

OFFICE MARKET REVIEW 2022

賃貸オフィス検索サイトはこちらから >>>

<https://office.mecyes.co.jp/>



空室率・平均募集賃料推移

東京主要5区の空室率は、6%台を推移しながら緩やかに下降していたが、2023年3月末時点では6.71% (前年同月比+0.08pt)となり、6ヵ月ぶりの上昇となった。

東京主要7区の空室率は、2022年6月末時点に7.38%まで上昇して以降は緩やかな下降傾向であったが、2023年3月末時点では再び上昇に転じ、7.04% (前年同月比+0.15pt)となった。前年度に引き続き空室率は主要5区・7区共に適正空室率の5%を超える結果であった。

2023年3月末時点平均募集賃料は、東京主要5区において29,912円/坪(前年同月比+836円)、東京主要7区においては27,454円/坪(前年同月比+438円)であり、主要5区・7区共に2万円台で推移している。2022年度の空室率、平均募集賃料は共に緩やかな回復傾向であった。また、空室率と平均募集賃料はエリアによる差が昨年より顕著に表れている。

空室率変動 東京主要5区 +0.15pt 平均募集賃料変動 東京主要5区 +¥836

需要によるエリアの二極化が進行。千代田区、渋谷区は空室率3%台に。

「オフィスの立地改善」や「人材確保の強化」といったニーズを背景に、千代田区や渋谷区の需要は比較的高い状況が続いた。なお、3月に空室率が上昇したのは、大型ビルが募集床を残した状態で竣工したことが要因と推察される。2021年、2022年の新築オフィスの供給量は過去平均の半分に満たない水準であったにも関わらず、空室率・平均募集賃料の回復は緩やかなものであった。そんな状況のなか、2023年には昨年のおおよそ倍の面積が供給される見込であり、空室率や平均募集賃料の今後の動向に注視が必要である。

千代田区の空室率は、2021年度から4%台をほぼ横ばいに推移していたが、2022年8月末時点から下降傾向に転じ、2023年1月末時点には3%台まで低下した。2023年3月末時点では3.70% (前年同月比-0.96pt)となった。

平均募集賃料は、2023年3月末時点では36,061円/坪(前年同月比+1,372円)と東京主要5区の中でも高い水準で推移している。「オフィスの立地改善」や「人材確保の強化」を目的に、業種に偏りなく、底堅い需要があった。

渋谷区の空室率は、2022年7月末時点には3%台になり、2023年3月末時点では3.24% (前年同月比-1.05pt)まで下降した。

平均募集賃料は、2023年3月末時点で29,798円/坪と前年同月比-854円となったが、これは、渋谷駅周辺の大型ビルが埋まったことが影響しているとみられる。

渋谷区（渋谷駅周辺エリア）は為替の影響を比較的受けにくいIT企業を中心とするオフィスニーズの高まりを背景に、昨年度に引き続き需要の高いエリアとなった。

品川区と江東区の空室率は、8~9%前後の非常に高い状態で推移しており、2023年3月末時点で、品川区は7.96% (前年同月比+1.61pt)、江東区は9.25% (前年同月比-1.30pt)となった。

品川区は、2023年3月には五反田エリアで大型区画の成約があり、空室率は10ヵ月ぶりに8%以下の水準となった。しかし、品川シーサイドなどの沿岸部の空室が埋まらないこともあり、依然として高い水準であることにはかわりはない。

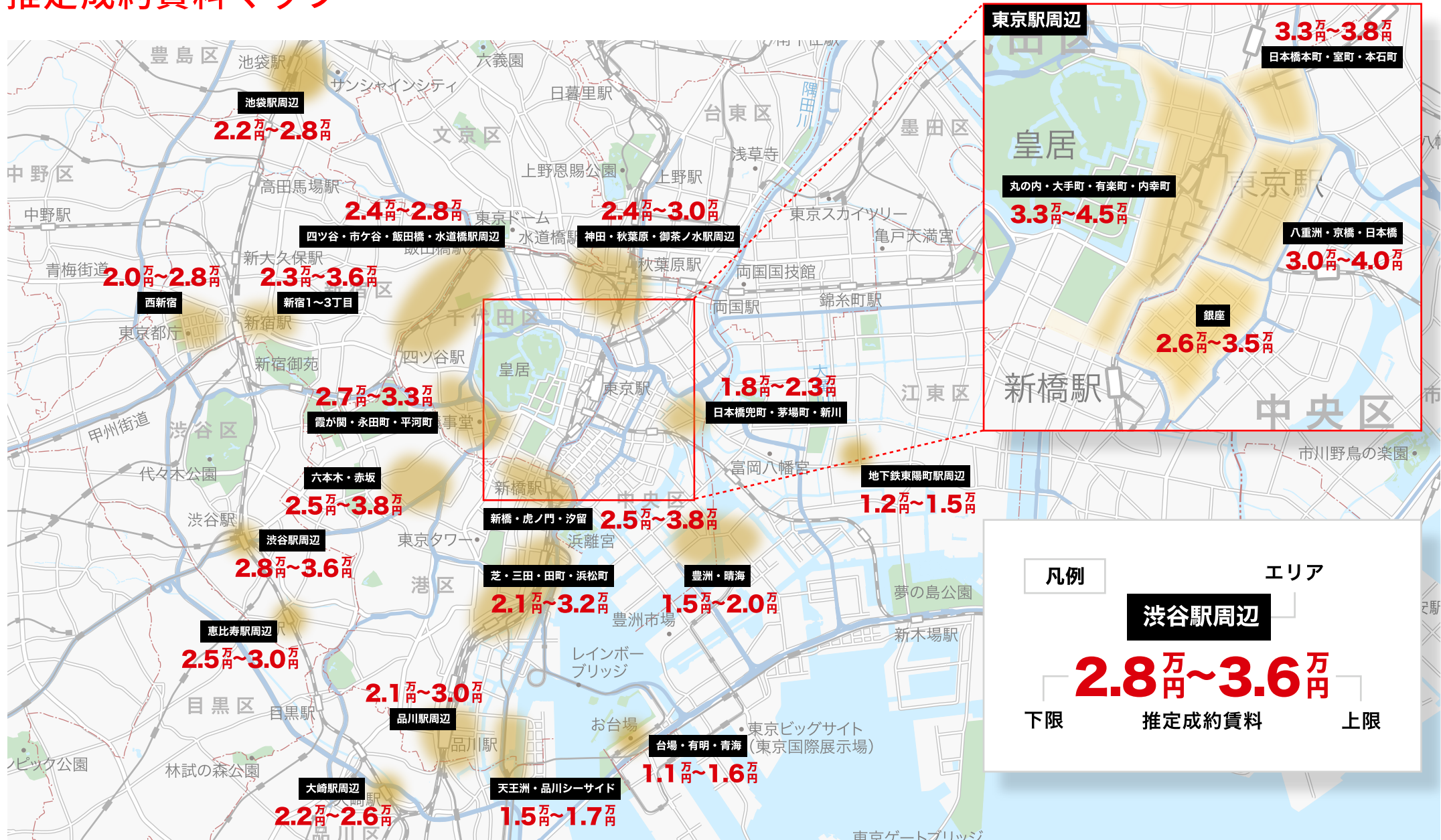
中央区および港区も品川区と同様に、晴海エリアや芝浦エリアなどの沿岸部に大型の空室を抱えていることが影響し、2023年3月末時点の空室率は中央区が8.04% (前年同月比+0.91pt)、港区が9.51% (前年同月比+0.78pt)となり、高止まりの状況が続いている。

このように、需要によるエリアの二極化が進んでいる。さらに、比較的競争力に劣るエリアにおいては、賃料等の募集条件を緩和しニーズを獲得する動きが出てきており、この状況はしばらく継続すると推察される。移転を検討している企業にとっては、「需要の低いエリアであっても賃料の競争力を持った物件」は、一つの検討軸になりうるだろう。

なお、成約賃料は募集賃料と同様にほぼ横ばいで推移しており、募集賃料と実際の成約賃料の乖離は依然として大きい状況であった。

次ページに、2023年3月末時点における各エリアの推定成約賃料を示す。

推定成約賃料マップ



新築の供給量と空室率、開発状況

2022年の都心5区オフィスビル新規供給量は約15万坪と、例年と比べ少なかったため、空室率に与えた影響は小さかったとみられる。2022年に竣工した大型ビルのうち、関電不動産八重洲ビル、oak港南品川、九段会館テラス、東京ミッドタウン八重洲 八重洲セントラルタワーなどは、ほぼ満床状態で稼働している。

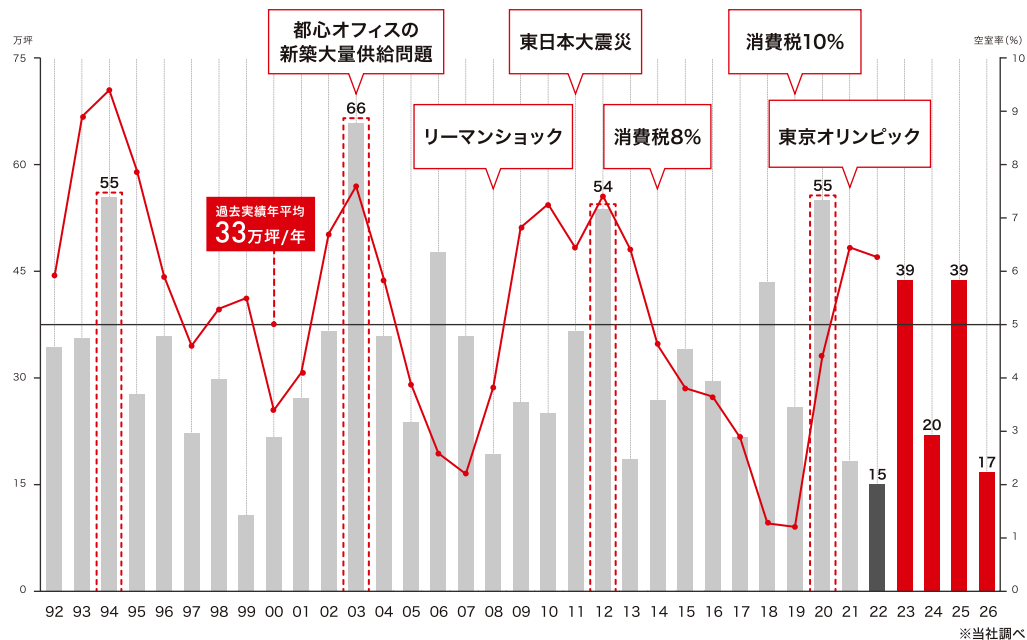
新築ビルは、立地環境は言うまでもなく、ビルスペックと募集賃料のバランスによって内定率に差が出ている。

新築の供給量

2022年供給量 **15万坪/年**

東京23区

■ 竣工済の物件 ■ 未竣工の物件
— 東京都心5区の空室率



竣工	物件名	住所	基準階(坪)	延床面積(坪)	地上階	地下階
2022年1月	銀泉西新橋ビル	東京都港区西新橋1丁目15-4	135	2,353	12	1
2022年1月	FRIENDBUILDING	東京都千代田区永田町2丁目4-11	104	1,252	10	-
2022年1月	CIRCLES二番町	東京都千代田区二番町12-3他(地番)	127	1,588	12	1
2022年1月	野村不動産日本橋大伝馬町ビル	東京都中央区日本橋大伝馬町1-4	-	2,813	8	1
2022年1月	住友不動産大崎ツインビル東館	東京都品川区北品川5丁目1-18	546	14,279	19	2
2022年2月	住友不動産市ヶ谷曙橋ビル	東京都新宿区片町1-1	191	2,032	9	1
2022年3月	T-LITE	東京都港区虎ノ門2丁目9他	316	7,933	17	2
2022年3月	RBM神田ビル	東京都千代田区神田西福田町3	133	1,313	8	1
2022年3月	JR目黒MARCBIL	東京都品川区西五反田3丁目5-8	615	11,706	13	1
2022年5月	PMO神保町	東京都千代田区神田神保町2丁目10-4他	129	1,650	11	-
2022年5月	上野6丁目MMビル	東京都台東区上野6丁目1-14	145	2,268	11	1
2022年5月	関電不動産八重洲ビル	東京都中央区京橋1丁目11-1	250	4,078	13	1
2022年5月	京橋RKBビル	東京都中央区京橋2丁目5-15	50	1,030	14	-
2022年5月	住友不動産水道橋寺坂ビル	東京都文京区本郷1丁目10-9	161	1,565	8	-
2022年6月	PMO田町IV	東京都港区芝5丁目29-19	99	1,301	11	-
2022年6月	(仮称)富士ソフト汐留ビルA棟	東京都港区東新橋2丁目15	-	6,124	9	1
2022年6月	住友不動産上野御徒町ビル	東京都台東区元浅草3丁目7-1	123	1,928	12	-
2022年7月	oak港南品川	東京都港区港南2丁目10-14	326	4,941	12	1
2022年7月	PMO田町III	東京都港区芝4丁目1-28	174	2,052	9	1
2022年7月	九段会館テラス	東京都千代田区九段南1丁目6-5	756	20,570	17	3
2022年7月	PMOEX日本橋茅場町	東京都中央区茅場町2丁目12-10	182	2,988	12	1
2022年8月	MA5	東京都港区南青山5丁目6	175	2,138	12	-
2022年8月	CIRCLES西新宿	東京都新宿区西新宿3丁目6-4	123	1,472	11	1
2022年8月	PMO八丁堀IV	東京都中央区入船1丁目2-1	103	1,334	11	-
2022年8月	YANMARTOKYO	東京都中央区八重洲2丁目1-1	307	6,604	14	3
2022年8月	東京ミッドタウン八重洲 八重洲セントラルタワー	東京都中央区八重洲2丁目2-1	1,240	85,879	45	4
2022年10月	MitaS-Garden	東京都港区芝5丁目26-16	221	3,001	11	-
2022年11月	CIRCLES市ヶ谷	東京都千代田区四番町4-19他	112	1,136	9	1
2022年11月	L.Biz日本橋	東京都中央区日本橋2丁目9-4他	-	1,136	11	1
2022年11月	Daikwa日本橋馬喰町ビル	東京都中央区日本橋馬喰町1丁目204-1他	118	1,298	10	-
2022年12月	(仮称) 神宮前二丁目プロジェクト	東京都渋谷区神宮前2丁目31-11	-	2,409	6	-

移転傾向

2022年度は、コミュニケーションの強化や業務効率化を目的とした「集約移転」が目立った。

新型コロナウイルスの流行や働き方改革の影響で働く場所が多様化する中、センターオフィスを「コミュニケーション」や「イノベーション」の場と位置付け、それに合わせてオフィス戦略を見直す企業が多かったことが窺える。また、「人材確保の強化」を目的とし、立地を改善したり、より設備の整った大型ビルに移転したりする企業が多かったほか、再開発に起因する移転や、中小企業を中心に増床ニーズも多かった。

一方で、昨年度多かった「コスト削減」を目的とした移転は減少した。また、コロナ禍を受けた新しい働き方の制度化が進んでいることもあり、「今後の働き方の方針が決まっていない」という理由で移転を保留する企業も減少した。例えば、パナソニックインダストリー株式会社は、虎ノ門、東品川、浜松町の3カ所のオフィスを集約し、2023年7月竣工予定の虎ノ門ヒルズステーションタワーへ移転することを発表している。

移転理由から見る移転事例一覧

移転理由					会社名	移転先	移転先 面積(坪)	移転元ビル	移転元 面積(坪)
集約移動	業務効率化	コミュニケーションの強化	働き方改革	その他					
●					京セラ	(仮称) 三田再開発プロジェクト	5,600	I・Sビル	3,595
●					NECネットエスアイ	芝浦ルネサイトタワー	3,779	住友不動産飯田橋ファーストタワー	1,660
●					パナソニックインダストリー	虎ノ門ヒルズステーションタワー	2,057	虎ノ門35森ビル	1,973
●				シナジー強化	レスターエレクトロニクス	o a k 港南品川	4,942	六行会総合ビル	728
●	●				ニチホールディングス	御茶ノ水ソラシティ	1,810	旧自社ビル2棟	-
●				立地改善	キッツ	東京汐留ビルディング	1,073	オンワードパークビルディング	-
●				人材確保、事業強化	ミネベアミツミ	日本通運本社ビル	16,056	ミネベアミツミ東京本部ビル	-
●				人材確保、生産性の向上	Speee	住友不動産六本木グランドタワー	1,000	黒崎ビル	780
●		●		人員増加	セーフィー	住友不動産大崎ガーデンタワー	1,100	A-P-L-A-C-E 五反田駅前ビル	370
●	●	●			ソニーPCL	A-P-L-A-C-E 品川東	1,041	目黒東急ビル	1,293
●	●		●	サステナビリティ経営の強化	ミスミグループ本社	九段会館テラス	3,023	飯田橋ファーストビル	-
●	●				Jトラスト株式会社	恵比寿ガーデンプレイスタワー	860	赤坂複合ビル	860
	●				ピーエス三菱	東京汐留ビルディング	1,000	晴海センタービル	1,294
		●			アコム	東京汐留ビルディング	1,445	明治安田生命ビル	1,290
			●		三井化学	東京ミッドタウン八重洲 ※	3,720	汐留シティセンター	4,200
			●		wing	汐留住友ビル	1,098	A-P-L-A-C-E 品川東	-
				開発・建て替え	稲畑産業	室町古河三井ビルディング	1,300	自社ビル	2,000
				増床	農林中金全連アセットマネジメント	九段会館テラス	1,000	JA共済ビル	671
				開発・建て替え	メディカルホールディングス	東京スクエアガーデン	1,048	八重洲二丁目共同ビル	-
				開発・建て替え	独立行政法人日本学生支援機構	野村不動産銀座ビル	2,440	自社ビル	-

新しい働き方が可能な最先端オフィスとし、社外の研究者、技術者との協業スペースであるオープンラボや、ステークホルダーとの交流スペースであるコラボスペースなどを設置することで、「人を中心に据えた経営」の実践を目的としている。

また、株式会社ミスミグループ本社は2022年7月に竣工した九段会館テラスに移転した。出社している社員とリモート社員が共創するスペースを設置するなど、新しい働き方に適応しながら社員の創造性・生産性向上を企図、九段会館テラスの高い環境性能やBCP性能と合わせて、サステナビリティ経営の進化を実現させた。

株式会社メディカルホールディングスは再開発に伴い移転を実施した。八重洲の再開発エリアに所在するビルに本社を構えていたことから、東京スクエアガーデンに本社を移した。現在、八重洲エリアを含め複数エリアで再開発計画が進められていることから、建て替えに伴う移転ニーズは今後も発生するとみられる。また、開発物件が竣工しリーシングが本格化すれば、そのビルへの移転に伴う二次空室も発生することが予測され、再開発が市場に与える影響は大きいと推察される。

このように、新たな働き方に対応しながら、業務効率の向上を目指す移転が増加しているほか、再開発に起因する動きが継続することが予想される。

※ 東京ミッドタウン八重洲 八重洲セントラルタワー

備考

- 当社集計対象：延床3,000坪以上のオフィスビル
- 東京主要5区、7区：千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区+品川区、江東区
- 当社集計の空室率について：現在空室の物件と今後空室予定の物件含めた空室率を算出しております。
また、新築物件に関しては竣工時に空室率へ反映をしています。
- 移転傾向については、日経不動産マーケット情報を基に当社にて独自調査を行い作成しています。

留意事項

- 本資料は、不動産市場に関する当社の現在の見解に基づいて作成されています。
当社の見解は、当社が信頼できると判断した情報ソース及び現在の市場環境に対する当社独自の分析に基づく、見解または予測であり、ここに記載された内容が記載日以降の市場や経済情勢の状況に起因し妥当でなくなる可能性があります。
- 本資料の著作権は、全て三菱地所リアルエースサービス株式会社に帰属し、当社への事前の同意なく公表又は貴殿以外の第三者に開示又は提供されないものとします。

ビル営業部

お気軽にお問い合わせください。

<https://office.mecyes.co.jp/contact>

TEL：03-3510-3100

営業時間 9：30～17：30（平日）



賃貸オフィス検索サイト



<https://office.mecyes.co.jp/>

OFFICE MARKET REVIEW 2022

 三菱地所リアルエースサービス