

2022年3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3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6.89%、募集賃料27,016円/坪となります。

-----主要区空室率および募集賃料-----

2022年3月末日時点の東京主要7区の平均空室率は6.89%（前月比：+0.19%）、主要5区の平均空室率は6.63%（前月比：+0.17%）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27,016円/坪（前月比：-50円/坪）、主要5区では29,076円/坪（前月比：+23円/坪）の結果となりました。

-----オフィスマーケット動向-----

新型コロナウイルス禍となり3年目。「働き方改革」として従来への出社型勤務に加え、在宅勤務やそれに伴うオンラインによる会議など、テレワークやDXの促進・浸透が進み、働き方やオフィス環境の改善が実現しました。これらの影響もあり、企業では、コスト削減や経営効率化などを目的とした縮小移転、生産性向上・経営効率化などを目的とした拠点の統合や集約移転、事業拡大などによる拡張移転など、個々の企業事情に応じた多様な動きが見られます。

【上場企業移転動向（2021年10月～2022年2月末）】

企業名	拡張			集約			縮小			分岐	総計
	事業拡大	新社屋	生産性向上・業務効率化	新社屋	生産性向上・業務効率化	経営効率化	生産性向上・業務効率化	コスト削減	経営効率化		
インターネットサイト運営	1	0	0	0	1	0	1	0	1	0	4
システム・ソフトウェア	5	0	0	0	1	0	3	0	1	0	10
バイオ・医薬品関連	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	1
リース・レンタル	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	1
衣料品・服飾品	0	0	0	0	0	0	0	0	2	0	2
衣料品・服飾品小売	0	0	0	0	0	0	0	1	2	0	3
企業向け専門サービス	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	1
機械・エレクトロニクス	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	1
教育	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1
建材・電気機械・金属部	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	1
建設・土木	0	1	0	0	1	0	0	0	0	0	2
産業用装置・重電設備	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	1
趣味・娯楽用品	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	1
証券	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	1
情報・通信・広告	1	2	0	0	0	0	0	2	0	0	5
人材紹介・人材派遣	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	1
生活関連サービス	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	1
製鉄・金属製品	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	1
食糧・物流	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1
半導体・電子部品	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	1
不動産・住宅	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1
輸送機械	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	1
総計	9	4	1	1	6	4	5	4	7	1	42

出所：※上場企業の開示資料において移転に関するリリース文書をもとに当社集計

-----区ごとの動向-----

今月度の空室率増減において比較的大きな動きがあったエリアは、江東区と新宿区でした。平均募集賃料では、中央区で前月比1,000円/坪を超える下落の結果となりました。江東区では平均空室率は10.55%、前月比で0.95%の増加となり、10%を超える空室率は、2015年8月度以来になります。新宿区の平均空室率は6.53%となり、前月度より0.52%の減少となりました。中央区の平均募集賃料は23,504円/坪となり、前月度から1,182円/坪の下落結果となりました。晴海フロントにおいて大型テナントの転出があり、空室となったフロアの募集を再開している状況とみられます。

移転情報

■フレクト

【移転先】浜松町ビルディング
（港区芝浦）
約200坪

【移転元】NTT日比谷ビル
（千代田区内幸町）
約180坪

【移転時期】2022年3月



浜松町ビルディング

■電通PRコンサルティング

【移転先】電通本社ビル
（港区東新橋）
590坪（推定）

【移転元】汐留シティセンター
（港区東新橋）
843坪（推定）

【移転時期】2022年4月



電通本社ビル

出所：外観画像/「日経不動産マーケット情報」より引用

■Sun Asterisk

【移転先】大手町ビル
（千代田区大手町）

【移転元】神田ファーストビル
（千代田区神田紺屋町）
墨田区石原1丁目のビル
（墨田区石原）
388坪（推定）

【移転時期】2022年4月～5月



大手町ビル

■すららネット

【移転先】PMO内神田
（千代田区内神田）
186坪（推定）

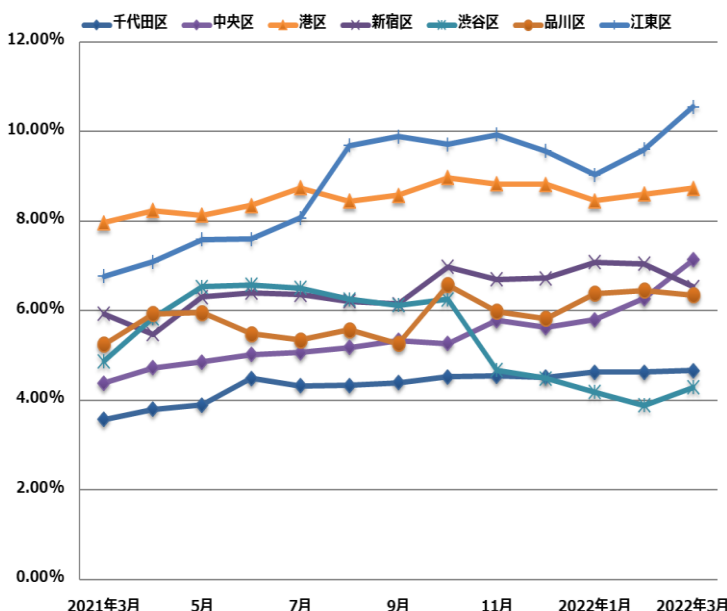
【移転元】豊島屋ビル
（千代田区内神田）
102坪（推定）

【移転時期】2022年7月

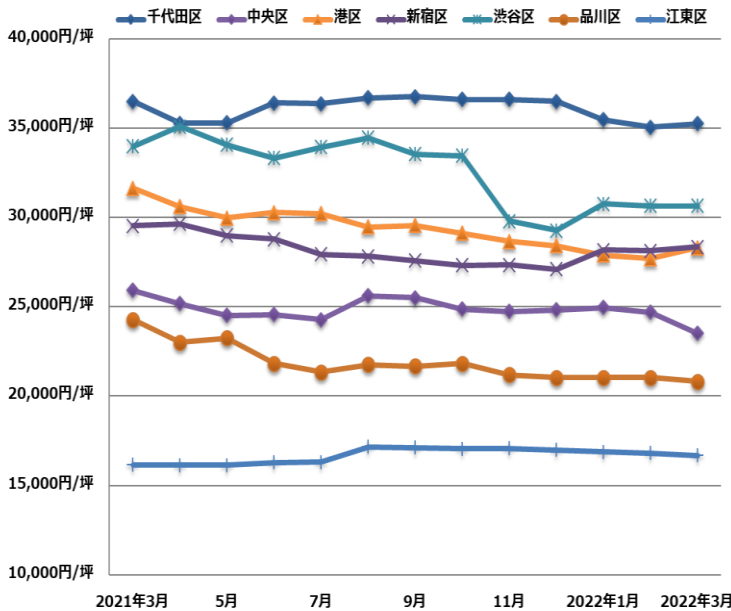


PMO内神田

【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)】

	2021.3	2021.4	2021.5	2021.6	2021.7	2021.8	2021.9	2021.10	2021.11	2021.12	2022.1	2022.2	2022.3	前月比	前年同月比	
空室率	千代田区	3.57%	3.80%	3.89%	4.49%	4.32%	4.33%	4.39%	4.52%	4.54%	4.51%	4.63%	4.63%	4.66%	0.03%	1.09%
	中央区	4.38%	4.72%	4.85%	5.02%	5.06%	5.18%	5.33%	5.26%	5.78%	5.62%	5.80%	6.27%	7.13%	0.86%	2.75%
	港区	7.96%	8.23%	8.13%	8.35%	8.74%	8.44%	8.57%	8.97%	8.83%	8.82%	8.45%	8.60%	8.73%	0.13%	0.77%
	新宿区	5.93%	5.47%	6.30%	6.40%	6.36%	6.21%	6.15%	6.98%	6.70%	6.72%	7.08%	7.05%	6.53%	-0.52%	0.60%
	渋谷区	4.87%	5.83%	6.53%	6.57%	6.50%	6.25%	6.12%	6.25%	4.67%	4.49%	4.18%	3.88%	4.29%	0.41%	-0.58%
	5区	5.56%	5.79%	5.94%	6.25%	6.33%	6.21%	6.28%	6.55%	6.45%	6.40%	6.37%	6.46%	6.63%	0.17%	1.07%
	品川区	5.25%	5.93%	5.95%	5.48%	5.34%	5.57%	5.26%	6.57%	5.98%	5.82%	6.38%	6.45%	6.35%	-0.10%	1.10%
	江東区	6.77%	7.09%	7.59%	7.60%	8.07%	9.68%	9.88%	9.71%	9.93%	9.56%	9.03%	9.60%	10.55%	0.95%	3.78%
7区	5.61%	5.89%	6.06%	6.27%	6.36%	6.40%	6.45%	6.78%	6.66%	6.58%	6.57%	6.70%	6.89%	0.19%	1.28%	
平均募集賃料	千代田区	36,491	35,265	35,275	36,398	36,355	36,691	36,741	36,592	36,606	36,493	35,458	35,032	35,229	197	-1,262
	中央区	25,924	25,169	24,515	24,547	24,278	25,611	25,495	24,864	24,736	24,812	24,957	24,686	23,504	-1,182	-2,420
	港区	31,629	30,608	29,966	30,277	30,197	29,470	29,546	29,113	28,648	28,410	27,887	27,688	28,302	614	-3,327
	新宿区	29,517	29,639	28,975	28,791	27,934	27,818	27,587	27,311	27,345	27,089	28,165	28,134	28,352	218	-1,165
	渋谷区	33,980	35,076	34,061	33,311	33,925	34,461	33,534	33,435	29,783	29,274	30,753	30,638	30,652	14	-3,328
	5区	31,761	30,945	30,426	30,903	30,730	30,584	30,603	30,231	29,809	29,647	29,360	29,053	29,076	23	-2,685
	品川区	24,267	23,012	23,248	21,821	21,344	21,755	21,677	21,819	21,191	21,025	21,040	21,026	20,805	-221	-3,462
	江東区	16,159	16,123	16,138	16,274	16,308	17,162	17,113	17,055	17,064	16,986	16,874	16,817	16,683	-134	524
7区	29,680	28,885	28,311	28,789	28,620	28,218	28,329	28,028	27,699	27,556	27,358	27,066	27,016	-50	-2,664	

当社では、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】 ■ 1,044棟 2022年3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3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3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）。