

2020年1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

2020年1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1.27%、平均募集賃料29,283円/坪となります。

-----主要区の空室率および平均募集賃料-----

2020年1月末日時点の東京主要7区の平均空室率は1.27%(前月比:-0.06%)、主要5区の平均空室率は1.13%(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29,283円/坪(前月比:-680円/坪)、主要5区では34,030円/坪(前月比:-348円/坪)となりました。

-----区ごとの動向-----

千代田区では、大丸有エリアを中心に複数のビルの募集が開始した一方、同エリアでの募集終了も多くみられ空室率は0.84%(前月比:-0.10%)、平均募集賃料は40,434円(前月比:+169円)となり、空室率は当社集計開始以来の最低値である2019年11月と同数値となりました。

港区では、区内の幅広いエリアで複数の募集が終了した一方で、芝・三田・田町・浜松町エリアの比較的大きな新規募集を中心として複数の空室が発生した影響で、空室率は1.16%(前月比:+0.01%)、平均募集賃料は31,962円(前月比:-418円)となりました。

-----オフィスマーケット動向-----

今月は四谷駅前地区再開発であるCO・MO・RE YOTSUYA内のオフィス棟「YOTSUYA TOWER」をはじめとした複数の大型オフィスビルが竣工しました。今月竣工した大型オフィスビルについては軒並み高い稼働状況で竣工しており、各区の空室率の低下要因の1つとなっています。2020年の大型オフィスビルの新規供給は平年を大きく上回る約52万坪以上が見込まれており、次月以降も多くの竣工物件が控えていますが、いずれも既に多くの床が内定・成約済みとなっており、2020年の空室率が引き続き低水準で推移すると予測される1つの根拠ともなっています。

移転情報

■カオナビ

【移転先】 東京虎ノ門グローバルスクエア
(港区虎ノ門)
約800坪(賃借面積)

【移転元】 AKASAKA K-TOWER
(港区元赤坂)
約392坪(賃借面積)

【移転時期】 2020年12月



東京虎ノ門
グローバルスクエア

■ゲームフリーク

【移転先】 KANDA SQUARE
(千代田区神田錦町)
約860坪(賃借面積)

【移転元】 キャロットタワー
(世田谷区太子堂)



KANDA SQUARE

竣工

■YOTSUYA TOWER

【所在地】 東京都新宿区四谷1-6

【階数】 地上30階
地下3階

【専有面積】 約17,817.25坪



YOTSUYA TOWER

■虎ノ門ヒルズ ビジネスタワー

【所在地】 東京都港区虎ノ門1-17-1

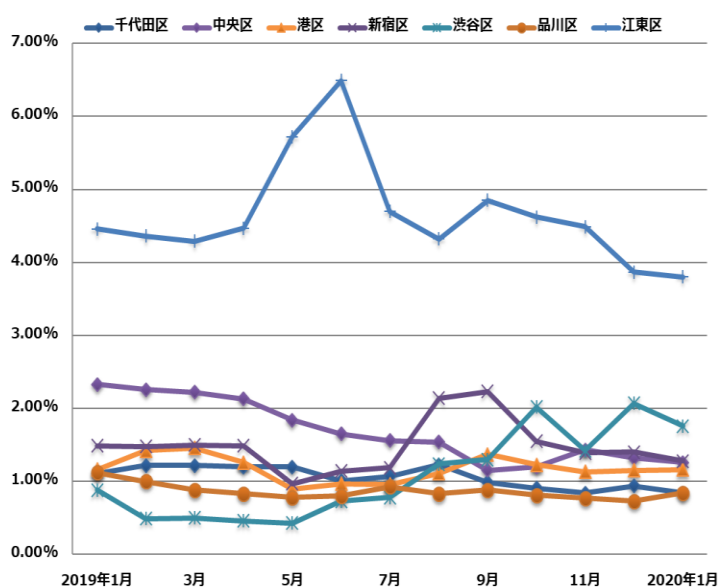
【階数】 地上36階
地下1階

【延床面積】 約52,309.81坪

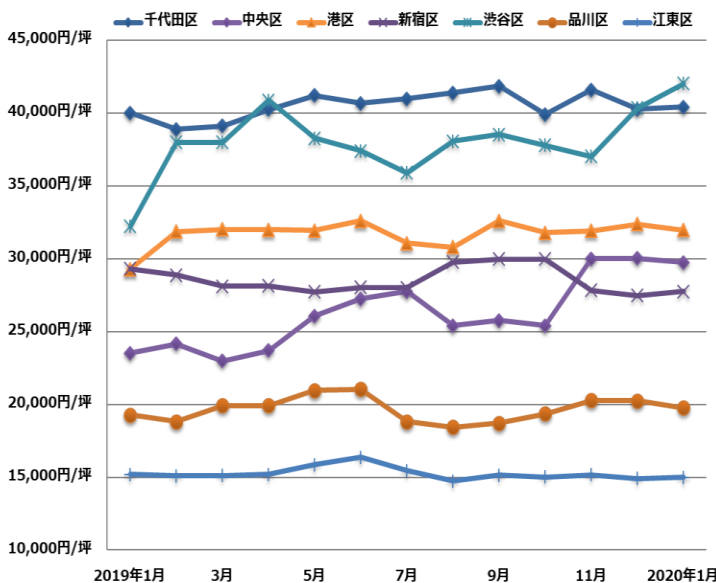


虎ノ門ヒルズ
ビジネスタワー

【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）】

	2019.1	2019.2	2019.3	2019.4	2019.5	2019.6	2019.7	2019.8	2019.9	2019.10	2019.11	2019.12	2020.1	前月比	前年同月比
千代田区	1.11%	1.22%	1.22%	1.20%	1.20%	1.01%	1.07%	1.23%	0.99%	0.91%	0.84%	0.94%	0.84%	-0.10%	-0.27%
中央区	2.33%	2.26%	2.22%	2.13%	1.84%	1.65%	1.56%	1.54%	1.15%	1.20%	1.43%	1.32%	1.26%	-0.06%	-1.07%
港区	1.16%	1.42%	1.46%	1.26%	0.89%	0.97%	0.96%	1.11%	1.37%	1.23%	1.13%	1.15%	1.16%	0.01%	0.00%
新宿区	1.49%	1.48%	1.50%	1.49%	0.97%	1.14%	1.19%	2.14%	2.23%	1.55%	1.39%	1.40%	1.28%	-0.12%	-0.21%
渋谷区	0.88%	0.49%	0.50%	0.46%	0.43%	0.73%	0.78%	1.24%	1.30%	2.02%	1.42%	2.07%	1.76%	-0.31%	0.88%
5区	1.36%	1.44%	1.46%	1.36%	1.13%	1.10%	1.11%	1.35%	1.30%	1.21%	1.14%	1.21%	1.13%	-0.08%	-0.23%
品川区	1.12%	1.00%	0.88%	0.83%	0.78%	0.80%	0.93%	0.83%	0.88%	0.81%	0.77%	0.73%	0.84%	0.11%	-0.28%
江東区	4.46%	4.36%	4.29%	4.47%	5.72%	6.49%	4.70%	4.32%	4.85%	4.62%	4.49%	3.87%	3.80%	-0.07%	-0.66%
7区	1.53%	1.58%	1.58%	1.51%	1.39%	1.41%	1.32%	1.48%	1.48%	1.39%	1.31%	1.33%	1.27%	-0.06%	-0.26%
千代田区	40,025	38,885	39,114	40,252	41,209	40,687	40,996	41,399	41,852	39,919	41,605	40,265	40,434	169	409
中央区	23,514	24,149	22,976	23,687	26,062	27,237	27,758	25,420	25,769	25,420	30,018	30,025	29,750	-275	6,236
港区	29,293	31,862	32,035	32,011	31,947	32,604	31,068	30,792	32,606	31,798	31,935	32,380	31,962	-418	2,669
新宿区	29,315	28,882	28,107	28,134	27,736	28,040	28,025	29,787	29,990	29,986	27,830	27,467	27,766	299	-1,549
渋谷区	32,223	38,000	38,000	40,876	38,281	37,405	35,900	38,085	38,536	37,794	37,037	40,343	42,023	1,680	9,800
5区	30,258	31,065	30,865	31,600	34,027	33,198	32,885	32,776	33,627	32,926	33,798	34,378	34,030	-348	3,772
品川区	19,278	18,808	19,922	19,908	20,972	21,037	18,832	18,439	18,726	19,349	20,264	20,245	19,754	-491	476
江東区	15,188	15,080	15,126	15,202	15,847	16,358	15,445	14,728	15,146	15,023	15,161	14,920	14,987	67	-201
7区	27,000	27,370	27,423	27,667	27,892	27,734	27,995	28,824	28,855	28,436	28,878	29,963	29,283	-680	2,283

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】 ■ 1,026棟 2020年1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、2020年1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トラブル比率（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、2020年1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）。