

2022年6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6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区の空室率は7.38%、平均募集賃料は26,598円/坪となります。

-----主要区空室率および募集賃料-----

2022年6月末日時点の東京主要7区の空室率は7.38%（前月比：+0.18%）、主要5区の空室率は6.73%（前月比：+0.02%）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26,598円/坪（前月比：-168円/坪）、主要5区では29,157円/坪（前月比：+219円/坪）の結果となりました。

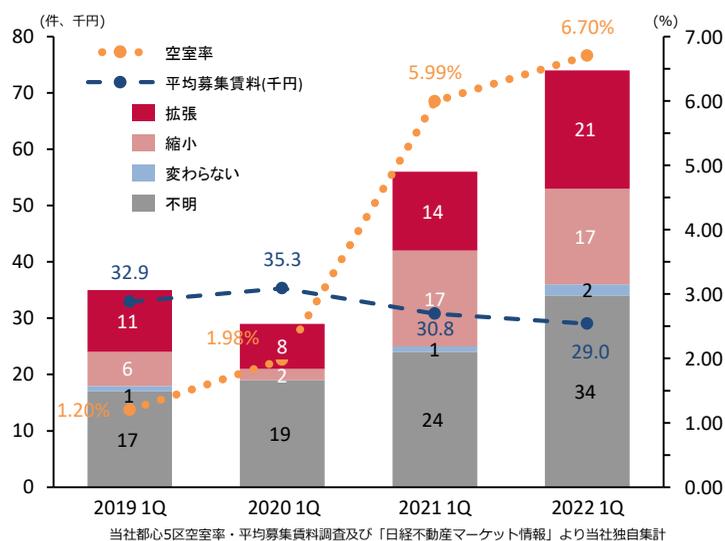
-----オフィスマーケット動向-----

2019年度以降の各第1Qの移転件数を比較すると、コロナ禍1年目となる2020年度は落込みを見せたものの、2021年度はコロナ禍以前より増加、2022年度は更に増加傾向となり、過去3年の中で最も移転件数が多い結果となりました。これは、空室率上昇に伴う平均募集賃料の低下・移転先選択肢の拡大及びコロナ後の見通しがつき始めたことと判断し移転を決定する企業が増えたものと推察されます。移転時の面積傾向については、拡張が増加基調にあるものの、縮小も継続して多く見られる傾向にあります。移転件数は増加しているものの、空室率は改善が見られない状況であり、縮小移転、一部返室などの面積縮小トレンドによる影響を吸収しきれていないものと見受けられます。

-----区ごとの動向-----

今月度の空室率において、品川区では先月に引き続き10.38%（前月比+1.71%）という大きな動きがありました。品川区において空室率が10%台となったのは、2014年の集計開始以来初めてとなります。品川区で一棟借りしていた上場企業の東京都からの転出が影響と推察されます。この影響から、品川区の平均募集賃料も20,078円（前月比-459円）に下落となりました。

【オフィス移転数・面積傾向と空室率・平均募集賃料の推移】



移転情報

■ 稲畑産業

【移転先】 室町古河三井ビルディング
（中央区日本橋室町）
1,300坪（推定）

【移転元】 自社ビル
（中央区日本橋本町）
2,000坪（推定）

【移転時期】 2022年12月



室町古河三井ビルディング

■ エムトラスト

【移転先】 東京ミッドタウン八重洲
八重洲セントラルタワー
（中央区八重洲）
約390坪

【移転元】 PMO渋谷
（渋谷区渋谷）
約91坪

【移転時期】 2022年

東京ミッドタウン八重洲
八重洲セントラルタワー

■ MNTSQ

【移転先】 人形町PREX
（中央区日本橋堀留町）
316坪（推定）

【移転元】 Daiwa日本橋堀留町ビル
（中央区日本橋堀留町）
114坪（推定）

【移転時期】 2022年夏～秋



人形町PREX

■ 夢真

【移転先】 東京虎ノ門
グローバルスクエア
（港区虎ノ門）
408坪（推定）

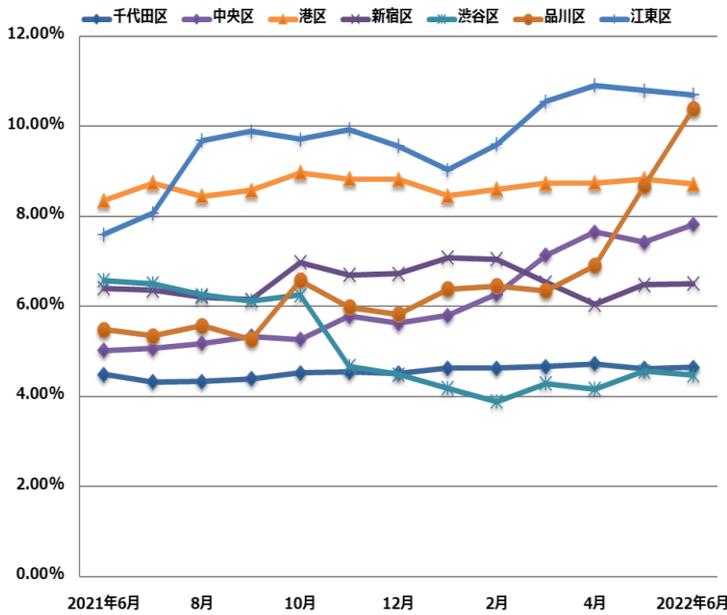
【移転元】 丸の内永楽ビルディング
（千代田区丸の内）
399坪（推定）

【移転時期】 2022年6月

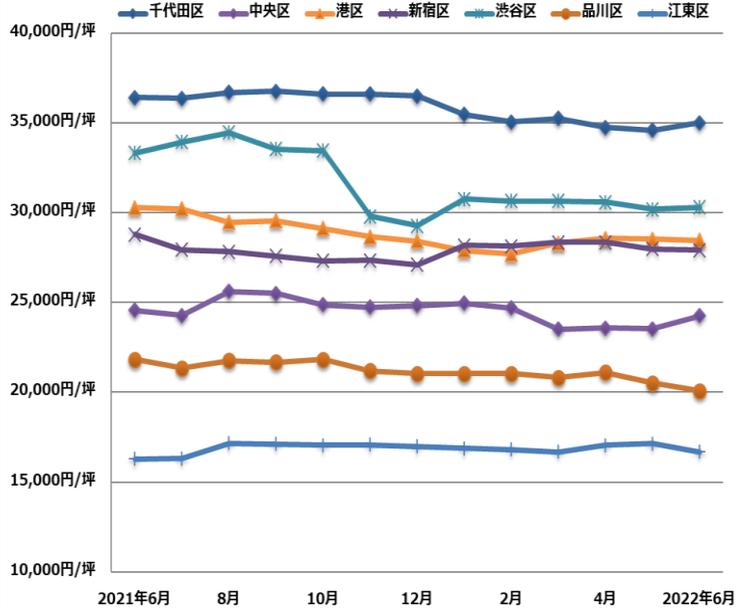


東京虎ノ門グローバルスクエア

【東京主要7区 空室率推移（区別）】



【東京主要7区 平均募集賃料推移（区別）】



【東京主要7区 空室率・募集賃料推移（区別）】

	2021.6	2021.7	2021.8	2021.9	2021.10	2021.11	2021.12	2022.1	2022.2	2022.3	2022.4	2022.5	2022.6	前月比	前年同月比	
空室率	千代田区	4.49%	4.32%	4.33%	4.39%	4.52%	4.54%	4.51%	4.63%	4.63%	4.66%	4.72%	4.62%	4.64%	0.02%	0.15%
	中央区	5.02%	5.06%	5.18%	5.33%	5.26%	5.78%	5.62%	5.80%	6.27%	7.13%	7.65%	7.42%	7.81%	0.39%	2.79%
	港区	8.35%	8.74%	8.44%	8.57%	8.97%	8.83%	8.82%	8.45%	8.60%	8.73%	8.74%	8.83%	8.71%	-0.12%	0.36%
	新宿区	6.40%	6.36%	6.21%	6.15%	6.98%	6.70%	6.72%	7.08%	7.05%	6.53%	6.04%	6.48%	6.50%	0.02%	0.10%
	渋谷区	6.57%	6.50%	6.25%	6.12%	6.25%	4.67%	4.49%	4.18%	3.88%	4.29%	4.16%	4.56%	4.47%	-0.09%	-2.10%
	5区	6.25%	6.33%	6.21%	6.28%	6.55%	6.45%	6.40%	6.37%	6.46%	6.63%	6.67%	6.71%	6.73%	0.02%	0.48%
	品川区	5.48%	5.34%	5.57%	5.26%	6.57%	5.98%	5.82%	6.38%	6.45%	6.35%	6.91%	8.67%	10.38%	1.71%	4.90%
	江東区	7.60%	8.07%	9.68%	9.88%	9.71%	9.93%	9.56%	9.03%	9.60%	10.55%	10.91%	10.79%	10.70%	-0.09%	3.10%
7区	6.27%	6.36%	6.40%	6.45%	6.78%	6.66%	6.58%	6.57%	6.70%	6.89%	7.01%	7.20%	7.38%	0.18%	1.11%	
平均募集賃料	千代田区	36,398	36,355	36,691	36,741	36,592	36,606	36,493	35,458	35,032	35,229	34,742	34,586	35,005	419	-1,393
	中央区	24,547	24,278	25,611	25,495	24,864	24,736	24,812	24,957	24,686	23,504	23,577	23,520	24,259	739	-288
	港区	30,277	30,197	29,470	29,546	29,113	28,648	28,410	27,887	27,688	28,302	28,555	28,514	28,444	-70	-1,833
	新宿区	28,791	27,934	27,818	27,587	27,311	27,345	27,089	28,165	28,134	28,352	28,333	27,970	27,898	-72	-893
	渋谷区	33,311	33,925	34,461	33,534	33,435	29,783	29,274	30,753	30,638	30,652	30,586	30,192	30,292	100	-3,019
	5区	30,903	30,730	30,584	30,603	30,231	29,809	29,647	29,360	29,053	29,076	29,049	28,938	29,157	219	-1,746
	品川区	21,821	21,344	21,755	21,677	21,819	21,191	21,025	21,040	21,026	20,805	21,093	20,513	20,078	-435	-1,743
	江東区	16,274	16,308	17,162	17,113	17,055	17,064	16,986	16,874	16,817	16,683	17,056	17,127	16,668	-459	394
7区	28,789	28,620	28,218	28,329	28,028	27,699	27,556	27,358	27,066	27,016	27,063	26,766	26,598	-168	-2,191	

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】 ■ 1,045棟 2022年6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6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6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）。