

2022年1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

2022年1月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区平均は、空室率6.57%、募集賃料27,358円/坪となります。

-----主要区の空室率および募集賃料-----

2022年1月末日時点の東京主要7区の平均空室率は6.57%（前月比：-0.01%）、主要5区の平均空室率は6.37%（前月比：-0.03%）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27,358円/坪（前月比：-198円/坪）、主要5区では29,360円/坪（前月比：-287円/坪）の結果となりました。

-----区ごとの動向-----

港区では、汐留エリアの複数ビルにて大型面積の募集終了した影響により平均空室率は、8.45%（前月比-0.37%）となり下落の結果となりました。

品川区では、大崎駅周辺エリアにて大型新築ビルが募集面積を残し竣工を迎えた為、平均空室率は6.38%（前月比+0.56%）となり上昇の結果となりました。

-----オフィスマーケット動向-----

平均空室率は東京主要7区、5区ともほぼ横ばいとなり、平均募集賃料は4か月連続で下落の結果となりました。東京主要7区の平均空室率は数値としては横ばいとなっておりますが、新規募集と募集終了の総面積をみると新規募集面積が約4万坪（前月比+約1.5万坪）、募集終了面積が約3.9万坪（前月比+1.9万坪）となり、大型面積帯の動きが活発化しています。

大型面積の移転がみられる一方で、品川区で竣工した大型新築ビルが約9,500坪の募集面積を残し竣工を迎えたことなどから、新築ビルのリーシング動向がオフィスマーケットに与える影響は少なくないと思われます。加えて、新型コロナウイルスオミクロン株の感染拡大が未だ続いていることから、今後の動向に注視が必要です。

移転情報

■東京ソワール

【移転先】 G-7ビルディング
（中央区銀座）
357坪（推定）

【移転元】 新青山ビル西館
（港区南青山）
480坪（推定）

【移転時期】 2022年8月



G-7ビルディング

■エル・ティー・エス

【移転先】 赤坂センタービルディング
（港区元赤坂）
約426坪

【移転元】 KDX新宿286ビル
（新宿区新宿）
340坪（推定）

【移転時期】 2022年10月



赤坂センタービルディング

■オープンエイト

【移転先】 恵比寿SSビル
（渋谷区恵比寿）
223坪（推定）

【移転元】 渋谷インフォスタワー
（渋谷区桜丘町）
315坪（推定）

【移転時期】 2022年1月



恵比寿SSビル

■メディカルノート

【移転先】 スタジアムプレイス青山
（港区北青山）
約130坪

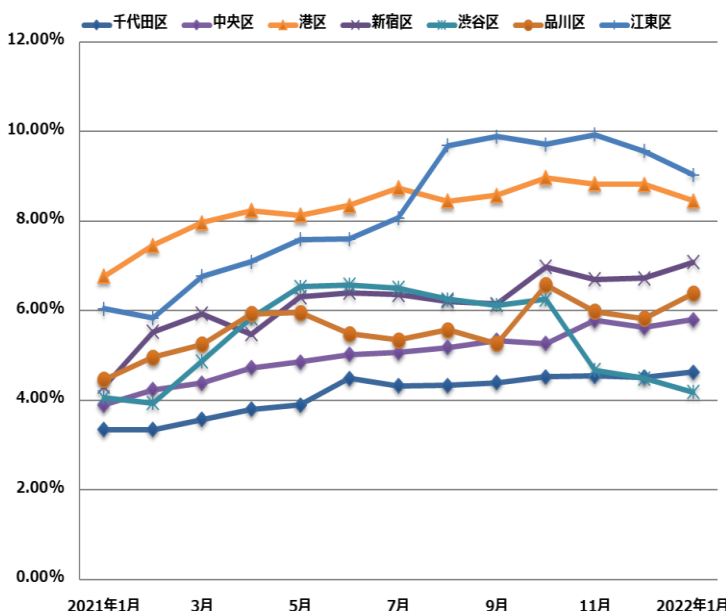
【移転元】 虎ノ門ヒルズ
ビジネスタワー
（港区虎ノ門）
約320坪

【移転時期】 2022年2月

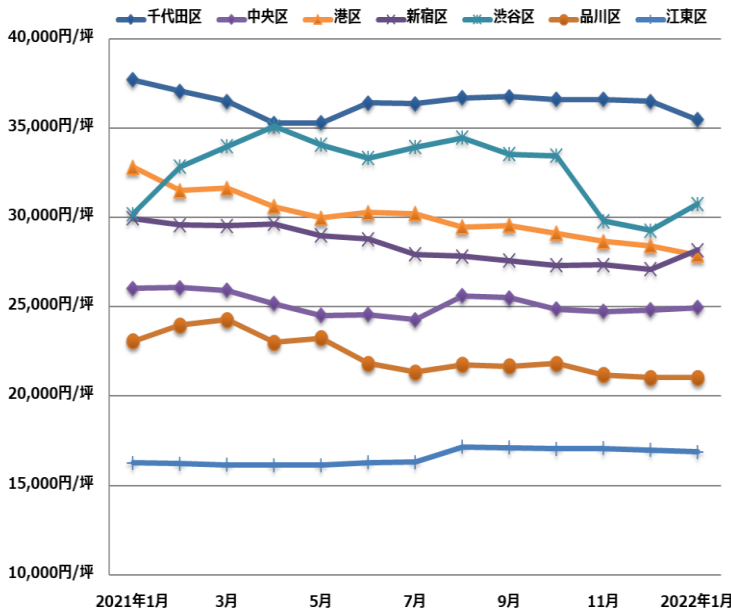


スタジアムプレイス青山

【東京主要7区 空室率推移 (区別)】



【東京主要7区 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)】

	2021.1	2021.2	2021.3	2021.4	2021.5	2021.6	2021.7	2021.8	2021.9	2021.10	2021.11	2021.12	2022.1	前月比	前年同月比	
空室率	千代田区	3.34%	3.34%	3.57%	3.80%	3.89%	4.49%	4.32%	4.33%	4.39%	4.52%	4.54%	4.51%	4.63%	0.12%	1.29%
	中央区	3.89%	4.23%	4.38%	4.72%	4.85%	5.02%	5.06%	5.18%	5.33%	5.26%	5.78%	5.62%	5.80%	0.18%	1.91%
	港区	6.77%	7.46%	7.96%	8.23%	8.13%	8.35%	8.74%	8.44%	8.57%	8.97%	8.83%	8.82%	8.45%	-0.37%	1.68%
	新宿区	4.30%	5.53%	5.93%	5.47%	6.30%	6.40%	6.36%	6.21%	6.15%	6.98%	6.70%	6.72%	7.08%	0.36%	2.78%
	渋谷区	4.06%	3.94%	4.87%	5.83%	6.53%	6.57%	6.50%	6.25%	6.12%	6.25%	4.67%	4.49%	4.18%	-0.31%	0.12%
	5区	4.75%	5.17%	5.56%	5.79%	5.94%	6.25%	6.33%	6.21%	6.28%	6.55%	6.45%	6.40%	6.37%	-0.03%	1.62%
	品川区	4.46%	4.96%	5.25%	5.93%	5.95%	5.48%	5.34%	5.57%	5.26%	6.57%	5.98%	5.82%	6.38%	0.56%	1.92%
	江東区	6.04%	5.83%	6.77%	7.09%	7.59%	7.60%	8.07%	9.68%	9.88%	9.71%	9.93%	9.56%	9.03%	-0.53%	2.99%
7区	4.82%	5.20%	5.61%	5.89%	6.06%	6.27%	6.36%	6.40%	6.45%	6.78%	6.66%	6.58%	6.57%	-0.01%	1.75%	
平均募集賃料	千代田区	37,698	37,053	36,491	35,265	35,275	36,398	36,355	36,691	36,741	36,592	36,606	36,493	35,458	-1,035	-2,240
	中央区	26,034	26,068	25,924	25,169	24,515	24,547	24,278	25,611	25,495	24,864	24,736	24,812	24,957	145	-1,077
	港区	32,806	31,497	31,629	30,608	29,966	30,277	30,197	29,470	29,546	29,113	28,648	28,410	27,887	-523	-4,919
	新宿区	29,952	29,578	29,517	29,639	28,975	28,791	27,934	27,818	27,587	27,311	27,345	27,089	28,165	1,076	-1,787
	渋谷区	30,190	32,838	33,980	35,076	34,061	33,311	33,925	34,461	33,534	33,435	29,783	29,274	30,753	1,479	563
	5区	32,438	31,653	31,761	30,945	30,426	30,903	30,730	30,584	30,603	30,231	29,809	29,647	29,360	-287	-3,078
	品川区	23,070	23,964	24,267	23,012	23,248	21,821	21,344	21,755	21,677	21,819	21,191	21,025	21,040	15	-2,030
	江東区	16,264	16,218	16,159	16,123	16,138	16,274	16,308	17,162	17,113	17,055	17,064	16,986	16,874	-112	610
7区	30,237	29,603	29,680	28,885	28,311	28,789	28,620	28,218	28,329	28,028	27,699	27,556	27,358	-198	-2,879	

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】 ■ 1,043棟 2022年1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、2022年1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、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タル比率（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、2022年1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）。