2021年8月6日

2021年7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7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6.36%、平均募集賃料28,620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7月末日時点の東京主要7区の平均空室率は6.36%（前月比：+0.09%）、主要5区の平均空室率は6.33%（前月比：+0.08%）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28,620円/坪（前月比：-169円/坪）
主要5区では30,730円/坪（前月比:-173円/坪）の結果となりました。

-----区ごとの動向-----

港区では、コロナ禍において（東京主要7区比較）空室率が最も高く推移しており、平均空室率は8.74%（前月比：+0.39%）となり、前年同月比では+4.71%の結果となりました。その要因として、供給面では、新築オフィスビルや二次空室の影響で募集が増加したことが挙げられます。また、需要面ではテレワーク等の働き方の見直しにより、オフィス面積を調整しやすい情報・通信業等が部分解約や集約移転したこと等が挙げられます。
江東区では、台場エリアの大型オフィスビルの募集開始の影響を受け、平均空室率は8.07%（前月比：+0.47%）となりました。

-----オフィスマーケット動向-----

新型コロナウィルスのワクチン接種が進み、一部の企業に業績等の改善基調も見られますが、感染者数の大幅な拡大に伴う緊急事態宣言の期間延長及びエリア拡大となった等の状況を踏まえると、依然としてオフィスマーケットも不透明感が拭えない状況です。
今年度と来年度の新築オフィスビルの供給は、例年と比べると低水準な為、空室率の上昇は限定的との見方がある一方で、定期借家契約の期限を迎える大企業の部分解約、集約移転の顕在化やコロナ禍長期化によるテレワークの更なる加速等、今後とも企業のオフィス戦略動向に注視が必要です。

移転情報

■デジタルデータソリューション

【移転先】六本木ヒルズ森タワー
（港区六本木）
400坪（推定）

【移転元】サクセス銀座7ビル
(中央区銀座)
200坪（推定）

【移転時期】2021年8月


六本木ヒルズ森タワー

■LIDDELL

【移転先】ミッドタウン・タワー
（港区赤坂）
約640坪

【移転元】ハニービル青山
(渋谷区神宮前)
200坪（推定）

【移転時期】2021年11月


ミッドタウン・タワー

■インターコム

【移転先】富士ソフト秋葉原ビル
（千代田区神田練塀町）
343坪（推定）

【移転元】反町商事ビル
(台東区台東)
約300坪

【移転時期】2021年8月


富士ソフト秋葉原ビル

■ユーザベースなど

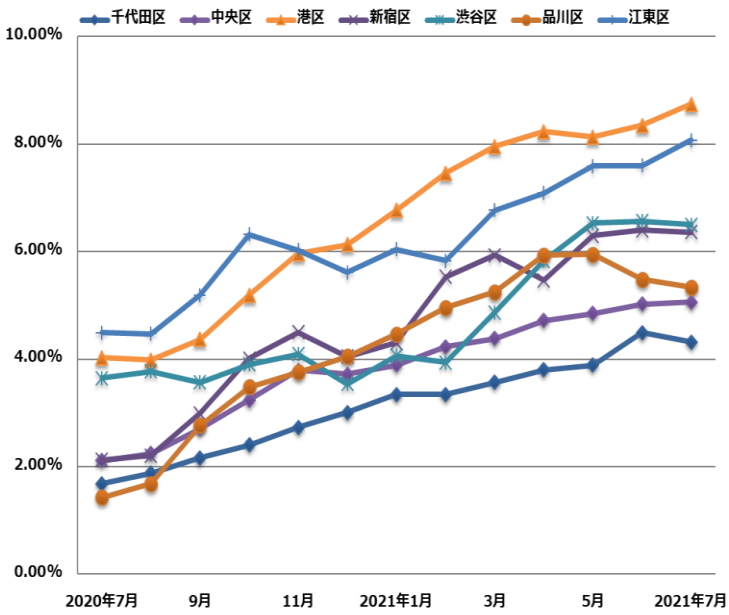
【移転先】三菱ビル
（千代田区丸の内）
1,400坪（推定）

【移転元】TRI-SEVEN ROPPONGI
(港区六本木)
620坪（推定）

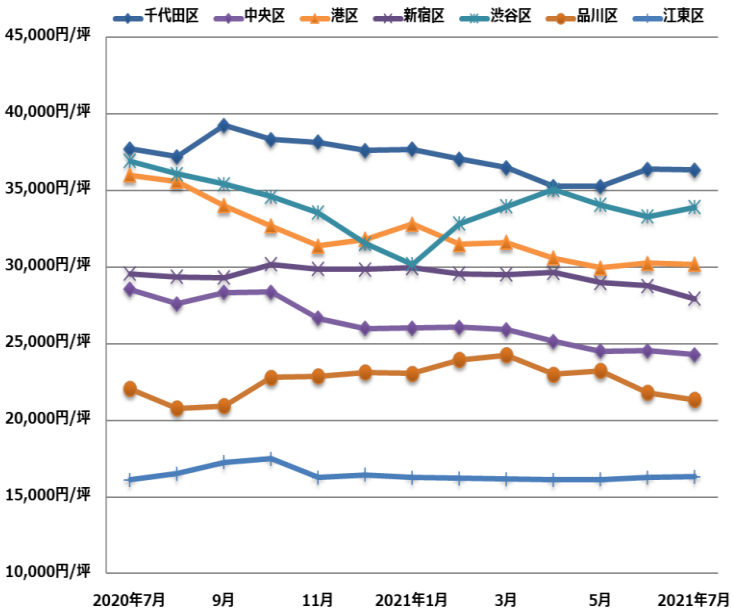
【移転時期】2022年春


三菱ビル

【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）】

		2020.7	2020.8	2020.9	2020.10	2020.11	2020.12	2021.1	2021.2	2021.3	2021.4	2021.5	2021.6	2021.7	前月比	前年同月比
空室率	千代田区	1.68%	1.88%	2.16%	2.40%	2.73%	3.01%	3.34%	3.34%	3.57%	3.80%	3.89%	4.49%	4.32%	-0.17%	2.64%
	中央区	2.11%	2.24%	2.71%	3.24%	3.79%	3.72%	3.89%	4.23%	4.38%	4.72%	4.85%	5.02%	5.06%	0.04%	2.95%
	港区	4.03%	3.98%	4.37%	5.19%	5.96%	6.13%	6.77%	7.46%	7.96%	8.23%	8.13%	8.35%	8.74%	0.39%	4.71%
	新宿区	2.13%	2.21%	2.99%	4.01%	4.50%	4.05%	4.30%	5.53%	5.93%	5.47%	6.30%	6.40%	6.36%	-0.04%	4.23%
	渋谷区	3.65%	3.77%	3.57%	3.90%	4.09%	3.54%	4.06%	3.94%	4.87%	5.83%	6.53%	6.57%	6.50%	-0.07%	2.85%
	5区	2.72%	2.81%	3.20%	3.77%	4.29%	4.34%	4.75%	5.17%	5.56%	5.79%	5.94%	6.25%	6.33%	0.08%	3.61%
	品川区	1.43%	1.68%	2.77%	3.48%	3.76%	4.05%	4.46%	4.96%	5.25%	5.93%	5.95%	5.48%	5.34%	-0.14%	3.91%
	江東区	4.49%	4.47%	5.19%	6.32%	6.03%	5.61%	6.04%	5.83%	6.77%	7.09%	7.59%	7.60%	8.07%	0.47%	3.58%
	7区	2.74%	2.83%	3.30%	3.92%	4.37%	4.40%	4.82%	5.20%	5.61%	5.89%	6.06%	6.27%	6.36%	0.09%	3.62%
平均募集賃料	千代田区	37,720	37,207	39,243	38,330	38,159	37,607	37,698	37,053	36,491	35,265	35,275	36,398	36,355	-43	-1,365
	中央区	28,541	27,612	28,359	28,373	26,676	26,012	26,034	26,068	25,924	25,169	24,515	24,547	24,278	-269	-4,263
	港区	36,005	35,607	34,016	32,690	31,387	31,827	32,806	31,497	31,629	30,608	29,966	30,277	30,197	-80	-5,808
	新宿区	29,576	29,364	29,308	30,186	29,892	29,862	29,952	29,578	29,517	29,639	28,975	28,791	27,934	-857	-1,642
	渋谷区	36,938	36,079	35,413	34,597	33,557	31,530	30,190	32,838	33,980	35,076	34,061	33,311	33,925	614	-3,013
	5区	34,955	34,364	33,955	33,035	32,022	31,929	32,438	31,653	31,761	30,945	30,426	30,903	30,730	-173	-4,225
	品川区	22,064	20,791	20,942	22,817	22,884	23,139	23,070	23,964	24,267	23,012	23,248	21,821	21,344	-477	-720
	江東区	16,127	16,518	17,277	17,489	16,271	16,443	16,264	16,218	16,159	16,123	16,138	16,274	16,308	34	181
	7区	32,082	31,520	30,977	30,549	29,544	29,699	30,237	29,603	29,680	28,885	28,311	28,789	28,620	-169	-3,462

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】■1,050棟 2021年7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7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タブル比率（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7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)。

三菱地所リアルエステートサービス株式会社
マーケティング部 マーケティング課　打田、中井
TEL: 03-3510-8037　FAX: 03-3510-8091
E-mail: ga14_mk-mk@mecyes.co.jp
ウェブサイト：http://www.e-officepark.jp/
Value Bridge
Solutions for Success