

東京オフィスマーケットレポート

TOKYO OFFICE MARKET REPORT

2023年 | 新春号 |

HAPPY NEW YEAR!

CONTENTS

- 東京都心部の賃貸オフィス市況
- 主要駅周辺の平均オフィス賃料

Topics 次世代半導体製造企業の誕生

米中経済摩擦やコロナ禍、ウクライナ侵攻などで「産業のコメ」とも呼ばれる半導体のサプライチェーンが混乱したことや国家・経済安全保障の観点から、各国・地域で自国の半導体生産拠点の囲い込みが進められており、日本政府も熊本県菊陽町におけるTSMCの誘致など半導体工場の新増設を支援している。

また、次世代半導体の設計・製造基盤確立に向けた新たな研究開発組織「LSTC」(Leading-edge Semiconductor Technology Center)の立ち上げと、その研究結果を踏まえた量産を目指す拠点として、「Rapidus株式会社」が設立された。Rapidusには700億円の政府補助金が拠出される他、キオクシアやソニーグループ、ソフトバンク、トヨタ自動車など8社が出資する。

主要新築ビル [2022年9月-11月]

No.	ビル名	所在地	階数	延床面積(坪)	竣工年月
1	田町M-SQUARE Garden	港区芝5	11	約3,001坪	2022年10月
2	Daiwa日本橋馬喰町ビル	中央区日本橋馬喰町1	10	約1,299坪	2022年11月
3	CIRCLES市ヶ谷	千代田区四番町4	9/B1	約1,121坪	2022年11月
4	西新宿ビジネスキューブ	新宿区西新宿7	8	約861坪	2022年11月

(各公表資料等より)

東京都心部の賃貸オフィス市況

平均空室率

- 都心5区の2022年11月時点の平均空室率は6.38%で、前月から0.06ポイント低下した。2021年6月から6%台にあり、小幅な動きとなっている。
- 港区はテレワークの実施率が高いとみられる企業が多く立地している影響などで空室率が8%台まで上昇していたが、直近は3カ月連続で低下し7%台まで改善した。中央区は新築ビルが空室を残して稼働したことなどで空室率が大幅に上昇し、11月は8.11%で5区でもっとも高くなった。渋谷区は低下傾向が続いて5区で唯一3%台にある。
- 千代田区は4%台後半、新宿区は5%台後半で直近は小幅な動きとなっている。

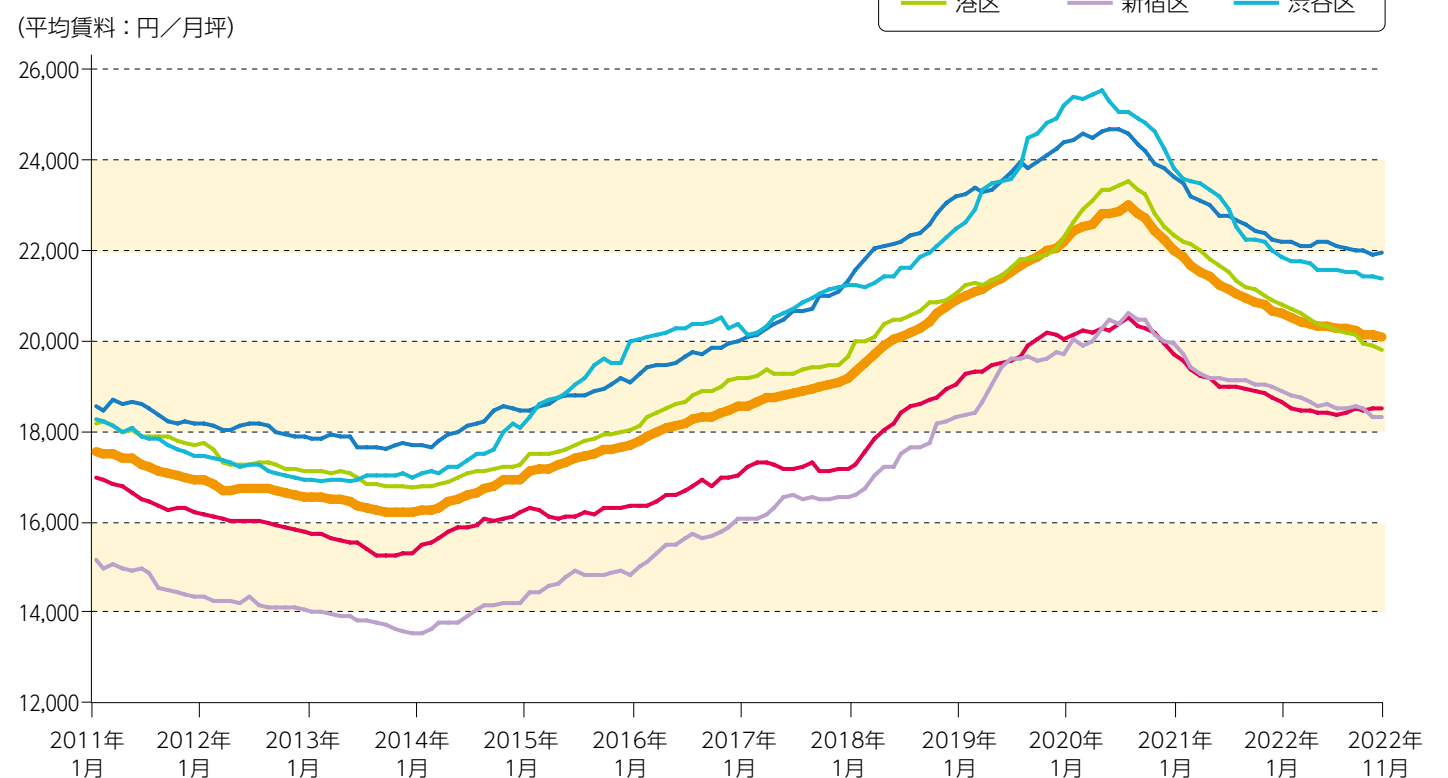
平均賃料

- 都心5区の2022年11月時点の平均募集賃料は20,081円/坪となり、前月から33円、前年同月から605円下落した。コロナ下の市況悪化で、2020年7月の23,014円/坪をピークに28か月連続の下落となった。ピークからの下落幅は2,933円、12.7%となった。
- 直近のピーク時に5区で最も募集賃料が高かったのは渋谷区で、2020年4月に25,531円/坪を記録した。2022年11月は21,389円/坪となり、この間の下落幅4,142円、下落率16.2%は5区最大となった。
- 次に下落幅が大きくなったのは港区で、2020年7月のピーク23,539円/坪から、直近の19,822円/坪まで3,717円、15.8%下落した。
- 同じく千代田区や中央区、新宿区のピークから直近への下落率は10～11%程度となった。

【図表】 東京都心5区の平均空室率の推移



【図表】 東京都心5区の平均賃料の推移



本ページの図表について ※東京ビジネス地区(都心5区)内にある基準階面積100坪以上の主要貸事務所ビルが調査対象。
※平均賃料については共益費は原則含まない。
※平均賃料は、原則として基準階の新規募集条件を対象としている。

資料：三鬼商事株式会社「オフィスデータ」より作成

主要駅周辺における平均オフィス賃料〔1〕

● 東京都心エリアの主要駅について、駅周辺のオフィスビルの募集賃料の平均額をビルの規模(基準階床面積水準)毎に整理した。

池袋	
ビル規模	平均賃料
50～100坪	15,900円
100～200坪	18,300円
200坪～	23,500円

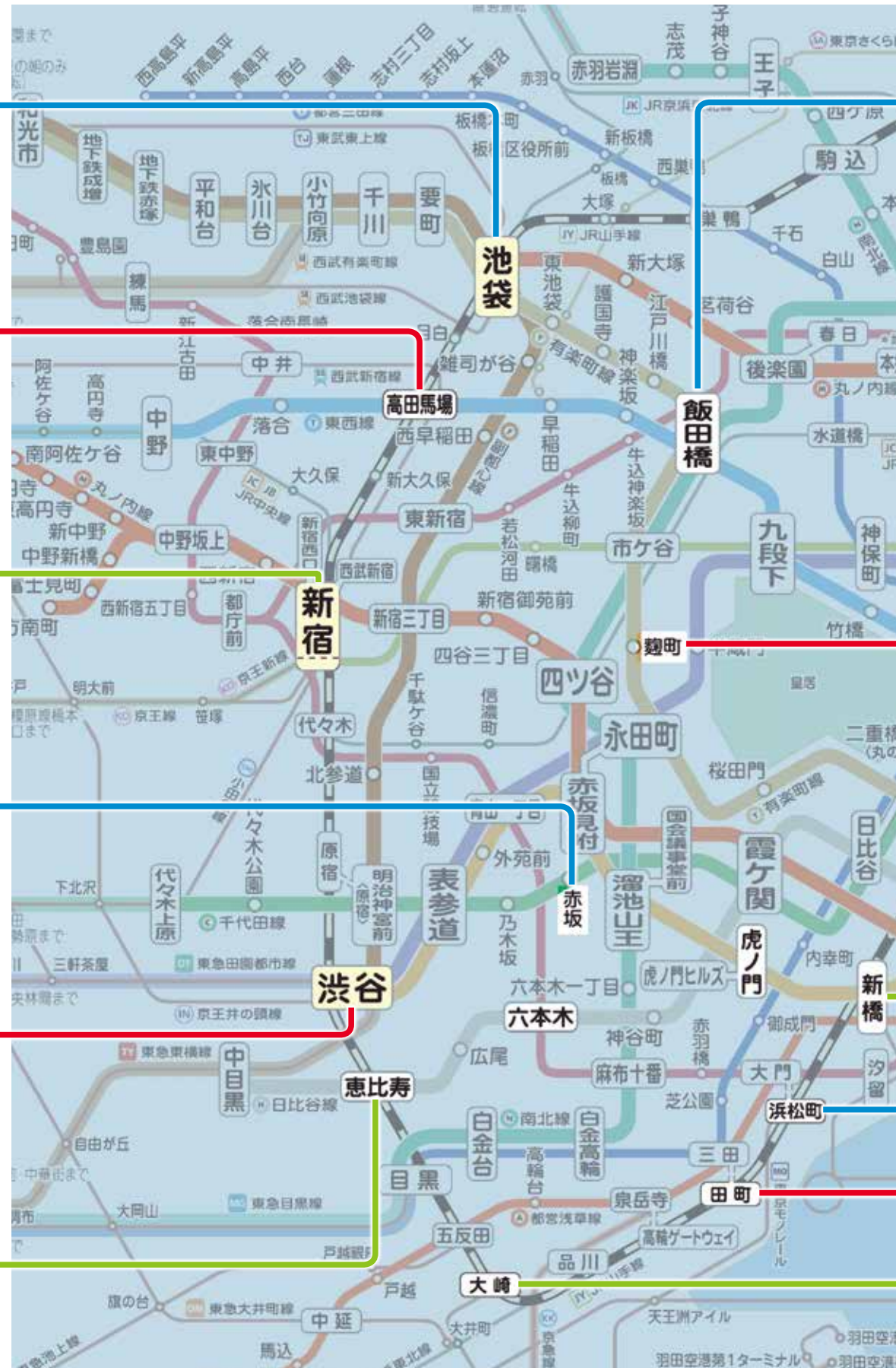
高田馬場	
ビル規模	平均賃料
50～100坪	13,300円
100～200坪	14,500円
200坪～	17,100円

新宿	
ビル規模	平均賃料
50～100坪	16,400円
100～200坪	18,800円
200坪～	26,300円

赤坂・六本木	
ビル規模	平均賃料
50～100坪	18,600円
100～200坪	23,100円
200坪～	35,100円

渋谷	
ビル規模	平均賃料
50～100坪	26,300円
100～200坪	27,300円
200坪～	31,100円

恵比寿	
ビル規模	平均賃料
50～100坪	20,800円
100～200坪	23,400円
200坪～	31,500円



飯田橋	
ビル規模	平均賃料
50～100坪	15,200円
100～200坪	17,900円
200坪～	27,000円

麹町	
ビル規模	平均賃料
50～100坪	19,200円
100～200坪	21,700円
200坪～	27,300円

新橋・虎ノ門	
ビル規模	平均賃料
50～100坪	19,300円
100～200坪	22,300円
200坪～	31,900円

浜松町	
ビル規模	平均賃料
50～100坪	17,500円
100～200坪	20,100円
200坪～	26,100円

田町	
ビル規模	平均賃料
50～100坪	14,900円
100～200坪	16,300円
200坪～	25,100円

大崎	
ビル規模	平均賃料
50～100坪	15,500円
100～200坪	17,500円
200坪～	22,600円

●ビル規模は基準階床面積を表す
●平均賃料(円/坪)は2022年12月時点の各駅周辺における
共益費込みの月額募集賃料の平均値(平成ビルディング調べ)

路線図の出所：東京地下鉄株式会社

主要駅周辺における平均オフィス賃料〔2〕

ビル規模	平均賃料
50～100坪	15,300円
100～200坪	17,600円
200坪～	29,100円

ビル規模	平均賃料
50～100坪	16,500円
100～200坪	22,000円
200坪～	26,400円

ビル規模	平均賃料
50～100坪	16,600円
100～200坪	21,500円
200坪～	29,100円

ビル規模	平均賃料
50～100坪	21,000円
100～200坪	34,800円
200坪～	39,400円

ビル規模	平均賃料
50～100坪	20,500円
100～200坪	28,700円
200坪～	34,100円

ビル規模	平均賃料
50～100坪	24,500円
100～200坪	25,400円
200坪～	26,400円



ビル規模	平均賃料
50～100坪	13,200円
100～200坪	17,100円
200坪～	20,700円

ビル規模	平均賃料
50～100坪	11,700円
100～200坪	14,200円
200坪～	18,400円

ビル規模	平均賃料
50～100坪	13,600円
100～200坪	20,400円
200坪～	21,000円

ビル規模	平均賃料
50～100坪	15,800円
100～200坪	17,900円
200坪～	24,300円

ビル規模	平均賃料
50～100坪	11,300円
100～200坪	13,800円
200坪～	14,700円

ビル規模	平均賃料
50～100坪	10,900円
100～200坪	11,800円
200坪～	16,300円

路線図の出所：東京地下鉄株式会社



アポロタワー日本橋

● Outline

東京都中央区日本橋本町 1-8-16

東京メトロ銀座線・半蔵門線「三越前」駅まで徒歩 5 分

東京メトロ日比谷線「人形町」駅まで徒歩 5 分

鉄骨造【制震ブレース】・地上10階建

2011年3月竣工

基準階面積: 225.34㎡(68.17坪)



● 天井高: 2800mm

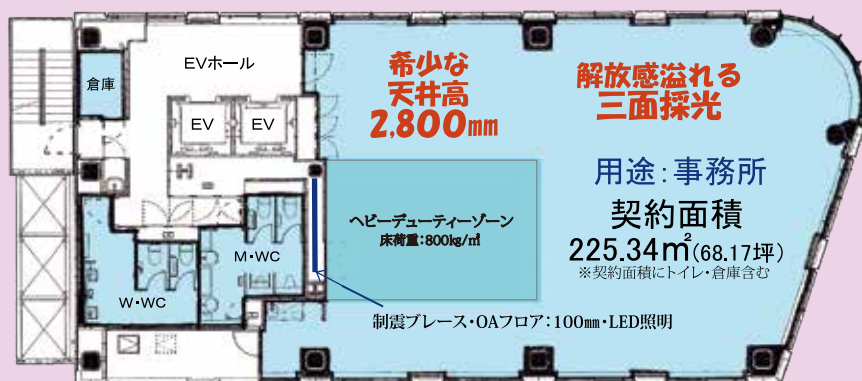
● 制震ブレース

● OAフロア: 100mm

● LED 照明

10階に入居者専用の

リフレッシュスペース兼貸会議室設置



基準階平面図



1階平面図



エントランスホール



エレベーターホール



基準階室内



※QRコードより3階室内をご覧ください。



※QRコードより1階室内をご覧ください。



1階室内



一般社団法人 東京ビルディング協会会員

—— みずほ信託銀行グループ ——

国土交通大臣免許(4)第6808号

〒103-0027 東京都中央区日本橋1丁目1番7号

平成ビルディング株式会社

☎03-3271-9712

FAX03-3272-5983

〈土・祝日休〉

本資料は参考情報の提供を目的とするものです。本資料は信頼できるとされる情報に基づいて作成していますが、その正確性と完全性、客観性については当社は責任を負いません。本レポートの無断転載を禁じます。

Copyright 2023 HEISEI BLDG CO.,LTD