

2022年12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12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6.94%、平均募集賃料は27,021円/坪となります。

-----主要区空室率および募集賃料-----

2022年12月末日時点の東京主要7区の空室率は6.94%（前月比：+0.02%）、主要5区の空室率は6.25%（前月比：-0.08%）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27,021円/坪（前月比：-28円/坪）、主要5区では29,716円/坪（前月比：+118円/坪）の結果となりました。

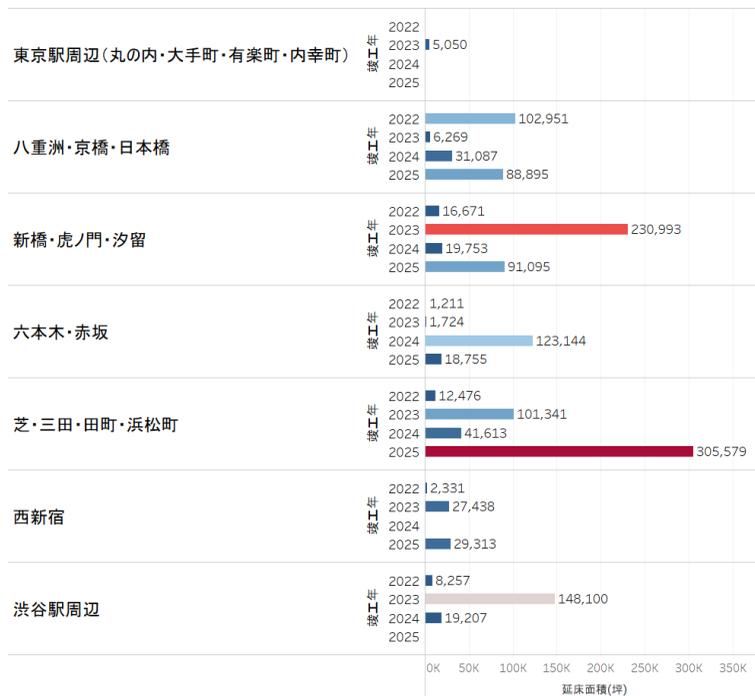
-----区ごとの動向-----

空室率について、前月度9ヵ月ぶりに10%を下回った江東区では、大型物件における募集面積増加があり、再び10%台に上昇、10.85%（前月比：+0.86%）となりました。平均募集賃料は、千代田区で35,745円（前月比：+1,033円）となり、前月度比で大きく上昇する結果となりました。比較的高賃料設定でまとまった規模の物件募集開始と、低賃料設定でまとまった規模の物件募集終了が重なったことなどにより、平均賃料単価が上昇する結果となりました。

-----オフィスマーケット動向-----

2023年のオフィスマーケット動向を把握するため、主要なサブマーケットエリアにおける2022年12月末時点の新築・未竣工ビルの延床面積について、調査を行いました。2023年竣工物件では、新橋・虎ノ門・汐留エリアの延床面積の多さが際立っています。当該エリアでは、大規模再開発が相次ぎ、大規模オフィスビルの竣工ラッシュを迎えることから、2023年最も注目されるエリアと言えます。渋谷駅周辺や、芝・三田・田町・浜松町エリアでも、10万坪以上のまとまった規模の供給が予定されています。今月の空室率・募集賃料は小幅変動に留まり、今後の大型供給がマーケットに及ぼす影響はまだ顕在化していないものとみられます。今後のマーケット動向に注視が必要です。

サブマーケットエリア別新築・未竣工ビル延床面積（2022年12月31日時点）



移転情報

■ インクグロウ

【移転先】野村不動産日本橋本町ビル
(中央区日本橋本町)
約100坪

【移転元】Daiwa日本橋馬喰町ビル
(中央区日本橋馬喰町)
118坪 (推定)

【移転時期】2022年12月



Daiwa日本橋馬喰町ビル

■ キングソフト

【移転先】G-BASE田町
(港区芝)
227坪 (推定)

【移転元】赤坂ガーデンシティ
(港区赤坂)
378坪 (推定)

【移転時期】2022年12月



G-BASE田町

■ ティンドールライレー・ブリタニヤ・ジャパン

【移転先】銀泉西新橋ビル
(港区西新橋)
138坪 (推定)

【移転元】KDX三田ビル
(港区芝)
約94坪

【移転時期】2023年3月



銀泉西新橋ビル

■ 日本国土開発

【移転先】ヒューリック神谷町ビル
(港区虎ノ門)
660坪 (推定)

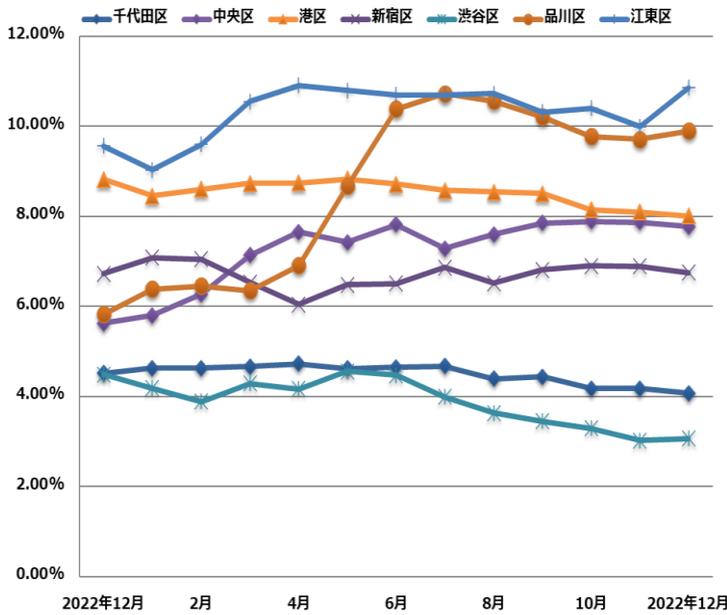
【移転元】赤坂MKビル
(港区赤坂)

【移転時期】2023年6月

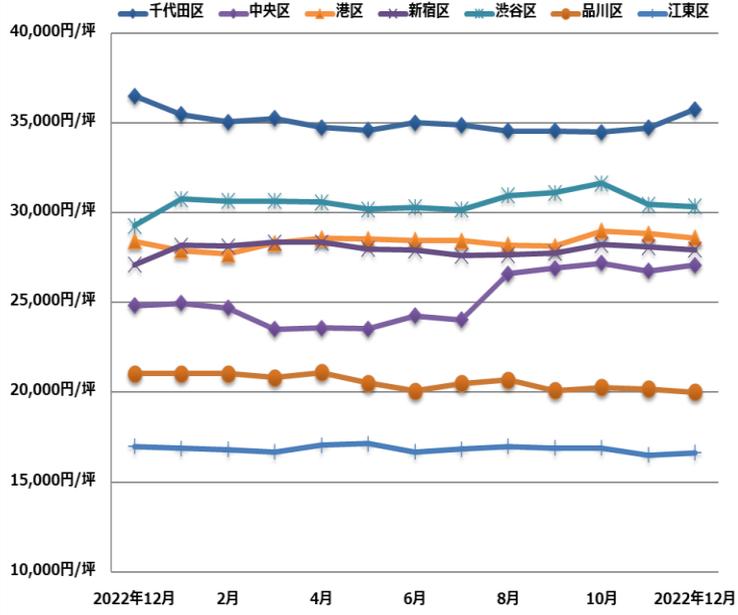


ヒューリック神谷町ビル

【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）】

	2021.12	2022.1	2022.2	2022.3	2022.4	2022.5	2022.6	2022.7	2022.8	2022.9	2022.10	2022.11	2022.12	前月比	前年同月比	
空室率	千代田区	4.51%	4.63%	4.63%	4.66%	4.72%	4.62%	4.64%	4.67%	4.39%	4.43%	4.17%	4.17%	4.07%	-0.10%	-0.44%
	中央区	5.62%	5.80%	6.27%	7.13%	7.65%	7.42%	7.81%	7.28%	7.60%	7.85%	7.88%	7.87%	7.77%	-0.10%	2.15%
	港区	8.82%	8.45%	8.60%	8.73%	8.74%	8.83%	8.71%	8.57%	8.54%	8.50%	8.15%	8.09%	8.01%	-0.08%	-0.81%
	新宿区	6.72%	7.08%	7.05%	6.53%	6.04%	6.48%	6.50%	6.86%	6.51%	6.81%	6.90%	6.89%	6.75%	-0.14%	0.03%
	渋谷区	4.49%	4.18%	3.88%	4.29%	4.16%	4.56%	4.47%	3.99%	3.63%	3.45%	3.29%	3.02%	3.06%	0.04%	-1.43%
	5区	6.40%	6.37%	6.46%	6.63%	6.67%	6.71%	6.73%	6.62%	6.51%	6.57%	6.37%	6.33%	6.25%	-0.08%	-0.15%
	品川区	5.82%	6.38%	6.45%	6.35%	6.91%	8.67%	10.38%	10.72%	10.56%	10.21%	9.77%	9.71%	9.89%	0.18%	4.07%
	江東区	9.56%	9.03%	9.60%	10.55%	10.91%	10.79%	10.70%	10.70%	10.72%	10.31%	10.40%	9.99%	10.85%	0.86%	1.29%
7区	6.58%	6.57%	6.70%	6.89%	7.01%	7.20%	7.38%	7.31%	7.20%	7.19%	6.99%	6.92%	6.94%	0.02%	0.36%	
平均募集賃料	千代田区	36,493	35,458	35,032	35,229	34,742	34,586	35,005	34,867	34,537	34,544	34,474	34,712	35,745	1,033	-748
	中央区	24,812	24,957	24,686	23,504	23,577	23,520	24,259	24,031	26,587	26,906	27,179	26,750	27,073	323	2,261
	港区	28,410	27,887	27,688	28,302	28,555	28,514	28,444	28,428	28,194	28,115	28,986	28,816	28,594	-222	184
	新宿区	27,089	28,165	28,134	28,352	28,333	27,970	27,898	27,607	27,639	27,760	28,214	28,079	27,938	-141	849
	渋谷区	29,274	30,753	30,638	30,652	30,586	30,192	30,292	30,170	30,950	31,091	31,625	30,446	30,332	-114	1,058
	5区	29,647	29,360	29,053	29,076	29,049	28,938	29,157	29,073	29,267	29,298	29,758	29,598	29,716	118	69
	品川区	21,025	21,040	21,026	20,805	21,093	20,513	20,078	20,493	20,683	20,096	20,273	20,182	20,011	-171	-1,014
	江東区	16,986	16,874	16,817	16,683	17,056	17,127	16,668	16,836	16,981	16,885	16,897	16,498	16,623	125	-363
7区	27,556	27,358	27,066	27,016	27,063	26,766	26,598	26,563	26,769	26,788	27,151	27,049	27,021	-28	-535	

当社では、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】 ■ 1,048棟 2022年12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12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づいております。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タル比率（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12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）。