

2021年9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9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6.45%、募集賃料28,329円/坪となります。

-----主要区空室率および募集賃料-----

2021年9月末日時点の東京主要7区の平均空室率は6.45%（前月比：+0.05%）、主要5区の平均空室率は6.28%（前月比：+0.07%）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28,329円/坪（前月比：+111円/坪）、主要5区では30,603円/坪（前月比：+19円/坪）の結果となりました。

-----区ごとの動向-----

港区では、拠点集約における成約の動きがあったものの、大型ビルにてフロア返却に伴う解約の動きがあり平均空室率は、8.57%（前月比+0.13%）と上昇の結果となりました。一方で、品川区では、大崎エリアにて大型商談を含む成約の動きが見られ、平均空室率は、5.26%（前月比-0.31%）と下落となりました。江東区では湾岸エリア・大型物件のリーシングが長期化している影響から空室率上昇が継続しており、空室率が9.88%（前月比+0.20%）となりました。

-----オフィスマーケット動向-----

空室率上昇の鈍化が今夏から見受けられ、当月においても主要7区の平均空室率は0.05%上昇と微増の結果となりました。複数の拠点やフロアを集約・統合し面積を圧縮する傾向は、今後とも大きく変わらないと推測されますが、一方で中小規模での人員増による拡大移転も顕在化している状況です。

緊急事態措置及びまん延防止等重点措置が全面解除されて、また、コロナワクチン接種が進む中、出社率の緩和やオフィス回帰などが検討される状況が想定されます。働き方がオフィスマーケットに与える影響が少なくない為、アフターコロナを見据えた各社のオフィス戦略動向に注視が必要です。

移転情報

■協栄産業

【移転先】品川シーサイドキャナルタワー
（品川区東品川）
840坪以上（推定）

【移転元】本社ビル（ほか）
（渋谷区松濤）
約884坪

【移転時期】2022年4月～6月



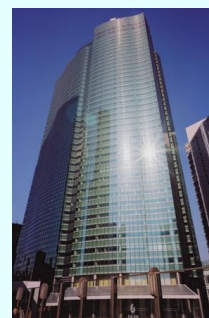
品川シーサイド
キャナルタワー

■汐留パートナーズなど

【移転先】汐留シティセンター
（港区東新橋）
約230坪

【移転元】第2丸高ビル
（中央区銀座）
約230坪

【移転時期】2022年3月



汐留シティセンター

■エフオン、エフバイオス

【移転先】グラントウキョウサウスタワー
（千代田区丸の内）
約300坪

【移転元】東京スクエアガーデン
（中央区京橋）
約150坪

【移転時期】2021年12月



グラントウキョウ
サウスタワー

■JFE商事など

【移転先】新大手町ビル
（千代田区大手町）

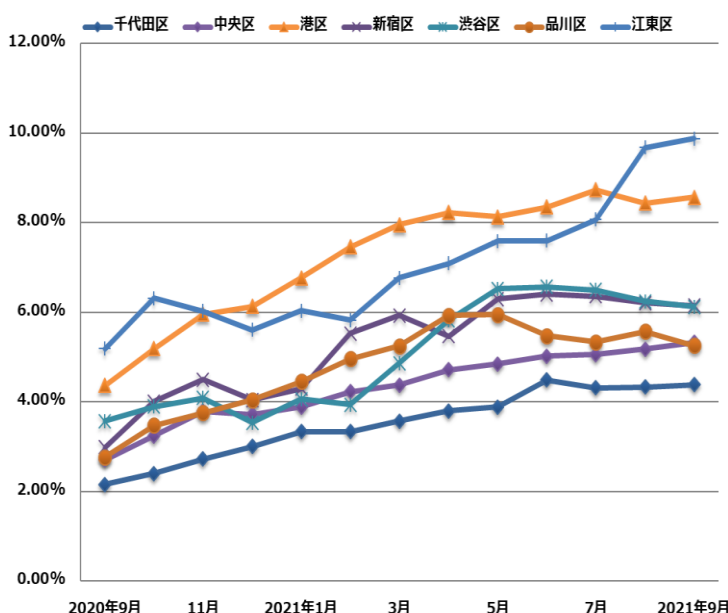
【移転元】JFE商事ビル
（千代田区大手町）
約4,318坪（延床面積）

【移転時期】2021年10月
～2022年5月

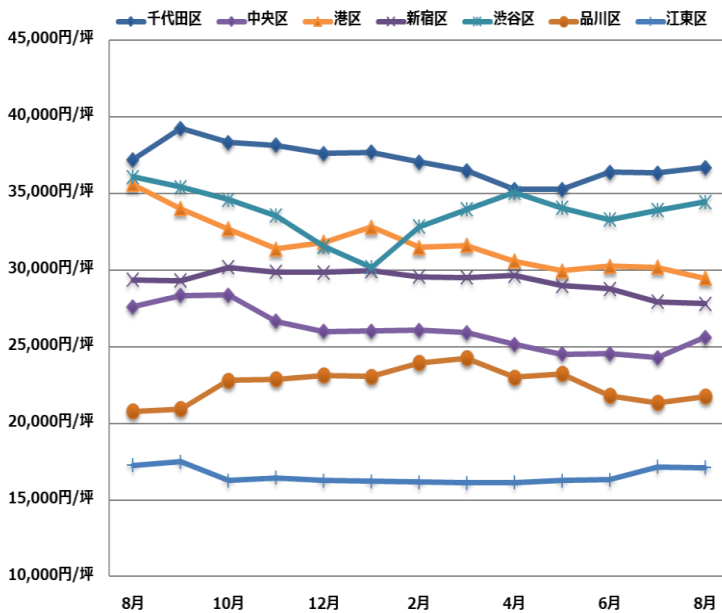


新大手町ビル

【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）】

	2020.9	2020.10	2020.11	2020.12	2021.1	2021.2	2021.3	2021.4	2021.5	2021.6	2021.7	2021.8	2021.9	前月比	前年同月比
千代田区	2.16%	2.40%	2.73%	3.01%	3.34%	3.34%	3.57%	3.80%	3.89%	4.49%	4.32%	4.33%	4.39%	0.06%	2.23%
中央区	2.71%	3.24%	3.79%	3.72%	3.89%	4.23%	4.38%	4.72%	4.85%	5.02%	5.06%	5.18%	5.33%	0.15%	2.62%
港区	4.37%	5.19%	5.96%	6.13%	6.77%	7.46%	7.96%	8.23%	8.13%	8.35%	8.74%	8.44%	8.57%	0.13%	4.20%
新宿区	2.99%	4.01%	4.50%	4.05%	4.30%	5.53%	5.93%	5.47%	6.30%	6.40%	6.36%	6.21%	6.15%	-0.06%	3.16%
渋谷区	3.57%	3.90%	4.09%	3.54%	4.06%	3.94%	4.87%	5.83%	6.53%	6.57%	6.50%	6.25%	6.12%	-0.13%	2.55%
5区	3.20%	3.77%	4.29%	4.34%	4.75%	5.17%	5.56%	5.79%	5.94%	6.25%	6.33%	6.21%	6.28%	0.07%	3.08%
品川区	2.77%	3.48%	3.76%	4.05%	4.46%	4.96%	5.25%	5.93%	5.95%	5.48%	5.34%	5.57%	5.26%	-0.31%	2.49%
江東区	5.19%	6.32%	6.03%	5.61%	6.04%	5.83%	6.77%	7.09%	7.59%	7.60%	8.07%	9.68%	9.88%	0.20%	4.69%
7区	3.30%	3.92%	4.37%	4.40%	4.82%	5.20%	5.61%	5.89%	6.06%	6.27%	6.36%	6.40%	6.45%	0.05%	3.15%
千代田区	39,243	38,330	38,159	37,607	37,698	37,053	36,491	35,265	35,275	36,398	36,355	36,691	36,741	50	-2,502
中央区	28,359	28,373	26,676	26,012	26,034	26,068	25,924	25,169	24,515	24,547	24,278	25,611	25,495	-116	-2,864
港区	34,016	32,690	31,387	31,827	32,806	31,497	31,629	30,608	29,966	30,277	30,197	29,470	29,546	76	-4,470
新宿区	29,308	30,186	29,892	29,862	29,952	29,578	29,517	29,639	28,975	28,791	27,934	27,818	27,587	-231	-1,721
渋谷区	35,413	34,597	33,557	31,530	30,190	32,838	33,980	35,076	34,061	33,311	33,925	34,461	33,534	-927	-1,879
5区	33,955	33,035	32,022	31,929	32,438	31,653	31,761	30,945	30,426	30,903	30,730	30,584	30,603	19	-3,352
品川区	20,942	22,817	22,884	23,139	23,070	23,964	24,267	23,012	23,248	21,821	21,344	21,755	21,677	-78	735
江東区	17,277	17,489	16,271	16,443	16,264	16,218	16,159	16,123	16,138	16,274	16,308	17,162	17,113	-49	-164
7区	30,977	30,549	29,544	29,699	30,237	29,603	29,680	28,885	28,311	28,789	28,620	28,218	28,329	111	-2,648

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】 ■1,053棟 2021年9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9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づいております。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9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）。