

2021年5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5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6.06%、平均募集賃料28,311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5月末日時点の東京主要7区の平均空室率は6.06%（前月比：+0.17%）、主要5区の平均空室率は5.94%（前月比：+0.15%）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28,311円/坪（前月比：-574円/坪）、主要5区では30,426円/坪（前月比：-519円/坪）となりました。

-----区ごとの動向-----

港区では、前月まで14ヵ月連続で空室率が上昇していましたが、新規募集面積よりも埋め戻した面積が上回り空室率は8.13%（前月比：-0.10%）となりました。渋谷区では、代々木エリアの大型オフィスビルが複数フロア募集を開始した影響を受け空室率は6.53%（前月比+0.70%）となり、平均募集賃料は渋谷エリアの大型オフィスビルの募集賃料引き下げにより34,061円（前月比：-1,015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、7年振り（2014年4月・当社調べ）に6%を超えました。平均募集賃料は昨年同月比で主要7区:-2,790円（8.9%）、主要5区:-4,796円（13.6%）下落の結果となりました。

今般の空室率上昇については、コロナ禍における働き方変革が進んだことが大きな要素の一つとして挙げられます。コロナ前は、企業の業績と人員計画に基づきオフィスを構築していたケースが多かったことに対し、コロナ禍においては、非対面・非接触を考慮した働き方が前提となり、オフィスを構築するようになりました。

21年3月期決算集計(1,979社)において、5社に1社が最高益（『日本経済新聞』2021年5月20日）といった状況もありますが、今後の企業業績の如何や働き方変革の進捗など、オフィス市況に与える影響について引き続き注視が必要です。

移転情報

■オリックス生命保険

【移転先】大手町プレイス
イーストタワー
（千代田区大手町）
約1,766坪

【移転元】赤坂スターゲートプラザ ほか
（港区赤坂）
約940坪（赤坂スターゲートプラザ）

【移転時期】2021年9月



大手町プレイス
イーストタワー

出所:外観画像/「日経不動産マーケット情報」より引用

■イオンディライト

【移転先】帝都神田ビル
（千代田区神田錦町）
約1,400坪

【移転元】聖路加タワー ほか
（中央区明石町）
約485坪（聖路加タワー） ほか

【移転時期】2021年9月



帝都神田ビル

出所:外観画像/「日経不動産マーケット情報」より引用

■クリヤマ

【移転先】KANDA SQUARE
（千代田区神田錦町）
300坪（推定）

【移転元】龍名館本店ビル
（千代田区神田駿河台）
約446坪

【移転時期】2021年8月



KANDA SQUARE

■日本パーソナルビジネス

【移転先】新宿エルタワー
（新宿区西新宿）
160坪（推定）

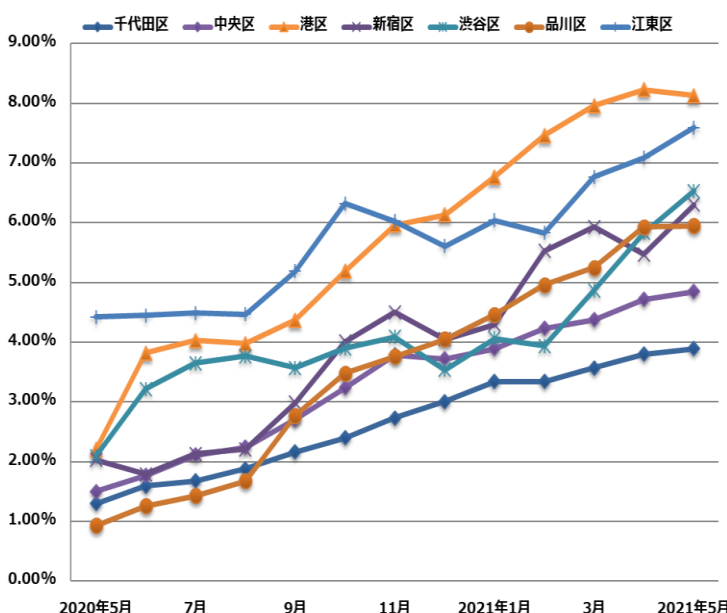
【移転元】新東京ビル(千代田区丸の内)
新宿センタービル
（新宿区西新宿）
263坪（2カ所合計、推定）

【移転時期】2021年6月

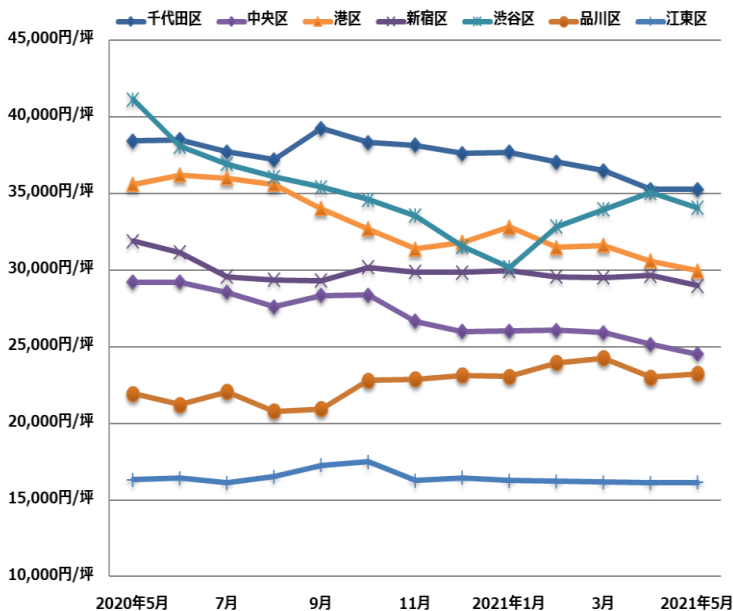


新宿エルタワー

【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）】

	2020.5	2020.6	2020.7	2020.8	2020.9	2020.10	2020.11	2020.12	2021.1	2021.2	2021.3	2021.4	2021.5	前月比	前年同月比	
空室率	千代田区	1.30%	1.59%	1.68%	1.88%	2.16%	2.40%	2.73%	3.01%	3.34%	3.34%	3.57%	3.80%	3.89%	0.09%	2.59%
	中央区	1.50%	1.77%	2.11%	2.24%	2.71%	3.24%	3.79%	3.72%	3.89%	4.23%	4.38%	4.72%	4.85%	0.13%	3.35%
	港区	2.20%	3.82%	4.03%	3.98%	4.37%	5.19%	5.96%	6.13%	6.77%	7.46%	7.96%	8.23%	8.13%	-0.10%	5.93%
	新宿区	2.03%	1.79%	2.13%	2.21%	2.99%	4.01%	4.50%	4.05%	4.30%	5.53%	5.93%	5.47%	6.30%	0.83%	4.27%
	渋谷区	2.09%	3.22%	3.65%	3.77%	3.57%	3.90%	4.09%	3.54%	4.06%	3.94%	4.87%	5.83%	6.53%	0.70%	4.44%
	5区	1.77%	2.50%	2.72%	2.81%	3.20%	3.77%	4.29%	4.34%	4.75%	5.17%	5.56%	5.79%	5.94%	0.15%	4.17%
	品川区	0.93%	1.26%	1.43%	1.68%	2.77%	3.48%	3.76%	4.05%	4.46%	4.96%	5.25%	5.93%	5.95%	0.02%	5.02%
	江東区	4.42%	4.45%	4.49%	4.47%	5.19%	6.32%	6.03%	5.61%	6.04%	5.83%	6.77%	7.09%	7.59%	0.50%	3.17%
7区	1.89%	2.53%	2.74%	2.83%	3.30%	3.92%	4.37%	4.40%	4.82%	5.20%	5.61%	5.89%	6.06%	0.17%	4.17%	
平均募集賃料	千代田区	38,449	38,507	37,720	37,207	39,243	38,330	38,159	37,607	37,698	37,053	36,491	35,265	35,275	10	-3,174
	中央区	29,206	29,222	28,541	27,612	28,359	28,373	26,676	26,012	26,034	26,068	25,924	25,169	24,515	-654	-4,691
	港区	35,613	36,220	36,005	35,607	34,016	32,690	31,387	31,827	32,806	31,497	31,629	30,608	29,966	-642	-5,647
	新宿区	31,895	31,160	29,576	29,364	29,308	30,186	29,892	29,862	29,952	29,578	29,517	29,639	28,975	-664	-2,920
	渋谷区	41,152	38,075	36,938	36,079	35,413	34,597	33,557	31,530	30,190	32,838	33,980	35,076	34,061	-1,015	-7,091
	5区	35,222	35,451	34,955	34,364	33,955	33,035	32,022	31,929	32,438	31,653	31,761	30,945	30,426	-519	-4,796
	品川区	21,945	21,217	22,064	20,791	20,942	22,817	22,884	23,139	23,070	23,964	24,267	23,012	23,248	236	1,303
	江東区	16,324	16,426	16,127	16,518	17,277	17,489	16,271	16,443	16,264	16,218	16,159	16,123	16,138	15	-186
7区	31,101	32,222	32,082	31,520	30,977	30,549	29,544	29,699	30,237	29,603	29,680	28,885	28,311	-574	-2,790	

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】 ■1,049棟 2021年5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5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5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）。