

2022年8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8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7.20%、平均募集賃料は26,769円/坪となります。

-----主要区空室率および募集賃料-----

2022年8月末日時点の東京主要7区の空室率は7.20%（前月比：-0.11%）、主要5区の空室率は6.51%（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26,769円/坪（前月比：+206円/坪）、主要5区では29,267円/坪（前月比：+194円/坪）の結果となりました。

-----オフィスマーケット動向-----

当社が本年6月に行った「企業の不動産ニーズに関するアンケート調査」によると、オフィスを移転した（移転検討した）理由については、空室率・募集賃料へのネガティブ要因・ポジティブ要因がほぼ均衡する結果となりました。空室率・募集賃料は昨今小幅な上下動を見せており、オフィス移転理由の均衡がマーケットの均衡に繋がっている

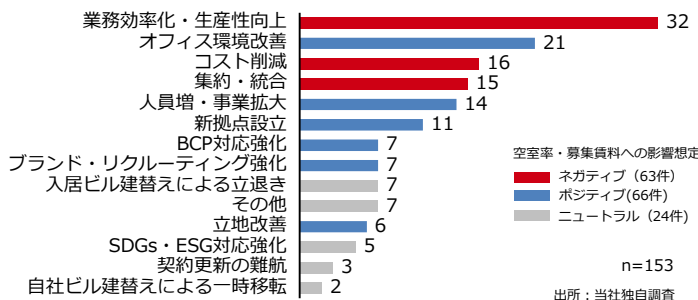
と見ることでもできそうです。今後のマーケット動向については、オフィス供給量の面で見ると、今年度は比較的供給量が少なく、来年度は今年度比+166.7%という供給予測もあり、空室率・募集賃料について、再度動きが出てくる可能性も考えられます。

-----区ごとの動向-----

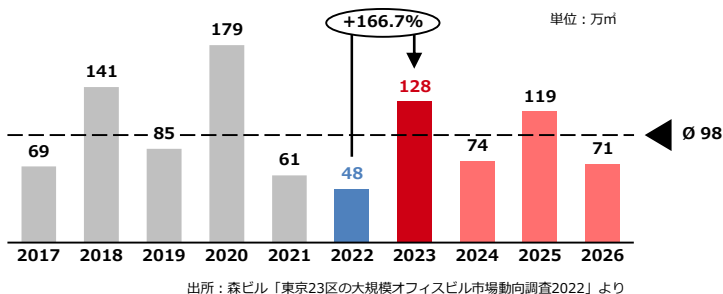
中央区において、新しく大型オフィスビルが2棟竣工したことにより同区では、平均募集賃料は前月度比+2,556円の26,587円と大きく上昇、空室率は前月度比+0.32%の7.60%という結果になりました。渋谷区においては、空室率が3ヶ月連続の下降、平均募集賃料は前月度比+780円と、渋谷区のオフィスマーケットは回復傾向にあることが感じられる結果となりました。

オフィス移転の理由に関するアンケート結果

設問：オフィス移転をした、もしくは移転検討の理由をお選びください。（複数選択可）



大型オフィス供給予測



移転情報

■SHIFT (シフト)

【移転先】虎ノ門・麻布台プロジェクト
A街区タワー棟
(港区麻布台)
最大1,460坪（推定）

【移転元】メソニック39MTビルほか
(港区麻布台)

【竣工時期】2023年（予定）

虎ノ門・麻布台プロジェクト
A街区



物件画像 出所：「日経不動産マーケット情報」より引用

■クラウドエースほか

【移転先】東京サンケイビル
(千代田区大手町)
約200坪

【移転元】日本ビルヂング
(千代田区大手町)

【移転時期】2022年8月



東京サンケイビル

■バリュエンスホールディングスなど

【移転先】南青山5丁目計画（仮称）
(港区南青山)
約700坪

【移転元】品川シーズンテラス
(港区港南)
約884坪

【移転時期】2023年2月

南青山5丁目計画（仮称）



物件画像 出所：「日経不動産マーケット情報」より引用

■イオレ

【移転先】RONGO日本橋ビル
(中央区日本橋横山町)
154坪（推定）

【移転元】KDX高輪台ビル
(港区高輪)
174坪（推定）

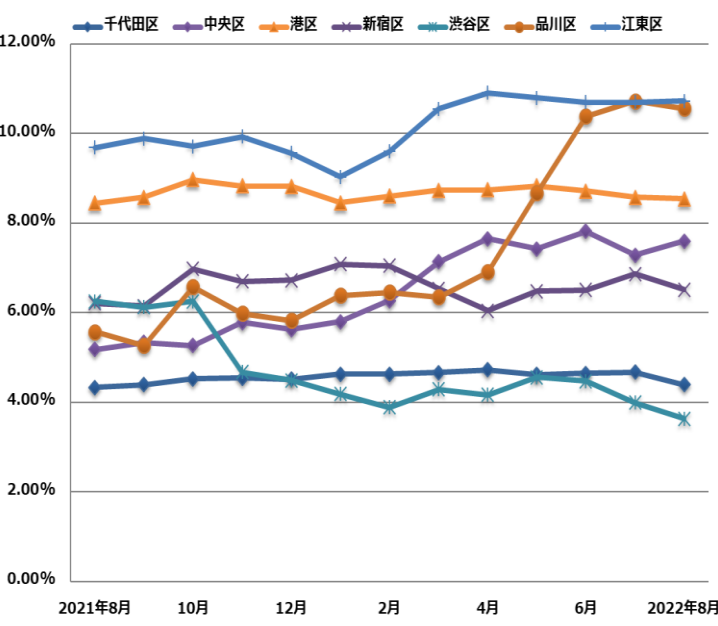
【移転時期】2022年8月



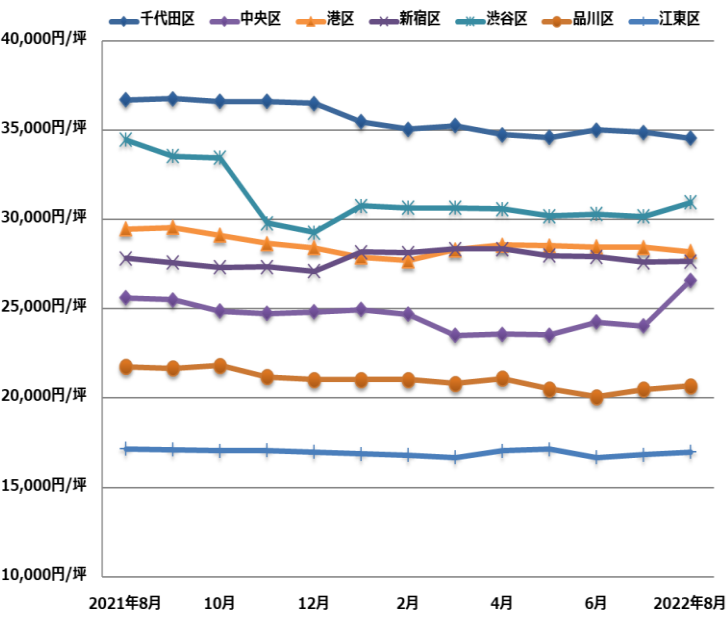
RONGO日本橋ビル

物件画像 出所：「日経不動産マーケット情報」より引用

【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）】

	2021.8	2021.9	2021.10	2021.11	2021.12	2022.1	2022.2	2022.3	2022.4	2022.5	2022.6	2022.7	2022.8	前月比	前年同月比	
空室率	千代田区	4.33%	4.39%	4.52%	4.54%	4.51%	4.63%	4.63%	4.66%	4.72%	4.62%	4.64%	4.67%	4.39%	-0.28%	0.06%
	中央区	5.18%	5.33%	5.26%	5.78%	5.62%	5.80%	6.27%	7.13%	7.65%	7.42%	7.81%	7.28%	7.60%	0.32%	2.42%
	港区	8.44%	8.57%	8.97%	8.83%	8.82%	8.45%	8.60%	8.73%	8.74%	8.83%	8.71%	8.57%	8.54%	-0.03%	0.10%
	新宿区	6.21%	6.15%	6.98%	6.70%	6.72%	7.08%	7.05%	6.53%	6.04%	6.48%	6.50%	6.86%	6.51%	-0.35%	0.30%
	渋谷区	6.25%	6.12%	6.25%	4.67%	4.49%	4.18%	3.88%	4.29%	4.16%	4.56%	4.47%	3.99%	3.63%	-0.36%	-2.62%
	5区	6.21%	6.28%	6.55%	6.45%	6.40%	6.37%	6.46%	6.63%	6.67%	6.71%	6.73%	6.62%	6.51%	-0.11%	0.30%
	品川区	5.57%	5.26%	6.57%	5.98%	5.82%	6.38%	6.45%	6.35%	6.91%	8.67%	10.38%	10.72%	10.56%	-0.16%	4.99%
	江東区	9.68%	9.88%	9.71%	9.93%	9.56%	9.03%	9.60%	10.55%	10.91%	10.79%	10.70%	10.70%	10.72%	0.02%	1.04%
7区	6.40%	6.45%	6.78%	6.66%	6.58%	6.57%	6.70%	6.89%	7.01%	7.20%	7.38%	7.31%	7.20%	-0.11%	0.80%	
平均募集賃料	千代田区	36,691	36,741	36,592	36,606	36,493	35,458	35,032	35,229	34,742	34,586	35,005	34,867	34,537	-330	-2,154
	中央区	25,611	25,495	24,864	24,736	24,812	24,957	24,686	23,504	23,577	23,520	24,259	24,031	26,587	2,556	976
	港区	29,470	29,546	29,113	28,648	28,410	27,887	27,688	28,302	28,555	28,514	28,444	28,428	28,194	-234	-1,276
	新宿区	27,818	27,587	27,311	27,345	27,089	28,165	28,134	28,352	28,333	27,970	27,898	27,607	27,639	32	-179
	渋谷区	34,461	33,534	33,435	29,783	29,274	30,753	30,638	30,652	30,586	30,192	30,292	30,170	30,950	780	-3,511
	5区	30,584	30,603	30,231	29,809	29,647	29,360	29,053	29,076	29,049	28,938	29,157	29,073	29,267	194	-1,317
	品川区	21,755	21,677	21,819	21,191	21,025	21,040	21,026	20,805	21,093	20,513	20,078	20,493	20,683	190	-1,072
	江東区	17,162	17,113	17,055	17,064	16,986	16,874	16,817	16,683	17,056	17,127	16,668	16,836	16,981	145	-181
7区	28,218	28,329	28,028	27,699	27,556	27,358	27,066	27,016	27,063	26,766	26,598	26,563	26,769	206	-1,449	

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】 ■1,049棟 2022年8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8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8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）。