

2020年4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4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**1.81%**、平均募集賃料**31,348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4月末日時点の東京主要7区の平均空室率は1.81%(前月比:+0.38%)、主要5区の平均空室率は1.68%(前月比:+0.37%)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31,348円/坪(前月比:+429円/坪)、主要5区では35,285円/坪(前月比:+548円/坪)となりました。

-----区ごとの動向-----

港区では、六本木エリアにて大型物件のビルの募集が開始した為、空室率は2.06%(前月比:+0.70%)、平均募集賃料は35,965円(前月比:+1,888円)となりました。新宿区では、西新宿エリアにて大型オフィスビルが募集面積を残して竣工したことや大型物件の募集が開始した影響で空室率は2.03%(前月比:+0.75%)となりました。港区、新宿区とも大型テナントが別区へ移転した為、同区の空室率への影響が反映しております。

-----オフィスマーケット動向-----

一部のエリアで大型ビルの募集開始などの動きが出てきたため、東京主要7区の空室率は2か月連続で上昇の結果となり平均募集賃料については、比較的賃料水準の高い大型物件の募集が開始したため、3か月連続で上昇の結果となりました。急速に感染拡大している新型コロナウイルスの影響は、先月と同じく現時点での空室率、賃料水準等に与える影響は限定的ですが、緊急事態宣言に伴う外出自粛の中で、在宅勤務等のテレワーク普及等の働き方の見直しや経済活動の停滞に伴う新規オフィス需要の減速等オフィス市況に与える影響は少なくないことが想定され今後の動向に注視が必要です。

移転情報

■ 三井物産

【移転先】 三井物産ビル
(千代田区大手町)

【移転元】 日本生命丸の内ガーデンタワー
(千代田区丸の内)
JAビル
(千代田区大手町)

【移転時期】 2020年5月



三井物産ビル

■ 商工組合中央金庫（新宿支店、渋谷支店）

【移転先】 Dタワー西新宿
(新宿区西新宿)
約600坪 (推定)

【移転元】 新宿サンエービル
(新宿区西新宿)
シオノギ渋谷ビル
(渋谷区渋谷)

【移転時期】 2020年7月



Dタワー西新宿

■ PwC Japanグループ

【移転先】 Otemachi One タワー
(千代田区大手町)
5,640坪 (推定)

【移転元】 丸の内パークビルディングほか
(千代田区丸の内)
明治安田生命ビル
(千代田区丸の内)
霞が関ビルディング
(千代田区霞が関)



Otemachi One タワー

■ 安田倉庫

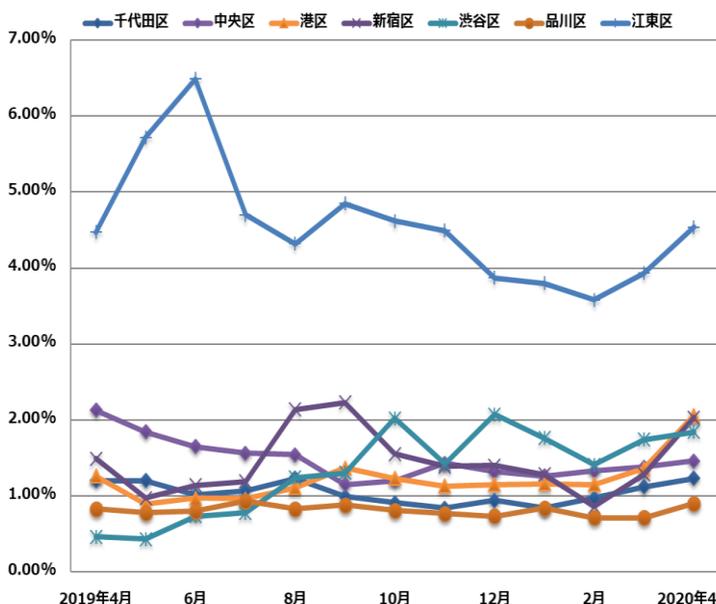
【移転先】 msb Tamachi
田町ステーションタワーN
(港区芝浦)
865坪 (推定)

【移転元】 安田8号ビル
(自社ビル、港区海岸)

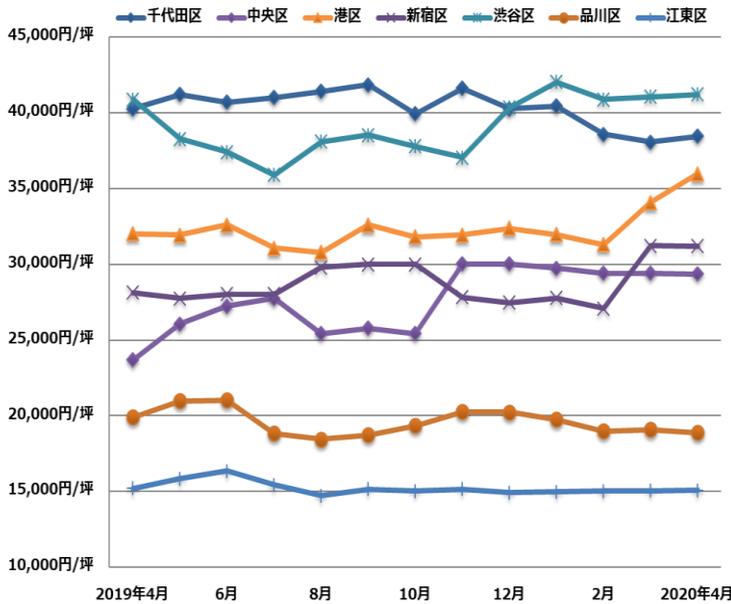
【移転時期】 2020年12月

msb Tamachi
田町ステーションタワーN

【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)】

	2019.4	2019.5	2019.6	2019.7	2019.8	2019.9	2019.10	2019.11	2019.12	2020.1	2020.2	2020.3	2020.4	前月比	前年同月比	
空室率	千代田区	1.20%	1.20%	1.01%	1.07%	1.23%	0.99%	0.91%	0.84%	0.94%	0.84%	0.97%	1.12%	1.23%	0.11%	0.03%
	中央区	2.13%	1.84%	1.65%	1.56%	1.54%	1.15%	1.20%	1.43%	1.32%	1.26%	1.33%	1.38%	1.46%	0.08%	-0.67%
	港区	1.26%	0.89%	0.97%	0.96%	1.11%	1.37%	1.23%	1.13%	1.15%	1.16%	1.15%	1.36%	2.06%	0.70%	0.80%
	新宿区	1.49%	0.97%	1.14%	1.19%	2.14%	2.23%	1.55%	1.39%	1.40%	1.28%	0.86%	1.28%	2.03%	0.75%	0.54%
	渋谷区	0.46%	0.43%	0.73%	0.78%	1.24%	1.30%	2.02%	1.42%	2.07%	1.76%	1.41%	1.74%	1.84%	0.10%	1.38%
	5区	1.36%	1.13%	1.10%	1.11%	1.35%	1.30%	1.21%	1.14%	1.21%	1.13%	1.11%	1.31%	1.68%	0.37%	0.32%
	品川区	0.83%	0.78%	0.80%	0.93%	0.83%	0.88%	0.81%	0.77%	0.73%	0.84%	0.71%	0.71%	0.90%	0.19%	0.07%
	江東区	4.47%	5.72%	6.49%	4.70%	4.32%	4.85%	4.62%	4.49%	3.87%	3.80%	3.58%	3.93%	4.54%	0.61%	0.07%
7区	1.51%	1.39%	1.41%	1.32%	1.48%	1.48%	1.39%	1.31%	1.33%	1.27%	1.23%	1.43%	1.81%	0.38%	0.30%	
平均募集賃料	千代田区	40,252	41,209	40,687	40,996	41,399	41,852	39,919	41,605	40,265	40,434	38,576	38,076	38,435	359	-1,817
	中央区	23,687	26,062	27,237	27,758	25,420	25,769	25,420	30,018	30,025	29,750	29,417	29,418	29,353	-65	5,666
	港区	32,011	31,947	32,604	31,068	30,792	32,606	31,798	31,935	32,380	31,962	31,296	34,077	35,965	1,888	3,954
	新宿区	28,134	27,736	28,040	28,025	29,787	29,990	29,986	27,830	27,467	27,766	27,071	31,215	31,184	-31	3,050
	渋谷区	40,876	38,281	37,405	35,900	38,085	38,536	37,794	37,037	40,343	42,023	40,882	41,063	41,212	149	336
	5区	31,600	34,027	33,198	32,885	32,776	33,627	32,926	33,798	34,378	34,030	33,490	34,737	35,285	548	3,685
	品川区	19,908	20,972	21,037	18,832	18,439	18,726	19,349	20,264	20,245	19,754	18,997	19,086	18,893	-193	-1,015
	江東区	15,202	15,847	16,358	15,445	14,728	15,146	15,023	15,161	14,920	14,987	15,035	15,042	15,082	40	-120
7区	27,667	27,892	27,734	27,995	28,824	28,855	28,436	28,878	29,963	29,283	29,309	30,919	31,348	429	3,681	

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】 ■ 1,040棟 2020年4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4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4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）。