

## 2020年10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10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3.92%、平均募集賃料30,549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10月末日時点の東京主要7区の平均空室率は3.92%(前月比：+0.62%)、主要5区の平均空室率は3.77%(前月比：+0.57%)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30,549円/坪(前月比：-428円/坪)、主要5区では33,035円/坪(前月比：-920円/坪)となりました。

## -----区ごとの動向-----

新宿区では、先月に続き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4.01%（前月比：+1.02%）となり、平均募集賃料は30,186円（前月比：+878円）となりました。

港区では、品川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5.19%（前月比：+0.82%）、平均募集賃料32,690円（前月比：-1,326円）となりました。港区で空室率が5%を超えるのは、5年振りとなりました。

## -----オフィスマーケット動向-----

大型オフィスビルの空室が増加傾向にあり、東京主要7区の空室率は8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、4か月連続で下落の結果となりました。

新築オフィスビルに移ったテナントの二次空室が、マーケットに顕在化し空室率が増加する傾向が見られます。ウィズ・コロナ、アフター・コロナに向けて徐々に中長期的なオフィス戦略として、在宅勤務やサードプレイスの活用に伴う貸室の部分返却や解約の動向が見受けられはじめてきました。

各業界大手企業のオフィス戦略がマーケット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

## ■ブリヂストンスポーツ

【移転先】東京スクエアガーデン  
(中央区京橋)

【移転元】世界貿易センタービルディング  
(港区浜松町)  
816坪（推定）

【移転時期】2020年12月～2021年1月



東京スクエアガーデン

## ■日本ギア工業

【移転先】京阪神虎ノ門ビル  
(港区西新橋)  
136坪（推定）

【移転元】NMF横浜西口ビル  
(横浜市西区北幸)  
235坪（推定）

【移転時期】2020年内



京阪神虎ノ門ビル

## ■ピクスタ

【移転先】NBF渋谷イースト  
(渋谷区渋谷)  
109坪（推定）

【移転元】東建インターナショナルビル  
本館  
(渋谷区渋谷)  
311坪（推定）

【移転時期】2021年2月



NBF渋谷イースト

## ■古河機械金属ほか

【移転先】常盤橋タワー  
(千代田区大手町、  
中央区八重洲)  
1,090坪（推定）

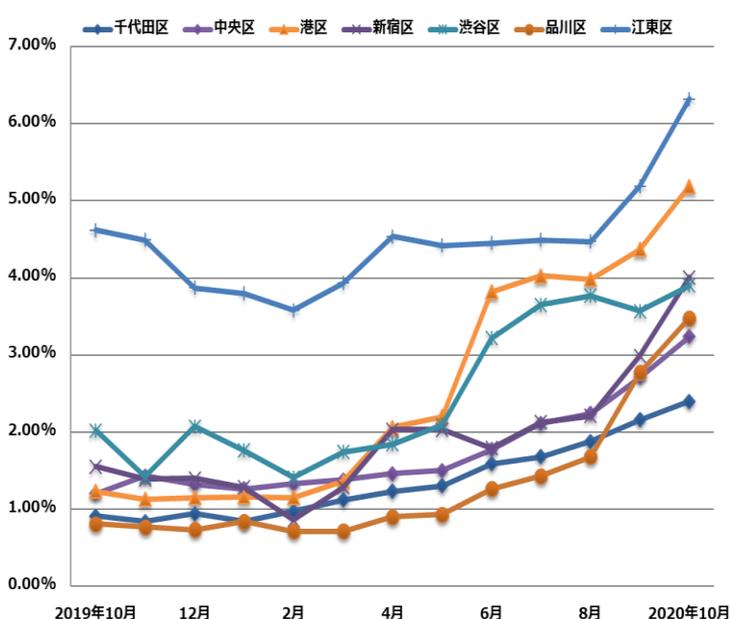
【移転元】丸の内仲通りビル  
(千代田区丸の内)  
朝日生命大手町ビル  
(千代田区大手町)

【移転時期】2021年7月

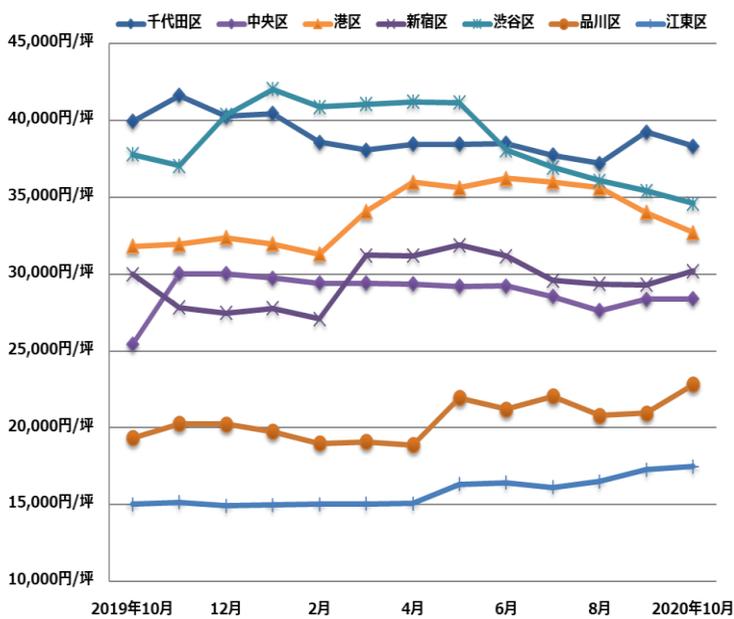


常盤橋タワー

## 【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)】

	2019.10	2019.11	2019.12	2020.1	2020.2	2020.3	2020.4	2020.5	2020.6	2020.7	2020.8	2020.9	2020.10	前月比	前年同月比	
空室率	千代田区	0.91%	0.84%	0.94%	0.84%	0.97%	1.12%	1.23%	1.30%	1.59%	1.68%	1.88%	2.16%	2.40%	0.24%	1.49%
	中央区	1.20%	1.43%	1.32%	1.26%	1.33%	1.38%	1.46%	1.50%	1.77%	2.11%	2.24%	2.71%	3.24%	0.53%	2.04%
	港区	1.23%	1.13%	1.15%	1.16%	1.15%	1.36%	2.06%	2.20%	3.82%	4.03%	3.98%	4.37%	5.19%	0.82%	3.96%
	新宿区	1.55%	1.39%	1.40%	1.28%	0.86%	1.28%	2.03%	2.03%	1.79%	2.13%	2.21%	2.99%	4.01%	1.02%	2.46%
	渋谷区	2.02%	1.42%	2.07%	1.76%	1.41%	1.74%	1.84%	2.09%	3.22%	3.65%	3.77%	3.57%	3.90%	0.33%	1.88%
	5区	1.21%	1.14%	1.21%	1.13%	1.11%	1.31%	1.68%	1.77%	2.50%	2.72%	2.81%	3.20%	3.77%	0.57%	2.56%
	品川区	0.81%	0.77%	0.73%	0.84%	0.71%	0.71%	0.90%	0.93%	1.26%	1.43%	1.68%	2.77%	3.48%	0.71%	2.67%
江東区	4.62%	4.49%	3.87%	3.80%	3.58%	3.93%	4.54%	4.42%	4.45%	4.49%	4.47%	5.19%	6.32%	1.13%	1.70%	
7区	1.39%	1.31%	1.33%	1.27%	1.23%	1.43%	1.81%	1.89%	2.53%	2.74%	2.83%	3.30%	3.92%	0.62%	2.53%	
平均募集賃料	千代田区	39,919	41,605	40,265	40,434	38,576	38,076	38,435	38,449	38,507	37,720	37,207	39,243	38,330	-913	-1,589
	中央区	25,420	30,018	30,025	29,750	29,417	29,418	29,353	29,206	29,222	28,541	27,612	28,359	28,373	14	2,953
	港区	31,798	31,935	32,380	31,962	31,296	34,077	35,965	35,613	36,220	36,005	35,607	34,016	32,690	-1,326	892
	新宿区	29,986	27,830	27,467	27,766	27,071	31,215	31,184	31,895	31,160	29,576	29,364	29,308	30,186	878	200
	渋谷区	37,794	37,037	40,343	42,023	40,882	41,063	41,212	41,152	38,075	36,938	36,079	35,413	34,597	-816	-3,197
	5区	32,926	33,798	34,378	34,030	33,490	34,737	35,285	35,222	35,451	34,955	34,364	33,955	33,035	-920	109
	品川区	19,349	20,264	20,245	19,754	18,997	19,086	18,893	21,945	21,217	22,064	20,791	20,942	22,817	1,875	3,468
江東区	15,023	15,161	14,920	14,987	15,035	15,042	15,082	16,324	16,426	16,127	16,518	17,277	17,489	212	2,466	
7区	28,436	28,878	29,963	29,283	29,309	30,919	31,348	31,101	32,222	32,082	31,520	30,977	30,549	-428	2,113	

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10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10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10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）。