

2022年7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7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7.31%、平均募集賃料は26,563円/坪となります。

-----主要区の空室率および募集賃料-----

2022年7月末日時点の東京主要7区の空室率は7.31%（前月比：-0.07%）、主要5区の空室率は6.62%（前月比：-0.11%）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26,563円/坪（前月比：-35円/坪）、主要5区では29,073円/坪（前月比：-84円/坪）の結果となりました。

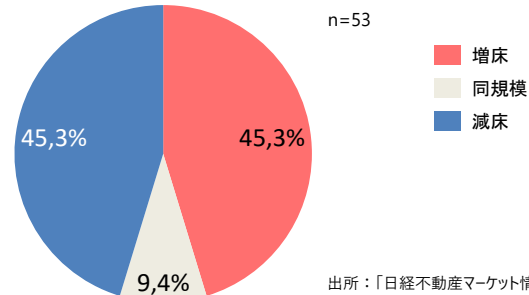
-----オフィスマーケット動向-----

2022年4月～7月までの「日経不動産マーケット情報」による移転事例の床面積動向を分析した結果、増床45%、減床45%、同規模(床面積変動が±10%以内)9%であり、増床と減床が均衡する結果となりました。
また、本年6月に当社で行った「企業の不動産ニーズに関するアンケート調査」によると、オフィス移転および移転検討における床面積動向は、「やや増床」が全体の28%となり、最も高い結果となりました。「大幅な増床」も16%と次いで高く、増床回答は全体の44%となりました。一方で、減床回答は全体の27%、変わらないは30%となり、移転事例との差異が見受けられました。移転時の床面積の選択には、依然多様性が見られるものの、面積縮小トレンドは今後落ち着きを見せていく可能性も考えられます。

-----区ごとの動向-----

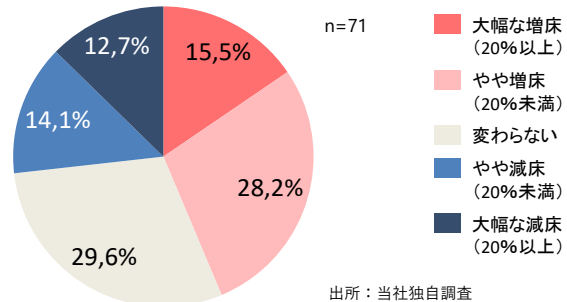
今月度は全体的に大きな動きは見られず、空室率および平均募集賃料ともに緩やかな動きとなりました。
2カ月連続で大きな上昇の動きをみせた品川区の空室率も、今月度に入り、落ち着いたように見受けられます。
中央区では、銀座6丁目-SQUAREにおいて4,000坪弱の募集終了などがあり、空室率が低下した結果となりました。

移転事例の床面積動向比率



移転時の床面積の動向についてのアンケート結果

設問：オフィス移転先、もしくは移転検討先の床面積の動向をお選びください。



移転情報

■ ソフトブレン

【移転先】野村不動産銀座ビル
(中央区銀座)
294坪 (推定)

【移転元】日鉄日本橋ビル
(中央区日本橋)
300坪 (推定)

【移転時期】2022年8月



野村不動産銀座ビル

■ FOX HOUND

【移転先】FRIEND BUILDING
(千代田区永田町)
約313坪

【移転元】VORT東新宿
シティプラザ新宿
(新宿区大久保)
計約280坪

【移転時期】2022年8月



FRIEND BUILDING

■ 前澤化成工業

【移転先】日本橋小網町スクエアビル
(中央区日本橋小網町)
265坪 (推定)

【移転元】野村不動産日本橋本町ビル
(中央区日本橋本町)

【移転時期】2022年8月



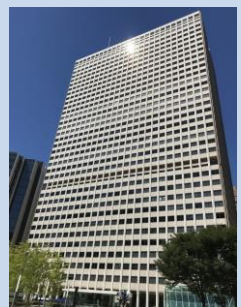
日本橋小網町スクエアビル

■ auカブコム証券

【移転先】霞が関ビルディング
(千代田区霞が関)
約556坪

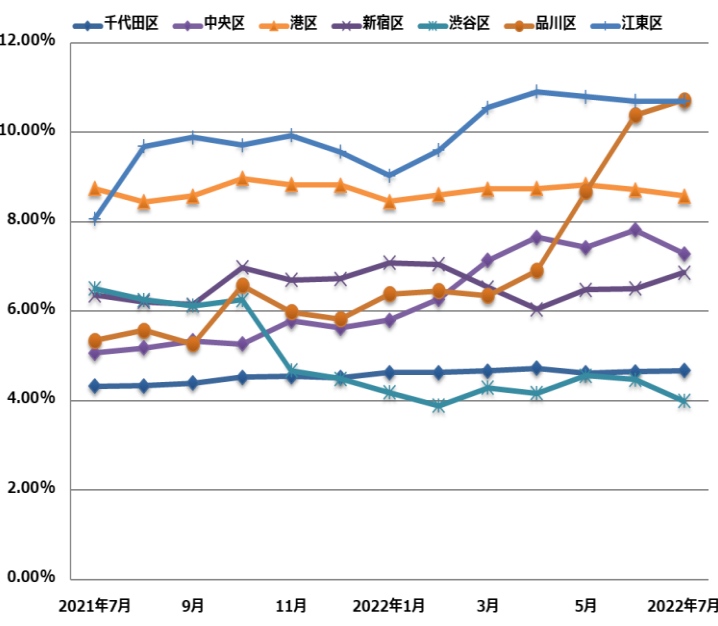
【移転元】経団連会館
(千代田区大手町)
約518坪

【移転時期】2022年12月

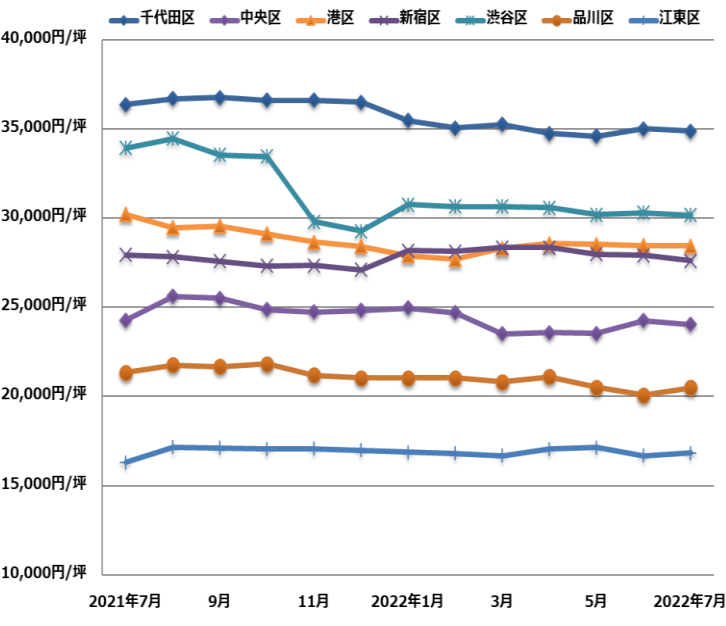


霞が関ビルディング

【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）】

	2021.7	2021.8	2021.9	2021.10	2021.11	2021.12	2022.1	2022.2	2022.3	2022.4	2022.5	2022.6	2022.7	前月比	前年同月比
空室率	千代田区	4.32%	4.33%	4.39%	4.52%	4.54%	4.51%	4.63%	4.66%	4.72%	4.62%	4.64%	4.67%	0.03%	0.35%
	中央区	5.06%	5.18%	5.33%	5.26%	5.78%	5.62%	5.80%	6.27%	7.13%	7.65%	7.42%	7.81%	-0.53%	2.22%
	港区	8.74%	8.44%	8.57%	8.97%	8.83%	8.82%	8.45%	8.60%	8.73%	8.74%	8.83%	8.71%	-0.14%	-0.17%
	新宿区	6.36%	6.21%	6.15%	6.98%	6.70%	6.72%	7.08%	7.05%	6.53%	6.04%	6.48%	6.50%	0.36%	0.50%
	渋谷区	6.50%	6.25%	6.12%	6.25%	4.67%	4.49%	4.18%	3.88%	4.29%	4.16%	4.56%	4.47%	-0.48%	-2.51%
	5区	6.33%	6.21%	6.28%	6.55%	6.45%	6.40%	6.37%	6.46%	6.63%	6.67%	6.71%	6.73%	-0.11%	0.29%
	品川区	5.34%	5.57%	5.26%	6.57%	5.98%	5.82%	6.38%	6.45%	6.35%	6.91%	8.67%	10.38%	0.34%	5.38%
	江東区	8.07%	9.68%	9.88%	9.71%	9.93%	9.56%	9.03%	9.60%	10.55%	10.91%	10.79%	10.70%	0.00%	2.63%
平均募集賃料	7区	6.36%	6.40%	6.45%	6.78%	6.66%	6.58%	6.57%	6.70%	6.89%	7.01%	7.20%	7.38%	-0.07%	0.95%
	千代田区	36,355	36,691	36,741	36,592	36,606	36,493	35,458	35,032	35,229	34,742	34,586	35,005	-138	-1,488
	中央区	24,278	25,611	25,495	24,864	24,736	24,812	24,957	24,686	23,504	23,577	23,520	24,259	-228	-247
	港区	30,197	29,470	29,546	29,113	28,648	28,410	27,887	27,688	28,302	28,555	28,514	28,444	-16	-1,769
	新宿区	27,934	27,818	27,587	27,311	27,345	27,089	28,165	28,134	28,352	28,333	27,970	27,898	-291	-327
	渋谷区	33,925	34,461	33,534	33,435	29,783	29,274	30,753	30,638	30,652	30,586	30,192	30,292	-122	-3,755
	5区	30,730	30,584	30,603	30,231	29,809	29,647	29,360	29,053	29,076	29,049	28,938	29,157	-84	-1,657
	品川区	21,344	21,755	21,677	21,819	21,191	21,025	21,040	21,026	20,805	21,093	20,513	20,078	415	-851
	江東区	16,308	17,162	17,113	17,055	17,064	16,986	16,874	16,817	16,683	17,056	17,127	16,668	168	528
	7区	28,620	28,218	28,329	28,028	27,699	27,556	27,358	27,066	27,016	27,063	26,766	26,598	-35	-2,057

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】 ■1,046棟 2022年7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7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7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）。