

2022年5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5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26,766円/坪となります。

-----主要区の空室率および募集賃料-----

2022年5末日時点の東京主要7区の空室率は7.20%（前月比：+0.19%）、主要5区の空室率は6.71%（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26,766円/坪（前月比：-297円/坪）、主要5区では28,938円/坪（前月比：-111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～5月度の「日経不動産マーケット情報」に掲載されている移転情報によると、移転傾向は拡張移転、縮小移転ともに一定程度見受けられました。昨年度同時期は縮小移転の動きが多く見られましたが、本年度は拡張移転の動きの方が、より多く見られる状況となっています。また、本年度の移転傾向における特徴として、移転先ビルの築年数に大きな違いが見られました。拡張移転の場合は、築年に拘らず賃料コストを抑制、縮小移転の場合は、賃料コストを維持して、築浅・好立地なビルを選好する傾向にあるものと推察されます。

-----区ごとの動向-----

今月度の空室率において、品川区では8.67%(前月比+1.76%)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8%台となったのは、2016年1月以来になります。過去にセール&リースバック取引が行われた五反田の大型ビルのリースバック期間満了に伴い、賃貸募集が開始されたことによる影響と推察されます。本件を除外した場合の空室率は前月比+0.68%であり、本件が品川区の空室率動向に大きな影響を及ぼしたといえます。

拡張移転

移転情報14件中
築浅ビル2件

縮小移転

移転情報8件中
築浅ビル6件

※築10年以内の物件を築浅ビルと定義

【縮小移転の背景と特徴】

過剰床面積

築古ビル

立地不満

テレワークの浸透

×

新築or築浅・好立地
ビルの市場供給増加

床面積抑制

築浅ビル

立地改善

移転情報

■ オリエンタル技研工業

【移転先】 京阪大手町ビル
(千代田区内神田)
954坪（推定）

【移転元】 コンフォール安田ビル
(千代田区神田錦町)
252坪（推定）

【移転時期】 2022年5月



京阪大手町ビル

■ コリアーズ・インターナショナル・ジャパン

【移転先】 丸の内二重橋ビル
(千代田区丸の内)
約250坪

【移転元】 日比谷国際ビル
(千代田区内幸町)
約100坪

【移転時期】 2022年10月



丸の内二重橋ビル

■ 三井化学、プライムポリマー

【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)
3,720坪（推定）

【移転元】 汐留シティセンター
(港区東新橋)
5,500坪（推定）

【移転時期】 2023年3月



東京ミッドタウン八重洲
八重洲セントラルタワー

■ ドイツ銀行、ドイツ証券、
ドイチェ・アセット・マネジメント

【移転先】 虎ノ門・麻布台プロジェクト(仮称)
A街区タワー棟
1,400坪（推定）

【移転元】 山王パークタワー
(千代田区永田町)
3,050坪（推定）

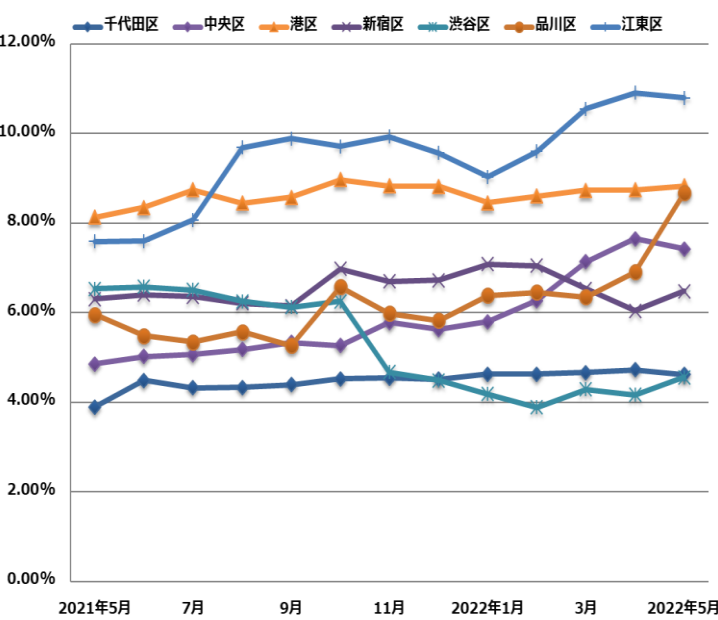
【移転時期】 2024年



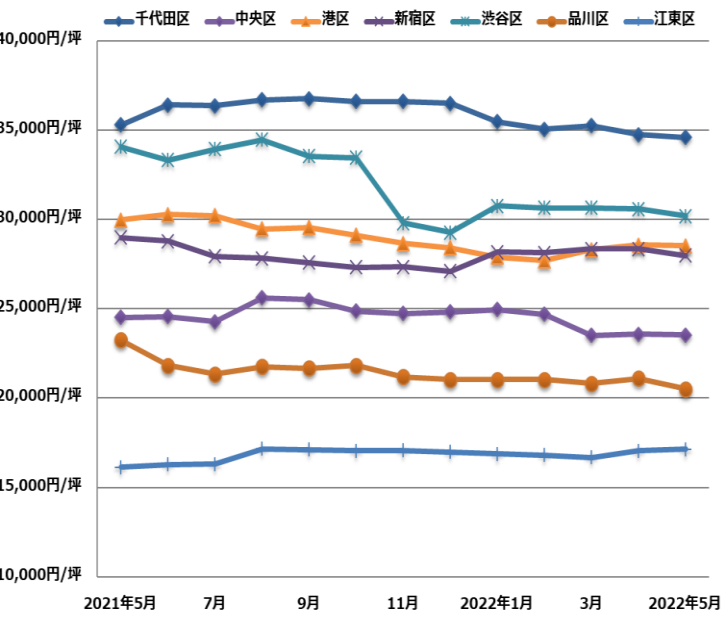
虎ノ門・麻布台プロジェクト(仮称)
A街区タワー棟

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）】

		2021.5	2021.6	2021.7	2021.8	2021.9	2021.10	2021.11	2021.12	2022.1	2022.2	2022.3	2022.4	2022.5	前月比	前年同月比
空 室 率	千代田区	3.89%	4.49%	4.32%	4.33%	4.39%	4.52%	4.54%	4.51%	4.63%	4.63%	4.66%	4.72%	4.62%	-0.10%	0.73%
	中央区	4.85%	5.02%	5.06%	5.18%	5.33%	5.26%	5.78%	5.62%	5.80%	6.27%	7.13%	7.65%	7.42%	-0.23%	2.57%
	港区	8.13%	8.35%	8.74%	8.44%	8.57%	8.97%	8.83%	8.82%	8.45%	8.60%	8.73%	8.74%	8.83%	0.09%	0.70%
	新宿区	6.30%	6.40%	6.36%	6.21%	6.15%	6.98%	6.70%	6.72%	7.08%	7.05%	6.53%	6.04%	6.48%	0.44%	0.18%
	渋谷区	6.53%	6.57%	6.50%	6.25%	6.12%	6.25%	4.67%	4.49%	4.18%	3.88%	4.29%	4.16%	4.56%	0.40%	-1.97%
	5区	5.94%	6.25%	6.33%	6.21%	6.28%	6.55%	6.45%	6.40%	6.37%	6.46%	6.63%	6.67%	6.71%	0.04%	0.77%
	品川区	5.95%	5.48%	5.34%	5.57%	5.26%	6.57%	5.98%	5.82%	6.38%	6.45%	6.35%	6.91%	8.67%	1.76%	2.72%
	江東区	7.59%	7.60%	8.07%	9.68%	9.88%	9.71%	9.93%	9.56%	9.03%	9.60%	10.55%	10.91%	10.79%	-0.12%	3.20%
7区	6.06%	6.27%	6.36%	6.40%	6.45%	6.78%	6.66%	6.58%	6.57%	6.70%	6.89%	7.01%	7.20%	0.19%	1.14%	
平 均 募 集 賃 料	千代田区	35,275	36,398	36,355	36,691	36,741	36,592	36,606	36,493	35,458	35,032	35,229	34,742	34,586	-156	-689
	中央区	24,515	24,547	24,278	25,611	25,495	24,864	24,736	24,812	24,957	24,686	23,504	23,577	23,520	-57	-995
	港区	29,966	30,277	30,197	29,470	29,546	29,113	28,648	28,410	27,887	27,688	28,302	28,555	28,514	-41	-1,452
	新宿区	28,975	28,791	27,934	27,818	27,587	27,311	27,345	27,089	28,165	28,134	28,352	28,333	27,970	-363	-1,005
	渋谷区	34,061	33,311	33,925	34,461	33,534	33,435	29,783	29,274	30,753	30,638	30,652	30,586	30,192	-394	-3,869
	5区	30,426	30,903	30,730	30,584	30,603	30,231	29,809	29,647	29,360	29,053	29,076	29,049	28,938	-111	-1,488
	品川区	23,248	21,821	21,344	21,755	21,677	21,819	21,191	21,025	21,040	21,026	20,805	21,093	20,513	-580	-2,735
	江東区	16,138	16,274	16,308	17,162	17,113	17,055	17,064	16,986	16,874	16,817	16,683	17,056	17,127	71	989
7区	28,311	28,789	28,620	28,218	28,329	28,028	27,699	27,556	27,358	27,066	27,016	27,063	26,766	-297	-1,545	

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】 ■1,045棟 2022年5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5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5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）。