

2020年2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2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1.23%、平均募集賃料29,309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2月末日時点の東京主要7区の平均空室率は1.23%(前月比:-0.04%)、主要5区の平均空室率は1.11%(前月比:-0.02%)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29,309円/坪(前月比:+26円/坪)、主要5区では33,490円/坪(前月比:-540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物件が募集終了をした一方で、同エリアでの複数の物件の新規募集の開始も多くみられ空室率は0.97%(前月比:+0.13%)、平均募集賃料は38,576円(前月比:-1,858円)となりました。空室率は上昇しましたが依然1%を下回って推移しています。

新宿区では、西新宿エリアを中心に複数の募集が開始した一方で、同エリアで比較的賃料水準の高い大型物件の募集が終了した影響で空室率は0.86%(前月比:-0.42%)、平均募集賃料は27,071円(前月比:-695円)となりました。

-----オフィスマーケット動向-----

2月より今年の大規模オフィスビルの竣工が続いていますが、いずれのビルも高い稼働状況で竣工しており、現状、空室率の増加に大きな影響は見られません。また二次空室についても、内部増床等の理由でマーケットに出る前に決まることが多く、マーケットへの供給は、依然として限定的な状況であり、マーケット全体の品薄感は続いています。

2月28日に厚生労働省が発表した1月の有効求人倍率(季節調整値)は1.49倍と2017年5月以来1.50倍を下回り、また急速に感染拡大している新型コロナウイルスの影響により、今後の景気後退が危ぶまれている中で、竣工予定の大規模オフィスビルは依然として高い内定成約の状況が続いています。現時点では大規模オフィスマーケットには影響がない状況ですが、各エリアの今後のマーケット動向に注視が必要です。

移転情報

■サトーホールディングス

【移転先】msb Tamachi
田町ステーションタワーN
(港区芝浦)
約2,673坪(賃借面積)

【移転元】目黒ナレッジプラザ
(目黒区下目黒)

【移転時期】2020年11月



msb Tamachi
田町ステーションタワーN

■アステラス・アムジェン
・バイオフィーマ

【移転先】ミッドタウン・タワー
(港区赤坂)
約1,000坪(賃借面積)

【移転元】サピアタワー
(千代田区丸の内)
約1,160坪



ミッドタウン・タワー

■サニーヘルス

【移転先】晴海アイランド
トリトンスクエア
オフィスタワーY
(中央区晴海)
約300坪(賃借面積)

【移転元】八重洲Kビル
(中央区八重洲)
約250坪

【移転時期】2020年11月



晴海アイランド
トリトンスクエア
オフィスタワーY

竣工

■KANDA SQUARE

【所在地】東京都千代田区神田錦町
2-2-1

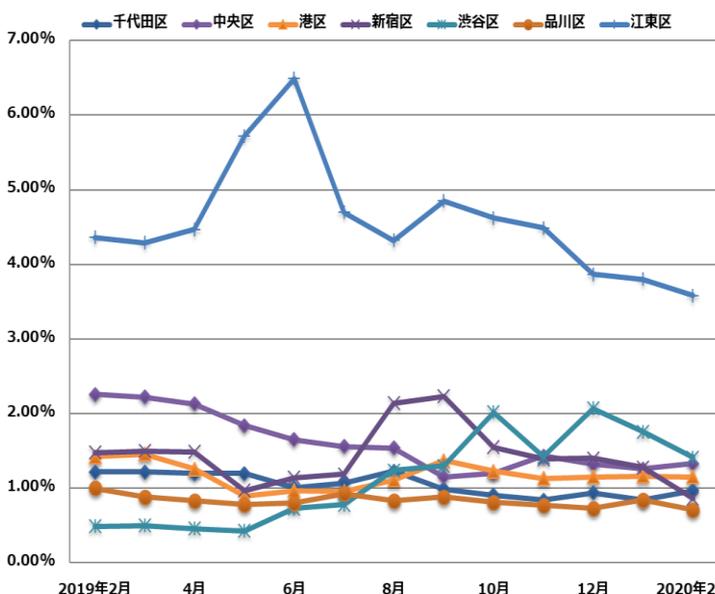
【階数】地上21階
地下1階

【延床面積】約25,818.98坪

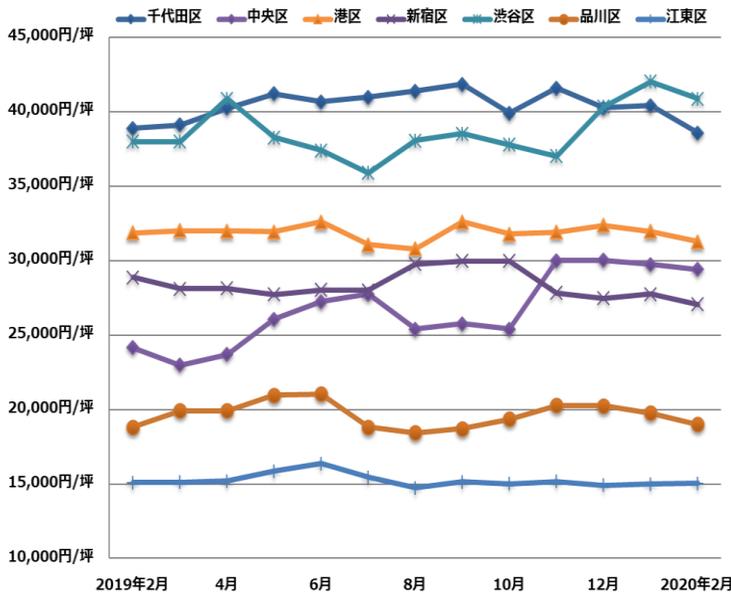


KANDA
SQUARE

【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)】

	2019.2	2019.3	2019.4	2019.5	2019.6	2019.7	2019.8	2019.9	2019.10	2019.11	2019.12	2020.1	2020.2	前月比	前年同月比	
空室率	千代田区	1.22%	1.22%	1.20%	1.20%	1.01%	1.07%	1.23%	0.99%	0.91%	0.84%	0.94%	0.84%	0.97%	0.13%	-0.25%
	中央区	2.26%	2.22%	2.13%	1.84%	1.65%	1.56%	1.54%	1.15%	1.20%	1.43%	1.32%	1.26%	1.33%	0.07%	-0.93%
	港区	1.42%	1.46%	1.26%	0.89%	0.97%	0.96%	1.11%	1.37%	1.23%	1.13%	1.15%	1.16%	1.15%	-0.01%	-0.27%
	新宿区	1.48%	1.50%	1.49%	0.97%	1.14%	1.19%	2.14%	2.23%	1.55%	1.39%	1.40%	1.28%	0.86%	-0.42%	-0.62%
	渋谷区	0.49%	0.50%	0.46%	0.43%	0.73%	0.78%	1.24%	1.30%	2.02%	1.42%	2.07%	1.76%	1.41%	-0.35%	0.92%
	5区	1.44%	1.46%	1.36%	1.13%	1.10%	1.11%	1.35%	1.30%	1.21%	1.14%	1.21%	1.13%	1.11%	-0.02%	-0.33%
	品川区	1.00%	0.88%	0.83%	0.78%	0.80%	0.93%	0.83%	0.88%	0.81%	0.77%	0.73%	0.84%	0.71%	-0.13%	-0.29%
	江東区	4.36%	4.29%	4.47%	5.72%	6.49%	4.70%	4.32%	4.85%	4.62%	4.49%	3.87%	3.80%	3.58%	-0.22%	-0.78%
7区	1.58%	1.58%	1.51%	1.39%	1.41%	1.32%	1.48%	1.48%	1.39%	1.31%	1.33%	1.27%	1.23%	-0.04%	-0.35%	
平均募集賃料	千代田区	38,885	39,114	40,252	41,209	40,687	40,996	41,399	41,852	39,919	41,605	40,265	40,434	38,576	-1,858	-309
	中央区	24,149	22,976	23,687	26,062	27,237	27,758	25,420	25,769	25,420	30,018	30,025	29,750	29,417	-333	5,268
	港区	31,862	32,035	32,011	31,947	32,604	31,068	30,792	32,606	31,798	31,935	32,380	31,962	31,296	-666	-566
	新宿区	28,882	28,107	28,134	27,736	28,040	28,025	29,787	29,990	29,986	27,830	27,467	27,766	27,071	-695	-1,811
	渋谷区	38,000	38,000	40,876	38,281	37,405	35,900	38,085	38,536	37,794	37,037	40,343	42,023	40,882	-1,141	2,882
	5区	31,065	30,865	31,600	34,027	33,198	32,885	32,776	33,627	32,926	33,798	34,378	34,030	33,490	-540	2,425
	品川区	18,808	19,922	19,908	20,972	21,037	18,832	18,439	18,726	19,349	20,264	20,245	19,754	18,997	-757	189
	江東区	15,080	15,126	15,202	15,847	16,358	15,445	14,728	15,146	15,023	15,161	14,920	14,987	15,035	48	-45
7区	27,370	27,423	27,667	27,892	27,734	27,995	28,824	28,855	28,436	28,878	29,963	29,283	29,309	26	1,939	

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】 ■ 1,027棟 2020年2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2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2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）。