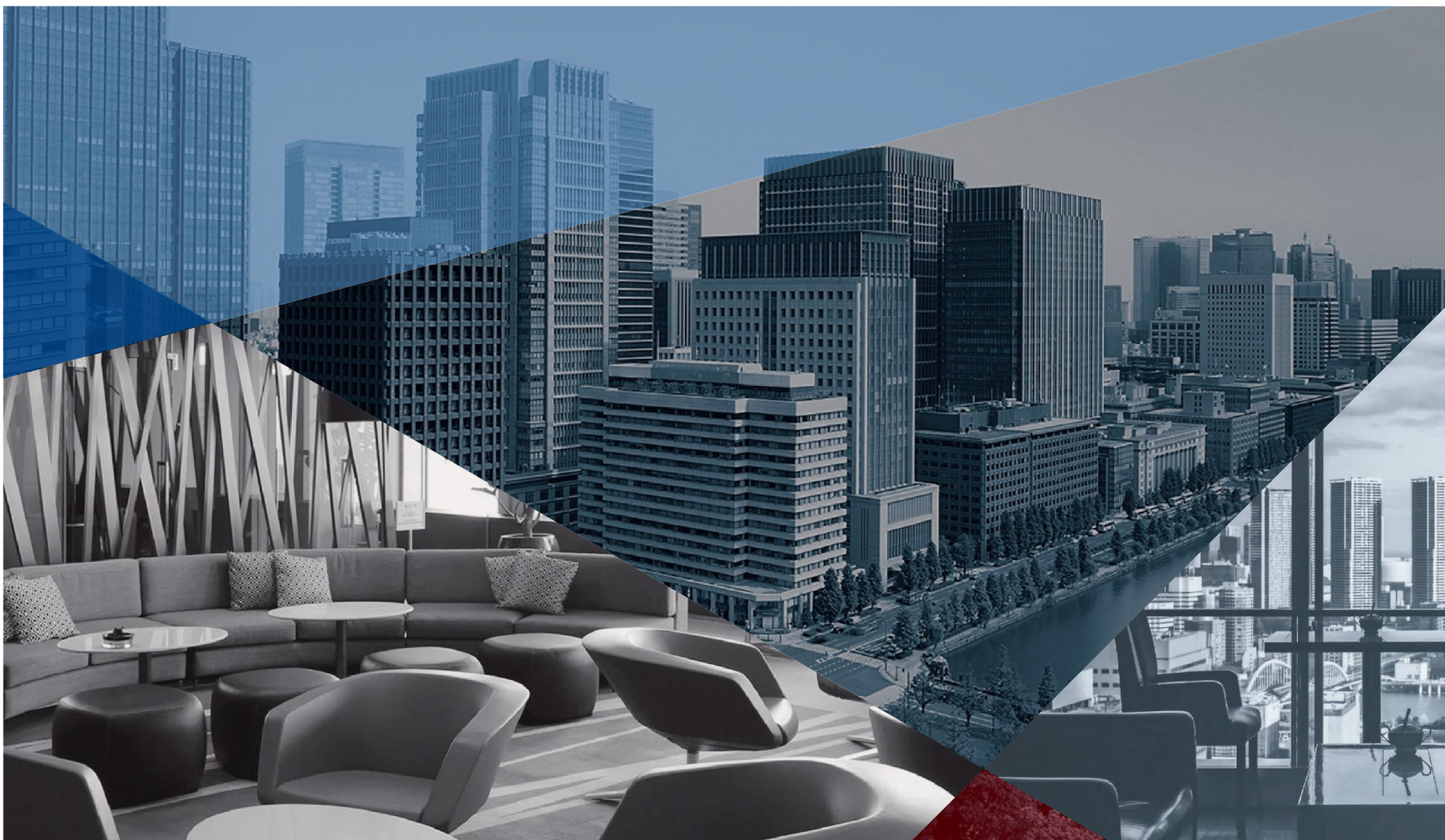




2023年10月末時点

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 **6.40%** (前月比+0.02%)平均募集賃料 **29,377円/坪** (前月比 -349円/坪)

東京主要7区

空室率 **6.55%** (前月比-0.01%)平均募集賃料 **27,167円/坪** (前月比 -171円/坪)

		2022.10	2022.11	2022.12	2023.1	2023.2	2023.3	2023.4	2023.5	2023.6	2023.7	2023.8	2023.9	2023.10	前月比	前年同月比
空室率	千代田区	4.17%	4.17%	4.07%	3.84%	3.43%	3.70%	3.82%	3.46%	3.55%	3.44%	3.32%	2.85%	2.82%	-0.03%	-1.35%
	中央区	7.88%	7.87%	7.77%	7.27%	7.38%	8.04%	7.65%	7.16%	7.01%	7.11%	7.44%	7.26%	8.23%	0.97%	0.35%
	港区	8.15%	8.09%	8.01%	7.97%	8.09%	9.51%	8.92%	8.69%	9.71%	9.91%	9.82%	9.14%	8.98%	-0.16%	0.83%
	新宿区	6.90%	6.89%	6.75%	6.43%	6.70%	6.52%	6.44%	6.07%	7.12%	8.15%	8.48%	8.06%	7.61%	-0.45%	0.71%
	渋谷区	3.29%	3.02%	3.06%	3.14%	2.80%	3.24%	4.02%	4.14%	4.03%	3.96%	3.66%	3.24%	3.20%	-0.04%	-0.09%
	主要5区	6.37%	6.33%	6.25%	6.05%	5.99%	6.71%	6.52%	6.23%	6.70%	6.88%	6.87%	6.38%	6.40%	0.02%	0.03%
	品川区	9.77%	9.71%	9.89%	10.31%	10.22%	7.96%	8.05%	8.15%	8.13%	7.83%	7.89%	7.18%	7.19%	0.01%	-2.58%
	江東区	10.40%	9.99%	10.85%	10.15%	9.64%	9.25%	8.57%	7.91%	7.27%	7.92%	7.87%	7.81%	7.42%	-0.39%	-2.98%
	主要7区	6.99%	6.92%	6.94%	6.76%	6.67%	7.04%	6.83%	6.55%	6.88%	7.05%	7.04%	6.56%	6.55%	-0.01%	-0.44%
平均募集賃料	千代田区	34,474	34,712	35,745	35,981	35,792	36,061	36,495	37,275	36,768	36,826	36,928	37,014	36,800	-214	2,326
	中央区	27,179	26,750	27,073	27,035	27,147	26,628	25,901	25,471	24,143	23,686	23,806	24,185	23,463	-722	-3,716
	港区	28,986	28,816	28,594	28,699	28,930	29,486	29,325	29,300	29,179	29,553	29,912	29,890	29,905	15	919
	新宿区	28,214	28,079	27,938	28,488	28,037	28,106	28,282	28,478	29,541	29,095	28,870	28,762	28,877	115	663
	渋谷区	31,625	30,446	30,332	30,278	29,402	29,798	31,233	31,017	31,323	31,397	30,596	30,171	29,793	-378	-1,832
	主要5区	29,758	29,598	29,716	29,836	29,713	29,916	29,954	29,958	29,818	29,803	29,863	29,726	29,377	-349	-381
	品川区	20,273	20,182	20,011	20,049	19,943	19,850	20,140	20,125	20,137	19,390	19,615	19,671	19,715	44	-558
	江東区	16,897	16,498	16,623	16,704	16,548	16,606	16,388	16,518	16,440	16,796	16,657	16,688	16,637	-51	-260
	主要7区	27,151	27,049	27,021	27,070	26,934	27,456	27,544	27,560	27,472	27,441	27,483	27,338	27,167	-171	16

※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。

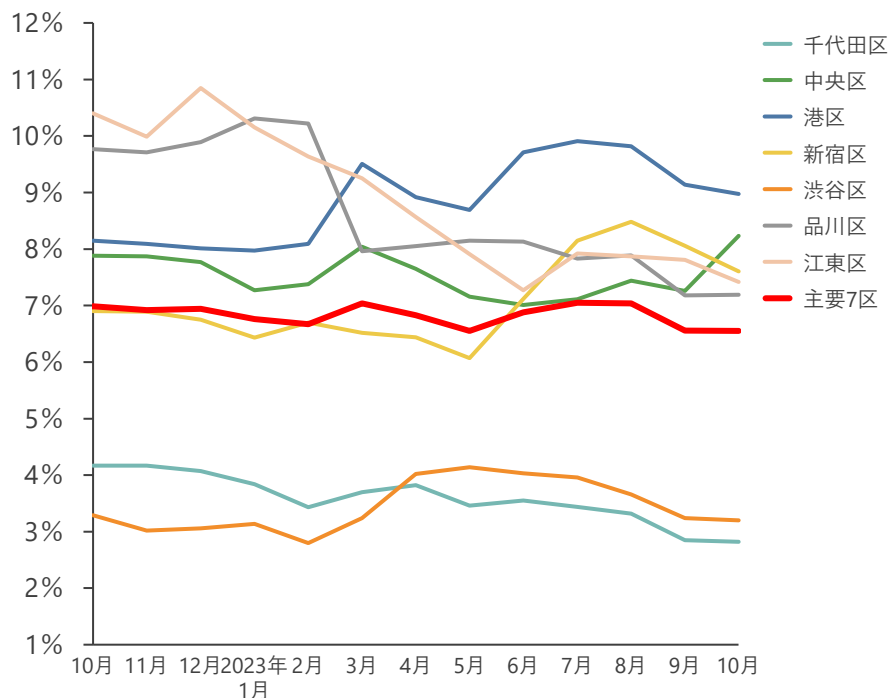
01 空室率および平均募集賃料

主要7区の空室率・平均募集賃料の動向

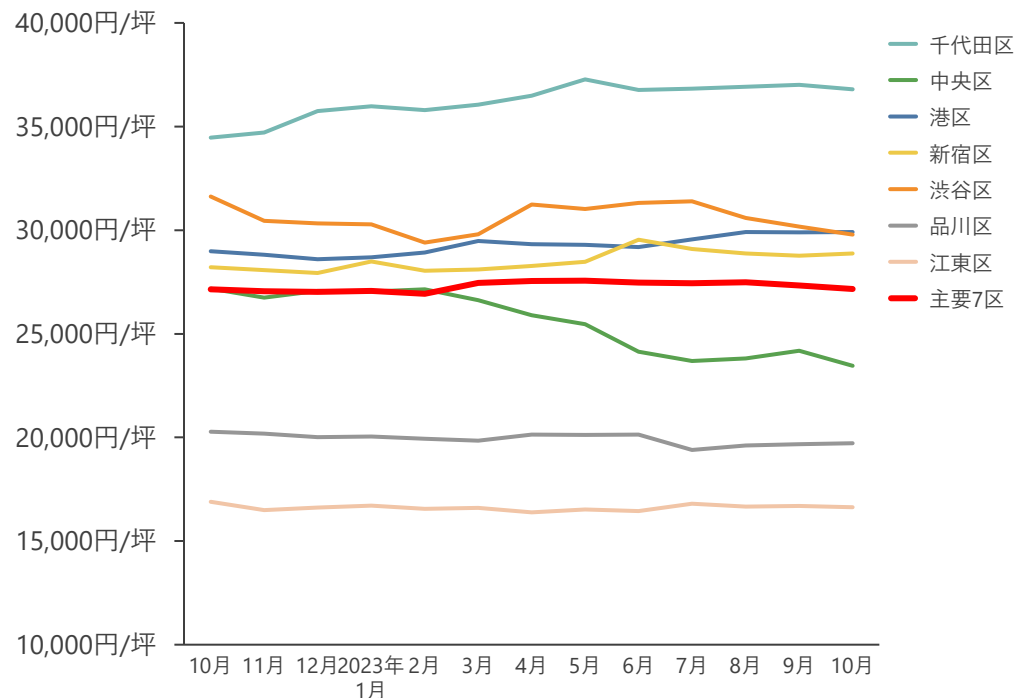
主要7区の空室率について、中央区で上昇、港区・新宿区・江東区で回復、千代田区・渋谷区・品川区は横ばいとなった。中央区では、人形町・水天宮エリアにおいて大型空室が募集に出たことも影響し空室率が大きく上昇した。新宿区は、新宿駅周辺の複数物件が募集終了になったことや、四谷エリア等でも空室が解消されたこともあり、空室率が回復した。

平均募集賃料は、新宿区で上昇、千代田区・中央区・渋谷区では下落、港区・品川区・江東区では横ばいとなった。中央区では、八重洲・京橋・日本橋エリアの比較的高い募集賃料が高い物件の募集が終了したことで、平均募集賃料が下落した。渋谷区は、7月以降賃料が下落傾向となっているが、中央区同様、比較的高い物件の募集終了が影響しているものと推察される。

主要7区空室率推移



主要7区平均募集賃料推移



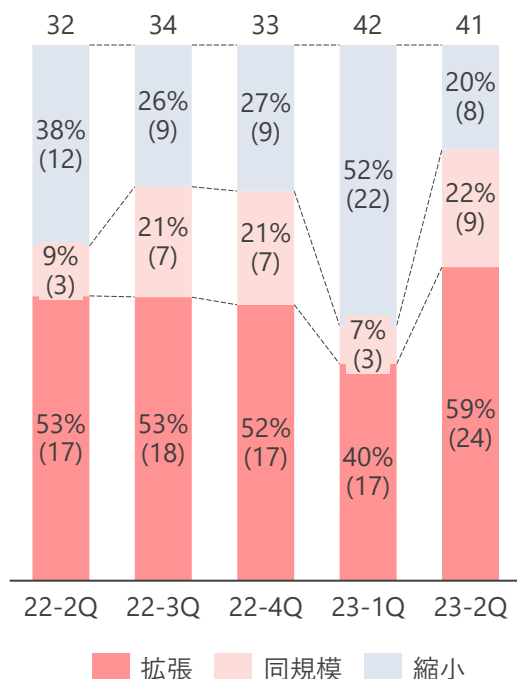
※2023年3月より貸付有効面積が不明な場合のレンタル比率集計を変更致しました。変更内容詳細については末尾をご参照ください。

02 オフィス移転の傾向

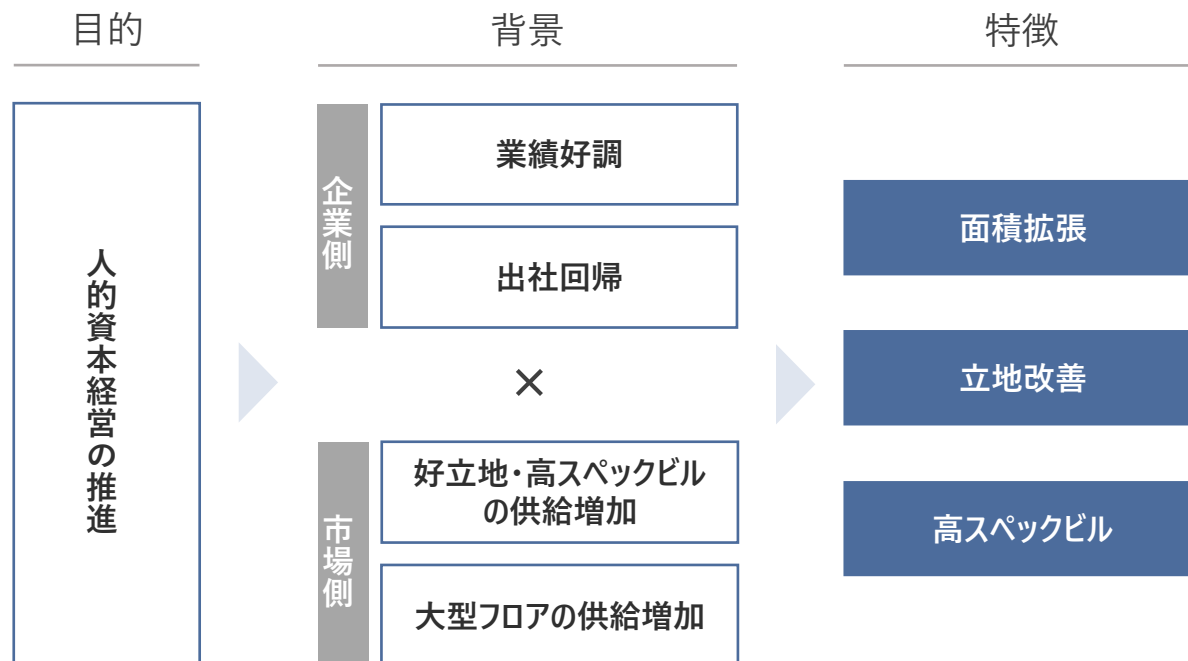
2023年上半期（4月～9月）のオフィス移転トレンド

2023年上半期のオフィス移転の傾向を分析すると、オフィス移転時の面積については、直近1年で「拡張移転」、「同規模移転」が増加傾向にある。また、移転時の面積変化ごとに移転先ビルの築年数を見ると、築10年以内（未竣工・新築含む）のビルへ移転した割合は同規模移転において最も高く、縮小移転で最も低い結果となった。これまではコロナ禍の影響もあり「築浅物件に縮小移転」という傾向が見られたが、直近1年においては、好立地・高スペックビルや大型フロアの供給量が増加し、企業における出社回帰や、業績好調などを背景に、「オフィス環境の整備」や「人材の確保/従業員エンゲージメント」を見据えた「人的資本経営の推進」を目的とした拡張移転がオフィス移転のトレンドの一つとなっていると推察される。

【移転時の面積変化】



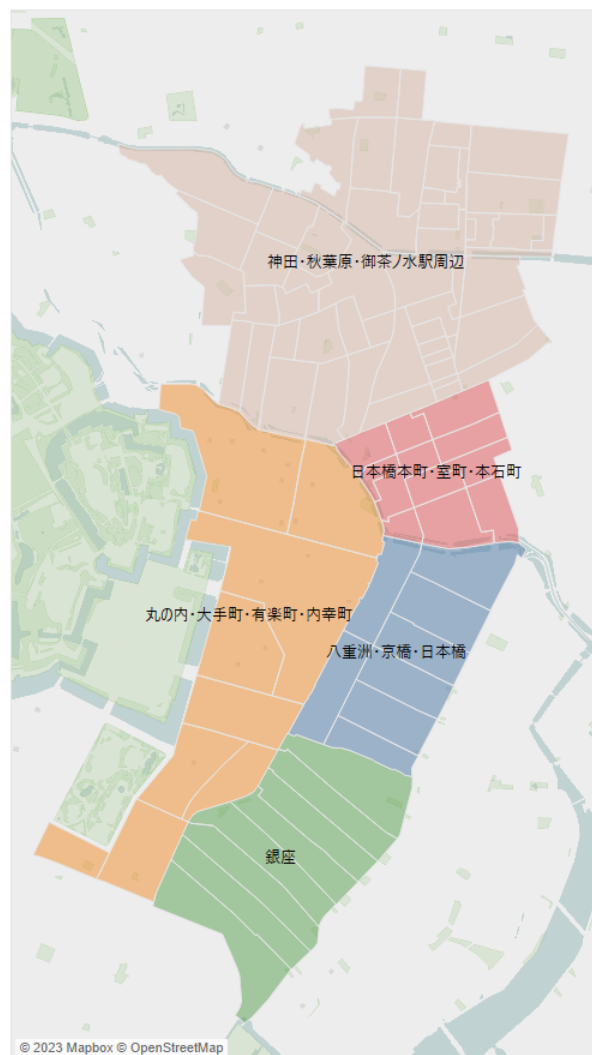
【拡張移転のトレンド】



※出典：2022年7月～2023年9月の
日経不動産マーケット掲載記事より当社作成

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	87	約29.33千坪	2.70%	¥42,551
神田・秋葉原・御茶ノ水駅周辺	38	約9.47千坪	4.97%	¥29,553
八重洲・京橋・日本橋	53	約12.42千坪	4.13%	¥41,790
日本橋本町・室町・本石町	23	約1.02千坪	0.88%	¥29,273
銀座	18	約3.53千坪	4.27%	¥29,109
総計	219	約55.78千坪	3.14%	¥39,526

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。

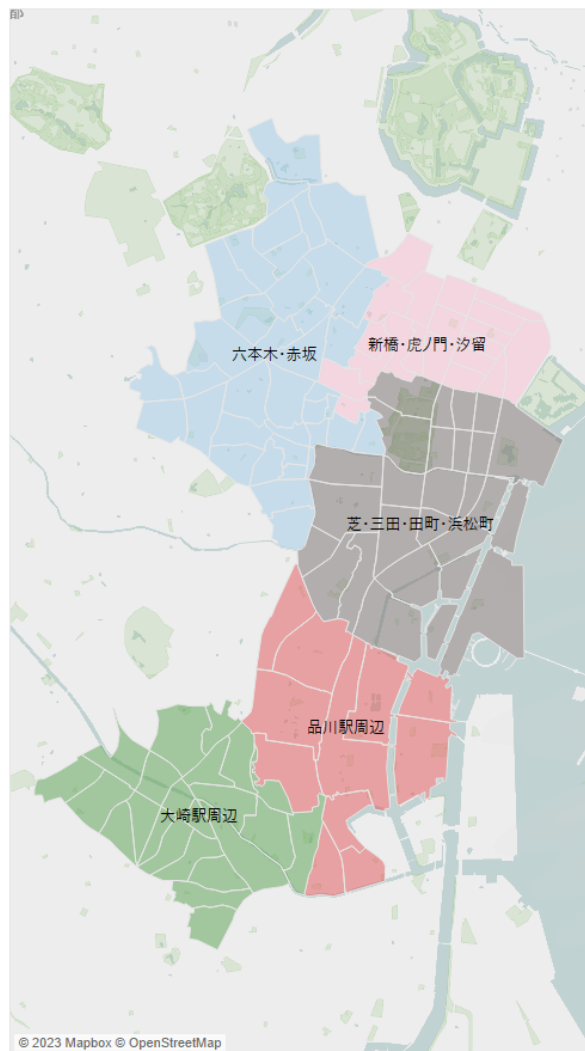
竣工年月	物件名称	住所	基準階面積(坪)	延床面積(坪)
2024年9月	TODA BUILDING	東京都中央区京橋1丁目	721	約28.68千坪
2025年11月	(仮称) 内神田一丁目計画	東京都千代田区内神田1丁目	627	約25.79千坪
2025年6月	(仮称) 京橋第一生命ビルディング	東京都中央区京橋2丁目	255	約4.84千坪
	八重洲ダイビル	東京都中央区京橋1丁目	387	約6.86千坪
2025年7月	(仮称) 東京駅前八重洲一丁目東B地区第一種市街地再開発事業	東京都中央区八重洲1丁目	760	約68.08千坪
2025年8月	(仮称) 東日本銀行本店ビル建て替え計画	東京都中央区日本橋3丁目	-	約3.48千坪
	TRPJ	東京都中央区京橋1丁目	-	約4.08千坪
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10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)
クリフックス税理士法人	-	大手町ファーストスクエア イーストタワー	1997	-	300
ドリームベッド	製造業	三晶ビル	1978	-	280
パロマの関連会社	-	丸の内トラストタワー本館	2008	-	177

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66.64千坪	10.44%	¥ 26,865
新橋・虎ノ門・汐留	80	約76.11千坪	11.70%	¥ 34,248
品川駅周辺	34	約10.94千坪	3.98%	¥ 26,452
六本木・赤坂	68	約27.97千坪	4.98%	¥ 33,810
大崎駅周辺	41	約18.98千坪	5.55%	¥ 23,281
総計	315	約200.65千坪	8.13%	¥ 29,697

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	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11月	W T C a n n e x	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54.58千坪
	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10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)
ZEAL TEAM	卸売業、小売業	住友不動産東京三田ガーデンタワー	2023	260	400
ゴールドマン・サックス証券	金融業、保険業	六本木ヒルズ森タワー	2003	6,000	5,500
ファインズ	-	シーパンス N 館 (シーパンス ア・モール)	1991	300	595
東畑建築事務所	-	虎ノ門 2 丁目タワー	1999	360	296
東洋不動産	-	虎ノ門 2 丁目タワー	1999	-	600
日本アイ・ビー・エム	情報通信業	虎ノ門ヒルズ ステーションタワー	2023	13,000	1,500
高松コンストラクショングループ	学術研究、専門・技術サービス業	芝浜ビル	1986	-	273

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3.50千坪	1.84%	¥ 32,050
西新宿	50	約42.47千坪	8.16%	¥ 28,214
四ツ谷・市ヶ谷・飯田橋・水道橋駅周辺	56	約12.52千坪	4.63%	¥ 29,350
豊洲・晴海	36	約43.97千坪	14.03%	¥ 17,804
総計	180	約102.47千坪	7.92%	¥ 23,875

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	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) 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181.97千坪

その他エリア10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)
エドワーズライフサイエンス	卸売業、小売業	新宿フロントタワー	2011	1,000	1,500
ジェイフロンティア	卸売業、小売業	K N渋谷3	1993	152	300
モベンシス	卸売業、小売業	新宿フロントタワー	2011	63	151

【調査対象ビル】

- ◆ 992棟 2023年10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。

