

2021年1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

2021年1月末日時点の東京都心の主要大型ビル（延床3千坪以上）の空室率および平均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区平均は、空室率4.82%、平均募集賃料30,237円/坪となります。

-----主要区の空室率および平均募集賃料-----

2021年1月末日時点の東京主要7区の平均空室率は4.82%（前月比：+0.42%）、主要5区の平均空室率は4.75%（前月比：+0.41%）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30,237円/坪（前月比：+538円/坪）、主要5区では32,438円/坪（前月比：+509円/坪）となりました。

-----区ごとの動向-----

港区では、自社ビル売却に伴い大型オフィスビルが2棟、賃貸募集開始した影響を受け、空室率は6.77%（前月比：+0.64%）となり、平均募集賃料は32,806円（前月比：+979円）となりました。

渋谷区では、渋谷駅周辺エリアの大型オフィスビルが募集開始した為、空室率は4.06%（前月比：+0.52%）となり、平均募集賃料30,190円（前月比：-1,340円）となりました。

-----オフィスマーケット動向-----

東京主要7区の平均空室率は4.82%（前月比：+0.42%）にて11か月連続（2020年3月集計～）で上昇の結果となりました。東京主要7区の平均募集賃料については、30,237円（前月比：+538円）となりました。

新型コロナウイルス感染拡大の影響で業績が悪化し、企業が自社ビル売却に伴い賃貸オフィスビルとして貸し出すケースが見受けられます。同様の事例が続くとオフィスマーケットに与える影響が少なくないと想定されます。

緊急事態宣言が延長され、引き続き外出自粛による在宅勤務、テレワーク普及等の働き方の見直しや経済活動の停滞に伴う新規オフィス需要の減速等、今後の動向に注視が必要です。

移転情報

■日本コロムビア

【移転先】フェイス南青山
（港区南青山）

【移転元】江戸見坂森ビル
（港区虎ノ門）
1,000坪（推定）

【移転時期】2021年2月



フェイス南青山

■福助

【移転先】青海フロンティアビル
（江東区青海）
約600坪

【移転元】京セラ原宿ビル
（渋谷区神宮前）
775坪（推定）

【移転時期】2021年3月



青海フロンティアビル

■パスコ

【移転先】目黒ナレッジプラザ
（目黒区下目黒）
約2,579坪（一棟借り）

【移転元】東山ビル
（目黒区東山）
パスコ目黒ビル など
（目黒区東山）

【移転時期】2021年5月



目黒ナレッジプラザ

■コロプラ、360Channel、コロプラネクスト

【移転先】ミッドタウン・イースト
（港区赤坂）
2,240坪（推定）

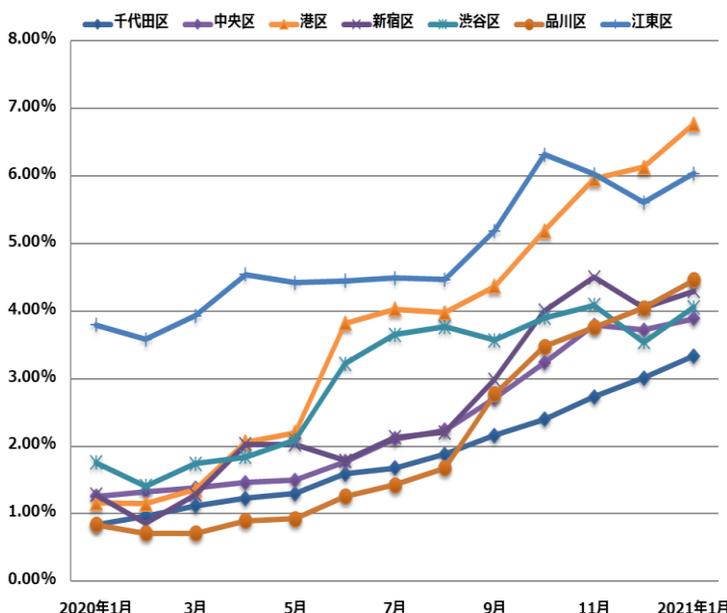
【移転元】恵比寿ガーデンプレイスタワー
（渋谷区恵比寿）

【移転時期】2022年2月

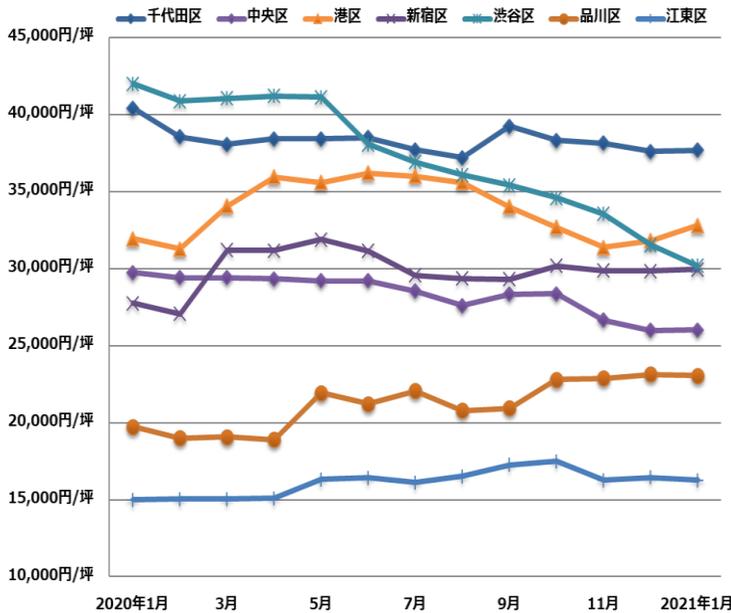


ミッドタウン・イースト

【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・平均募集賃料推移 (区別)】

	2020.1	2020.2	2020.3	2020.4	2020.5	2020.6	2020.7	2020.8	2020.9	2020.10	2020.11	2020.12	2021.1	前月比	前年同月比	
空室率	千代田区	0.84%	0.97%	1.12%	1.23%	1.30%	1.59%	1.68%	1.88%	2.16%	2.40%	2.73%	3.01%	3.34%	0.33%	2.50%
	中央区	1.26%	1.33%	1.38%	1.46%	1.50%	1.77%	2.11%	2.24%	2.71%	3.24%	3.79%	3.72%	3.89%	0.17%	2.63%
	港区	1.16%	1.15%	1.36%	2.06%	2.20%	3.82%	4.03%	3.98%	4.37%	5.19%	5.96%	6.13%	6.77%	0.64%	5.61%
	新宿区	1.28%	0.86%	1.28%	2.03%	2.03%	1.79%	2.13%	2.21%	2.99%	4.01%	4.50%	4.05%	4.30%	0.25%	3.02%
	渋谷区	1.76%	1.41%	1.74%	1.84%	2.09%	3.22%	3.65%	3.77%	3.57%	3.90%	4.09%	3.54%	4.06%	0.52%	2.30%
	5区	1.13%	1.11%	1.31%	1.68%	1.77%	2.50%	2.72%	2.81%	3.20%	3.77%	4.29%	4.34%	4.75%	0.41%	3.62%
	品川区	0.84%	0.71%	0.71%	0.90%	0.93%	1.26%	1.43%	1.68%	2.77%	3.48%	3.76%	4.05%	4.46%	0.41%	3.62%
江東区	3.80%	3.58%	3.93%	4.54%	4.42%	4.45%	4.49%	4.47%	5.19%	6.32%	6.03%	5.61%	6.04%	0.43%	2.24%	
7区	1.27%	1.23%	1.43%	1.81%	1.89%	2.53%	2.74%	2.83%	3.30%	3.92%	4.37%	4.40%	4.82%	0.42%	3.55%	
平均募集賃料	千代田区	40,434	38,576	38,076	38,435	38,449	38,507	37,720	37,207	39,243	38,330	38,159	37,607	37,698	91	-2,736
	中央区	29,750	29,417	29,418	29,353	29,206	29,222	28,541	27,612	28,359	28,373	26,676	26,012	26,034	22	-3,716
	港区	31,962	31,296	34,077	35,965	35,613	36,220	36,005	35,607	34,016	32,690	31,387	31,827	32,806	979	844
	新宿区	27,766	27,071	31,215	31,184	31,895	31,160	29,576	29,364	29,308	30,186	29,892	29,862	29,952	90	2,186
	渋谷区	42,023	40,882	41,063	41,212	41,152	38,075	36,938	36,079	35,413	34,597	33,557	31,530	30,190	-1,340	-11,833
	5区	34,030	33,490	34,737	35,285	35,222	35,451	34,955	34,364	33,955	33,035	32,022	31,929	32,438	509	-1,592
	品川区	19,754	18,997	19,086	18,893	21,945	21,217	22,064	20,791	20,942	22,817	22,884	23,139	23,070	-69	3,316
江東区	14,987	15,035	15,042	15,082	16,324	16,426	16,127	16,518	17,277	17,489	16,271	16,443	16,264	-179	1,277	
7区	29,283	29,309	30,919	31,348	31,101	32,222	32,082	31,520	30,977	30,549	29,544	29,699	30,237	538	954	

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】 ■ 1,047棟 2021年1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、2021年1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、2021年1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）。