

2021年10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10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6.78%、募集賃料28,028円/坪となります。

-----主要区空室率および募集賃料-----

2021年10月末日時点の東京主要7区平均空室率は6.78%（前月比：+0.33%）、主要5区平均空室率は6.55%（前月比：+0.27%）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28,028円/坪（前月比：-301円/坪）、主要5区では30,231円/坪（前月比：-372円/坪）の結果となりました。

-----区ごとの動向-----

新宿区では、西新宿エリアにてグループ集約に伴う解約の動きが複数企業であり平均空室率は、6.98%（前月比+0.83%）と上昇の結果となりました。品川区においても、大崎エリアにて複数の大型ビルにて解約があり、平均空室率は、6.57%（前月比+1.31%）と上昇の結果となりました。

-----オフィスマーケット動向-----

コロナ前より働き方改革などのニーズ拡大と共にフレキシブルオフィスが注目されておりましたが、コロナ禍にてテレワークが浸透すると共に更なる広がりを見せ様々なタイプのフレキシブルオフィスが台頭しています。過去1年（2020年9月～2021年8月）の上場企業本社の移転先として6社がフレキシブルオフィスに移転しており、経営層の関心度の高さが見受けられます。

大手ディベロッパーは、各社サービス面で特色を打ち出したフレキシブルオフィスをラインナップとして揃える等、変化するオフィスニーズに対応した新サービスを打ち出しております。又、フレキシブルオフィス市場を狙い他業種からの参入も相次いでおり、ある大手住宅メーカーは、職住近接ニーズに特化するなどディベロッパーとは異なるアプローチで展開を進めています。

ビルオーナーは、退去リスク抑制や空室改善の対応として賃貸条件等の緩和だけでなく、変わりつつあるテナント需要の対応を迫られており、テナントニーズに対応した新たなサービスの動向にも注視が必要です。

移転情報

■ブレインパッド

【移転先】六本木ティーキューブ
（港区六本木）
約1,045坪

【移転元】白金台ビル（港区白金台）
JR東急目黒ビル（品川区上大崎）
約1,011坪（2カ所合計）

【移転時期】2022年5月



六本木ティーキューブ

■東京海上日動メディカルサービス

【移転先】新青山ビル東館
（港区南青山）
505坪（推定）

【移転元】国際新赤坂ビル東館
（港区赤坂）
642坪（推定）

【移転時期】2021年11月



新青山ビル東館

■めぶきフィナンシャルグループ、常陽銀行

【移転先】三井二号館
（中央区日本橋室町）
約210坪

【移転元】八重洲三井ビルディング
（中央区八重洲）
約700坪

【移転時期】2022年1月



三井二号館

■フロンティアコンサルティング

【移転先】大手町ビル
（千代田区大手町）
約330坪

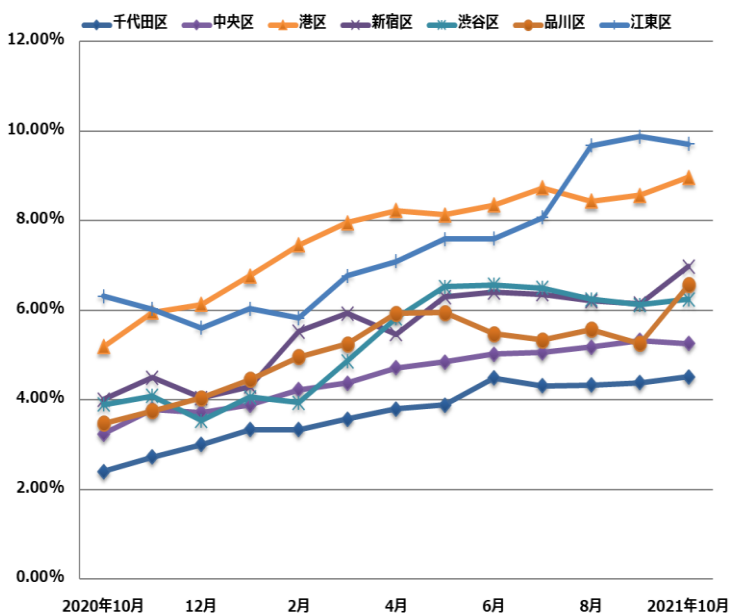
【移転元】WAKAMATSU BUILDING
（中央区日本橋本町）
約290坪

【移転時期】2022年1月

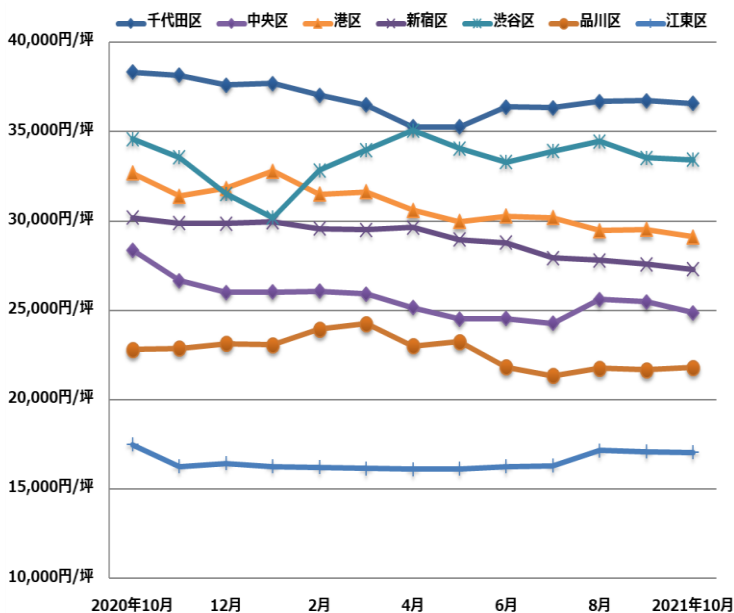


大手町ビル

【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)】

	2020.10	2020.11	2020.12	2021.1	2021.2	2021.3	2021.4	2021.5	2021.6	2021.7	2021.8	2021.9	2021.10	前月比	前年同月比	
空室率	千代田区	2.40%	2.73%	3.01%	3.34%	3.34%	3.57%	3.80%	3.89%	4.49%	4.32%	4.33%	4.39%	4.52%	0.13%	2.12%
	中央区	3.24%	3.79%	3.72%	3.89%	4.23%	4.38%	4.72%	4.85%	5.02%	5.06%	5.18%	5.33%	5.26%	-0.07%	2.02%
	港区	5.19%	5.96%	6.13%	6.77%	7.46%	7.96%	8.23%	8.13%	8.35%	8.74%	8.44%	8.57%	8.97%	0.40%	3.78%
	新宿区	4.01%	4.50%	4.05%	4.30%	5.53%	5.93%	5.47%	6.30%	6.40%	6.36%	6.21%	6.15%	6.98%	0.83%	2.97%
	渋谷区	3.90%	4.09%	3.54%	4.06%	3.94%	4.87%	5.83%	6.53%	6.57%	6.50%	6.25%	6.12%	6.25%	0.13%	2.35%
	5区	3.77%	4.29%	4.34%	4.75%	5.17%	5.56%	5.79%	5.94%	6.25%	6.33%	6.21%	6.28%	6.55%	0.27%	2.78%
	品川区	3.48%	3.76%	4.05%	4.46%	4.96%	5.25%	5.93%	5.95%	5.48%	5.34%	5.57%	5.26%	6.57%	1.31%	3.09%
	江東区	6.32%	6.03%	5.61%	6.04%	5.83%	6.77%	7.09%	7.59%	7.60%	8.07%	9.68%	9.88%	9.71%	-0.17%	3.39%
7区	3.92%	4.37%	4.40%	4.82%	5.20%	5.61%	5.89%	6.06%	6.27%	6.36%	6.40%	6.45%	6.78%	0.33%	2.86%	
平均募集賃料	千代田区	38,330	38,159	37,607	37,698	37,053	36,491	35,265	35,275	36,398	36,355	36,691	36,741	36,592	-149	-1,738
	中央区	28,373	26,676	26,012	26,034	26,068	25,924	25,169	24,515	24,547	24,278	25,611	25,495	24,864	-631	-3,509
	港区	32,690	31,387	31,827	32,806	31,497	31,629	30,608	29,966	30,277	30,197	29,470	29,546	29,113	-433	-3,577
	新宿区	30,186	29,892	29,862	29,952	29,578	29,517	29,639	28,975	28,791	27,934	27,818	27,587	27,311	-276	-2,875
	渋谷区	34,597	33,557	31,530	30,190	32,838	33,980	35,076	34,061	33,311	33,925	34,461	33,534	33,435	-99	-1,162
	5区	33,035	32,022	31,929	32,438	31,653	31,761	30,945	30,426	30,903	30,730	30,584	30,603	30,231	-372	-2,804
	品川区	22,817	22,884	23,139	23,070	23,964	24,267	23,012	23,248	21,821	21,344	21,755	21,677	21,819	142	-998
	江東区	17,489	16,271	16,443	16,264	16,218	16,159	16,123	16,138	16,274	16,308	17,162	17,113	17,055	-58	-434
7区	30,549	29,544	29,699	30,237	29,603	29,680	28,885	28,311	28,789	28,620	28,218	28,329	28,028	-301	-2,521	

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】 ■ 1,038棟 2021年10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10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10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）。