

2021年8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8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6.40%、募集賃料28,218円/坪となります。

-----主要区の空室率および募集賃料-----

2021年8月末日時点の東京主要7区の平均空室率は6.40%（前月比：+0.04%）、主要5区の平均空室率は6.21%（前月比：-0.12%）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28,218円/坪（前月比：-402円/坪）、主要5区では30,584円/坪（前月比：-146円/坪）の結果となりました。

-----区ごとの動向-----

千代田区では、拠点集約・フロア統合に伴う解約の動きがあったものの、中小規模の成約の動きもあり平均空室率は、4.33%（前月比+0.01%）と微増の結果となりました。一方で、空室率の上昇傾向が続いていた港区では、一部の大型商談を含む成約の動きが見られ、平均空室率は、8.44%（前月比-0.30%）と下落となりました。

空室率の上昇幅が大きい結果となった江東区では、大型新築ビルのメブクス豊洲（地上12階）が複数フロアの募集面積を残し竣工した為、空室率が9.68%（前月比+1.61%）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、KABUTO ONE(中央区)、メブクス豊洲(江東区)の2棟が前月末に竣工しました。KABUTO ONEは、金融関係のテナントを中心に満床にて竣工を迎え、メブクス豊洲は、募集面積を残しての竣工となりました。

オフィスマーケット動向として平均空室率の上昇が2020年2月より続いていましたが、前月より上昇が鈍化し始め、今月は3区（港区・渋谷区・新宿区）にて下落となり、主要5区の平均空室率においても18ヶ月振りに下落の結果となりました。拠点統廃合の動きが継続的に見られるものの、今年度の新築大型オフィスビルは竣工を迎えているものが多く、供給面での大幅な空室の増加は限定的と推測され、需要面では成約の兆しが顕在化し始めている状況となっております。空室率上昇の鈍化が一時的なものか今後の動向に注視が必要です。

竣工

■メブクス豊洲(MEBKS TOYOSU)

【所在地】 東京都江東区豊洲
6-4-34

【階数】 地上12階

【延床面積】 約26,673坪



メブクス豊洲

出所：外観画像/「建設通信新聞」より引用

■KABUTO ONE

【所在地】 東京都中央区日本橋兜町
7-1

【階数】 地上15階
地下2階

【延床面積】 約11,880坪



KABUTO ONE

出所：外観画像/「日経XTECH」より引用

移転情報

■大同生命保険

【移転先】 日本橋小網町スクエアビル
(中央区日本橋小網町)
約924坪

【移転元】 野村不動産日本橋本町ビル
(中央区日本橋本町)
約1,002坪

【移転時期】 2022年2月



日本橋小網町
スクエアビル

出所：外観画像/「日経不動産マーケット情報」より引用

■松田綜合法律事務所ほか

【移転先】 大手町野村ビル
(千代田区大手町)
約206坪

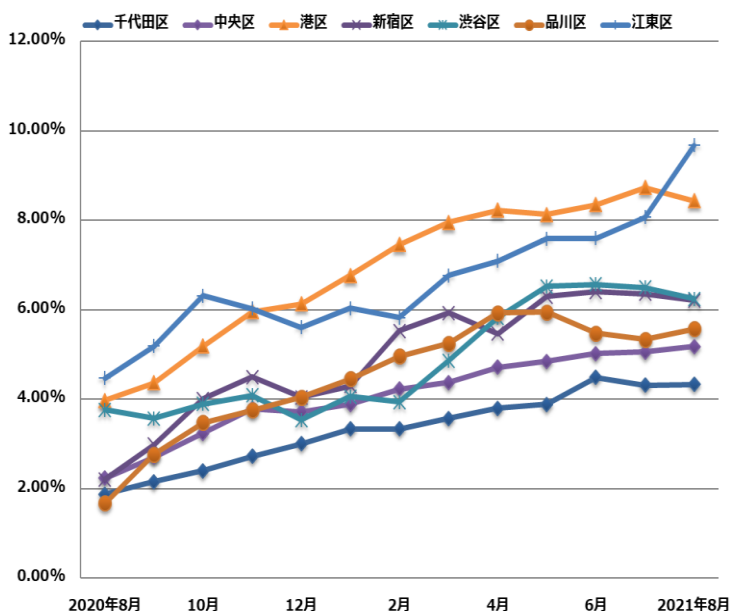
【移転元】 朝日生命大手町ビル
(千代田区大手町)
約152坪

【移転時期】 2022年5月

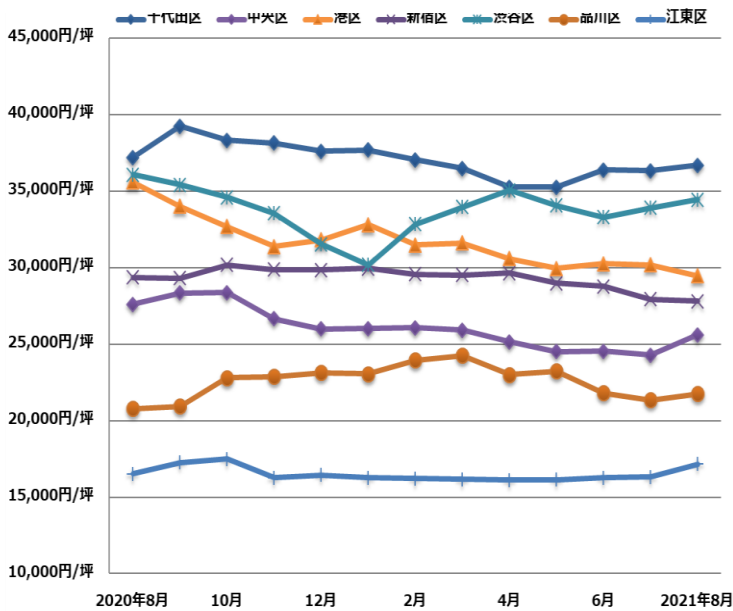


大手町野村ビル

【東京主要7区 空室率推移（区別）】



【東京主要7区 募集賃料推移（区別）】



【東京主要7区 空室率・募集賃料推移（区別）】

	2020.8	2020.9	2020.10	2020.11	2020.12	2021.1	2021.2	2021.3	2021.4	2021.5	2021.6	2021.7	2021.8	前月比	前年同月比
空室率	千代田区	1.88%	2.16%	2.40%	2.73%	3.01%	3.34%	3.57%	3.80%	3.89%	4.49%	4.32%	4.33%	0.01%	2.45%
	中央区	2.24%	2.71%	3.24%	3.79%	3.72%	3.89%	4.23%	4.38%	4.72%	4.85%	5.02%	5.06%	0.12%	2.94%
	港区	3.98%	4.37%	5.19%	5.96%	6.13%	6.77%	7.46%	7.96%	8.13%	8.35%	8.74%	8.44%	-0.30%	4.46%
	新宿区	2.21%	2.99%	4.01%	4.50%	4.05%	4.30%	5.53%	5.93%	5.47%	6.30%	6.40%	6.36%	-0.15%	4.00%
	渋谷区	3.77%	3.57%	3.90%	4.09%	3.54%	4.06%	3.94%	4.87%	5.83%	6.53%	6.57%	6.50%	-0.25%	2.48%
	5区	2.81%	3.20%	3.77%	4.29%	4.34%	4.75%	5.17%	5.56%	5.79%	5.94%	6.25%	6.33%	-0.12%	3.40%
	品川区	1.68%	2.77%	3.48%	3.76%	4.05%	4.46%	4.96%	5.25%	5.93%	5.95%	5.48%	5.34%	0.23%	3.89%
	江東区	4.47%	5.19%	6.32%	6.03%	5.61%	6.04%	5.83%	6.77%	7.09%	7.59%	7.60%	8.07%	1.61%	5.21%
平均募集賃料	7区	2.83%	3.30%	3.92%	4.37%	4.40%	4.82%	5.20%	5.61%	5.89%	6.06%	6.27%	6.36%	0.04%	3.57%
	千代田区	37,207	39,243	38,330	38,159	37,607	37,698	37,053	36,491	35,265	35,275	36,398	36,355	336	-516
	中央区	27,612	28,359	28,373	26,676	26,012	26,034	26,068	25,924	25,169	24,515	24,547	24,278	1,333	-2,001
	港区	35,607	34,016	32,690	31,387	31,827	32,806	31,497	31,629	30,608	29,966	30,277	30,197	-727	-6,137
	新宿区	29,364	29,308	30,186	29,892	29,862	29,952	29,578	29,517	29,639	28,975	28,791	27,934	-116	-1,546
	渋谷区	36,079	35,413	34,597	33,557	31,530	30,190	32,838	33,980	35,076	34,061	33,311	33,925	536	-1,618
	5区	34,364	33,955	33,035	32,022	31,929	32,438	31,653	31,761	30,945	30,426	30,903	30,730	-146	-3,780
	品川区	20,791	20,942	22,817	22,884	23,139	23,070	23,964	24,267	23,012	23,248	21,821	21,344	411	964
平均募集賃料	江東区	16,518	17,277	17,489	16,271	16,443	16,264	16,218	16,159	16,123	16,138	16,274	16,308	854	644
	7区	31,520	30,977	30,549	29,544	29,699	30,237	29,603	29,680	28,885	28,311	28,789	28,620	-402	-3,302

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】 ■1,052棟 2021年8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8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8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）。