

2021年6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6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6.27%、平均募集賃料28,789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6月末日時点の東京主要7区の平均空室率は6.27%（前月比：+0.21%）、主要5区の平均空室率は6.25%（前月比：+0.31%）となりました。平均募集賃料については、大型オフィスビルの募集面積が増加した影響等から東京主要7区では28,789円/坪（前月比：+478円/坪）、主要5区では30,903円/坪（前月比：+477円/坪）と上昇の結果となりました。

-----区ごとの動向-----

千代田区は、コロナ禍において（東京主要7区比較）空室率が最も低く推移してきましたが、平均空室率は4.60%（前月比：+0.60%）となり、約6年6か月振り（当社調べ）4%を超える結果となりました。

品川区では、大崎エリアの大型オフィスビルの募集終了の影響を受け、平均空室率は5.48%（前月比：-0.47%）となり空室率が下落した結果となりました。

-----オフィスマーケット動向-----

新築大型オフィスビル、TOKYO TORCH 常盤橋タワー（千代田区）、日比谷 FORT TOWER（港区）の2棟が前月末に竣工しました。TOKYO TORCH 常盤橋タワー（地上38建て・高さ約212m）は、2027年度に竣工が予定されているTorch Tower（地上63階建て、高さ約390m）と同じ街区内にあり、今年度に供給されるビルとして最大規模となります。コロナ禍でのリーシングが注目されていましたが、若干の募集面積を残し竣工を迎える結果となりました。

新規大型募集となった状況を見ると、営業系部署の集約（浜松町エリア・約9,000坪返却）や部分フロア返却（紀尾井町エリア・約5,000坪返却）等、コロナ前からの働き方改革によるオフィス戦略の見直しの流れがコロナ禍において一層促進され、オフィスマーケットに与える影響が少なくない状況となりました。

移転情報

■エヌ・ティ・ティ・アドバンステクノロジー

【移転先】東京オペラシティタワー
（新宿区西新宿）
約608坪

【移転元】ミューザ川崎セントラルタワー
（川崎市幸区）
605坪（返却分）

【移転時期】2021年6月



東京オペラシティタワー

■クラレ

【移転先】常盤橋タワー
（千代田区大手町）

【移転元】大手センタービル
（千代田区大手町）
3,600坪（推定）

【移転時期】2021年7月



常盤橋タワー

竣工

■TOKYO TORCH 常盤橋タワー

【所在地】東京都千代田区大手町2丁目
東京都中央区八重洲1丁目

【階数】地上38階
地下5階

【延床面積】約44,300坪



常盤橋タワー

■PR TIMES

【移転先】赤坂インターシティ
（港区赤坂）
548坪

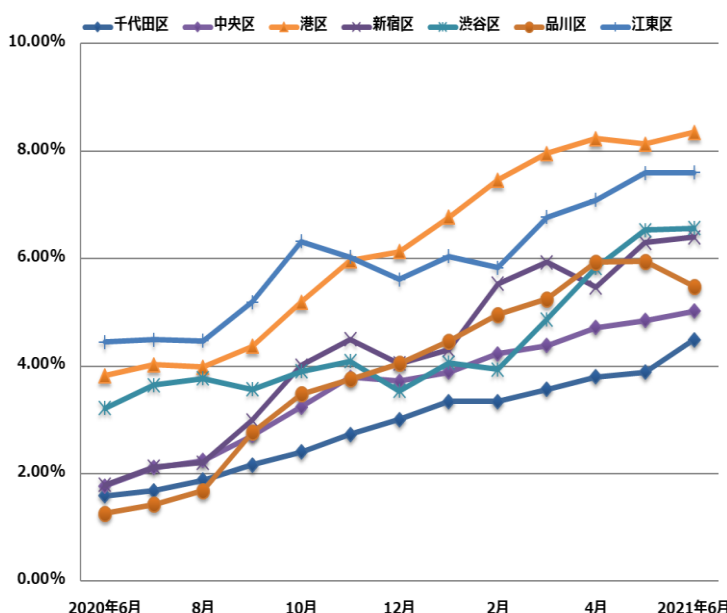
【移転元】ヒューリック南青山ビル
（港区南青山）
外苑ビル
（港区南青山）

【移転時期】2022年2月

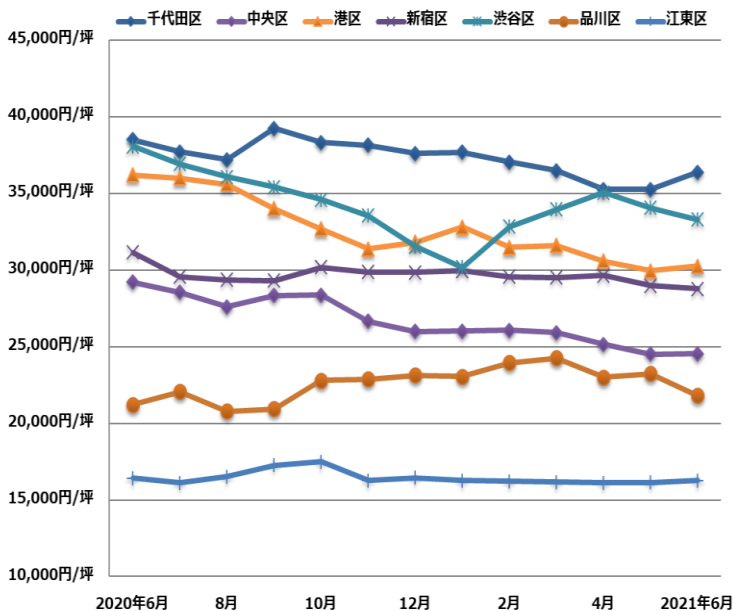


赤坂インターシティ

【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）】

	2020.6	2020.7	2020.8	2020.9	2020.10	2020.11	2020.12	2021.1	2021.2	2021.3	2021.4	2021.5	2021.6	前月比	前年同月比	
空室率	千代田区	1.59%	1.68%	1.88%	2.16%	2.40%	2.73%	3.01%	3.34%	3.34%	3.57%	3.80%	3.89%	4.49%	0.60%	2.90%
	中央区	1.77%	2.11%	2.24%	2.71%	3.24%	3.79%	3.72%	3.89%	4.23%	4.38%	4.72%	4.85%	5.02%	0.17%	3.25%
	港区	3.82%	4.03%	3.98%	4.37%	5.19%	5.96%	6.13%	6.77%	7.46%	7.96%	8.23%	8.13%	8.35%	0.22%	4.53%
	新宿区	1.79%	2.13%	2.21%	2.99%	4.01%	4.50%	4.05%	4.30%	5.53%	5.93%	5.47%	6.30%	6.40%	0.10%	4.61%
	渋谷区	3.22%	3.65%	3.77%	3.57%	3.90%	4.09%	3.54%	4.06%	3.94%	4.87%	5.83%	6.53%	6.57%	0.04%	3.35%
	5区	2.50%	2.72%	2.81%	3.20%	3.77%	4.29%	4.34%	4.75%	5.17%	5.56%	5.79%	5.94%	6.25%	0.31%	3.75%
	品川区	1.26%	1.43%	1.68%	2.77%	3.48%	3.76%	4.05%	4.46%	4.96%	5.25%	5.93%	5.95%	5.48%	-0.47%	4.22%
	江東区	4.45%	4.49%	4.47%	5.19%	6.32%	6.03%	5.61%	6.04%	5.83%	6.77%	7.09%	7.59%	7.60%	0.01%	3.15%
7区	2.53%	2.74%	2.83%	3.30%	3.92%	4.37%	4.40%	4.82%	5.20%	5.61%	5.89%	6.06%	6.27%	0.21%	3.74%	
平均募集賃料	千代田区	38,507	37,720	37,207	39,243	38,330	38,159	37,607	37,698	37,053	36,491	35,265	35,275	36,398	1,123	-2,109
	中央区	29,222	28,541	27,612	28,359	28,373	26,676	26,012	26,034	26,068	25,924	25,169	24,515	24,547	32	-4,675
	港区	36,220	36,005	35,607	34,016	32,690	31,387	31,827	32,806	31,497	31,629	30,608	29,966	30,277	311	-5,943
	新宿区	31,160	29,576	29,364	29,308	30,186	29,892	29,862	29,952	29,578	29,517	29,639	28,975	28,791	-184	-2,369
	渋谷区	38,075	36,938	36,079	35,413	34,597	33,557	31,530	30,190	32,838	33,980	35,076	34,061	33,311	-750	-4,764
	5区	35,451	34,955	34,364	33,955	33,035	32,022	31,929	32,438	31,653	31,761	30,945	30,426	30,903	477	-4,548
	品川区	21,217	22,064	20,791	20,942	22,817	22,884	23,139	23,070	23,964	24,267	23,012	23,248	21,821	-1,427	604
	江東区	16,426	16,127	16,518	17,277	17,489	16,271	16,443	16,264	16,218	16,159	16,123	16,138	16,274	136	-152
7区	32,222	32,082	31,520	30,977	30,549	29,544	29,699	30,237	29,603	29,680	28,885	28,311	28,789	478	-3,433	

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】 ■1,050棟 2021年6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6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6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）。