

2022年2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2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6.70%、募集賃料27,066円/坪となります。

-----主要区の空室率および募集賃料-----

2022年2月末日時点の東京主要7区の平均空室率は6.70%（前月比：+0.13%）、主要5区の平均空室率は6.46%（前月比：+0.09%）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27,066円/坪（前月比：-292円/坪）、主要5区では29,053円/坪（前月比:-307円/坪）の結果となりました。

-----区ごとの動向-----

中央区では、晴海エリアの大型テナントの移転集約に伴う解約の影響等により平均空室率は、6.27%（前月比+0.47%）となり上昇の結果となりました。晴海エリアの大型オフィスビル群である晴海トリトンスクエアオフィスタワー4棟（W棟、X棟、Y棟、Z棟）は、大型テナント退去後のリーシングに苦戦しており、合計で約1万3千坪を募集している状況です。

江東区では、台場・青海エリアにて大型テナントのフロア返却による影響で、平均空室率は9.60%（前月比+0.57%）となり上昇の結果となりました。

中央区・江東区等の湾岸エリアは、コロナ禍にて募集面積増加が顕著なエリアとなっており、前々年同月（2020年2月末）と比較すると豊洲・晴海エリアにて約2万3千坪の増加、台場・有明・青海エリアは約2万1千坪の増加となっております。

-----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4か月振りに上昇となり、平均募集賃料は5か月連続で下落の結果になりました。コロナ禍におけるオフィス戦略の傾向として、大企業によるオフィス面積の圧縮が挙げられます。メガネ専門店のジンスホールディングスは、定期借家契約満了を契機に、オフィス面積を約4割削減（推定）し、来年度に移転する計画を発表しました。

一方で、中小企業のオフィス拡張の傾向も継続し顕著に見受けられます。ウェブ開発会社のwevnaは、渋谷エリアにてオフィス面積を2倍超に拡張移転を予定しており、インターネットサイト運営会社のTHECOOは、原宿エリアにて事業拡大に伴う人員増を見込み、オフィス面積を5倍以上に拡張移転することを発表しました。昨年度のスタートアップ資金調達額は過去最高を記録し、新規上場企業は過去10年間で最高となる等（注記※1）、資金調達したスタートアップ企業は人材採用やオフィス投資がしやすい状況と想定されます。

新型コロナウイルス感染の「第六波」が長引いている状況等、オフィスマーケットに与える影響が懸念されますが、豊富な資金力とDX化需要を背景に、IT関連企業を中心とした中小企業のオフィス拡大が活発化する等、オフィス需要の動向として中小企業のオフィス戦略にも注視が必要です。

移転情報

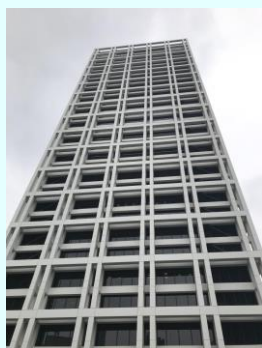
※1 出所)INITIAL(2022年1月25日時点)

■ 日本経済社

【移転先】AKASAKA K-TOWER
（港区元赤坂）
約780坪

【移転元】銀座中村ビル
（中央区銀座）
約1,150坪

【移転時期】2022年9月



AKASAKA K-TOWER

■ アント・キャピタル・パートナーズ

【移転先】丸の内ビルディング
（千代田区丸の内）
約170坪

【移転元】東京海上日動
ビルディング新館
（千代田区丸の内）
170坪（推定）

【移転時期】2022年2月



丸の内ビルディング

■ wevna※2

【移転先】恵比寿スクエア
（渋谷区恵比寿）
約250坪

【移転元】渋谷パークプラザ
（渋谷区渋谷）
120坪（推定）

【移転時期】2022年5月



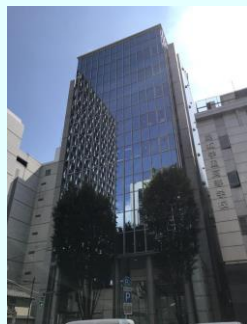
恵比寿スクエア

■ ジンスホールディングス※1

【移転先】安田シーケンスタワー
（千代田区神田錦町）
950坪（推定）

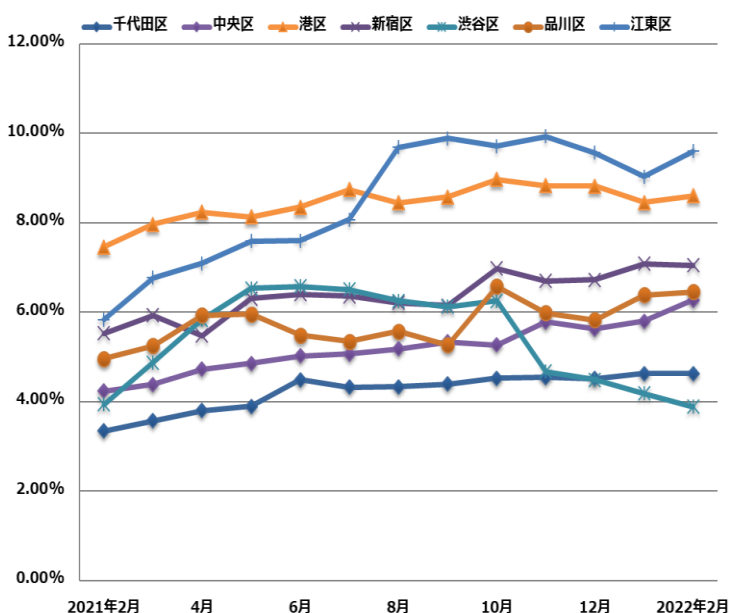
【移転元】飯田橋グラン・ブルーム
（千代田区富士見）
1,600坪（推定）

【移転時期】2023年2月

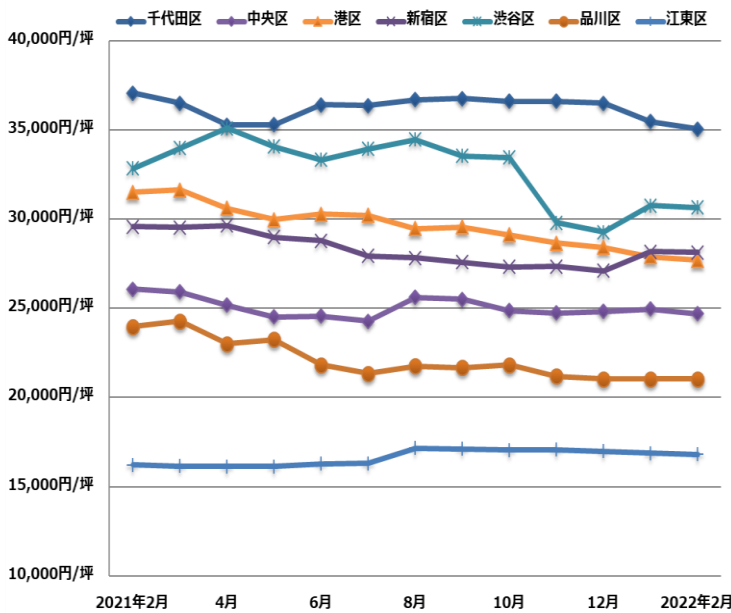


安田シーケンスタワー

【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)】

	2021.2	2021.3	2021.4	2021.5	2021.6	2021.7	2021.8	2021.9	2021.10	2021.11	2021.12	2022.1	2022.2	前月比	前年同月比	
空室率	千代田区	3.34%	3.57%	3.80%	3.89%	4.49%	4.32%	4.33%	4.39%	4.52%	4.54%	4.51%	4.63%	4.63%	0.00%	1.29%
	中央区	4.23%	4.38%	4.72%	4.85%	5.02%	5.06%	5.18%	5.33%	5.26%	5.78%	5.62%	5.80%	6.27%	0.47%	2.04%
	港区	7.46%	7.96%	8.23%	8.13%	8.35%	8.74%	8.44%	8.57%	8.97%	8.83%	8.82%	8.45%	8.60%	0.15%	1.14%
	新宿区	5.53%	5.93%	5.47%	6.30%	6.40%	6.36%	6.21%	6.15%	6.98%	6.70%	6.72%	7.08%	7.05%	-0.03%	1.52%
	渋谷区	3.94%	4.87%	5.83%	6.53%	6.57%	6.50%	6.25%	6.12%	6.25%	4.67%	4.49%	4.18%	3.88%	-0.30%	-0.06%
	5区	5.17%	5.56%	5.79%	5.94%	6.25%	6.33%	6.21%	6.28%	6.55%	6.45%	6.40%	6.37%	6.46%	0.09%	1.29%
	品川区	4.96%	5.25%	5.93%	5.95%	5.48%	5.34%	5.57%	5.26%	6.57%	5.98%	5.82%	6.38%	6.45%	0.07%	1.49%
江東区	5.83%	6.77%	7.09%	7.59%	7.60%	8.07%	9.68%	9.88%	9.71%	9.93%	9.56%	9.03%	9.60%	0.57%	3.77%	
7区	5.20%	5.61%	5.89%	6.06%	6.27%	6.36%	6.40%	6.45%	6.78%	6.66%	6.58%	6.57%	6.70%	0.13%	1.50%	
平均募集賃料	千代田区	37,053	36,491	35,265	35,275	36,398	36,355	36,691	36,741	36,592	36,606	36,493	35,458	35,032	-426	-2,021
	中央区	26,068	25,924	25,169	24,515	24,547	24,278	25,611	25,495	24,864	24,736	24,812	24,957	24,686	-271	-1,382
	港区	31,497	31,629	30,608	29,966	30,277	30,197	29,470	29,546	29,113	28,648	28,410	27,887	27,688	-199	-3,809
	新宿区	29,578	29,517	29,639	28,975	28,791	27,934	27,818	27,587	27,311	27,345	27,089	28,165	28,134	-31	-1,444
	渋谷区	32,838	33,980	35,076	34,061	33,311	33,925	34,461	33,534	33,435	29,783	29,274	30,753	30,638	-115	-2,200
	5区	31,653	31,761	30,945	30,426	30,903	30,730	30,584	30,603	30,231	29,809	29,647	29,360	29,053	-307	-2,600
	品川区	23,964	24,267	23,012	23,248	21,821	21,344	21,755	21,677	21,819	21,191	21,025	21,040	21,026	-14	-2,938
江東区	16,218	16,159	16,123	16,138	16,274	16,308	17,162	17,113	17,055	17,064	16,986	16,874	16,817	-57	599	
7区	29,603	29,680	28,885	28,311	28,789	28,620	28,218	28,329	28,028	27,699	27,556	27,358	27,066	-292	-2,537	

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2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2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2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）。