

2021年2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2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5.20%、平均募集賃料29,603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2月末日時点の東京主要7区の平均空室率は5.20%（前月比：+0.38%）、主要5区の平均空室率は5.17%（前月比：+0.42%）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29,603円/坪（前月比：-634円/坪）、主要5区では31,653円/坪（前月比：-785円/坪）となりました。

-----区ごとの動向-----

港区では、テナントの集約移転に伴い大型オフィスビルが賃貸募集開始した影響を受け、空室率は7.46%（前月比：+0.69%）となり、平均募集賃料は31,497円（前月比：-1,309円）となりました。

品川区では、大崎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4.96%（前月比：+0.50%）となり、平均募集賃23,964円（前月比：+894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5.20%（前月比：+0.38%）となり、12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、29,603円（前月比：-634円）となりました。

企業統合に伴う大規模な拠点統廃合の影響により大型空室が顕著化した為、港区、品川区では空室率が上昇しました。オフィス戦略の見直しにより、移転先の契約面積を圧縮する企業や移転を中止する企業も見受けられます。

緊急事態宣言下において政府からの出勤者数の7割削減の要請に伴い、一部の大手企業はオフィス戦略策定において出社率（オフィスとオフィス以外での勤務割合）を設定するようになりました。今後、オフィスを賃借する際の各企業の出社率の設定が賃借面積に反映し、オフィスマーケットに与える影響が少なくない事が想定される為、各企業のオフィス戦略動向に注視が必要です。

移転情報

■伊藤忠テクノソリューションズ
ほか

【移転先】神谷町トラストタワー
（港区虎ノ門）
1万坪（推定）

【移転元】霞が関ビル
（千代田区霞が関）
など

【移転時期】2021年6月～9月



神谷町トラストタワー

■LegalForceほか

【移転先】豊洲フロント
（江東区豊洲）
約1,500坪

【移転元】NTT日比谷ビル
（千代田区内幸町）
約390坪

【移転時期】2021年5月



豊洲フロント

■KIYOラーニング

【移転先】永田町山王森ビル
（千代田区永田町）
208坪（推定）

【移転元】マードレ松田ビル
（千代田区紀尾井町）
127坪（推定）

【移転時期】2021年4月



永田町山王森ビル

■MCJ、マウスコンピューター

【移転先】大手町プレイス
イーストタワー
（千代田区大手町）
300坪（推定）

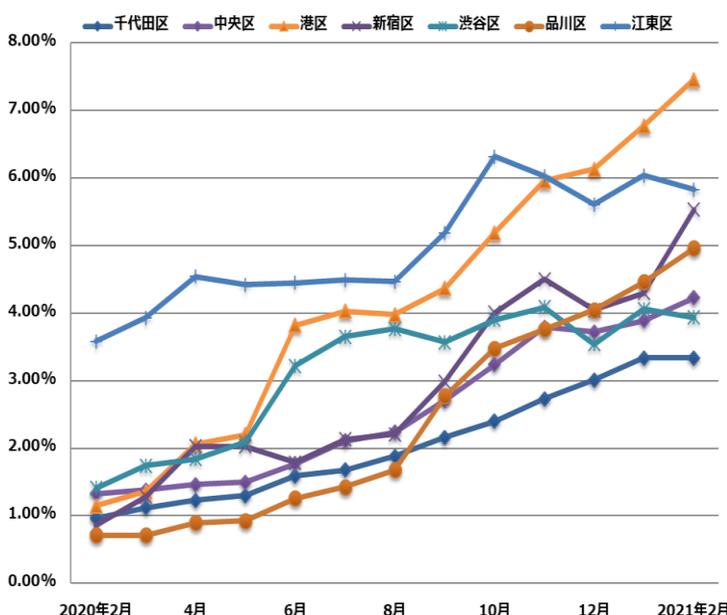
【移転元】東京日本橋タワー
（中央区日本橋）
823坪（推定）

【移転時期】2021年3月

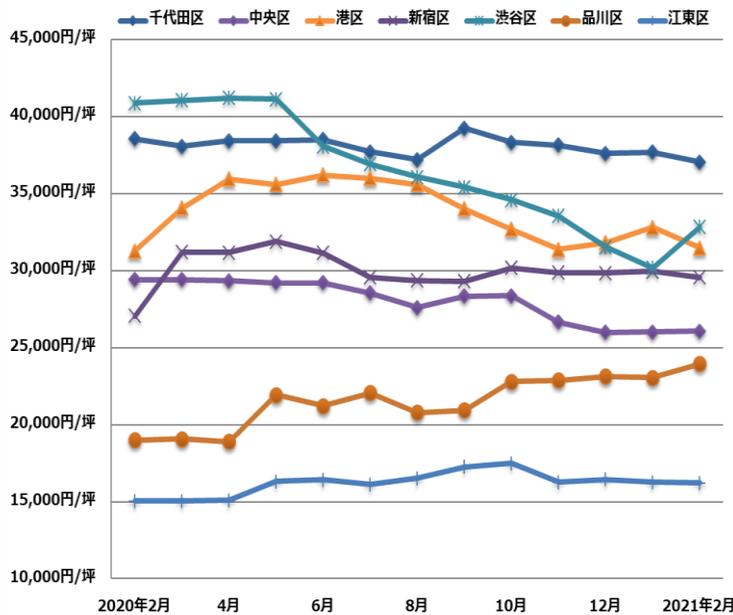


大手町プレイス イーストタワー

【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)】

	2020.2	2020.3	2020.4	2020.5	2020.6	2020.7	2020.8	2020.9	2020.10	2020.11	2020.12	2021.1	2021.2	前月比	前年同月比	
空室率	千代田区	0.97%	1.12%	1.23%	1.30%	1.59%	1.68%	1.88%	2.16%	2.40%	2.73%	3.01%	3.34%	3.34%	0.00%	2.37%
	中央区	1.33%	1.38%	1.46%	1.50%	1.77%	2.11%	2.24%	2.71%	3.24%	3.79%	3.72%	3.89%	4.23%	0.34%	2.90%
	港区	1.15%	1.36%	2.06%	2.20%	3.82%	4.03%	3.98%	4.37%	5.19%	5.96%	6.13%	6.77%	7.46%	0.69%	6.31%
	新宿区	0.86%	1.28%	2.03%	2.03%	1.79%	2.13%	2.21%	2.99%	4.01%	4.50%	4.05%	4.30%	5.53%	1.23%	4.67%
	渋谷区	1.41%	1.74%	1.84%	2.09%	3.22%	3.65%	3.77%	3.57%	3.90%	4.09%	3.54%	4.06%	3.94%	-0.12%	2.53%
	5区	1.11%	1.31%	1.68%	1.77%	2.50%	2.72%	2.81%	3.20%	3.77%	4.29%	4.34%	4.75%	5.17%	0.42%	4.06%
	品川区	0.71%	0.71%	0.90%	0.93%	1.26%	1.43%	1.68%	2.77%	3.48%	3.76%	4.05%	4.46%	4.96%	0.50%	4.25%
江東区	3.58%	3.93%	4.54%	4.42%	4.45%	4.49%	4.47%	5.19%	6.32%	6.03%	5.61%	6.04%	5.83%	-0.21%	2.25%	
7区	1.23%	1.43%	1.81%	1.89%	2.53%	2.74%	2.83%	3.30%	3.92%	4.37%	4.40%	4.82%	5.20%	0.38%	3.97%	
平均募集賃料	千代田区	38,576	38,076	38,435	38,449	38,507	37,720	37,207	39,243	38,330	38,159	37,607	37,698	37,053	-645	-1,523
	中央区	29,417	29,418	29,353	29,206	29,222	28,541	27,612	28,359	28,373	26,676	26,012	26,034	26,068	34	-3,349
	港区	31,296	34,077	35,965	35,613	36,220	36,005	35,607	34,016	32,690	31,387	31,827	32,806	31,497	-1,309	201
	新宿区	27,071	31,215	31,184	31,895	31,160	29,576	29,364	29,308	30,186	29,892	29,862	29,952	29,578	-374	2,507
	渋谷区	40,882	41,063	41,212	41,152	38,075	36,938	36,079	35,413	34,597	33,557	31,530	30,190	32,838	2,648	-8,044
	5区	33,490	34,737	35,285	35,222	35,451	34,955	34,364	33,955	33,035	32,022	31,929	32,438	31,653	-785	-1,837
	品川区	18,997	19,086	18,893	21,945	21,217	22,064	20,791	20,942	22,817	22,884	23,139	23,070	23,964	894	4,967
江東区	15,035	15,042	15,082	16,324	16,426	16,127	16,518	17,277	17,489	16,271	16,443	16,264	16,218	-46	1,183	
7区	29,309	30,919	31,348	31,101	32,222	32,082	31,520	30,977	30,549	29,544	29,699	30,237	29,603	-634	294	

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2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2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2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）。