

2019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

2019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1.33%、平均募集賃料29,963円／坪となります。

-----主要区の空室率および平均募集賃料-----

2019年12月末日時点の東京主要7区の平均空室率は1.33%(前月比:+0.02%)、主要5区の平均空室率は1.21%(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29,963円/坪(前月比:+1,085円/坪)、主要5区では34,378円/坪(前月比:+580円/坪)となりました。

-----区ごとの動向-----

千代田区では、神田エリアや御茶ノ水エリア等の複数のビルで募集が終了した一方で、大丸有エリアや九段下エリアで比較的大型の新規募集が発生したため、空室率は前月比：+0.10%、平均募集賃料は前月比：-1,340円/坪となりましたが、4ヶ月連続で1%を下回る空室率が続いており依然として空室率は低水準で推移しています。中央区では、汐留エリア、銀座エリア等をはじめとした区内の複数エリアで空室が解消した影響で、空室率は前月比：-0.11%、平均募集賃料は前月比：+7円/坪となりました。中央区の平均募集賃料は前年同月比：+6,513円/坪と大きく上昇しています。

-----オフィスマーケット動向-----

2020年のオフィスマーケットでは、2月以降立て続けに大型オフィスビルの竣工が予定されており、年間で約52万坪以上と平年を大きく上回る新規供給が見込まれています。2018年から3年に渡り大型オフィスビルの大量供給が続いていますが、2020年の供給予定ビルにおいても既に多くの床が内定・成約済みとなっています。また、新規供給ビルへのテナント移転により発生する二次空室についても、依然として正式にマーケットに出る前に水面下での移転の受け皿となったり、内部増床で埋まるケースも多く、順調に消化される状況が続いています。一方、中長期的には世界経済の不透明感もあり、国内景気への影響も懸念される中、就業者数の増加にも一服感が見え始めており、需要の落ち着きが予想されます。2020年はオフィスの大量供給による二次空室の増加も見込まれ、今後の需給バランスは緩やかに調整されていくものと予測されます。

移転情報

■ システムエグゼ

【移転先】 晴海アイランドトリトスクエア
オイスター-Y
(中央区晴海)
約600坪(賃借面積)

【移転元】 八重洲三井ビルディング
(東京都八重洲)



晴海アイランド
トリトスクエア オイスター-Y

■ BitStar

【移転先】 渋谷東口ビル
(渋谷区渋谷)
約260坪(賃借面積)

【移転元】 シオノギ渋谷ビル
(渋谷区渋谷)
約274坪(賃借面積)

【移転時期】 2020年1月



渋谷東口ビル

■ オザックス

【移転先】 神保町北東急ビル
(千代田区神田三崎町)
約801坪(賃借面積)

【移転元】 オザックスビル 他1カ所
(千代田区内神田)

【移転時期】 2020年1月



神保町北東急ビル

■ Paidy

【移転先】 ミッドタウン・タワー
(港区赤坂)
約500坪(賃借面積)

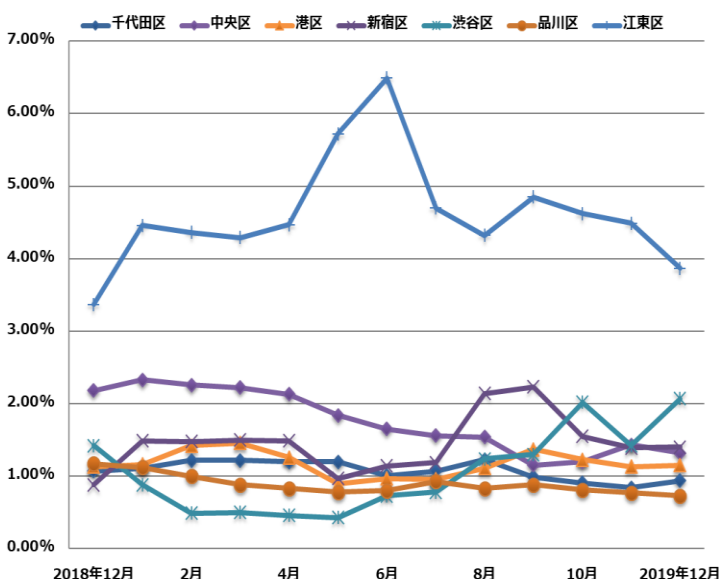
【移転元】 WeWork乃木坂
(港区南青山)

【移転時期】 2019年12月

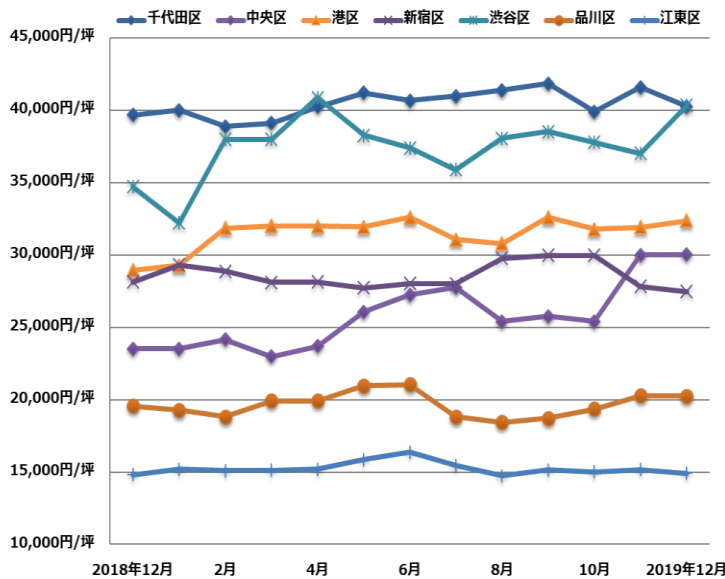


ミッドタウン・タワー

【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）】

	2018.12	2019.1	2019.2	2019.3	2019.4	2019.5	2019.6	2019.7	2019.8	2019.9	2019.10	2019.11	2019.12	前月比	前年同月比	
空室率	千代田区	1.07%	1.11%	1.22%	1.22%	1.20%	1.20%	1.01%	1.07%	1.23%	0.99%	0.91%	0.84%	0.94%	0.10%	-0.13%
	中央区	2.18%	2.33%	2.26%	2.22%	2.13%	1.84%	1.65%	1.56%	1.54%	1.15%	1.20%	1.43%	1.32%	-0.11%	-0.86%
	港区	1.13%	1.16%	1.42%	1.46%	1.26%	0.89%	0.97%	0.96%	1.11%	1.37%	1.23%	1.13%	1.15%	0.02%	0.02%
	新宿区	0.88%	1.49%	1.48%	1.50%	1.49%	0.97%	1.14%	1.19%	2.14%	2.23%	1.55%	1.39%	1.40%	0.01%	0.52%
	渋谷区	1.42%	0.88%	0.49%	0.50%	0.46%	0.43%	0.73%	0.78%	1.24%	1.30%	2.02%	1.42%	2.07%	0.65%	0.65%
	5区	1.28%	1.36%	1.44%	1.46%	1.36%	1.13%	1.10%	1.11%	1.35%	1.30%	1.21%	1.14%	1.21%	0.07%	-0.07%
	品川区	1.17%	1.12%	1.00%	0.88%	0.83%	0.78%	0.80%	0.93%	0.83%	0.88%	0.81%	0.77%	0.73%	-0.04%	-0.44%
	江東区	3.37%	4.46%	4.36%	4.29%	4.47%	5.72%	6.49%	4.70%	4.32%	4.85%	4.62%	4.49%	3.87%	-0.62%	0.50%
	7区	1.40%	1.53%	1.58%	1.58%	1.51%	1.39%	1.41%	1.32%	1.48%	1.48%	1.39%	1.31%	1.33%	0.02%	-0.07%
平均募集賃料	千代田区	39,693	40,025	38,885	39,114	40,252	41,209	40,687	40,996	41,399	41,852	39,919	41,605	40,265	-1,340	572
	中央区	23,512	23,514	24,149	22,976	23,687	26,062	27,237	27,758	25,420	25,769	25,420	30,018	30,025	7	6,513
	港区	28,959	29,293	31,862	32,035	32,011	31,947	32,604	31,068	30,792	32,606	31,798	31,935	32,380	445	3,421
	新宿区	28,150	29,315	28,882	28,107	28,134	27,736	28,040	28,025	29,787	29,990	29,986	27,830	27,467	-363	-683
	渋谷区	34,739	32,223	38,000	38,000	40,876	38,281	37,405	35,900	38,085	38,536	37,794	37,037	40,343	3,306	5,604
	5区	30,216	30,258	31,065	30,865	31,600	34,027	33,198	32,885	32,776	33,627	32,926	33,798	34,378	580	4,162
	品川区	19,554	19,278	18,808	19,922	19,908	20,972	21,037	18,832	18,439	18,726	19,349	20,264	20,245	-19	691
	江東区	14,810	15,188	15,080	15,126	15,202	15,847	16,358	15,445	14,728	15,146	15,023	15,161	14,920	-241	110
	7区	26,843	27,000	27,370	27,423	27,667	27,892	27,734	27,995	28,824	28,855	28,436	28,878	29,963	1,085	3,120

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】 ■ 1,023棟 2019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、2019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、2019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）。