

東京オフィスマーケットレポート

TOKYO OFFICE MARKET REPORT

2022年 | 夏号 |

CONTENTS

- 東京都心部の賃貸オフィス市場の動き
- 東京都心部の賃貸オフィス市況
- 多摩地区・埼玉・千葉・神奈川の賃貸オフィス市況

Topics

2022年1～3月期は0.1%のマイナス成長

内閣府が発表した2022年1～3月期の国内総生産(GDP)の改定値(2次速報)は、実質(季節調整値)で前期(21年10～12月期)比0.1%減、年率換算で0.5%減となった。オミクロン株の感染拡大を受けたまん延防止等重点措置下で個人消費は0.1%増となったが、車載向け半導体の供給制約を受けた自動車の減産や低調な企業の設備投資などによって2四半期ぶりのマイナス成長となった。

また、21年度のGDPは実質で前年度比2.1%増となり、3年ぶりのプラス成長であった。

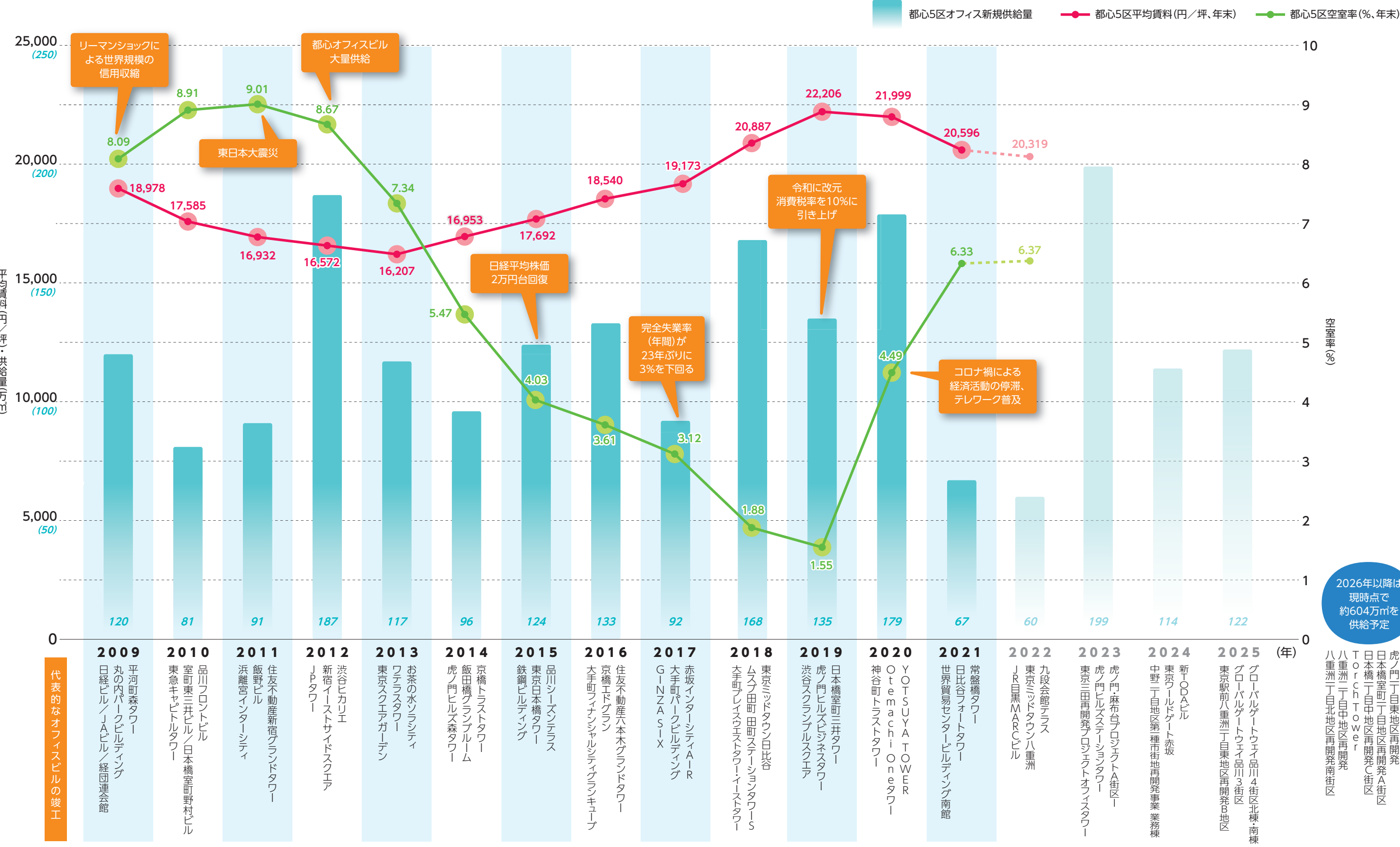
主要新築ビル(2022年3月～2022年5月)

No.	ビル名	所在地	階数	延床面積(坪)	竣工年月
1	JR目黒MARCビル	品川区西五反田3	13/B1	約11,710坪	2022年3月
2	T-LITE	港区虎ノ門2	17/B2	約7,933坪	2022年3月
3	RBM神田ビル	千代田区神田西福田町3	8/B1	約1,314坪	2022年3月
4	上野6丁目MMビル	台東区上野6	11/B1	約2,268坪	2022年5月
5	関電不動産八重洲ビル	中央区京橋1	13/B1	約4,078坪	2022年5月
6	PMO神保町	千代田区神田神保町2	11	約1,651坪	2022年5月
7	住友不動産水道橋壹岐坂ビル	文京区本郷1	8	約1,565坪	2022年5月
8	第1スカイビル	新宿区新宿4	7	約907坪	2022年5月

(各社公表資料等より)

東京都心部のオフィス市場の動き

2022年の東京都心部におけるオフィスビルの新規供給は約60万㎡(丸の内ビルディング約3.8棟分)で、前年に続いて比較的低い水準になる見込みである。7月には九段会館テラス(千代田区九段南1)、8月には東京ミッドタウン八重洲(中央区八重洲2)の大規模複合オフィスビルの竣工が予定されている。

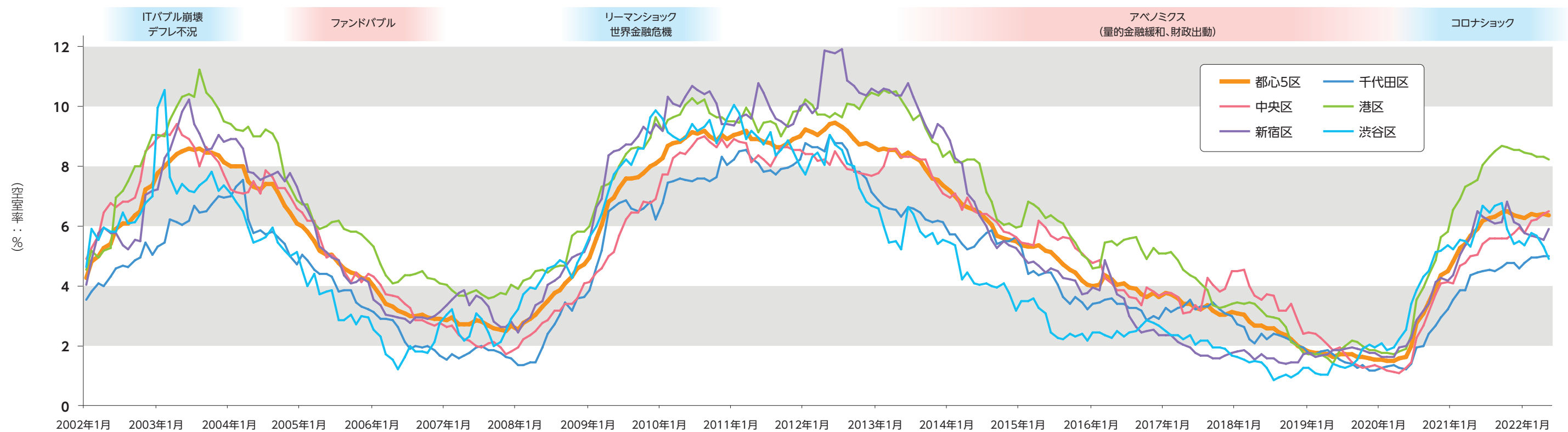


※2022年以降の供給量は予定を含み、代表的なオフィスビルの竣工予定時期は変わる可能性がある。代表的なオフィスビルの名称は略称・仮称、竣工時の名称を含む。
※オフィス新規供給量はオフィス用途部分を含む建物(延床面積5千㎡以上)で複合ビルの場合は他用途の延床面積も含まれる。また自社ビルの延床面積も含む。
※丸の内ビルディングの延床面積を16万㎡として換算。
※2022年の平均募集賃料と空室率は5月時点の水準。平均募集賃料は共益費を含まない。

東京都心部の賃貸オフィス市況

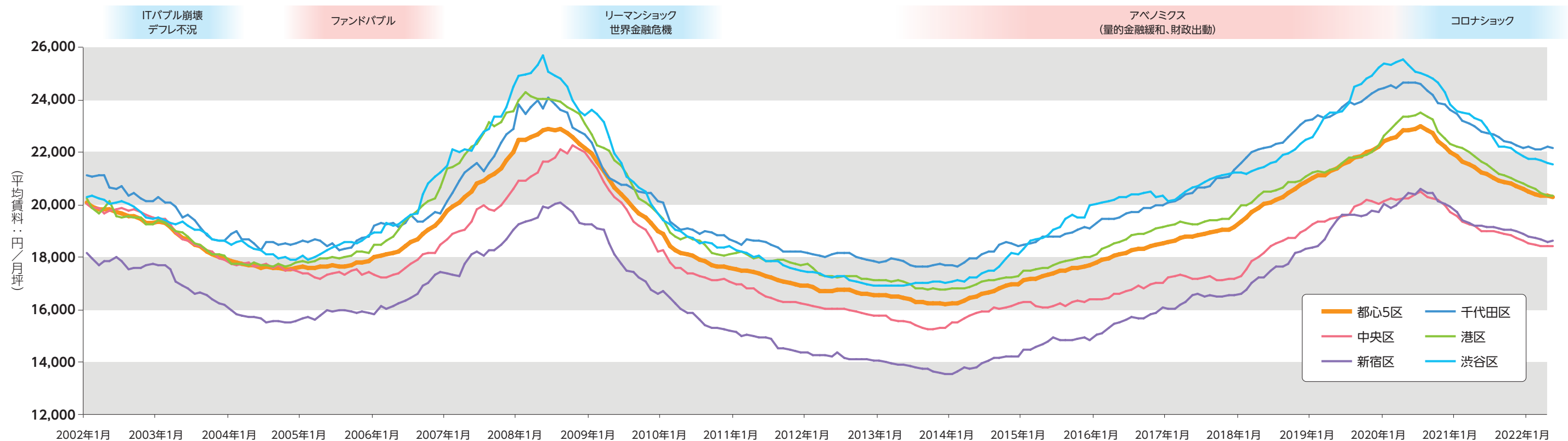
平均空室率

都心5区の5月時点の平均空室率は6.37%で、前月から0.01ポイント低下した。この半年ほどは6.3%～6.4%前後の小幅な変動となっている。コロナ禍の収束を見据えた企業のオフィスの回復がみられる一方、大企業におけるオフィスのあり方を見直す解約や縮小の動きが続いている。渋谷区は4%台まで低下したが、港区は8%台の推移が続いている。



平均賃料

都心5区の5月時点の平均賃料は20,319円/坪となり、前月から9円下落し、22か月連続の下落となった。新宿区のみが前月比47円の上昇となり、千代田区が同42円の下落となった他は同20円前後の小幅な下落にとどまった。



本ページの図表について ※東京ビジネス地区(都心5区)内にある基準階面積100坪以上の主要貸事務所ビルが調査対象。
※平均賃料については共益費は原則含まない。※平均賃料は、原則として基準階の新規募集条件を対象としている。
資料：三鬼商事「オフィスデータ」

多摩地区・埼玉・千葉・神奈川の賃貸オフィス市況

- 東京圏郊外部のオフィス市況は、都心5区の動きの波及に時間的な差があったり、支店や営業拠点などが多いといったテナントの特性、さらには地域固有の要因などから、都心5区とは市況の動きが異なる。コロナショックで全体的に空室率が上昇し、今年になっても多摩地区とさいたまエリアでは大規模及び大型ビルで上昇している。また、千葉・船橋エリアでは大規模ビルが上昇後に緩やかに低下し、横浜市と川崎市の大規模ビルは上昇傾向にある。

オフィス平均空室率・募集賃料 (2022年5月31日時点)

		大規模ビル	大型ビル	中型ビル
多摩地区	空室率	4.96%	5.65%	7.39%
	募集賃料	14,922円/坪	13,456円/坪	14,108円/坪
さいたまエリア (埼玉県中心部)	空室率	3.16%	2.20%	3.01%
	募集賃料	21,797円/坪	16,500円/坪	12,265円/坪
千葉・船橋エリア (千葉県西部)	空室率	7.12%	4.97%	8.69%
	募集賃料	12,005円/坪	11,910円/坪	10,283円/坪
横浜市	空室率	4.44%	5.73%	5.68%
	募集賃料	15,869円/坪	13,365円/坪	11,952円/坪
川崎市	空室率	6.37%	2.80%	1.05%
	募集賃料	16,165円/坪	16,718円/坪	11,600円/坪

賃料はすべて共益費込み

[ビルの分類(1フロア面積)]

●大規模ビル:200坪以上

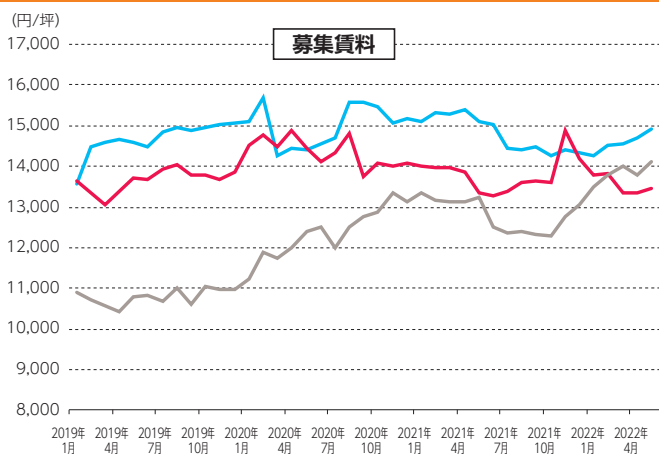
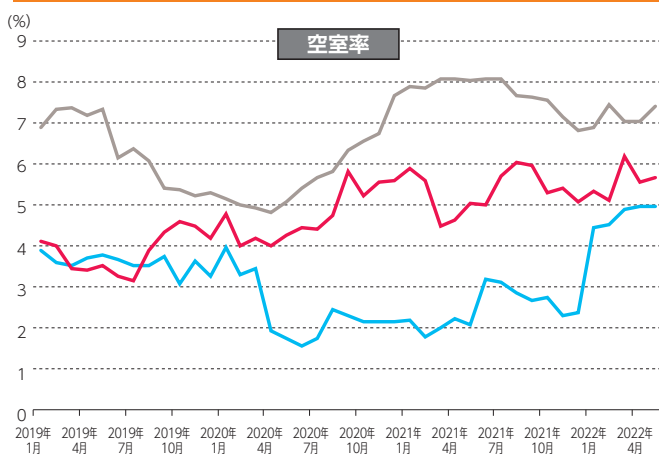
●大型ビル:100坪以上200坪未満

●中型ビル:50坪以上100坪未満

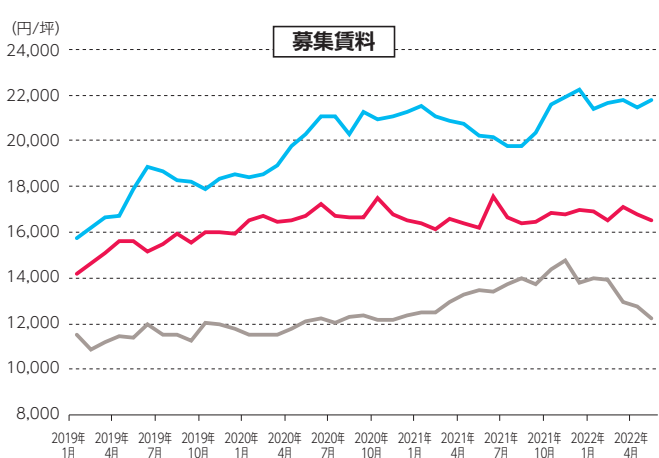
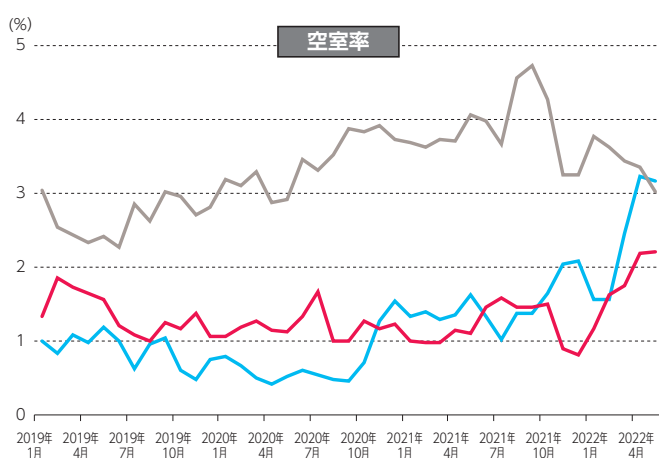
オフィス平均空室率・募集賃料の推移

大規模ビル 大型ビル 中型ビル

多摩地区 (調布市、三鷹市、武蔵野市、小金井市、府中市、町田市、八王子市、日野市、多摩市、国立市、立川市)



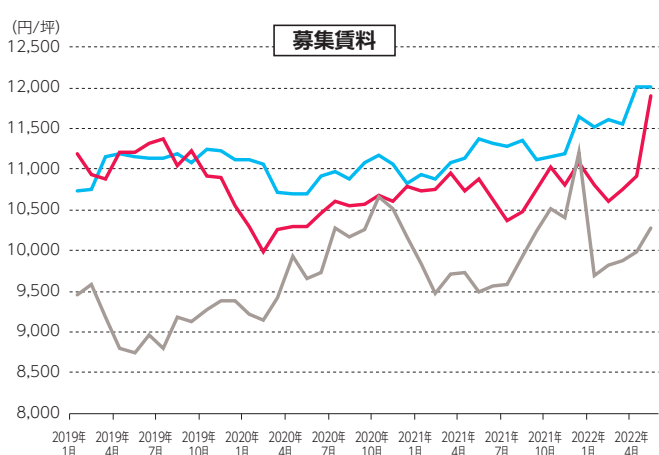
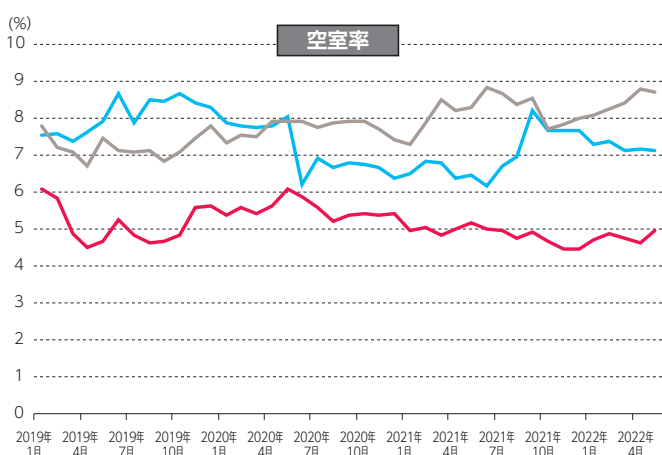
さいたまエリア (埼玉県中心部:大宮区、中央区、浦和区、川口市、戸田市、蕨市)



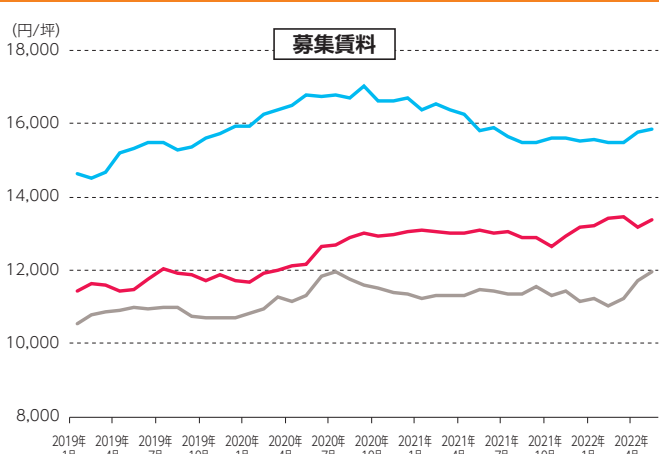
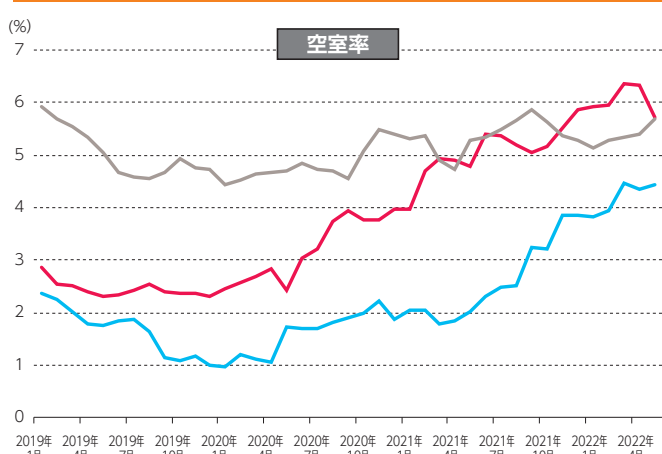
オフィス平均空室率・募集賃料の推移

大規模ビル 大型ビル 中型ビル

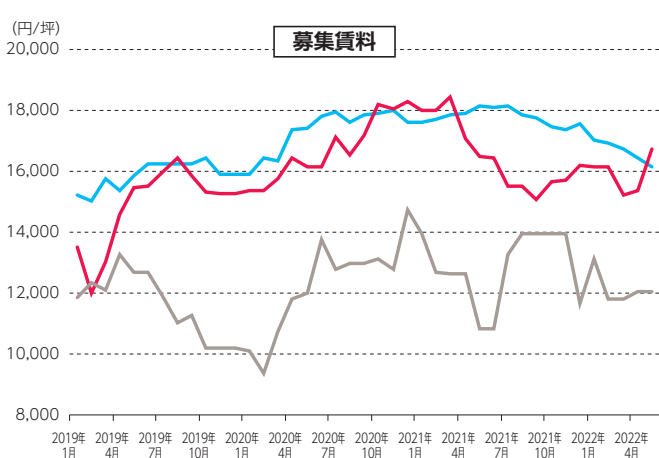
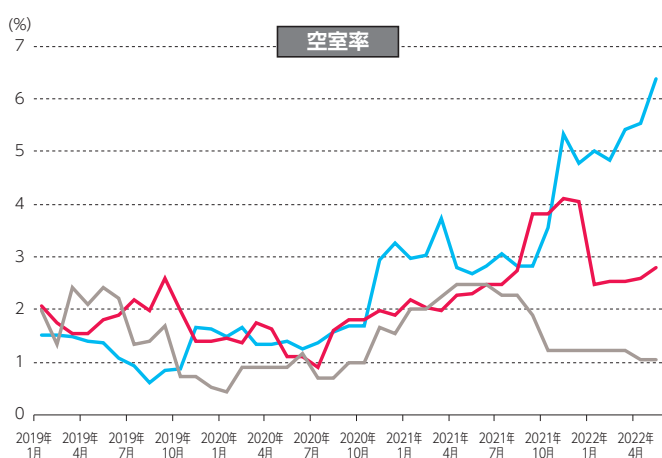
千葉・船橋エリア (千葉県西部:千葉市、市川市、浦安市、習志野市、船橋市)



横浜市



川崎市



資料：三幸エステート「オフィスレントデータ」

Building Overview

田村ビル

所在地: 東京都千代田区神田神保町3-2-4

構造: 鉄骨造・鉄骨鉄筋コンクリート造

規模: 地下1階・地上9階建

交通: 東京メトロ半蔵門線・都営新宿線・三田線

『神保町』駅徒歩3分

東京メトロ 東西線・東京メトロ半蔵門線

『九段下』駅徒歩4分

竣工: 1992年4月竣工

基準階面積: 237.26㎡ (71.77坪)

4路線2駅利用可能

機械式駐車場: 24台

天井高: 2600mm

24時間使用可能

靖国通りに面す
重厚感漂う御影石の外観



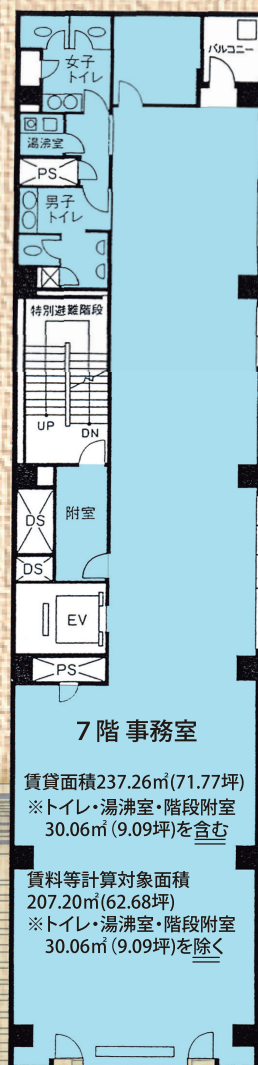
※QRコードより7階室内を御覧頂けます



エントラス



室内



7階 事務室

賃貸面積237.26㎡(71.77坪)

※トイレ・湯沸室・階段附室
30.06㎡(9.09坪)を含む

賃料等計算対象面積
207.20㎡(62.68坪)

※トイレ・湯沸室・階段附室
30.06㎡(9.09坪)を除く

一般社団法人 東京ビルディング協会会員 公益社団法人 東京ビルメンテナンス協会会員 国土交通大臣免許(4)第6808号

—— みずほ信託銀行グループ ——

〒103-0027 東京都中央区日本橋1丁目1番7号

平成ビルディング株式会社

☎03-3271-9712

FAX03-3272-5983
(土日・祝日休)

本資料は参考情報の提供を目的とするものです。本資料は信頼できるとされる情報に基いて作成していますが、その正確性と完全性、客観性については当社は責任を負いません。
本レポートの無断転載を禁じます。

Copyright 2022 HEISEI BLDG CO.,LTD