

2020年7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7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2.74%、平均募集賃料32,082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7月末日時点の東京主要7区の平均空室率は2.74%(前月比：+0.21%)、主要5区の平均空室率は2.72%(前月比：+0.22%)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32,082円/坪(前月比：-140円/坪)、主要5区では34,955円/坪(前月比：-496円/坪)となりました。

-----区ごとの動向-----

新宿区では、西新宿エリアにて複数の大型オフィスビル募集が開始した為、空室率は2.13%（前月比：+0.34%）となり、平均募集賃料は29,576円（前月比：-1,584円）となりました。中央区では、豊洲・晴海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2.11%（前月比：+0.34%）、平均募集賃料は28,541円（前月比：-681円）となりました。港区では、空室率が4.03%（前月比：+0.21%）と4%を超える結果となり、前年同月比では+3.07%の上昇となりました。

-----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顕著に増加をしており、東京主要7区の空室率は5か月連続で上昇の結果となり、空室率は2.74%（前月比：+0.21%、前年同月比：+1.42%）となりました。

新型コロナウイルスの影響により数か月間の在宅勤務・テレワーク等実施した結果を踏まえ、オフィス在り方、働き方の見直しを検討・計画・実施する企業が出始めてきました。各企業のオフィス戦略動向が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

■ 一般財団法人日本不動産研究所

【移転先】 東京虎ノ門グローバルスクエア
（港区虎ノ門）
700坪（推定）

【移転元】 汐留芝離宮ビルディング
（港区海岸）
660坪（推定）

【移転時期】 2020年7月



東京虎ノ門
グローバルスクエア

■ JALインフォテック

【移転先】 msb Tamachi
田町ステーションタワーN
（港区芝浦）
1,730坪（推定）

【移転元】 芝浦清水ビル
（港区芝浦）
2,480坪（推定）

【移転時期】 2021年1月



msb Tamachi
田町ステーションタワーN

■ 安藤ハザマ

【移転先】 東京汐留ビルディング
（港区東新橋）
2,000坪（推定）

【移転元】 国際新赤坂ビル西館
（港区赤坂）
3,100坪（推定）

【移転時期】 2022年春



東京汐留ビルディング

竣工

■ msb Tamachi
田町ステーションタワーN

【所在地】 東京都港区芝浦
3-1-1

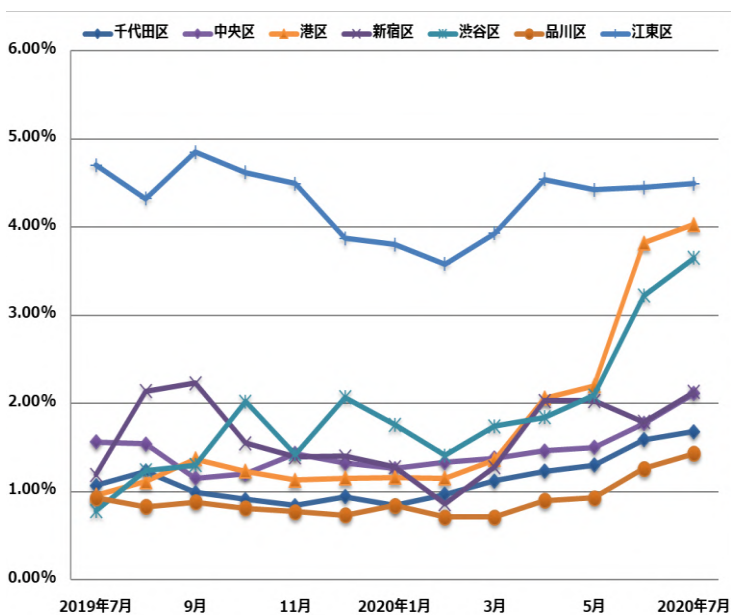
【階数】 地上36階
地下2階

【延床面積】 約46,083.46坪

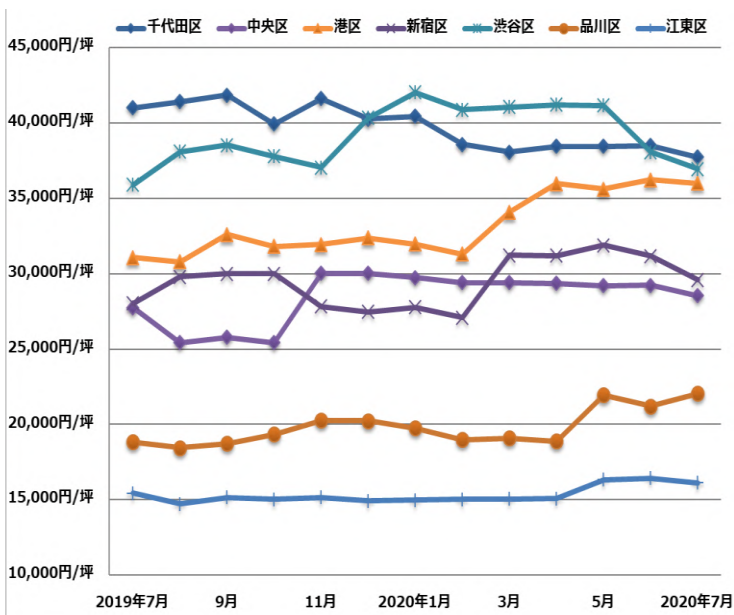


msb Tamachi
田町ステーションタワーN

【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)】

	2019.7	2019.8	2019.9	2019.10	2019.11	2019.12	2020.1	2020.2	2020.3	2020.4	2020.5	2020.6	2020.7	前月比	前年同月比	
空室率	千代田区	1.07%	1.23%	0.99%	0.91%	0.84%	0.94%	0.84%	0.97%	1.12%	1.23%	1.30%	1.59%	1.68%	0.09%	0.61%
	中央区	1.56%	1.54%	1.15%	1.20%	1.43%	1.32%	1.26%	1.33%	1.38%	1.46%	1.50%	1.77%	2.11%	0.34%	0.55%
	港区	0.96%	1.11%	1.37%	1.23%	1.13%	1.15%	1.16%	1.15%	1.36%	2.06%	2.20%	3.82%	4.03%	0.21%	3.07%
	新宿区	1.19%	2.14%	2.23%	1.55%	1.39%	1.40%	1.28%	0.86%	1.28%	2.03%	2.03%	1.79%	2.13%	0.34%	0.94%
	渋谷区	0.78%	1.24%	1.30%	2.02%	1.42%	2.07%	1.76%	1.41%	1.74%	1.84%	2.09%	3.22%	3.65%	0.43%	2.87%
	5区	1.11%	1.35%	1.30%	1.21%	1.14%	1.21%	1.13%	1.11%	1.31%	1.68%	1.77%	2.50%	2.72%	0.22%	1.61%
	品川区	0.93%	0.83%	0.88%	0.81%	0.77%	0.73%	0.84%	0.71%	0.71%	0.90%	0.93%	1.26%	1.43%	0.17%	0.50%
江東区	4.70%	4.32%	4.85%	4.62%	4.49%	3.87%	3.80%	3.58%	3.93%	4.54%	4.42%	4.45%	4.49%	0.04%	-0.21%	
7区	1.32%	1.48%	1.48%	1.39%	1.31%	1.33%	1.27%	1.23%	1.43%	1.81%	1.89%	2.53%	2.74%	0.21%	1.42%	
平均募集賃料	千代田区	40,996	41,399	41,852	39,919	41,605	40,265	40,434	38,576	38,076	38,435	38,449	38,507	37,720	-787	-3,276
	中央区	27,758	25,420	25,769	25,420	30,018	30,025	29,750	29,417	29,418	29,353	29,206	29,222	28,541	-681	783
	港区	31,068	30,792	32,606	31,798	31,935	32,380	31,962	31,296	34,077	35,965	35,613	36,220	36,005	-215	4,937
	新宿区	28,025	29,787	29,990	29,986	27,830	27,467	27,766	27,071	31,215	31,184	31,895	31,160	29,576	-1,584	1,551
	渋谷区	35,900	38,085	38,536	37,794	37,037	40,343	42,023	40,882	41,063	41,212	41,152	38,075	36,938	-1,137	1,038
	5区	32,885	32,776	33,627	32,926	33,798	34,378	34,030	33,490	34,737	35,285	35,222	35,451	34,955	-496	2,070
	品川区	18,832	18,439	18,726	19,349	20,264	20,245	19,754	18,997	19,086	18,893	21,945	21,217	22,064	847	3,232
江東区	15,445	14,728	15,146	15,023	15,161	14,920	14,987	15,035	15,042	15,082	16,324	16,426	16,127	-299	682	
7区	27,995	28,824	28,855	28,436	28,878	29,963	29,283	29,309	30,919	31,348	31,101	32,222	32,082	-140	4,087	

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7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7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7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）。