

2022年10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10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6.99%、平均募集賃料は27,151円/坪となります。

-----主要区空室率および募集賃料-----

2022年10月末日時点の東京主要7区の空室率は6.99%（前月比：-0.20%）、主要5区の空室率は6.37%（前月比：-0.20%）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27,151円/坪（前月比：+363円/坪）、主要5区では29,758円/坪（前月比：+460円/坪）の結果となりました。

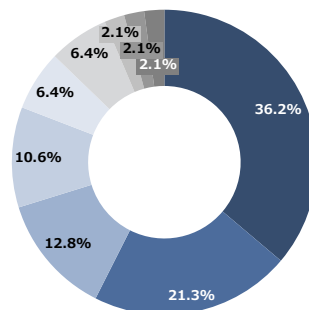
-----区ごとの動向-----

都心7区各区の空室率は、千代田区・港区・渋谷区では低下傾向が継続、中央区・新宿区・江東区では横ばいから上昇傾向となっています。品川区では5か月ぶりに10%を下回り、今月度は9.77%（前月比：-0.44%）となりました。平均募集賃料については、千代田区・江東区ではほぼ横ばいの中、その他の5区では、1～3%程度の上昇が見られました。

-----オフィスマーケット動向-----

当社では上場企業による適時開示情報を基に、2022年上半期の東京都内オフィス移転動向について、調査を行いました。オフィス移転を行った業種については、「情報通信業（17件、36.2%）」が最も多く、「学術研究、専門・技術サービス業（10件、21.3%）」、「製造業（6件、12.8%）」、「卸売業・小売業（5件、10.6%）」と続く結果となりました。オフィス移転の目的に関するコメントでは、「業務効率化・生産性向上」関係の出現数が最も多く、「オフィス環境改善」、「集約・統合」と続きました。関連するワードは「リモート/ハイブリッドワーク」、「コミュニケーション/連携」が目立ちました。「リモート/ハイブリッドワークの推進とコミュニケーション活性化を両立し業務効率化・生産性向上を達成するための環境改善を伴ったオフィス移転」、ポストコロナの新しいオフィス戦略の形の一つとして明確化したと見ることができます。

オフィス移転を行った業種

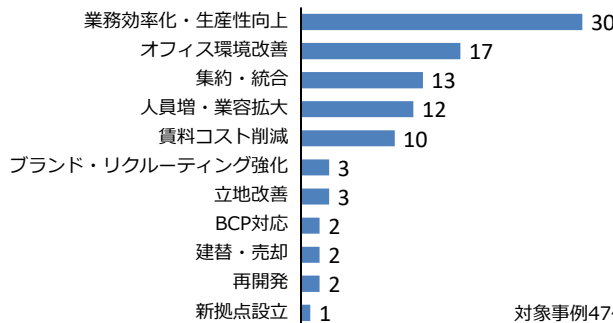


N=47

情報通信業
学術研究、専門・技術サービス業
製造業
卸売業・小売業
サービス業
金融業・保険業
運輸業・郵便業
建設業
生活関連サービス業、娯楽業

出所：適時開示情報を基に当社集計

オフィス移転の目的



対象事例47件

出所：適時開示情報を基に当社集計

移転情報

■ Hacobu（ハコブ）

【移転先】三田3丁目MTビル
（港区三田）
約154坪

【移転元】プレクスビルディング
（港区三田）
約75坪

【移転時期】2022年10月



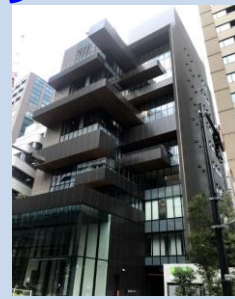
三田3丁目MTビル

■ ラバブルマーケティンググループ

【移転先】プライムテラス神谷町
（港区虎ノ門）
約134坪

【移転元】汐留シティセンター
WORKSTYLING内
（港区東新橋）
12席（専有部分）

【移転時期】2022年10月



プライムテラス神谷町

■ ミネバアミツミ

【移転先】ミネバアミツミ
東京クロステックガーデン
（港区東新橋）
約16,056坪

【移転元】ミネバアミツミ東京本部ビル
ほか
（港区三田）

【移転時期】2023年3月

ミネバアミツミ
東京クロステックガーデン

■ カオナビ

【移転先】渋谷スクランブルスクエア
WeWork内
（渋谷区渋谷）
160席（推定）

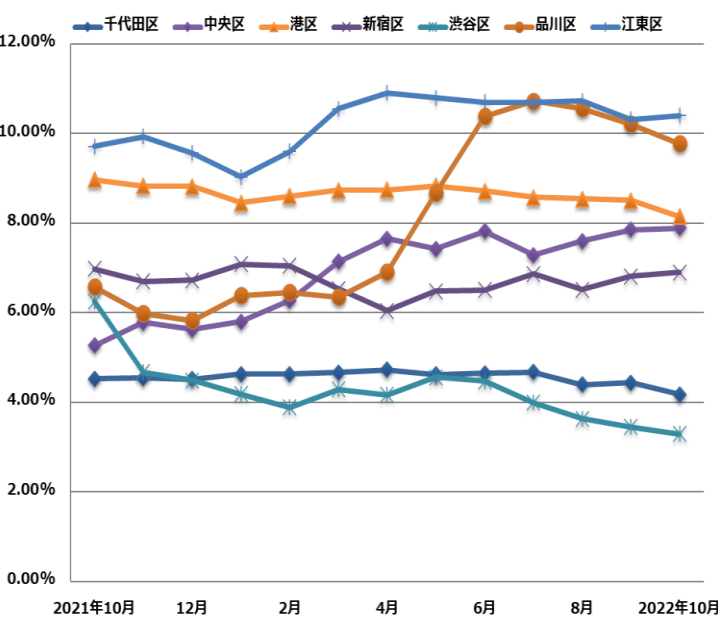
【移転元】東京虎ノ門グローバルスクエア
（港区虎ノ門）
800坪（推定）

【移転時期】2023年7月

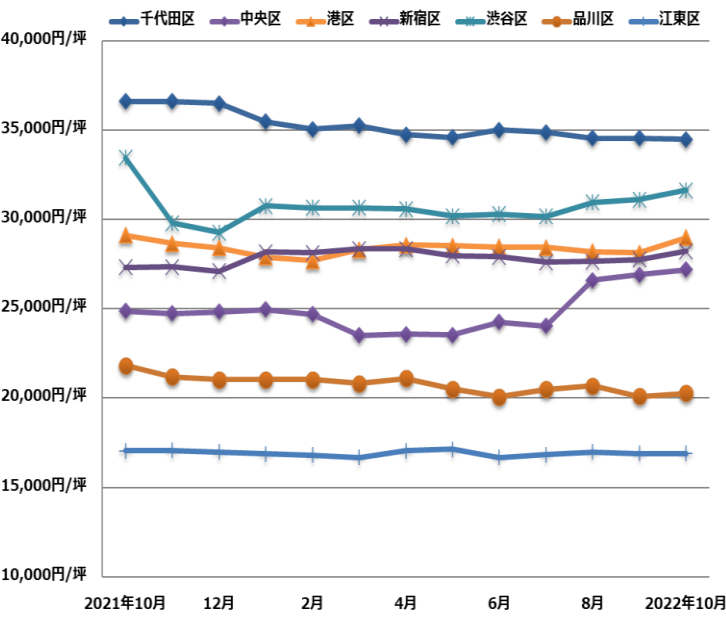


渋谷スクランブルスクエア

【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）】

	2021.10	2021.11	2021.12	2022.1	2022.2	2022.3	2022.4	2022.5	2022.6	2022.7	2022.8	2022.9	2022.10	前月比	前年同月比	
空室率	千代田区	4.52%	4.54%	4.51%	4.63%	4.63%	4.66%	4.72%	4.62%	4.64%	4.67%	4.39%	4.43%	4.17%	-0.26%	-0.35%
	中央区	5.26%	5.78%	5.62%	5.80%	6.27%	7.13%	7.65%	7.42%	7.81%	7.28%	7.60%	7.85%	7.88%	0.03%	2.62%
	港区	8.97%	8.83%	8.82%	8.45%	8.60%	8.73%	8.74%	8.83%	8.71%	8.57%	8.54%	8.50%	8.15%	-0.35%	-0.82%
	新宿区	6.98%	6.70%	6.72%	7.08%	7.05%	6.53%	6.04%	6.48%	6.50%	6.86%	6.51%	6.81%	6.90%	0.09%	-0.08%
	渋谷区	6.25%	4.67%	4.49%	4.18%	3.88%	4.29%	4.16%	4.56%	4.47%	3.99%	3.63%	3.45%	3.29%	-0.16%	-2.96%
	5区	6.55%	6.45%	6.40%	6.37%	6.46%	6.63%	6.67%	6.71%	6.73%	6.62%	6.51%	6.57%	6.37%	-0.20%	-0.18%
	品川区	6.57%	5.98%	5.82%	6.38%	6.45%	6.35%	6.91%	8.67%	10.38%	10.72%	10.56%	10.21%	9.77%	-0.44%	3.20%
	江東区	9.71%	9.93%	9.56%	9.03%	9.60%	10.55%	10.91%	10.79%	10.70%	10.70%	10.72%	10.31%	10.40%	0.09%	0.69%
	7区	6.78%	6.66%	6.58%	6.57%	6.70%	6.89%	7.01%	7.20%	7.38%	7.31%	7.20%	7.19%	6.99%	-0.20%	0.21%
平均募集賃料	千代田区	36,592	36,606	36,493	35,458	35,032	35,229	34,742	34,586	35,005	34,867	34,537	34,544	34,474	-70	-2,118
	中央区	24,864	24,736	24,812	24,957	24,686	23,504	23,577	23,520	24,259	24,031	26,587	26,906	27,179	273	2,315
	港区	29,113	28,648	28,410	27,887	27,688	28,302	28,555	28,514	28,444	28,428	28,194	28,115	28,986	871	-127
	新宿区	27,311	27,345	27,089	28,165	28,134	28,352	28,333	27,970	27,898	27,607	27,639	27,760	28,214	454	903
	渋谷区	33,435	29,783	29,274	30,753	30,638	30,652	30,586	30,192	30,292	30,170	30,950	31,091	31,625	534	-1,810
	5区	30,231	29,809	29,647	29,360	29,053	29,076	29,049	28,938	29,157	29,073	29,267	29,298	29,758	460	-473
	品川区	21,819	21,191	21,025	21,040	21,026	20,805	21,093	20,513	20,078	20,493	20,683	20,096	20,273	177	-1,546
	江東区	17,055	17,064	16,986	16,874	16,817	16,683	17,056	17,127	16,668	16,836	16,981	16,885	16,897	12	-158
	7区	28,028	27,699	27,556	27,358	27,066	27,016	27,063	26,766	26,598	26,563	26,769	26,788	27,151	363	-877

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10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10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10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）。