

2021年4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4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5.89%、平均募集賃料28,885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4月末日時点の東京主要7区の平均空室率は5.89%（前月比：+0.28%）、主要5区の平均空室率は5.79%（前月比：+0.23%）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28,885円/坪（前月比：-795円/坪）、主要5区では30,945円/坪（前月比：-816円/坪）となりました。

-----区ごとの動向-----

港区では、大型テナントの拠点集約による影響を受け、空室率は8.23%（前月比：+0.23%）となり、平均募集賃料は30,608円（前月比：-1,021円）となりました。品川区では、新築オフィスビルへ大型テナント（大森エリアから転出）が移転する影響を受け空室率は5.93%（前月比+0.68%）となり、平均募集賃23,012円（前月比：-1,255円）となりました。

-----オフィスマーケット動向-----

コロナ禍のオフィス市況として平均空室率の上昇傾向は続き、募集賃料の下落傾向も変わらず継続している状況です。港区の平均空室率は、8.23%となり約7年振り（2014年3月・当社調べ）に8%を超え、IT業界を中心とした大手企業の拠点集約の動きが空室率に反映する結果となりました。

オフィス動向に関わる国内労働市場において2020年度平均の有効求人倍率（厚生労働省）は、前年度比0.45ポイント低下の1.10倍となりオイルショックの影響が続いた1974年度以来、46年ぶりの下落幅となりました。コロナ禍の長期化による雇用情勢の急激な悪化を反映する結果となり、オフィス市況への影響が少なくない状況です。

移転情報

■東京電力エナジーパートナー

【移転先】NBF八丁堀テラス
（中央区新川）
約2,527坪



NBF八丁堀テラス

【移転元】MOMENTO
SHIODOME
（港区東新橋）
1,353坪（推定）

【移転時期】2021年5月

■日本HP

【移転先】品川シーズンテラス
（港区港南）
750坪（推定）



品川シーズンテラス

【移転元】日本HP本社ビル
（江東区大島）

【移転時期】2021年5月～11月

■ディー・エヌ・エー

【移転先】渋谷スクランブルスクエア
東棟WeWork内（ほか）
（渋谷区渋谷）



渋谷スクランブルスクエア

【移転元】渋谷ヒカリエ
（渋谷区渋谷）
4,690坪（推定）

【移転時期】2021年8月

■東京海上ホールディングス

【移転先】常盤橋タワー
（千代田区大手町）

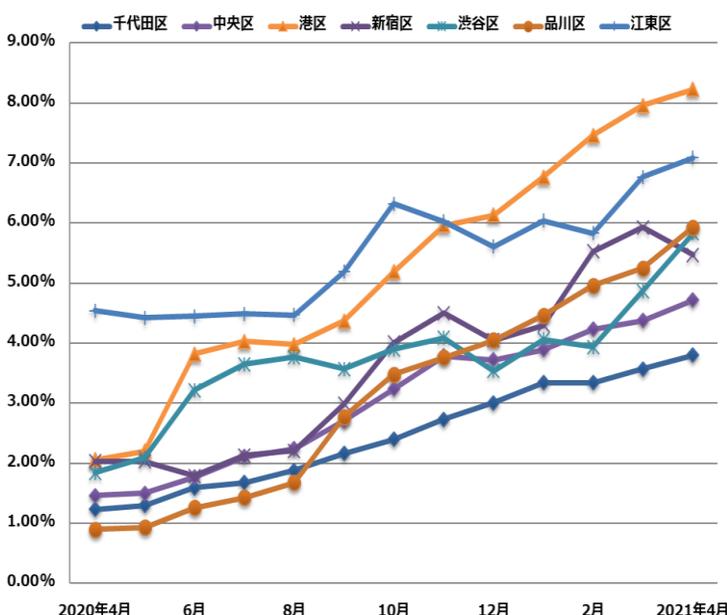


常盤橋タワー

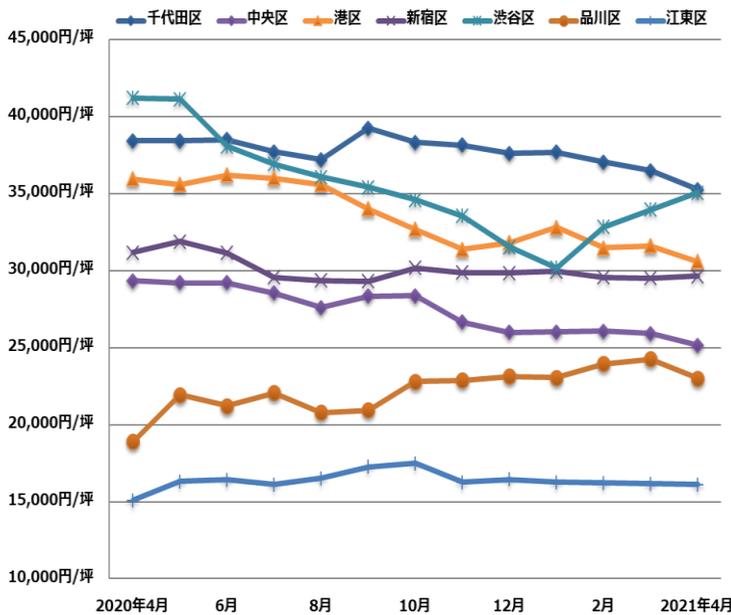
【移転元】東京海上日動ビル・本館、
同新館
（千代田区丸の内）
1万140坪（推定）

【移転時期】2021年12月～2022年6月

【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)】

	2020.4	2020.5	2020.6	2020.7	2020.8	2020.9	2020.10	2020.11	2020.12	2021.1	2021.2	2021.3	2021.4	前月比	前年同月比	
空室率	千代田区	1.23%	1.30%	1.59%	1.68%	1.88%	2.16%	2.40%	2.73%	3.01%	3.34%	3.34%	3.57%	3.80%	0.23%	2.57%
	中央区	1.46%	1.50%	1.77%	2.11%	2.24%	2.71%	3.24%	3.79%	3.72%	3.89%	4.23%	4.38%	4.72%	0.34%	3.26%
	港区	2.06%	2.20%	3.82%	4.03%	3.98%	4.37%	5.19%	5.96%	6.13%	6.77%	7.46%	7.96%	8.23%	0.27%	6.17%
	新宿区	2.03%	2.03%	1.79%	2.13%	2.21%	2.99%	4.01%	4.50%	4.05%	4.30%	5.53%	5.93%	5.47%	-0.46%	3.44%
	渋谷区	1.84%	2.09%	3.22%	3.65%	3.77%	3.57%	3.90%	4.09%	3.54%	4.06%	3.94%	4.87%	5.83%	0.96%	3.99%
	5区	1.68%	1.77%	2.50%	2.72%	2.81%	3.20%	3.77%	4.29%	4.34%	4.75%	5.17%	5.56%	5.79%	0.23%	4.11%
	品川区	0.90%	0.93%	1.26%	1.43%	1.68%	2.77%	3.48%	3.76%	4.05%	4.46%	4.96%	5.25%	5.93%	0.68%	5.03%
江東区	4.54%	4.42%	4.45%	4.49%	4.47%	5.19%	6.32%	6.03%	5.61%	6.04%	5.83%	6.77%	7.09%	0.32%	2.55%	
7区	1.81%	1.89%	2.53%	2.74%	2.83%	3.30%	3.92%	4.37%	4.40%	4.82%	5.20%	5.61%	5.89%	0.28%	4.08%	
平均募集賃料	千代田区	38,435	38,449	38,507	37,720	37,207	39,243	38,330	38,159	37,607	37,698	37,053	36,491	35,265	-1,226	-3,170
	中央区	29,353	29,206	29,222	28,541	27,612	28,359	28,373	26,676	26,012	26,034	26,068	25,924	25,169	-755	-4,184
	港区	35,965	35,613	36,220	36,005	35,607	34,016	32,690	31,387	31,827	32,806	31,497	31,629	30,608	-1,021	-5,357
	新宿区	31,184	31,895	31,160	29,576	29,364	29,308	30,186	29,892	29,862	29,952	29,578	29,517	29,639	122	-1,545
	渋谷区	41,212	41,152	38,075	36,938	36,079	35,413	34,597	33,557	31,530	30,190	32,838	33,980	35,076	1,096	-6,136
	5区	35,285	35,222	35,451	34,955	34,364	33,955	33,035	32,022	31,929	32,438	31,653	31,761	30,945	-816	-4,340
	品川区	18,893	21,945	21,217	22,064	20,791	20,942	22,817	22,884	23,139	23,070	23,964	24,267	23,012	-1,255	4,119
江東区	15,082	16,324	16,426	16,127	16,518	17,277	17,489	16,271	16,443	16,264	16,218	16,159	16,123	-36	1,041	
7区	31,348	31,101	32,222	32,082	31,520	30,977	30,549	29,544	29,699	30,237	29,603	29,680	28,885	-795	-2,463	

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】 ■ 1,049棟 2021年4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4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4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）。