# 2020年9月末時点 大型オフィスビル空室率 東京主要7区集計



2020年9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3.30%、平均募集賃料30.977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9月末日時点の東京主要7区の平均空室率は3.30%(前月比:+0.47%)、主要5区の平均空室率は3.20%(前月比:+0.39%)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30,977円/坪(前月比:-543円/坪)、主要5区では33,955円/坪(前月比:-409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2.99%(前月比:+0.78%)となり、平均募集賃料は29,308円(前月比:-56円)となりました。中央区では、銀座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2.71%(前月比:+0.47%)、平均募集賃28,359円(前月比:+747円)となりました。港区の空室率については、4.37%((前月比:+0.39%)となり、4%を超え前年同月比でみると3%空室率が上昇しました。

## ----オフィスマーケット動向-----

エリアに関わらず募集ビルの件数が増加しており、東京主要7区の空室率は7か月連続で上昇の結果となりました。又、東京主要7区の平均募集賃料については、3か月連続で下落の結果となりました。

2020年度竣工の新築オフィスビルの供給量については、例年と比較すると大量供給となっておりますが、昨年度の好況を踏まえ竣工を待たずして満床を迎えるオフィスビルが多い状況です。一方で、新築オフィスビルに移ったテナントの潜在的な二次空室の動向が今後のオフィスマーケットに与える影響が少なくないことが予想されます。二次空室を募集するにあたり、募集開始時期・募集賃料等の各オーナーの募集手法を注視するとともに、テナント需要動向としてウィズ・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も注視が必要です。

## 移転情報

## ■ヘリオス

【移転先】有楽町電気ビル

(千代田区有楽町) 205坪(推定)

【移転元】世界貿易センタービルディング

(港区浜松町) 136坪(推定)

【移転時期】2020年10月



有楽町電気ビル

## ■大成

【移転先】ニューオータニガーデンコート

(千代田区紀尾井町) 448坪(推定)

【移転元】大橋御苑駅ビル (新宿区新宿)

477坪(推定)

【移転時期】2021年1月



ニューオータニ ガーデンコート

### ■三井食品

【移転先】(仮称)新橋田村町プロジェクト

(港区西新橋) 1,440坪(推定)

【移転元】八重洲三井ビルディング (中央区八重洲)

(中央区八里洲) 1,800坪(推定)





(仮称)新橋田村町 プロジェクト

## ■ NTTデータビジネスシステムズ

【移転先】Hareza Tower (豊島区東池袋) 1,500坪(推定)

【移転元】アーバンネット 五反田NNビル (品川区西五反田) 1,567坪

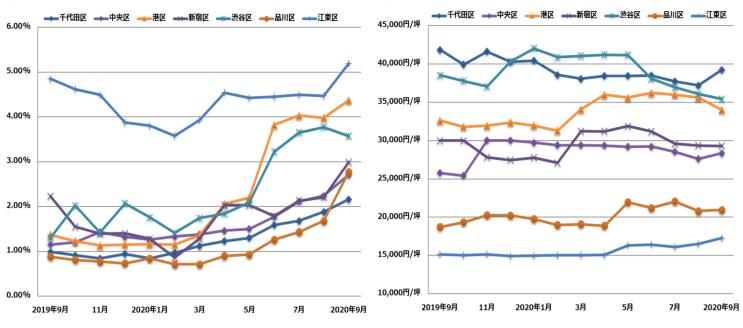


**Hareza Tower** 

出所:外観画像/三井物産都市開発ニュースリリースより引用

#### 【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 空室室・平均募集賃料推移(区別)】

	/J\X	. / 🖳			3737	(1-1)	ш I /	( C.C.)	4							
		2019.9	2019.10	2019.11	2019.12	2020.1	2020.2	2020.3	2020.4	2020.5	2020.6	2020.7	2020.8	2020.9	前月比	前年同月比
空室	千代田区	0.99%	0.91%	0.84%	0.94%	0.84%	0.97%	1.12%	1.23%	1.30%	1.59%	1.68%	1.88%	2.16%	0.28%	1.17%
	中央区	1.15%	1.20%	1.43%	1.32%	1.26%	1.33%	1.38%	1.46%	1.50%	1.77%	2.11%	2.24%	2.71%	0.47%	1.56%
	港区	1.37%	1.23%	1.13%	1.15%	1.16%	1.15%	1.36%	2.06%	2.20%	3.82%	4.03%	3.98%	4.37%	0.39%	3.00%
	新宿区	2.23%	1.55%	1.39%	1.40%	1.28%	0.86%	1.28%	2.03%	2.03%	1.79%	2.13%	2.21%	2.99%	0.78%	0.76%
	渋谷区	1.30%	2.02%	1.42%	2.07%	1.76%	1.41%	1.74%	1.84%	2.09%	3.22%	3.65%	3.77%	3.57%	-0.20%	2.27%
率	5区	1.30%	1.21%	1.14%	1.21%	1.13%	1.11%	1.31%	1.68%	1.77%	2.50%	2.72%	2.81%	3.20%	0.39%	1.90%
平均募集賃料	品川区	0.88%	0.81%	0.77%	0.73%	0.84%	0.71%	0.71%	0.90%	0.93%	1.26%	1.43%	1.68%	2.77%	1.09%	1.89%
	江東区	4.85%	4.62%	4.49%	3.87%	3.80%	3.58%	3.93%	4.54%	4.42%	4.45%	4.49%	4.47%	5.19%	0.72%	0.34%
	7区	1.48%	1.39%	1.31%	1.33%	1.27%	1.23%	1.43%	1.81%	1.89%	2.53%	2.74%	2.83%	3.30%	0.47%	1.82%
	千代田区	41,852	39,919	41,605	40,265	40,434	38,576	38,076	38,435	38,449	38,507	37,720	37,207	39,243	2,036	-2,609
	中央区	25,769	25,420	30,018	30,025	29,750	29,417	29,418	29,353	29,206	29,222	28,541	27,612	28,359	747	2,590
	港区	32,606	31,798	31,935	32,380	31,962	31,296	34,077	35,965	35,613	36,220	36,005	35,607	34,016	-1,591	1,410
	新宿区	29,990	29,986	27,830	27,467	27,766	27,071	31,215	31,184	31,895	31,160	29,576	29,364	29,308	-56	-682
	渋谷区	38,536	37,794	37,037	40,343	42,023	40,882	41,063	41,212	41,152	38,075	36,938	36,079	35,413	-666	-3,123
	5区	33,627	32,926	33,798	34,378	34,030	33,490	34,737	35,285	35,222	35,451	34,955	34,364	33,955	-409	328
	品川区	18,726	19,349	20,264	20,245	19,754	18,997	19,086	18,893	21,945	21,217	22,064	20,791	20,942	151	2,216
	江東区	15,146	15,023	15,161	14,920	14,987	15,035	15,042	15,082	16,324	16,426	16,127	16,518	17,277	759	2,131
	7区	28,855	28,436	28,878	29,963	29,283	29,309	30,919	31,348	31,101	32,222	32,082	31,520	30,977	-543	2,122

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】■1,047棟 2020年9月末時点

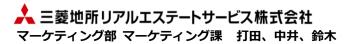
調査対象ビルは当社社内データに登録されているビル、且つ、千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区、品川区、江東区に 調査時点で竣工している延床3,000坪以上のテナントビルを対象としております。

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9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ブル比率(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9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)。



TEL: 03-3510-8037 FAX: 03-3510-8091

Value Bridge Solutions for Success