

2021年3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3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**5.61%**、平均募集賃料**29,680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3月末日時点の東京主要7区の平均空室率は5.61%（前月比：+0.41%）、主要5区の平均空室率は5.56%（前月比：+0.39%）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29,680円/坪（前月比：+77円/坪）、主要5区では31,761円/坪（前月比：+108円/坪）となりました。

-----区ごとの動向-----

港区では、浜松町エリアにて大型オフィスビル竣工等の影響を受け、空室率は7.96%（前月比：+0.50%）となり、平均募集賃料は31,629円（前月比：+132円）となりました。

江東区では、有明エリアにて大型オフィスビルが募集開始した為、空室率は6.77%（前月比：+0.94%）となり、平均募集賃料16,159円（前月比：-59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、上昇傾向が1年以上継続しており、港区は平均空室率の上昇幅が主要7区で一番大きく前年同月比+6.60%（平均空室率：7.96%）となり、千代田区は上昇幅が小さく前年同月比+2.45%（平均空室率：3.57%）となりました。平均募集賃料は、下落傾向が継続しており東京主要7区でみると前年同月比-1,239円/坪となり、渋谷区が前年同月比-7,083円（平均募集賃料33,980円）と下落幅が一番大きい結果となりました。

緊急事態宣言は解除されたものの、新型コロナウイルスの収束めどが立たず、賃貸オフィス市場の不透明感が拭えない状況が続いており、供給側であるオーナーの賃貸条件等対応と需要側であるテナントのオフィス戦略の動向に引き続き注視が必要です。

移転情報

■ TOYO TIREほか

【移転先】品川シーサイドパークタワー
（品川区東品川）

【移転元】岩本町東洋ビル、
太陽生命神田ビル
（千代田区岩本町）
426坪（2カ所合計）

【移転時期】2021年4月



品川シーサイド
パークタワー

■ グンゼ

【移転先】東京汐留ビルディング
（港区東新橋）
600坪（推定）

【移転元】グンゼ日本橋ビル
（中央区日本橋）

【移転時期】2021年夏ごろ



東京汐留ビルディング

■ リンクアンドモチベーション

【移転先】歌舞伎座タワー
（中央区銀座）

【移転元】GINZA SIX
（中央区銀座）
1,800坪（推定）

【移転時期】2021年10月



歌舞伎座タワー

■ SAPジャパン、コンカー

【移転先】三井物産ビル
（千代田区大手町）
1,700坪（推定）

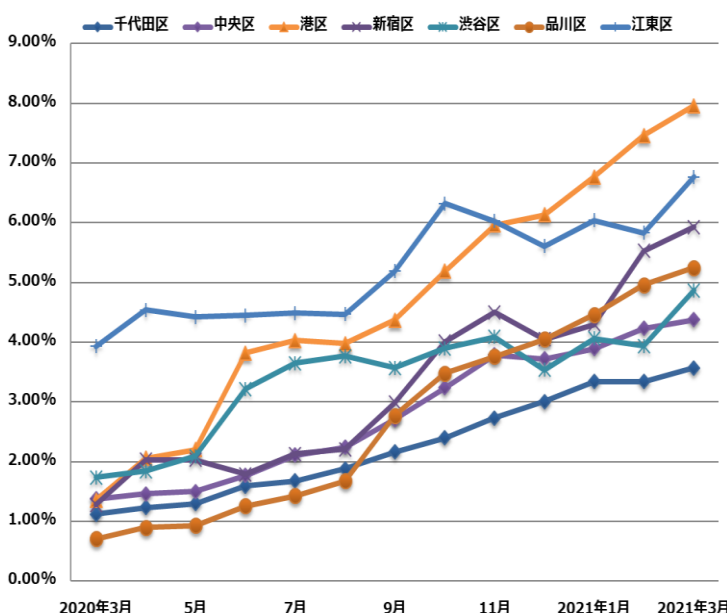
【移転元】GINZA SIX
（中央区銀座）
ほか

【移転時期】2021年4月、2022年8月

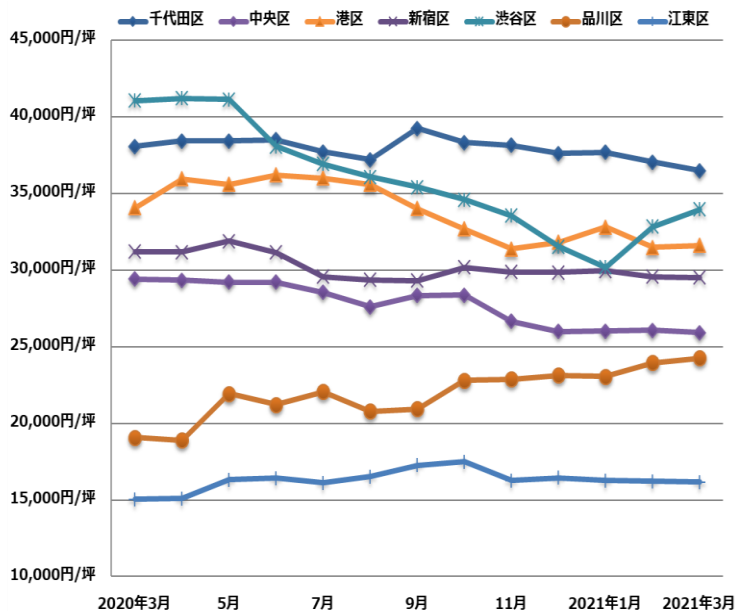


三井物産ビル

【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・平均募集賃料推移（区別）】

		2020.3	2020.4	2020.5	2020.6	2020.7	2020.8	2020.9	2020.10	2020.11	2020.12	2021.1	2021.2	2021.3	前月比	前年同月比
空室率	千代田区	1.12%	1.23%	1.30%	1.59%	1.68%	1.88%	2.16%	2.40%	2.73%	3.01%	3.34%	3.34%	3.57%	0.23%	2.45%
	中央区	1.38%	1.46%	1.50%	1.77%	2.11%	2.24%	2.71%	3.24%	3.79%	3.72%	3.89%	4.23%	4.38%	0.15%	3.00%
	港区	1.36%	2.06%	2.20%	3.82%	4.03%	3.98%	4.37%	5.19%	5.96%	6.13%	6.77%	7.46%	7.96%	0.50%	6.60%
	新宿区	1.28%	2.03%	2.03%	1.79%	2.13%	2.21%	2.99%	4.01%	4.50%	4.05%	4.30%	5.53%	5.93%	0.40%	4.65%
	渋谷区	1.74%	1.84%	2.09%	3.22%	3.65%	3.77%	3.57%	3.90%	4.09%	3.54%	4.06%	3.94%	4.87%	0.93%	3.13%
	5区	1.31%	1.68%	1.77%	2.50%	2.72%	2.81%	3.20%	3.77%	4.29%	4.34%	4.75%	5.17%	5.56%	0.39%	4.25%
	品川区	0.71%	0.90%	0.93%	1.26%	1.43%	1.68%	2.77%	3.48%	3.76%	4.05%	4.46%	4.96%	5.25%	0.29%	4.54%
	江東区	3.93%	4.54%	4.42%	4.45%	4.49%	4.47%	5.19%	6.32%	6.03%	5.61%	6.04%	5.83%	6.77%	0.94%	2.84%
平均募集賃料	7区	1.43%	1.81%	1.89%	2.53%	2.74%	2.83%	3.30%	3.92%	4.37%	4.40%	4.82%	5.20%	5.61%	0.41%	4.18%
	千代田区	38,076	38,435	38,449	38,507	37,720	37,207	39,243	38,330	38,159	37,607	37,698	37,053	36,491	-562	-1,585
	中央区	29,418	29,353	29,206	29,222	28,541	27,612	28,359	28,373	26,676	26,012	26,034	26,068	25,924	-144	-3,494
	港区	34,077	35,965	35,613	36,220	36,005	35,607	34,016	32,690	31,387	31,827	32,806	31,497	31,629	132	-2,448
	新宿区	31,215	31,184	31,895	31,160	29,576	29,364	29,308	30,186	29,892	29,862	29,952	29,578	29,517	-61	-1,698
	渋谷区	41,063	41,212	41,152	38,075	36,938	36,079	35,413	34,597	33,557	31,530	30,190	32,838	33,980	1,142	-7,083
	5区	34,737	35,285	35,222	35,451	34,955	34,364	33,955	33,035	32,022	31,929	32,438	31,653	31,761	108	-2,976
	品川区	19,086	18,893	21,945	21,217	22,064	20,791	20,942	22,817	22,884	23,139	23,070	23,964	24,267	303	5,181
	江東区	15,042	15,082	16,324	16,426	16,127	16,518	17,277	17,489	16,271	16,443	16,264	16,218	16,159	-59	1,117
	7区	30,919	31,348	31,101	32,222	32,082	31,520	30,977	30,549	29,544	29,699	30,237	29,603	29,680	77	-1,239

当社は、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 2021年3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3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トラブル比率（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3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）。