

2021年12月

平均空室率

平均賃料

東京ビジネス地区

6.33% 前月比

▼ 0.02ポイント

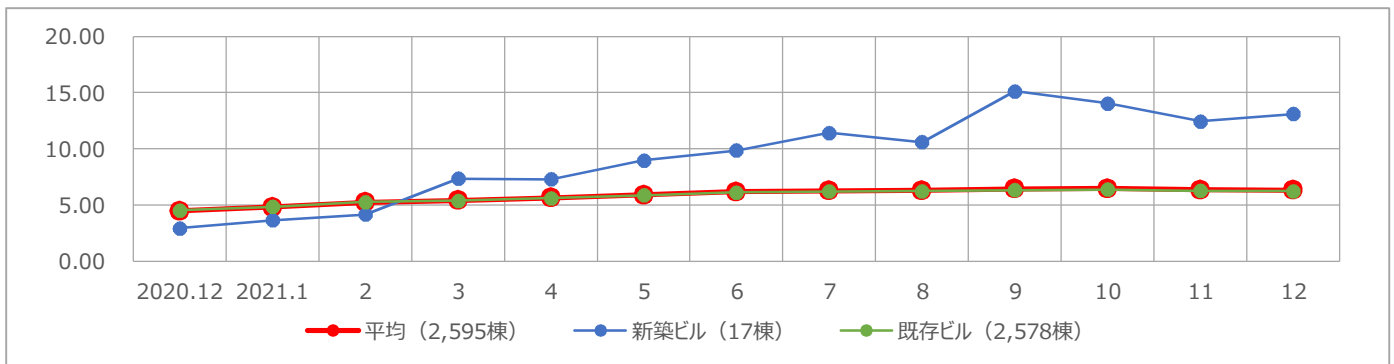
20,596円 前月比

▼ 90円

### 東京ビジネス地区の平均空室率が2カ月連続で低下

● 東京ビジネス地区（都心5区／千代田・中央・港・新宿・渋谷区）の12月時点の平均空室率は6.33%、前月比0.02ポイント下げました。12月は館内縮小などの解約が見られたものの、中小規模の成約の動きがあったことから、東京ビジネス地区全体の空室面積がこの1カ月間で小幅に減少しました。新築ビルの12月時点の空室率は13.09%、前月比0.63ポイント上げました。12月は新築ビルが募集面積を残して竣工した影響により、同空室率が上昇しました。既存ビルの12月時点の空室率は6.25%、前月比0.03ポイント下げました。12月は縮小に伴う解約の影響もあった一方、館内増床などによる中小規模の成約の動きが見られたため、同空室率が小幅に低下しました。

【東京ビジネス地区／空室率の推移】



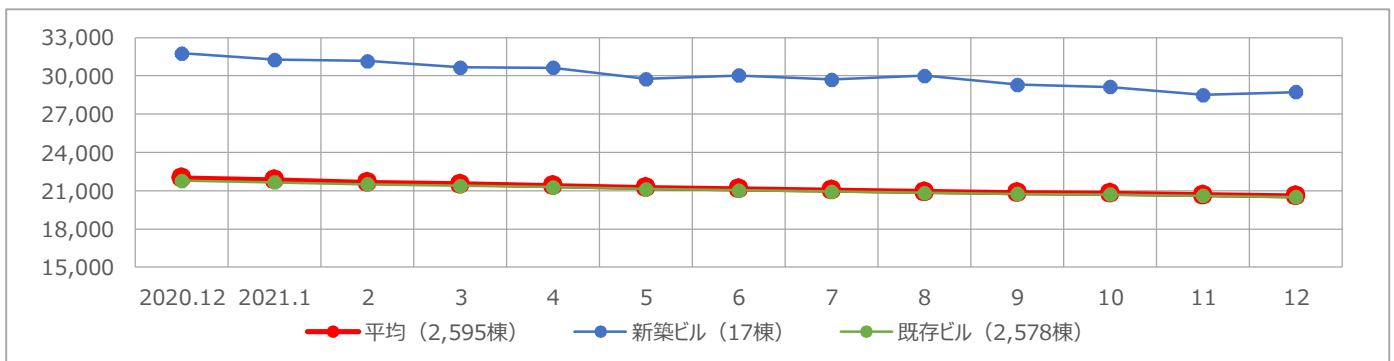
	2020.12	2021.1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	前月比	前年同月比
平均	4.49	4.82	5.24	5.42	5.65	5.90	6.19	6.28	6.31	6.43	6.47	6.35	6.33	▼ 0.02	▲ 1.84
新築ビル	2.95	3.64	4.17	7.35	7.30	8.97	9.85	11.42	10.61	15.12	14.03	12.46	13.09	▲ 0.63	▲ 10.14
既存ビル	4.54	4.85	5.26	5.38	5.62	5.86	6.12	6.20	6.25	6.33	6.39	6.28	6.25	▼ 0.03	▲ 1.71

(単位：%)

### 東京ビジネス地区の平均賃料は17カ月連続で下げる

● 東京ビジネス地区の12月時点の平均賃料は20,596円。前年同月比6.38%（1,403円）、前月比0.44%（90円）下げました。東京ビジネス地区の平均賃料は2020年8月以降、17カ月連続で下がりました。

【東京ビジネス地区／平均賃料の推移】



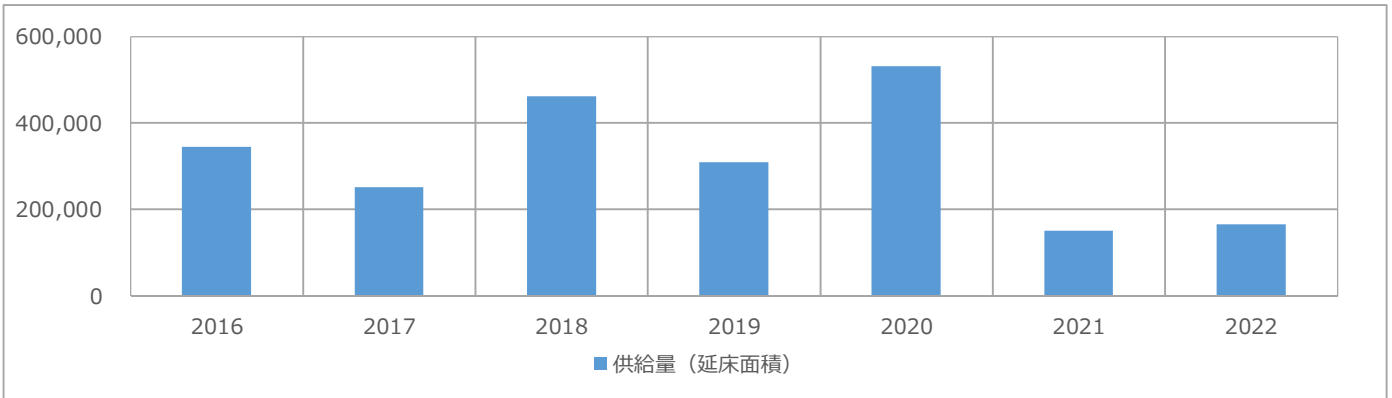
	2020.12	2021.1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	前月比	前年同月比
平均	21,999	21,846	21,662	21,541	21,415	21,249	21,160	21,045	20,932	20,858	20,804	20,686	20,596	▼ 90	▼ 1,403
新築ビル	31,778	31,266	31,162	30,662	30,640	29,757	30,037	29,700	30,009	29,300	29,133	28,510	28,730	▲ 220	▼ 3,048
既存ビル	21,773	21,653	21,501	21,391	21,278	21,134	21,025	20,941	20,840	20,765	20,713	20,614	20,514	▼ 100	▼ 1,259

(単位：円/坪)

### 2022年の新規供給は延床面積約16万5千坪に止まる

● 東京ビジネス地区の2022年の新規供給量（延床面積）は165,389坪、26棟が竣工を予定しています。2021年と比べると棟数は9棟増えますが、新規供給量は約1万5千坪の増加に止まります。● 2022年の竣工予定ビル26棟の規模別（延床面積）の内訳は次のとおりです。延床面積1万坪以上の大規模ビルは2棟（延床面積合計約10万6千坪）あり、2021年に比べて棟数は2棟、供給量は約1万坪減少します。延床面積1万坪未満の大型ビルは24棟（同合計約5万9千坪）、棟数は11棟、供給量は約2万6千坪増加しますが、多くのビルが延床面積5千坪未満のビルのため、2022年も新規供給によるオフィス市場への影響は少ないと思われま

【東京ビジネス地区／新規供給量】



◆2022年の供給量は竣工予定ビルを含んでいますので、今後数値に変更が発生する可能性があります。

◆過去の供給量は竣工後に数値確認を行った結果によるものです。

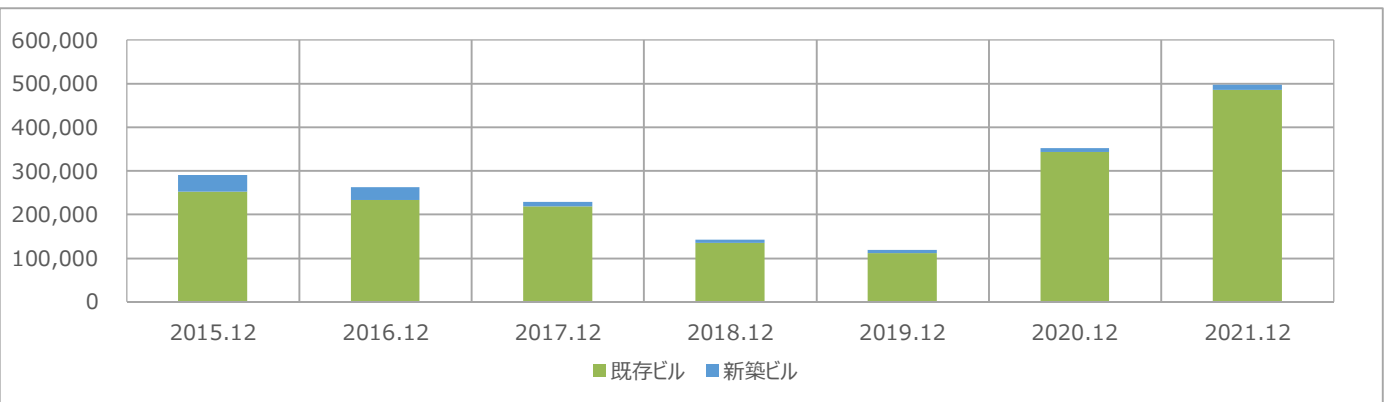
	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	前年比
供給量 (延床面積)	343,908	250,968	460,494	308,829	531,372	150,259	165,389	▲ 15,130
供給棟数	28	29	31	30	29	17	26	▲ 9

上段：坪数（単位：坪）／下段：棟数

### 2021年は空室面積が約14万6千坪増加

● 東京ビジネス地区の2021年12月時点の空室面積は497,010坪。前年比約14万6千坪増加しました。新築ビルは2020年に比べて供給量（延床面積）が約38万1千坪と大幅に減少しましたが、約6割のビルで募集区画を残しているため、空室面積が約4千坪増加しました。既存ビルでは大型空室の募集開始やグループ企業の集約などに伴う解約の動きが続いたこともあり、空室面積が約14万2千坪増加しました。ただ、2021年秋以降は停滞していたテナント企業の成約に向けての動きが始め、館内増床や拡張移転などによる中小規模の成約が見られたことから、2020年に比べて増加幅が縮小しました。2022年は新規供給のオフィス市場への影響は少ないと思われま

【東京ビジネス地区／空室面積】



	2015.12	2016.12	2017.12	2018.12	2019.12	2020.12	2021.12	前年比
新築ビル	37,388	29,310	11,612	7,045	7,178	7,663	11,776	▲ 4,113
既存ビル	252,440	233,426	217,587	134,483	111,076	343,563	485,234	▲ 141,671
合計	289,828	262,736	229,199	141,528	118,254	351,226	497,010	▲ 145,784

(単位：坪)

### 2021年12月

#### 平均空室率

#### 平均賃料

東京ビジネス地区	6.33%	前月比	▼ 0.02ポイント	20,596円	前月比	▼ 90円
千代田区	4.58%	前月比	▼ 0.20ポイント	22,170円	前月比	▼ 88円
中央区	5.94%	前月比	▲ 0.20ポイント	18,647円	前月比	▼ 93円
港区	8.56%	前月比	▲ 0.02ポイント	20,807円	前月比	▼ 99円
新宿区	6.04%	前月比	▼ 0.09ポイント	18,910円	前月比	▼ 65円
渋谷区	5.51%	前月比	▲ 0.10ポイント	21,845円	前月比	▼ 156円

#### 【東京ビジネス地区／地区別平均空室率】

	2020.12	2021.1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	前月比	前年同月比
東京ビジネス地区	4.49	4.82	5.24	5.42	5.65	5.90	6.19	6.28	6.31	6.43	6.47	6.35	6.33	▼ 0.02	▲ 1.84
千代田区	3.23	3.52	3.85	3.85	4.33	4.42	4.51	4.54	4.49	4.61	4.78	4.78	4.58	▼ 0.20	▲ 1.35
中央区	4.13	4.10	4.68	4.75	4.98	5.02	5.41	5.60	5.59	5.60	5.57	5.74	5.94	▲ 0.20	▲ 1.81
港区	5.79	6.54	6.88	7.30	7.38	7.55	8.05	8.30	8.49	8.68	8.64	8.54	8.56	▲ 0.02	▲ 2.77
新宿区	4.17	4.34	5.02	5.33	5.64	6.47	6.32	6.19	6.08	6.13	6.79	6.13	6.04	▼ 0.09	▲ 1.87
渋谷区	5.34	5.23	5.55	5.49	5.32	6.02	6.68	6.45	6.67	6.75	5.89	5.41	5.51	▲ 0.10	▲ 0.17

(単位：%)

#### 【東京ビジネス地区／地区別平均賃料】

	2020.12	2021.1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	前月比	前年同月比
東京ビジネス地区	21,999	21,846	21,662	21,541	21,415	21,249	21,160	21,045	20,932	20,858	20,804	20,686	20,596	▼ 90	▼ 1,403
千代田区	23,622	23,485	23,198	23,096	22,988	22,776	22,753	22,675	22,562	22,442	22,369	22,258	22,170	▼ 88	▼ 1,452
中央区	19,723	19,554	19,352	19,241	19,177	19,003	19,002	18,987	18,949	18,878	18,839	18,740	18,647	▼ 93	▼ 1,076
港区	22,316	22,201	22,144	21,985	21,830	21,647	21,518	21,333	21,203	21,120	21,017	20,906	20,807	▼ 99	▼ 1,509
新宿区	19,943	19,719	19,434	19,288	19,196	19,180	19,139	19,127	19,112	19,052	19,032	18,975	18,910	▼ 65	▼ 1,033
渋谷区	23,816	23,588	23,522	23,461	23,327	23,193	22,929	22,539	22,236	22,219	22,182	22,001	21,845	▼ 156	▼ 1,971

(単位：円/坪)

#### 【全国ビジネス地区／平均空室率】

	2020.12	2021.1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	前月比	前年同月比
東京	4.49	4.82	5.24	5.42	5.65	5.90	6.19	6.28	6.31	6.43	6.47	6.35	6.33	▼ 0.02	▲ 1.84
大阪	3.44	3.54	3.74	3.91	4.01	3.99	4.24	4.15	4.27	4.33	4.45	4.50	4.53	▲ 0.03	▲ 1.09
名古屋	3.80	3.78	3.97	4.01	4.04	4.04	4.15	4.21	4.18	4.92	5.39	5.66	5.64	▼ 0.02	▲ 1.84
札幌	2.66	2.74	2.76	2.72	2.78	2.63	2.99	2.84	3.07	2.89	2.80	2.55	2.61	▲ 0.06	▼ 0.05
仙台	5.51	5.96	6.29	6.56	6.27	6.33	6.62	6.76	6.68	6.51	6.30	6.19	6.59	▲ 0.40	▲ 1.08
横浜	3.85	3.58	3.60	3.58	3.55	3.63	3.99	4.34	4.21	4.38	4.68	4.92	4.77	▼ 0.15	▲ 0.92
福岡	3.79	3.87	4.00	4.02	4.47	4.41	4.40	4.37	4.53	4.55	4.66	4.71	4.53	▼ 0.18	▲ 0.74

(単位：%)

#### 【全国ビジネス地区／平均賃料】

	2020.12	2021.1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	前月比	前年同月比
東京	21,999	21,846	21,662	21,541	21,415	21,249	21,160	21,045	20,932	20,858	20,804	20,686	20,596	▼ 90	▼ 1,403
大阪	11,925	11,922	11,920	11,917	11,848	11,859	11,874	11,871	11,824	11,818	11,805	11,803	11,796	▼ 7	▼ 129
名古屋	11,819	11,903	11,894	11,884	11,887	11,919	11,926	11,939	11,949	11,958	12,015	12,008	12,008	0	▲ 189
札幌	9,468	9,549	9,534	9,527	9,521	9,527	9,529	9,529	9,538	9,533	9,538	9,542	9,547	▲ 5	▲ 79
仙台	9,316	9,360	9,349	9,342	9,342	9,339	9,332	9,321	9,316	9,299	9,281	9,272	9,272	0	▼ 44
横浜	12,271	12,330	12,323	12,348	12,347	12,370	12,403	12,390	12,400	12,403	12,401	12,406	12,398	▼ 8	▲ 127
福岡	11,086	11,075	11,092	11,094	11,106	11,090	11,117	11,133	11,139	11,155	11,166	11,174	11,177	▲ 3	▲ 91

(単位：円/坪)