

2020年6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6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2.53%、平均募集賃料32,222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6月末日時点の東京主要7区の平均空室率は2.53%（前月比：+0.64%）、主要5区の平均空室率は2.50%（前月比：+0.73%）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32,222円/坪（前月比：+1,121円/坪）、主要5区では35,451円/坪（前月比：+229円/坪）となりました。

-----区ごとの動向-----

港区では、新橋・虎ノ門・汐留エリアにて大型ビルの募集が開始した為、空室率は3.82%（前月比：+1.62%）、平均募集賃料は36,220円（前月比：+607円）となりました。港区で空室率3%を超えるのは、2017年8月以来となります。渋谷区では、恵比寿エリアにて大型オフィスビルが募集開始した為、空室率は3.22%（前月比：+1.13%）、平均募集賃料は38,075円（前月比：-3,077円）となりました。港区、渋谷区とも大型オフィスビルの募集開始だけでなく、中規模・小規模ビルの募集増加が空室率増加に反映されております。

-----オフィスマーケット動向-----

ビル規模に関わらず募集ビルの件数が増加してきた為、東京主要7区の空室率は4か月連続で上昇の結果となり、空室率は2.53%（前月比：+1.62%、前年同月比：+1.12%）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が空室率にも徐々に影響を及ぼし始めてきており港区、渋谷区では、空室率3%を超え上昇傾向となっております。又、在宅勤務や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

■ ビットエー

【移転先】 NMF五反田駅前ビル
（品川区西五反田）
約213坪

【移転元】 BR五反田ビル
（品川区西五反田）
約135坪

【移転時期】 2020年6月



NMF五反田駅前ビル

■ 藤森工業

【移転先】 文京GARDEN GATETOWER
（文京区小石川）
777坪（推定）

【移転元】 新宿ファーストウエスト
（新宿区西新宿）
546坪（推定）

【移転時期】 2020年11月



文京GARDEN GATETOWER

■ フィックスターズ

【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】 ゲートシティ
大崎ウエストタワー
（品川区大崎）

【移転時期】 2021年4月

msb Tamachi
田町ステーションタワーN

竣工

■ the ARGYLE aoyama
（ジアーガイル アオヤマ）

【所在地】 東京都港区北青山
2-14-4

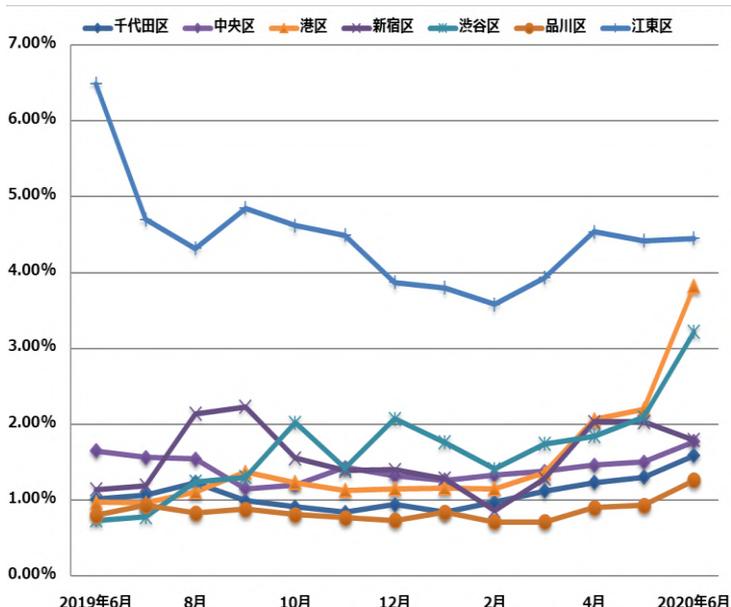
【階数】 地上20階
地下2階

【延床面積】 6,994.58坪

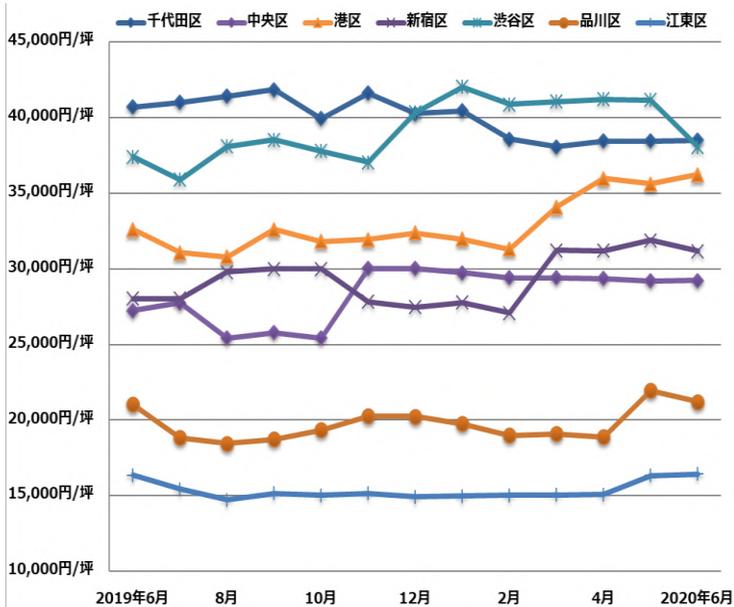


the ARGYLE aoyama

【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)】

	2019.6	2019.7	2019.8	2019.9	2019.10	2019.11	2019.12	2020.1	2020.2	2020.3	2020.4	2020.5	2020.6	前月比	前年同月比	
空室率	千代田区	1.01%	1.07%	1.23%	0.99%	0.91%	0.84%	0.94%	0.84%	0.97%	1.12%	1.23%	1.30%	1.59%	0.29%	0.58%
	中央区	1.65%	1.56%	1.54%	1.15%	1.20%	1.43%	1.32%	1.26%	1.33%	1.38%	1.46%	1.50%	1.77%	0.27%	0.12%
	港区	0.97%	0.96%	1.11%	1.37%	1.23%	1.13%	1.15%	1.16%	1.15%	1.36%	2.06%	2.20%	3.82%	1.62%	2.85%
	新宿区	1.14%	1.19%	2.14%	2.23%	1.55%	1.39%	1.40%	1.28%	0.86%	1.28%	2.03%	2.03%	1.79%	-0.24%	0.65%
	渋谷区	0.73%	0.78%	1.24%	1.30%	2.02%	1.42%	2.07%	1.76%	1.41%	1.74%	1.84%	2.09%	3.22%	1.13%	2.49%
	5区	1.10%	1.11%	1.35%	1.30%	1.21%	1.14%	1.21%	1.13%	1.11%	1.31%	1.68%	1.77%	2.50%	0.73%	1.40%
	品川区	0.80%	0.93%	0.83%	0.88%	0.81%	0.77%	0.73%	0.84%	0.71%	0.71%	0.90%	0.93%	1.26%	0.33%	0.46%
	江東区	6.49%	4.70%	4.32%	4.85%	4.62%	4.49%	3.87%	3.80%	3.58%	3.93%	4.54%	4.42%	4.45%	0.03%	-2.04%
7区	1.41%	1.32%	1.48%	1.48%	1.39%	1.31%	1.33%	1.27%	1.23%	1.43%	1.81%	1.89%	2.53%	0.64%	1.12%	
平均募集賃料	千代田区	40,687	40,996	41,399	41,852	39,919	41,605	40,265	40,434	38,576	38,076	38,435	38,449	38,507	58	-2,180
	中央区	27,237	27,758	25,420	25,769	25,420	30,018	30,025	29,750	29,417	29,418	29,353	29,206	29,222	16	1,985
	港区	32,604	31,068	30,792	32,606	31,798	31,935	32,380	31,962	31,296	34,077	35,965	35,613	36,220	607	3,616
	新宿区	28,040	28,025	29,787	29,990	29,986	27,830	27,467	27,766	27,071	31,215	31,184	31,895	31,160	-735	3,120
	渋谷区	37,405	35,900	38,085	38,536	37,794	37,037	40,343	42,023	40,882	41,063	41,212	41,152	38,075	-3,077	670
	5区	33,198	32,885	32,776	33,627	32,926	33,798	34,378	34,030	33,490	34,737	35,285	35,222	35,451	229	2,253
	品川区	21,037	18,832	18,439	18,726	19,349	20,264	20,245	19,754	18,997	19,086	18,893	21,945	21,217	-728	180
	江東区	16,358	15,445	14,728	15,146	15,023	15,161	14,920	14,987	15,035	15,042	15,082	16,324	16,426	102	68
7区	27,734	27,995	28,824	28,855	28,436	28,878	29,963	29,283	29,309	30,919	31,348	31,101	32,222	1,121	4,488	

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】 ■ 1,039棟 2020年6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6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6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）。