

2020年5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5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1.89%、平均募集賃料31,101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5月末日時点の東京主要7区の平均空室率は1.89%(前月比:+0.08%)、主要5区の平均空室率は1.77%(前月比:+0.09%)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31,101円/坪(前月比:-247円/坪)、主要5区では35,222円/坪(前月比:-63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1.30%(前月比:+0.07%)、平均募集賃料は38,449円(前月比:+14円)となりました。

港区では、六本木・赤坂エリアを中心に複数の募集が開始した影響で空室率は2.20%(前月比:+0.14%)、平均募集賃料は35,613円(前月比:-352円)となりました。

-----オフィスマーケット動向-----

東京主要7区にて5月は大型オフィスビルの竣工がなく、空室率・平均募集賃料とも大きな動きは見られませんでした。一昨年度の同月と比較すると空室率は+0.50%、平均募集賃料については+3,209円となっており両指標とも増加傾向となっております。

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、中小オフィスビルでは具体的な解約や賃料減免相談等が増えてきており、状況が長引くとオフィス市場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

■富士ゼロックス

【移転先】豊洲ベイサイドクロスタワー
(江東区豊洲)
6,000坪超(推定)

【移転元】六本木ティーキューブ
(港区六本木)
5,220坪(推定)

【移転時期】2020年秋以降



豊洲ベイサイド
クロスタワー

■マルハニチロ(東京開発センター)

【移転先】豊海センタービル
(中央区豊海町)
約340坪

【移転元】賃貸物件
(大田区東六郷)

【移転時期】2020年7月



豊海センタービル

■第一リアルター

【移転先】神谷町トラストタワー
(港区虎ノ門)
約380坪

【移転元】アーク森ビル
(港区赤坂)

【移転時期】2020年8月



神谷町トラストタワー

■ココナラ

【移転先】渋谷インフォスタワー
(渋谷区桜丘町)
315坪(推定)

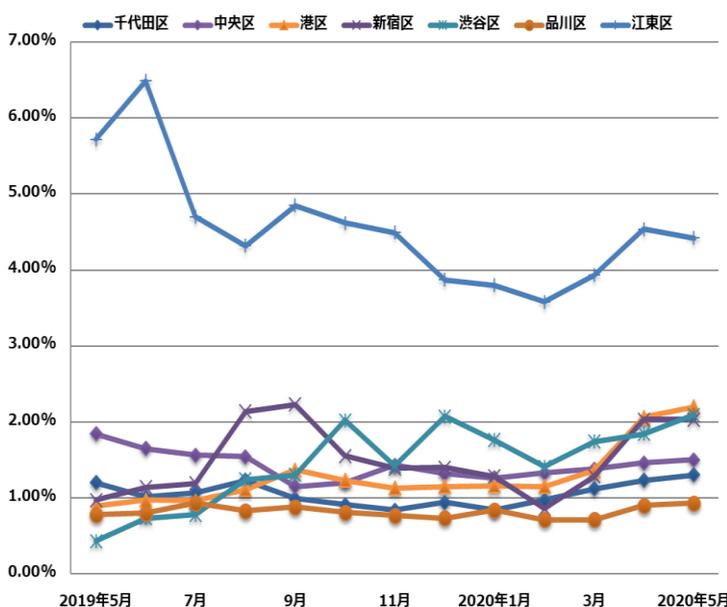
【移転元】五反田光和ビル
(品川区西五反田)
170坪(推定)

【移転時期】2020年8月

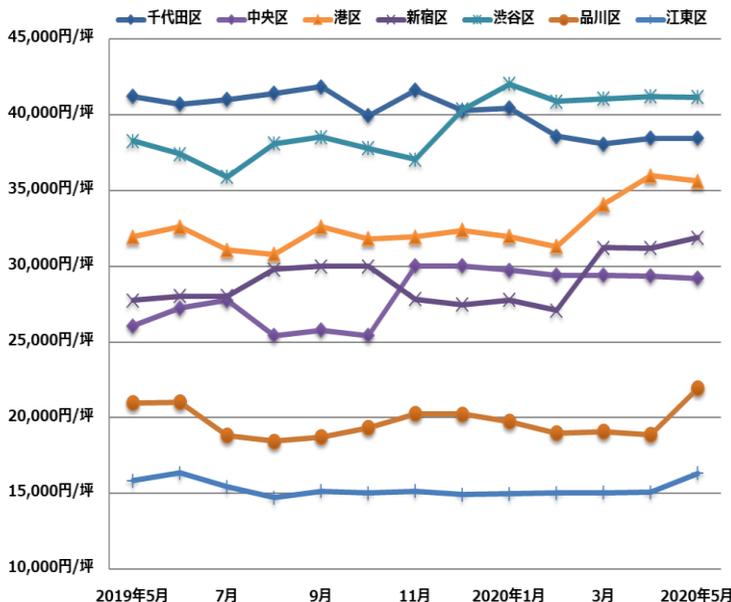


渋谷インフォスタワー

【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)】

	2019.5	2019.6	2019.7	2019.8	2019.9	2019.10	2019.11	2019.12	2020.1	2020.2	2020.3	2020.4	2020.5	前月比	前年同月比	
空室率	千代田区	1.20%	1.01%	1.07%	1.23%	0.99%	0.91%	0.84%	0.94%	0.84%	0.97%	1.12%	1.23%	1.30%	0.07%	0.10%
	中央区	1.84%	1.65%	1.56%	1.54%	1.15%	1.20%	1.43%	1.32%	1.26%	1.33%	1.38%	1.46%	1.50%	0.04%	-0.34%
	港区	0.89%	0.97%	0.96%	1.11%	1.37%	1.23%	1.13%	1.15%	1.16%	1.15%	1.36%	2.06%	2.20%	0.14%	1.31%
	新宿区	0.97%	1.14%	1.19%	2.14%	2.23%	1.55%	1.39%	1.40%	1.28%	0.86%	1.28%	2.03%	2.03%	0.00%	1.06%
	渋谷区	0.43%	0.73%	0.78%	1.24%	1.30%	2.02%	1.42%	2.07%	1.76%	1.41%	1.74%	1.84%	2.09%	0.25%	1.66%
	5区	1.13%	1.10%	1.11%	1.35%	1.30%	1.21%	1.14%	1.21%	1.13%	1.11%	1.31%	1.68%	1.77%	0.09%	0.64%
	品川区	0.78%	0.80%	0.93%	0.83%	0.88%	0.81%	0.77%	0.73%	0.84%	0.71%	0.71%	0.90%	0.93%	0.03%	0.15%
	江東区	5.72%	6.49%	4.70%	4.32%	4.85%	4.62%	4.49%	3.87%	3.80%	3.58%	3.93%	4.54%	4.42%	-0.12%	-1.30%
7区	1.39%	1.41%	1.32%	1.48%	1.48%	1.39%	1.31%	1.33%	1.27%	1.23%	1.43%	1.81%	1.89%	0.08%	0.50%	
平均募集賃料	千代田区	41,209	40,687	40,996	41,399	41,852	39,919	41,605	40,265	40,434	38,576	38,076	38,435	38,449	14	-2,760
	中央区	26,062	27,237	27,758	25,420	25,769	25,420	30,018	30,025	29,750	29,417	29,418	29,353	29,206	-147	3,144
	港区	31,947	32,604	31,068	30,792	32,606	31,798	31,935	32,380	31,962	31,296	34,077	35,965	35,613	-352	3,666
	新宿区	27,736	28,040	28,025	29,787	29,990	29,986	27,830	27,467	27,766	27,071	31,215	31,184	31,895	711	4,159
	渋谷区	38,281	37,405	35,900	38,085	38,536	37,794	37,037	40,343	42,023	40,882	41,063	41,212	41,152	-60	2,871
	5区	34,027	33,198	32,885	32,776	33,627	32,926	33,798	34,378	34,030	33,490	34,737	35,285	35,222	-63	1,195
	品川区	20,972	21,037	18,832	18,439	18,726	19,349	20,264	20,245	19,754	18,997	19,086	18,893	21,945	3,052	973
	江東区	15,847	16,358	15,445	14,728	15,146	15,023	15,161	14,920	14,987	15,035	15,042	15,082	16,324	1,242	477
7区	27,892	27,734	27,995	28,824	28,855	28,436	28,878	29,963	29,283	29,309	30,919	31,348	31,101	-247	3,209	

当社では、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5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5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5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）。