

2022年4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4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7.01%、募集賃料27,063円/坪となります。

-----主要区の空室率および募集賃料-----

2022年4末日時点の東京主要7区の平均空室率は7.01%（前月比：+0.12%）、主要5区の平均空室率は6.67%（前月比：+0.04%）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27,063円/坪（前月比：+47円/坪）、主要5区では29,049円/坪（前月比：-27円/坪）の結果となりました。

-----オフィスマーケット動向-----

2022年1月度から4月度までの期間での都心7区オフィスビルにおける区ごとのテナント移転状況をみると、いくつか特徴的な傾向が見受けられる結果となっています。

- ・中央区においては、移転先13件に対し、移転元7件であり、当該期間においては、転入の動きが多かった。
- ・新宿区においては、移転先3件に対し、移転元8件であり、当該期間においては、転出の動きが多かった。
- ・渋谷区においては、都心3区から渋谷区への移転は2件/11件、渋谷区から都心3区への転出は0件/10件であり、都心3区とは異なるテナント層であることが伺える。

-----区ごとの動向-----

今月度の空室率推移において比較的大きな動きがあったエリアは、品川区と中央区でした。品川区の平均空室率は6.91%で、前月度から0.56%の上昇となりました。中央区に於いては、平均空室率は7.65%となり、前月度から0.52%の上昇となりました。また、平均募集賃料では、千代田区で34,742円/坪となりました。千代田区において、35,000円/坪を下回ったのは2017年6月末以来になります。

オフィス移転における移転範囲 ※都心7区

移転先 \ 移転元	千代田区	中央区	港区	新宿区	渋谷区	品川区	江東区	総計
千代田区	16	0	2	1	0	0	1	20
中央区	4	6	3	0	0	0	0	13
港区	2	1	13	2	0	1	0	19
新宿区	0	0	0	2	1	0	0	3
渋谷区	0	0	2	1	7	1	0	11
品川区	1	0	2	1	2	1	0	7
江東区	0	0	0	1	0	0	0	1
総計	23	7	22	8	10	3	1	74

移転範囲	1月度	2月度	3月度	4月度	総計
区内	12	12	11	10	45
区外	11	4	4	10	29
総計	23	16	15	20	74

出所：「日経不動産マーケット情報」をもとに当社にて作成

移転情報

■イメージワン

【移転先】大崎ニューシティ3号館
(品川区大崎)
約200坪

【移転元】新宿イーストサイドスクエア
(新宿区新宿)
約144坪

【移転時期】2022年4月



大崎ニューシティ3号館

■ビービーシステム

【移転先】汐留芝離宮ビルディング
(港区海岸)
330坪（推定）

【移転元】芝大門センタービル
(港区芝大門)
225坪（推定）

【移転時期】2022年5月



汐留芝離宮ビルディング

■くもん出版

【移転先】東五反田スクエア
(品川区東五反田)
164坪（推定）

【移転元】京急第1ビル
(港区高輪)
250坪（推定）

【移転時期】2022年5月



東五反田スクエア

■三菱電機ビル
ソリューションズ

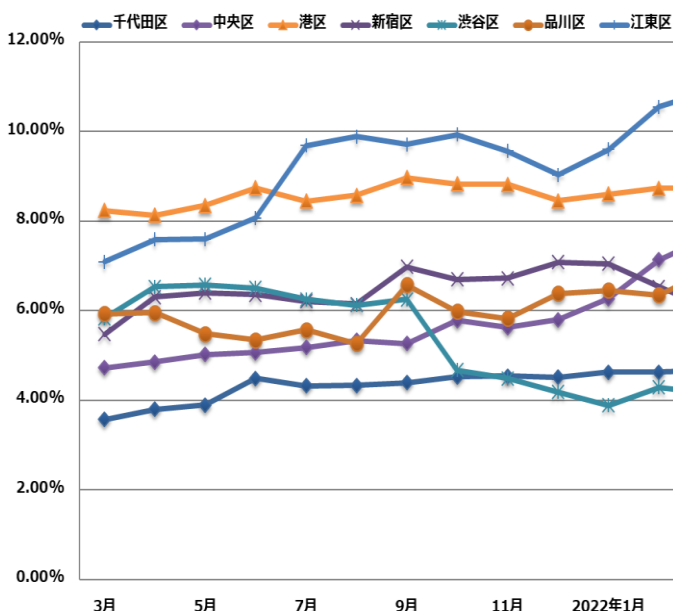
【移転先】NBF渋谷ガーデンフロント
(渋谷区渋谷)
330坪（推定）

【移転元】渋谷道玄坂スカイビル
(渋谷区円山町)
223坪（推定）

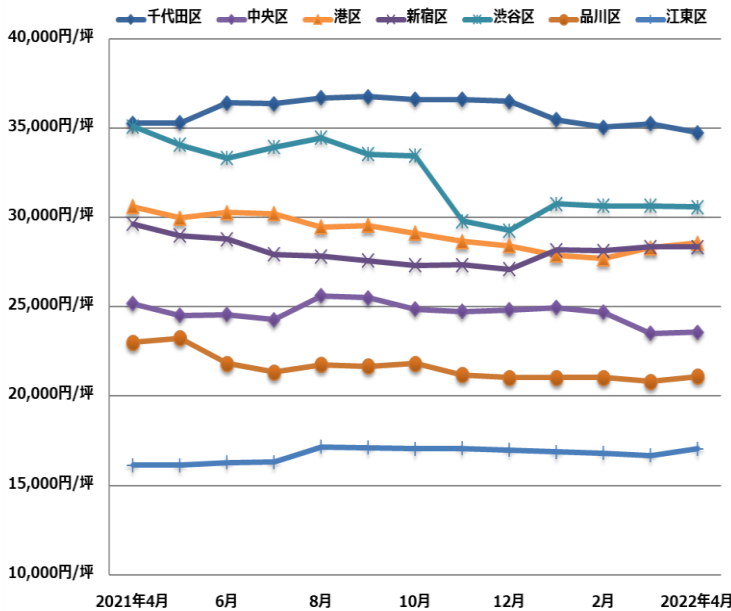


NBF渋谷ガーデンフロント

【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）】

	2021.4	2021.5	2021.6	2021.7	2021.8	2021.9	2021.10	2021.11	2021.12	2022.1	2022.2	2022.3	2022.4	前月比	前年同月比	
空室率	千代田区	3.80%	3.89%	4.49%	4.32%	4.33%	4.39%	4.52%	4.54%	4.51%	4.63%	4.63%	4.66%	4.72%	0.06%	0.92%
	中央区	4.72%	4.85%	5.02%	5.06%	5.18%	5.33%	5.26%	5.78%	5.62%	5.80%	6.27%	7.13%	7.65%	0.52%	2.93%
	港区	8.23%	8.13%	8.35%	8.74%	8.44%	8.57%	8.97%	8.83%	8.82%	8.45%	8.60%	8.73%	8.74%	0.01%	0.51%
	新宿区	5.47%	6.30%	6.40%	6.36%	6.21%	6.15%	6.98%	6.70%	6.72%	7.08%	7.05%	6.53%	6.04%	-0.49%	0.57%
	渋谷区	5.83%	6.53%	6.57%	6.50%	6.25%	6.12%	6.25%	4.67%	4.49%	4.18%	3.88%	4.29%	4.16%	-0.13%	-1.67%
	5区	5.79%	5.94%	6.25%	6.33%	6.21%	6.28%	6.55%	6.45%	6.40%	6.37%	6.46%	6.63%	6.67%	0.04%	0.88%
	品川区	5.93%	5.95%	5.48%	5.34%	5.57%	5.26%	6.57%	5.98%	5.82%	6.38%	6.45%	6.35%	6.91%	0.56%	0.98%
	江東区	7.09%	7.59%	7.60%	8.07%	9.68%	9.88%	9.71%	9.93%	9.56%	9.03%	9.60%	10.55%	10.91%	0.36%	3.82%
7区	5.89%	6.06%	6.27%	6.36%	6.40%	6.45%	6.78%	6.66%	6.58%	6.57%	6.70%	6.89%	7.01%	0.12%	1.12%	
平均募集賃料	千代田区	35,265	35,275	36,398	36,355	36,691	36,741	36,592	36,606	36,493	35,458	35,032	35,229	34,742	-487	-523
	中央区	25,169	24,515	24,547	24,278	25,611	25,495	24,864	24,736	24,812	24,957	24,686	23,504	23,577	73	-1,592
	港区	30,608	29,966	30,277	30,197	29,470	29,546	29,113	28,648	28,410	27,887	27,688	28,302	28,555	253	-2,053
	新宿区	29,639	28,975	28,791	27,934	27,818	27,587	27,311	27,345	27,089	28,165	28,134	28,352	28,333	-19	-1,306
	渋谷区	35,076	34,061	33,311	33,925	34,461	33,534	33,435	29,783	29,274	30,753	30,638	30,652	30,586	-66	-4,490
	5区	30,945	30,426	30,903	30,730	30,584	30,603	30,231	29,809	29,647	29,360	29,053	29,076	29,049	-27	-1,896
	品川区	23,012	23,248	21,821	21,344	21,755	21,677	21,819	21,191	21,025	21,040	21,026	20,805	21,093	288	-1,919
	江東区	16,123	16,138	16,274	16,308	17,162	17,113	17,055	17,064	16,986	16,874	16,817	16,683	17,056	373	933
7区	28,885	28,311	28,789	28,620	28,218	28,329	28,028	27,699	27,556	27,358	27,066	27,016	27,063	47	-1,822	

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】 ■1,044棟 2022年4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4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トラブル比率（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4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）。