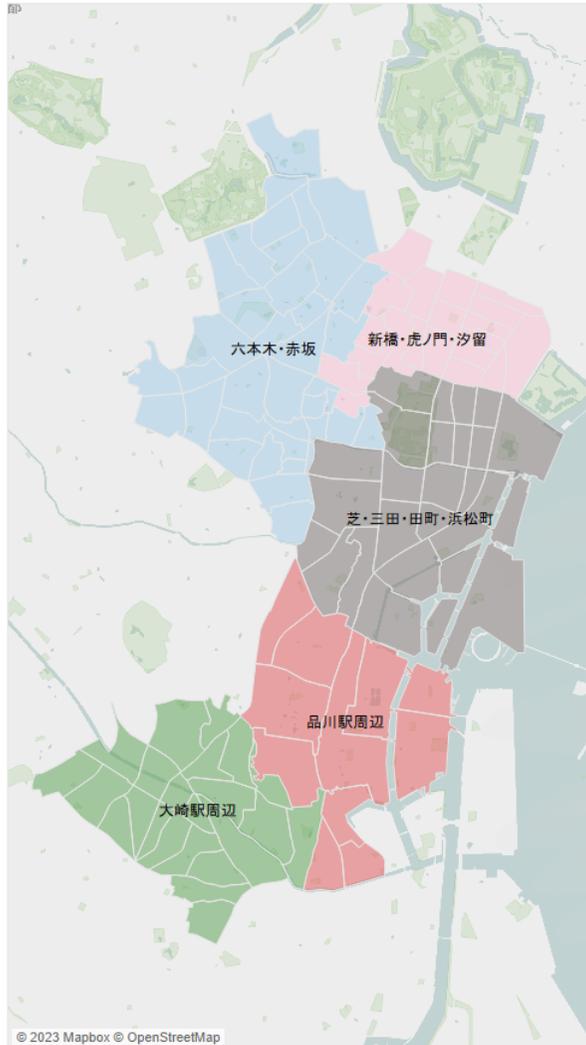
竣工年月	物件名称	住所	基準階面積(坪)	延床面積(坪)
2024年6月	(仮称)神田須田町二丁目開発プロジェクト	東京都千代田区神田須田町2丁目	240	約3.62千坪
2024年9月	TODA BUILDING	東京都中央区京橋1丁目	721	約28.68千坪
2025年6月	(仮称)京橋第一生命ビルディング	東京都中央区京橋2丁目	250	約4.84千坪
	八重洲ダイビル	東京都中央区京橋1丁目	387	約6.86千坪
2025年7月	(仮称)東京駅前八重洲一丁目東B地区第一種市街地再開発事業	東京都中央区八重洲1丁目	760	約68.08千坪
2025年8月	(仮称)東日本銀行本店ビル建て替え計画	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	-	約111.53千坪
総計				約256.96千坪

#### 千代田・中央エリア7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)
アズ企画設計	不動産業, 物品賃貸業	新丸の内センタービルディング	2004	237	140
日鉄総研	情報通信業	大手町ビル	1958	-	490

# 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(グループ)	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69.74千坪	10.93%	¥27,197
新橋・虎ノ門・汐留	80	約80.68千坪	12.40%	¥31,741
品川駅周辺	34	約13.25千坪	4.82%	¥27,402
六本木・赤坂	68	約35.06千坪	6.24%	¥34,236
大崎駅周辺	40	約23.30千坪	6.91%	¥22,745
総計	314	約222.03千坪	9.02%	¥29,166

### 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10月	(仮称)損保ジャパン霞が関ビル	東京都千代田区霞が関3丁目	1,653	約7.50千坪
2023年12月	(仮称)五反田計画	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9月	(仮称)品川港南ビル新築工事	東京都港区港南3丁目	-	約7.21千坪
2024年10月	(仮称)住友不動産六本木駅前プロジェクト	東京都港区六本木7丁目	392	約9.71千坪
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
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) / 4街区	東京都港区芝浦4丁目	1,500	約139.20千坪
2025年4月	(仮称)新橋5丁目オフィスビル開発計画	東京都港区新橋5丁目	-	約5.59千坪
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
総計				約788.79千坪

### 港・品川エリア7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)
Atlas Technologies	学術研究, 専門・技術サービス業	霞が関ビルディング	1968	62	-
ENEOSマテリアルトレーディング	卸売業, 小売業	汐留シティセンター	2003	-	1,000
Oakキャピタル	金融業, 保険業	東京虎ノ門グローバルスクエア	2020	145	200
SBメディアホールディングス	金融業, 保険業	住友不動産虎ノ門タワー	1995	973	990
エクシオ・デジタルソリューションズ	情報通信業	住友不動産東京三田ガーデンタワー	2023	1,006	-
エネサンスホールディングス	卸売業, 小売業	汐留ビルディング	2007	408	406
三機工業	建設業	汐留シティセンター	2003	-	450
三菱電機インフォメーションシステムズ	情報通信業	住友不動産東京三田ガーデンタワー	2023	1,186	1,200
日本船主責任相互保険組合	金融業, 保険業	アークヒルズフロントタワー	2011	-	304

# 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5.15千坪	2.80%	¥32,398
西新宿	50	約45.10千坪	8.66%	¥28,398
四ツ谷・市ヶ谷・飯田橋・水道橋駅周辺	56	約14.00千坪	5.18%	¥29,512
豊洲・晴海	36	約45.55千坪	14.54%	¥17,880
総計	179	約109.80千坪	8.52%	¥24,261

### 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	渋谷サクラステーション SHIBUYAタワー	東京都渋谷区桜丘町	842	約55.88千坪
	渋谷サクラステーション 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) 西新宿一丁目地区プロジェクト	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7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)
RECEPTIONIST	情報通信業	住友不動産青葉台タワー	2009	-	-
大和財託	不動産業, 物品賃貸業	渋谷アクシユ	2024	146	400
独立行政法人農業者年金基金	医療, 福祉	フロントプレイス四谷	2023	392	402

#### 【調査対象ビル】

- ◆ 1,054棟 2023年7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、レントラブル比率（貸付有効面積/延床面積）を延床面積1万㎡以上の場合には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ラ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。

