

2020年8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8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2.83%、平均募集賃料31,520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8月末日時点の東京主要7区の平均空室率は2.83%(前月比：+0.09%)、主要5区の平均空室率は2.81%(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31,520円/坪(前月比：-562円/坪)、主要5区では34,364円/坪(前月比：-591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1.88%（前月比：+0.20%）となり、平均募集賃料は37,202円（前月比：-513円）となりました。品川区では、大崎駅周辺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1.68%（前月比：+0.25%）、平均募集賃料は20,791円（前月比：-1,273円）となりました。

-----オフィスマーケット動向-----

大型オフィスビルの中小規模区画の募集が顕著に増加しており、東京主要7区の空室率は6か月連続で上昇の結果となりました。又、東京主要5区の平均募集賃料については、2か月連続で下落の結果となりました。

新型コロナウイルスの終息が不明確な中、在宅勤務・テレワーク等の方針はあるものの、現時点でのオフィス戦略の方向性は様々であり、ウィズ・コロナ、アフター・コロナに向けて中長期的な各企業のオフィス戦略動向に注視が必要です。

移転情報

■ ブリストル・マイヤーズ スクイブ

【移転先】 Otemachi One タワー
（千代田区大手町）
2,800坪（推定）

【移転元】 新宿アイランドタワー
（新宿区西新宿）
JPタワー
（千代田区丸の内）

【移転時期】 2022年上期



Otemachi One タワー

■ スマートテック（池袋支店）

【移転先】 Hareza Tower
（豊島区東池袋）
240坪（推定）

【移転元】 池袋デュープレックス
ビズ
（豊島区池袋）
110坪（推定）

【移転時期】 2020年9月～10月



Hareza Tower

■ TATERUほか

【移転先】 オーベル代官山
（渋谷区恵比寿南）
相生ビル
（墨田区両国）
74坪（オーベル代官山）
244坪（相生ビル）

【移転元】 神宮前タワービルディング
（渋谷区神宮前）
300坪（推定）

【移転時期】 2020年10月



オーベル代官山

■ 全国共済農業協同組合連合会（JA共済連） 中央コンピュータシステム

【移転先】 メブクス豊洲
（江東区豊洲）
7,000坪（推定）

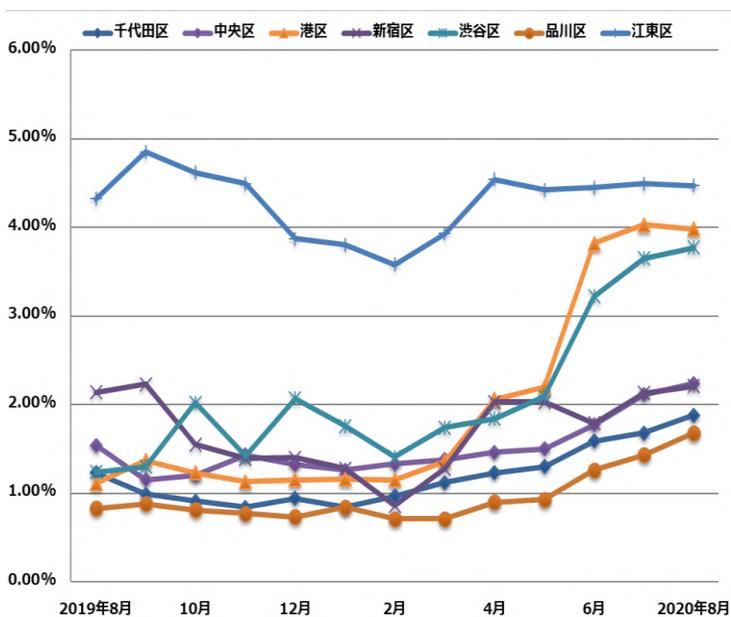
【移転元】 興和川崎西口ビル
（川崎市幸区堀川町）
8,400坪（推定）
（一部を残して転出）

【移転時期】 2021年秋

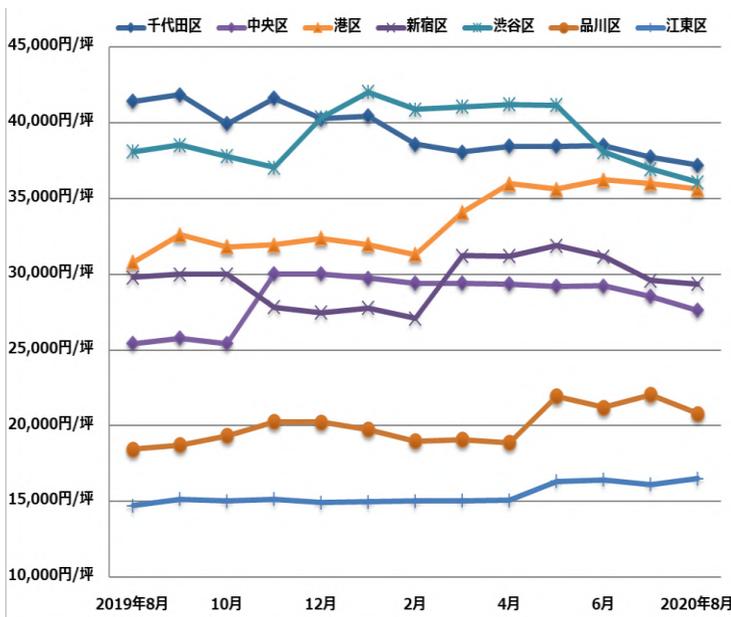


メブクス豊洲

【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)】

	2019.8	2019.9	2019.10	2019.11	2019.12	2020.1	2020.2	2020.3	2020.4	2020.5	2020.6	2020.7	2020.8	前月比	前年同月比	
空室率	千代田区	1.23%	0.99%	0.91%	0.84%	0.94%	0.84%	0.97%	1.12%	1.23%	1.30%	1.59%	1.68%	1.88%	0.20%	0.65%
	中央区	1.54%	1.15%	1.20%	1.43%	1.32%	1.26%	1.33%	1.38%	1.46%	1.50%	1.77%	2.11%	2.24%	0.13%	0.70%
	港区	1.11%	1.37%	1.23%	1.13%	1.15%	1.16%	1.15%	1.36%	2.06%	2.20%	3.82%	4.03%	3.98%	-0.05%	2.87%
	新宿区	2.14%	2.23%	1.55%	1.39%	1.40%	1.28%	0.86%	1.28%	2.03%	2.03%	1.79%	2.13%	2.21%	0.08%	0.07%
	渋谷区	1.24%	1.30%	2.02%	1.42%	2.07%	1.76%	1.41%	1.74%	1.84%	2.09%	3.22%	3.65%	3.77%	0.12%	2.53%
	5区	1.35%	1.30%	1.21%	1.14%	1.21%	1.13%	1.11%	1.31%	1.68%	1.77%	2.50%	2.72%	2.81%	0.09%	1.46%
	品川区	0.83%	0.88%	0.81%	0.77%	0.73%	0.84%	0.71%	0.71%	0.90%	0.93%	1.26%	1.43%	1.68%	0.25%	0.85%
江東区	4.32%	4.85%	4.62%	4.49%	3.87%	3.80%	3.58%	3.93%	4.54%	4.42%	4.45%	4.49%	4.47%	-0.02%	0.15%	
7区	1.48%	1.48%	1.39%	1.31%	1.33%	1.27%	1.23%	1.43%	1.81%	1.89%	2.53%	2.74%	2.83%	0.09%	1.35%	
平均募集賃料	千代田区	41,399	41,852	39,919	41,605	40,265	40,434	38,576	38,076	38,435	38,449	38,507	37,720	37,207	-513	-4,192
	中央区	25,420	25,769	25,420	30,018	30,025	29,750	29,417	29,418	29,353	29,206	29,222	28,541	27,612	-929	2,192
	港区	30,792	32,606	31,798	31,935	32,380	31,962	31,296	34,077	35,965	35,613	36,220	36,005	35,607	-398	4,815
	新宿区	29,787	29,990	29,986	27,830	27,467	27,766	27,071	31,215	31,184	31,895	31,160	29,576	29,364	-212	-423
	渋谷区	38,085	38,536	37,794	37,037	40,343	42,023	40,882	41,063	41,212	41,152	38,075	36,938	36,079	-859	-2,006
	5区	32,776	33,627	32,926	33,798	34,378	34,030	33,490	34,737	35,285	35,222	35,451	34,955	34,364	-591	1,588
	品川区	18,439	18,726	19,349	20,264	20,245	19,754	18,997	19,086	18,893	21,945	21,217	22,064	20,791	-1,273	2,352
江東区	14,728	15,146	15,023	15,161	14,920	14,987	15,035	15,042	15,082	16,324	16,426	16,127	16,518	391	1,790	
7区	28,824	28,855	28,436	28,878	29,963	29,283	29,309	30,919	31,348	31,101	32,222	32,082	31,520	-562	2,696	

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】 ■ 1,041棟 2020年8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8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8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）。