

2022年11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11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6.92%、平均募集賃料は27,049円/坪となります。

-----主要区の空室率および募集賃料-----

2022年11月末日時点の東京主要7区の空室率は6.92%（前月比：-0.07%）、主要5区の空室率は6.33%（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27,049円/坪（前月比：-102円/坪）、主要5区では29,598円/坪（前月比：-160円/坪）の結果となりました。

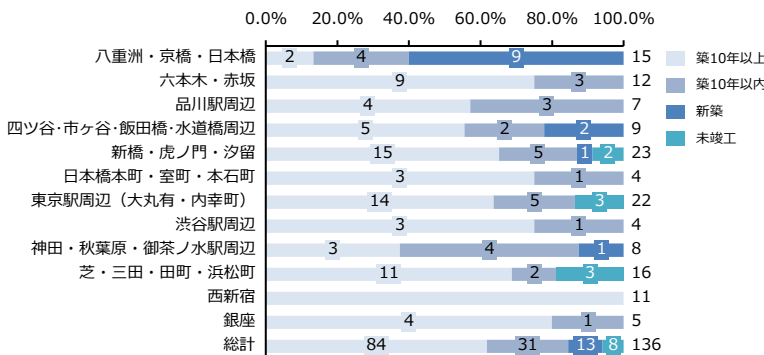
-----区ごとの動向-----

都心7区の空室率は前月と比較すると、ほぼ横ばいの動きとなりました。江東区の空室率は9.99%（前月比-0.41%）となり、9カ月ぶりに10%を割る数字となりました。平均募集賃料は、千代田区を除き、前月を下回る動きとなりました。渋谷区では、高価格帯ビルの募集終了などにより、空室率3.02%（前月比-0.27%）、平均募集賃料30,446円/坪（前月比-1,179円）となり、空室率は6カ月連続の低下となりました。

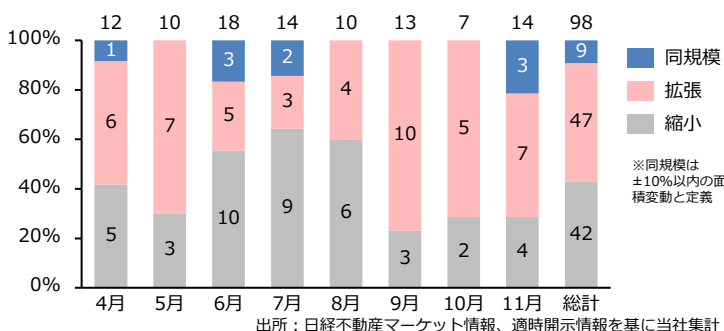
-----オフィスマーケット動向-----

2022年度のオフィス移転動向（2022年4月～11月）について、エリア・築年・規模の観点で集計を行いました。移転先としての件数が最も多いサブマーケットエリアは、「新橋・虎ノ門・汐留」、「東京駅周辺（大丸有・内幸町）」、次いで「芝・三田・田町・浜松町」、「八重洲・京橋・日本橋」であり、移転先ビルの築年は、築10年以上84件（61.8%）、築10年以内31件（22.8%）、新築13件（9.5%）、未竣工8件（5.9%）となりました。オフィス移転面積の傾向は、第1Qでは縮小・拡張が均衡、第2Qは縮小移転、第3Qは拡張移転が目立ったものの、総計としては、拡張47件（48.0%）、縮小42件（42.9%）、同規模9件（9.2%）と、拡張が若干上回る結果となりました。

オフィス移転先のエリアと築年 ※2022年度、11月末時点



オフィス移転面積の傾向推移 ※2022年度、11月末時点



移転情報

■クラスメソッド

【移転先】日比谷FORT TOWER
（港区西新橋）
約750坪

【移転元】産報佐久間ビル（ほか2カ所）
（千代田区神田佐久間町）
766坪（3カ所合計、推定）

【移転時期】2022年12月～2023年3月



日比谷FORT TOWER

■Jトラスト

【移転先】恵比寿ガーデン
プレイスタワー
（渋谷区恵比寿）
860坪（推定）

【移転元】赤坂榎坂ビル（ほか3カ所）
（港区赤坂）
860坪（推定）

【移転時期】2022年12月



恵比寿ガーデンプレイスタワー

■デロンギ・ジャパン

【移転先】3rd MINAMI AOYAMA
（港区南青山）
250坪（推定）

【移転元】新有楽町ビル
（千代田区有楽町）
約250坪

【移転時期】2023年秋



3rd MINAMI AOYAMA

■クエスト

【移転先】msb Tamachi
田町ステーションタワーN
（港区芝浦）
440坪（推定）

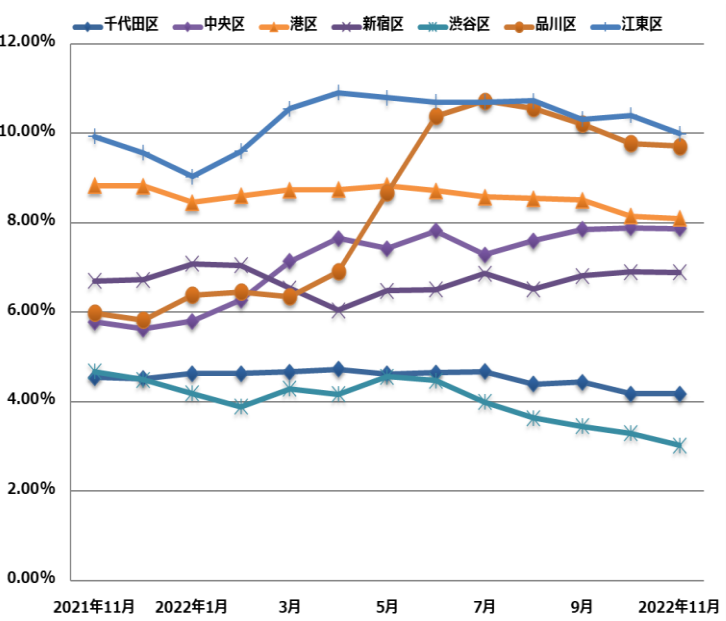
【移転元】Daiwa芝浦ビル
（港区芝浦）
560坪（推定）

【移転時期】2023年3月～4月

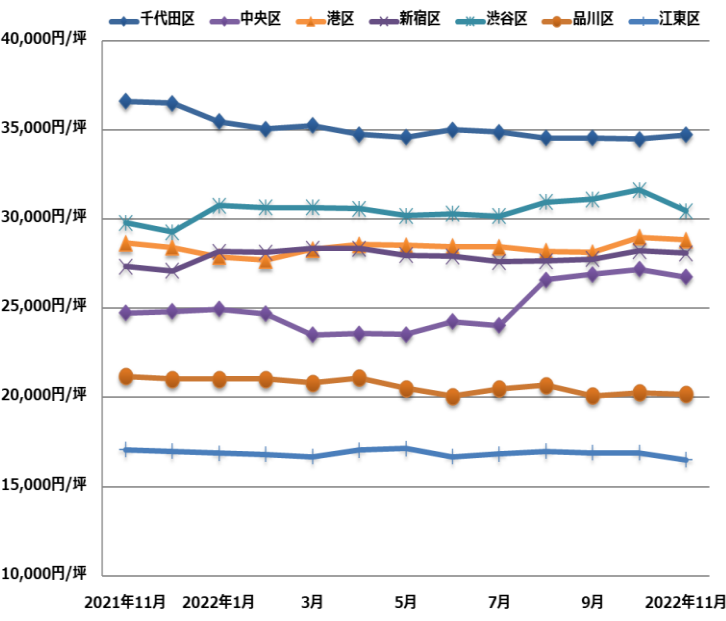


msb Tamachi
田町ステーションタワーN

【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）】

		2021.11	2021.12	2022.1	2022.2	2022.3	2022.4	2022.5	2022.6	2022.7	2022.8	2022.9	2022.10	2022.11	前月比	前年同月比
空室率	千代田区	4.54%	4.51%	4.63%	4.63%	4.66%	4.72%	4.62%	4.64%	4.67%	4.39%	4.43%	4.17%	4.17%	0.00%	-0.37%
	中央区	5.78%	5.62%	5.80%	6.27%	7.13%	7.65%	7.42%	7.81%	7.28%	7.60%	7.85%	7.88%	7.87%	-0.01%	2.09%
	港区	8.83%	8.82%	8.45%	8.60%	8.73%	8.74%	8.83%	8.71%	8.57%	8.54%	8.50%	8.15%	8.09%	-0.06%	-0.74%
	新宿区	6.70%	6.72%	7.08%	7.05%	6.53%	6.04%	6.48%	6.50%	6.86%	6.51%	6.81%	6.90%	6.89%	-0.01%	0.19%
	渋谷区	4.67%	4.49%	4.18%	3.88%	4.29%	4.16%	4.56%	4.47%	3.99%	3.63%	3.45%	3.29%	3.02%	-0.27%	-1.65%
	5区	6.45%	6.40%	6.37%	6.46%	6.63%	6.67%	6.71%	6.73%	6.62%	6.51%	6.57%	6.37%	6.33%	-0.04%	-0.12%
	品川区	5.98%	5.82%	6.38%	6.45%	6.35%	6.91%	8.67%	10.38%	10.72%	10.56%	10.21%	9.77%	9.71%	-0.06%	3.73%
	江東区	9.93%	9.56%	9.03%	9.60%	10.55%	10.91%	10.79%	10.70%	10.70%	10.72%	10.31%	10.40%	9.99%	-0.41%	0.06%
	7区	6.66%	6.58%	6.57%	6.70%	6.89%	7.01%	7.20%	7.38%	7.31%	7.20%	7.19%	6.99%	6.92%	-0.07%	0.26%
平均募集賃料	千代田区	36,606	36,493	35,458	35,032	35,229	34,742	34,586	35,005	34,867	34,537	34,544	34,474	34,712	238	-1,894
	中央区	24,736	24,812	24,957	24,686	23,504	23,577	23,520	24,259	24,031	26,587	26,906	27,179	26,750	-429	2,014
	港区	28,648	28,410	27,887	27,688	28,302	28,555	28,514	28,444	28,428	28,194	28,115	28,986	28,816	-170	168
	新宿区	27,345	27,089	28,165	28,134	28,352	28,333	27,970	27,898	27,607	27,639	27,760	28,214	28,079	-135	734
	渋谷区	29,783	29,274	30,753	30,638	30,652	30,586	30,192	30,292	30,170	30,950	31,091	31,625	30,446	-1,179	663
	5区	29,809	29,647	29,360	29,053	29,076	29,049	28,938	29,157	29,073	29,267	29,298	29,758	29,598	-160	-211
	品川区	21,191	21,025	21,040	21,026	20,805	21,093	20,513	20,078	20,493	20,683	20,096	20,273	20,182	-91	-1,009
	江東区	17,064	16,986	16,874	16,817	16,683	17,056	17,127	16,668	16,836	16,981	16,885	16,897	16,498	-399	-566
	7区	27,699	27,556	27,358	27,066	27,016	27,063	26,766	26,598	26,563	26,769	26,788	27,151	27,049	-102	-650

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】 ■1,050棟 2022年11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11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11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）。