

2022年9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9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7.19%、平均募集賃料は26,788円/坪となります。

-----主要区空室率および募集賃料-----

2022年9月末日時点の東京主要7区の空室率は7.19%（前月比：-0.01%）、主要5区の空室率は6.57%（前月比：+0.06%）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26,788円/坪（前月比：+19円/坪）、主要5区では29,298円/坪（前月比：+31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、一般事業法人を対象に実施した「企業の不動産ニーズに関するアンケート調査」において、オフィス移転で重視したもしくは重視する（重視した）要件を質問したところ、「交通利便性」、「コスト」が1番手グループ、大きく差が開いて「設備・機能」、「周辺環境」が2番手グループ、次いで「セキュリティ性能」、「快適性」、「耐震性能」が3番手グループとなる結果となりました。一方、「ビルの築年数」や、昨今のビル開発時に間々話題となる「環境認証の取得」についての回答数は比較的少数に留まっています。右図「移転先ビルの築年数」においても見受けられる通り、現在のマーケットにおいては、築浅ビルの選好度が高いとは必ずしも言い切れず、立地・周辺環境やビル性能が重要視されていると見ることができそうです。

-----区ごとの動向-----

今月の渋谷区の空室率は3.45%（前月比：-0.18%）となり、渋谷区では6月末時点以来4ヵ月連続で下降の結果となりました。一方、中央区の空室率は新築オフィスビルの床供給などもあり、7.85%（前月比：+0.25%）と2ヵ月連続で上昇、千代田区、港区においては、テナントの出入りが多く均衡しているように見受けられ、小幅な空室率変動となっています。

移転情報

■ロードスターキャピタル

【移転先】プライム銀座柳通りビル
（中央区銀座）
約338坪

【移転元】銀座ファーストビル
（中央区銀座）
約230坪

【移転時期】2022年11月



プライム銀座柳通りビル

物件画像 出所：「日経不動産マーケット情報」より引用

■SREホールディングスほか

【移転先】赤坂インターシティAIR
（港区赤坂）
360坪（推定）

【移転元】青山セント・シオンビル
（港区北青山）
約230坪

【移転時期】2022年11月



赤坂インターシティAIR

出所：「日経不動産マーケット情報」より当社集計
（今年度に判明した移転事例を集計）

■クラブウ

【移転先】東京美術倶楽部ビルディング
（港区新橋）
357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）
400坪（推定）

【移転時期】2022年9月



東京美術倶楽部ビルディング

物件画像 出所：「東京美術倶楽部」サイトより引用

■アシロ

【移転先】新宿アイランド・ウイング
（新宿区西新宿）
約236坪

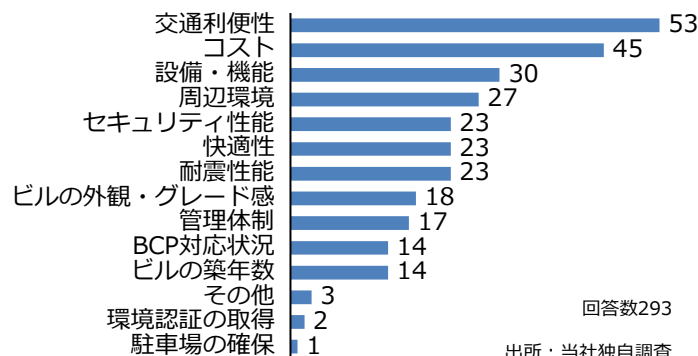
【移転元】トーフ西新宿ビル
（新宿区西新宿）
約133坪

【移転時期】2022年10月

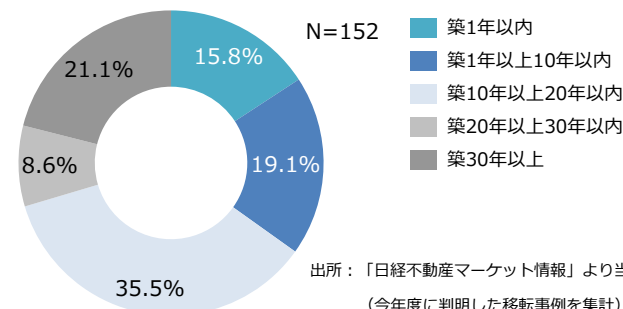


新宿アイランド・ウイング

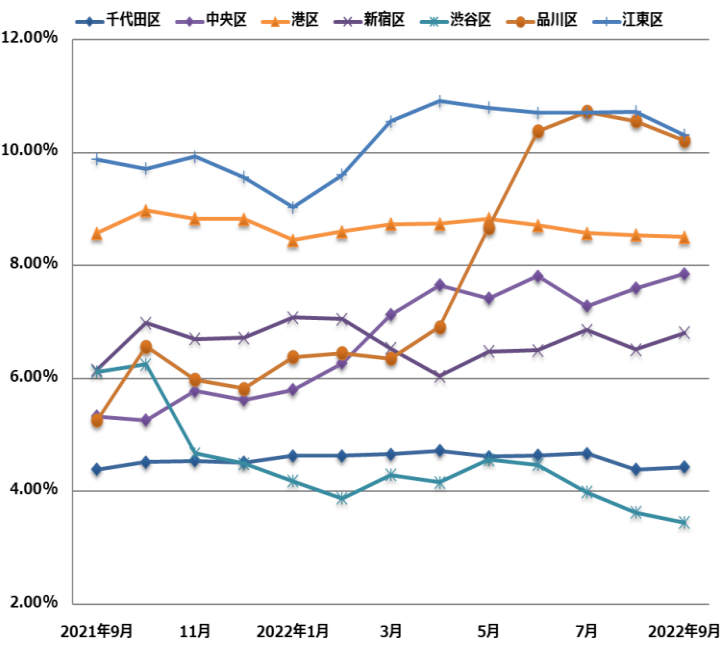
オフィス移転で重視した、もしくは重視する要件



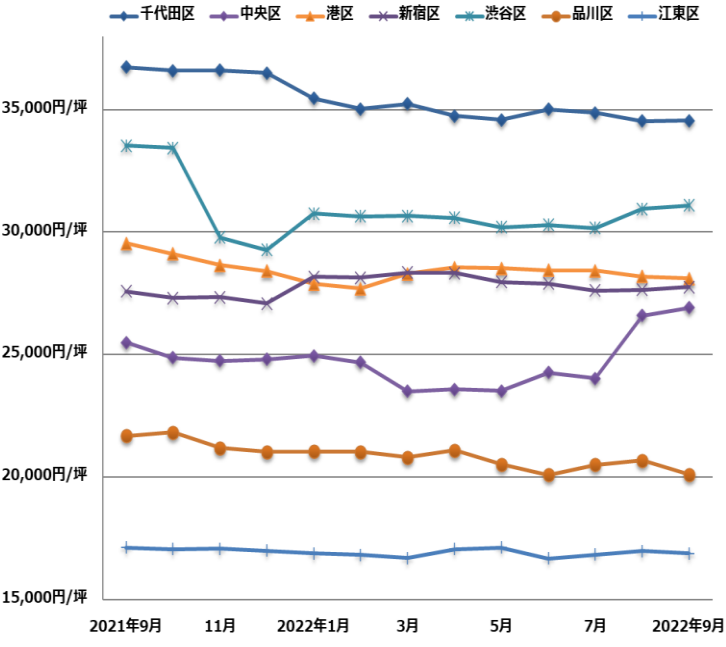
移転先ビルの築年数



【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）】

	2021.9	2021.10	2021.11	2021.12	2022.1	2022.2	2022.3	2022.4	2022.5	2022.6	2022.7	2022.8	2022.9	前月比	前年同月比	
空 室 率	千代田区	4.39%	4.52%	4.54%	4.51%	4.63%	4.63%	4.66%	4.72%	4.62%	4.64%	4.67%	4.39%	4.43%	0.04%	0.04%
	中央区	5.33%	5.26%	5.78%	5.62%	5.80%	6.27%	7.13%	7.65%	7.42%	7.81%	7.28%	7.60%	7.85%	0.25%	2.52%
	港区	8.57%	8.97%	8.83%	8.82%	8.45%	8.60%	8.73%	8.74%	8.83%	8.71%	8.57%	8.54%	8.50%	-0.04%	-0.07%
	新宿区	6.15%	6.98%	6.70%	6.72%	7.08%	7.05%	6.53%	6.04%	6.48%	6.50%	6.86%	6.51%	6.81%	0.30%	0.66%
	渋谷区	6.12%	6.25%	4.67%	4.49%	4.18%	3.88%	4.29%	4.16%	4.56%	4.47%	3.99%	3.63%	3.45%	-0.18%	-2.67%
	5区	6.28%	6.55%	6.45%	6.40%	6.37%	6.46%	6.63%	6.67%	6.71%	6.73%	6.62%	6.51%	6.57%	0.06%	0.29%
	品川区	5.26%	6.57%	5.98%	5.82%	6.38%	6.45%	6.35%	6.91%	8.67%	10.38%	10.72%	10.56%	10.21%	-0.35%	4.95%
	江東区	9.88%	9.71%	9.93%	9.56%	9.03%	9.60%	10.55%	10.91%	10.79%	10.70%	10.70%	10.72%	10.31%	-0.41%	0.43%
7区	6.45%	6.78%	6.66%	6.58%	6.57%	6.70%	6.89%	7.01%	7.20%	7.38%	7.31%	7.20%	7.19%	-0.01%	0.74%	
平 均 募 集 賃 料	千代田区	36,741	36,592	36,606	36,493	35,458	35,032	35,229	34,742	34,586	35,005	34,867	34,537	34,544	7	-2,197
	中央区	25,495	24,864	24,736	24,812	24,957	24,686	23,504	23,577	23,520	24,259	24,031	26,587	26,906	319	1,411
	港区	29,546	29,113	28,648	28,410	27,887	27,688	28,302	28,555	28,514	28,444	28,428	28,194	28,115	-79	-1,431
	新宿区	27,587	27,311	27,345	27,089	28,165	28,134	28,352	28,333	27,970	27,898	27,607	27,639	27,760	121	173
	渋谷区	33,534	33,435	29,783	29,274	30,753	30,638	30,652	30,586	30,192	30,292	30,170	30,950	31,091	141	-2,443
	5区	30,603	30,231	29,809	29,647	29,360	29,053	29,076	29,049	28,938	29,157	29,073	29,267	29,298	31	-1,305
	品川区	21,677	21,819	21,191	21,025	21,040	21,026	20,805	21,093	20,513	20,078	20,493	20,683	20,096	-587	-1,581
	江東区	17,113	17,055	17,064	16,986	16,874	16,817	16,683	17,056	17,127	16,668	16,836	16,981	16,885	-96	-228
7区	28,329	28,028	27,699	27,556	27,358	27,066	27,016	27,063	26,766	26,598	26,563	26,769	26,788	19	-1,541	

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9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9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9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）。