

2021年12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12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6.58%、募集賃料27,556円/坪となります。

-----主要区の空室率および募集賃料-----

2021年12月末日時点の東京主要7区の平均空室率は6.58%（前月比：-0.08%）、主要5区の平均空室率は6.40%（前月比：-0.05%）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27,556円/坪（前月比：-143円/坪）、主要5区では29,647円/坪（前月比：-162円/坪）の結果となりました。

-----区ごとの動向-----

渋谷区では、渋谷駅周辺ビルや原宿エリアの大型ビルにて募集終了した影響により平均空室率は、4.49%（前月比-0.18%）となり下落の結果となりました。渋谷ヒカリエは、ディー・エヌ・エーの退去等により、2021年春頃より約5,400坪・8フロアで募集を開始していましたが、約8ヵ月程で全フロアが募集終了となりました。

品川区では、大崎駅周辺エリアの大型ビルのフロアが募集終了となり、平均空室率は5.82%（前月比-0.16%）となり下落の結果となりました。

-----オフィスマーケット動向-----

平均空室率は新宿区で微増の上昇となりましたが、その他6区では下落の結果となり、2021年下期から続いていた空室率の上昇鈍化傾向から下落にシフトする結果となりました。平均募集賃料につきましては、中央区のみ上昇となり、その他6区では、下落の結果となりました。

コロナ禍においてオフィスマーケットに与える影響の大きな要因として大手企業のオフィス面積削減が挙げられますが、LIXILが江東区にある本社を売却し、オフィス面積を大幅に削減して賃貸オフィスビルに移転することを発表したこと等から、引き続きこの傾向は継続することが予想されます。一方で、コロナ禍での空室率上昇や賃料下落を好機と捉えた勢いのあるIT関連企業を中心とした新興企業が、DX化の需要を追い風にオフィス面積を拡大するなど、中小規模のオフィス拡大ニーズの増加が顕著に見受けられます。

上記を踏まえ、2022年の新規オフィス供給量が例年と比べ少ないことを考え合わせると、オフィスマーケットが大きく崩れることは想定しづらい状況です。但し、オミクロン株・感染拡大の猛威が日ごとに増しており、不確実性は拭えないものと思われまます。

移転情報

■ 東洋船舶

【移転先】 常盤橋タワー
(千代田区大手町)
約430坪

【移転元】 丸の内トラストタワーN館
(千代田区丸の内)
約350坪

【移転時期】 2021年12月



常盤橋タワー

■ 東京製綱

【移転先】 澁澤シティプレイス永代
(江東区永代)
約500坪

【移転元】 日本橋フロント
(中央区日本橋)
749坪(推定)

【移転時期】 2022年8月



澁澤シティプレイス永代

■ スギノマシン

【移転先】 オリナスタワー
(墨田区太平)
約80坪

【移転元】 日本橋本町1丁目ビル
(中央区日本橋本町)
約160坪

【移転時期】 2021年12月



オリナスタワー

■ JSOL

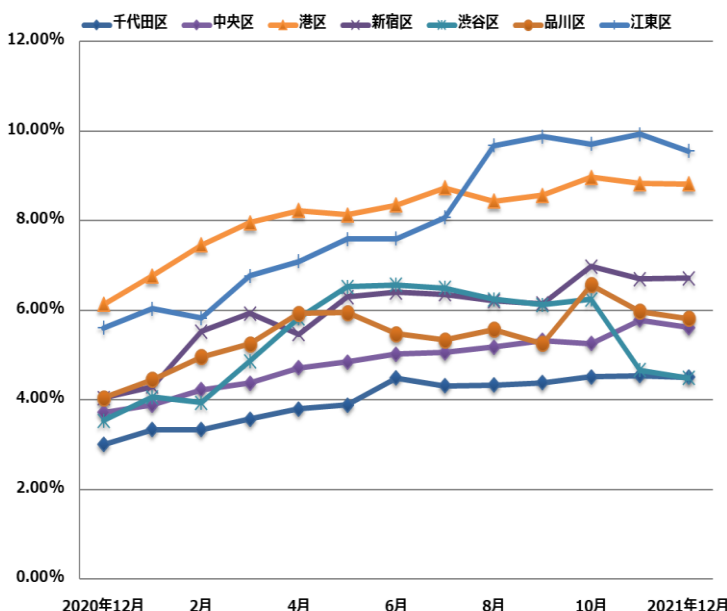
【移転先】 (仮称)九段南一丁目
プロジェクト
(千代田区九段南)
約2,250坪

【移転元】 晴海センタービル、
晴海アイランド
トリトンスクエア
オフィスタワーZ棟
(中央区晴海)
約3,800坪(2カ所合計)

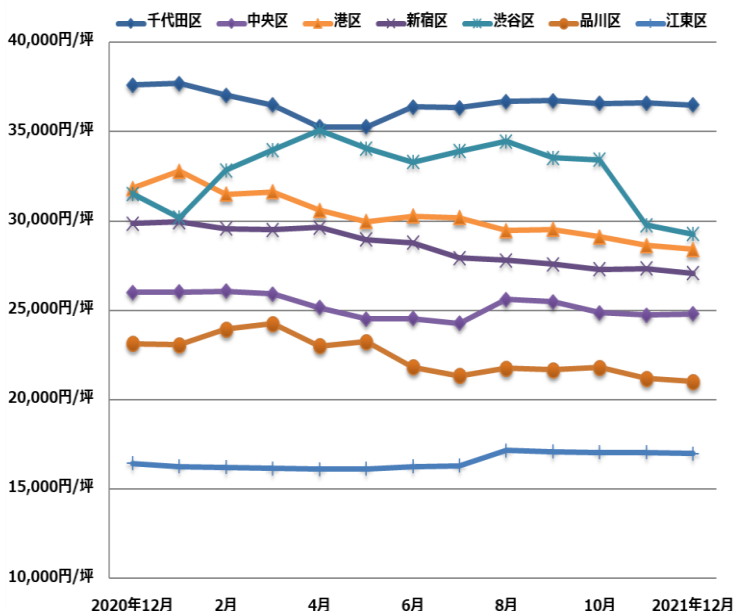
【移転時期】 2022年10月(完了) (仮称)九段南一丁目プロジェクト



【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)】

	2020.12	2021.1	2021.2	2021.3	2021.4	2021.5	2021.6	2021.7	2021.8	2021.9	2021.10	2021.11	2021.12	前月比	前年同月比	
空室率	千代田区	3.01%	3.34%	3.34%	3.57%	3.80%	3.89%	4.49%	4.32%	4.33%	4.39%	4.52%	4.54%	4.51%	-0.03%	1.50%
	中央区	3.72%	3.89%	4.23%	4.38%	4.72%	4.85%	5.02%	5.06%	5.18%	5.33%	5.26%	5.78%	5.62%	-0.16%	1.90%
	港区	6.13%	6.77%	7.46%	7.96%	8.23%	8.13%	8.35%	8.74%	8.44%	8.57%	8.97%	8.83%	8.82%	-0.01%	2.69%
	新宿区	4.05%	4.30%	5.53%	5.93%	5.47%	6.30%	6.40%	6.36%	6.21%	6.15%	6.98%	6.70%	6.72%	0.02%	2.67%
	渋谷区	3.54%	4.06%	3.94%	4.87%	5.83%	6.53%	6.57%	6.50%	6.25%	6.12%	6.25%	4.67%	4.49%	-0.18%	0.95%
	5区	4.34%	4.75%	5.17%	5.56%	5.79%	5.94%	6.25%	6.33%	6.21%	6.28%	6.55%	6.45%	6.40%	-0.05%	2.06%
	品川区	4.05%	4.46%	4.96%	5.25%	5.93%	5.95%	5.48%	5.34%	5.57%	5.26%	6.57%	5.98%	5.82%	-0.16%	1.77%
江東区	5.61%	6.04%	5.83%	6.77%	7.09%	7.59%	7.60%	8.07%	9.68%	9.88%	9.71%	9.93%	9.56%	-0.37%	3.95%	
7区	4.40%	4.82%	5.20%	5.61%	5.89%	6.06%	6.27%	6.36%	6.40%	6.45%	6.78%	6.66%	6.58%	-0.08%	2.18%	
平均募集賃料	千代田区	37,607	37,698	37,053	36,491	35,265	35,275	36,398	36,355	36,691	36,741	36,592	36,606	36,493	-113	-1,114
	中央区	26,012	26,034	26,068	25,924	25,169	24,515	24,547	24,278	25,611	25,495	24,864	24,736	24,812	76	-1,200
	港区	31,827	32,806	31,497	31,629	30,608	29,966	30,277	30,197	29,470	29,546	29,113	28,648	28,410	-238	-3,417
	新宿区	29,862	29,952	29,578	29,517	29,639	28,975	28,791	27,934	27,818	27,587	27,311	27,345	27,089	-256	-2,773
	渋谷区	31,530	30,190	32,838	33,980	35,076	34,061	33,311	33,925	34,461	33,534	33,435	29,783	29,274	-509	-2,256
	5区	31,929	32,438	31,653	31,761	30,945	30,426	30,903	30,730	30,584	30,603	30,231	29,809	29,647	-162	-2,282
	品川区	23,139	23,070	23,964	24,267	23,012	23,248	21,821	21,344	21,755	21,677	21,819	21,191	21,025	-166	-2,114
江東区	16,443	16,264	16,218	16,159	16,123	16,138	16,274	16,308	17,162	17,113	17,055	17,064	16,986	-78	543	
7区	29,699	30,237	29,603	29,680	28,885	28,311	28,789	28,620	28,218	28,329	28,028	27,699	27,556	-143	-2,143	

当社では、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】 ■ 1,042棟 2021年12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12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12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）。