

2020年11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11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4.37%、平均募集賃料29,544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11月末日時点の東京主要7区の平均空室率は4.37%(前月比：+0.45%)、主要5区の平均空室率は4.29%(前月比：+0.52%)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29,544円/坪(前月比：-1,005円/坪)、主要5区では32,022円/坪(前月比：-1,013円/坪)となりました。

-----区ごとの動向-----

中央区では、銀座エリアにて大型オフィスビル募集が開始した為、空室率は3.79%（前月比：+0.55%）となり、平均募集賃料は26,676円（前月比：-1,697円）となりました。

港区では、浜松町エリアにて複数の大型オフィスビルが募集開始した為、空室率は5.96%（前月比：+0.77%）となり、平均募集賃料31,387円（前月比：-1,303円）となりました。

-----オフィスマーケット動向-----

エリア・物件規模に関わらずの空室が増加傾向にあり、東京主要7区の平均空室率は4.37% となり4%を超え、9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、5か月連続で下落の結果となりました。

空室の傾向として新築オフィスビルに移ったテナントの二次空室とオフィス戦略の見直しによる空室が見受けられます。今年度のオフィスビル大量供給・高稼働状況による大型二次空室が顕著でしたが、オフィス戦略の見直しによる空室も徐々に増加傾向となっております。

オフィスマーケットに与える影響が少なくないことが想定される新型コロナウイルス感染拡大の第3波と政府主導によるコロナ対策の動向に引き続き注視が必要です。

移転情報

■ スミダコーポレーション

【移転先】 KDX銀座イーストビル
(中央区入船)

【移転元】 晴海アイランド トリトンスクエア
オフィスタワーX
(中央区晴海)

【移転時期】 2021年1月



KDX銀座イーストビル

■ ツナググループ・ホールディングス

【移転先】 神保町北東急ビル
(千代田区神田三崎町)
X-PRESS 有楽町
(千代田区有楽町)

【移転元】 東京宝塚ビルなど
(千代田区有楽町)
320坪（推定）

【移転時期】 2021年1月



神保町北東急ビル

■ 中村屋

【移転先】 西新宿三井ビルディング
(新宿区西新宿)

【移転元】 自社ビル
(渋谷区笹塚)

【移転時期】 2021年8月



西新宿三井ビルディング

■ グリー

【移転先】 六本木ヒルズゲートタワー
(港区六本木)
2,940坪

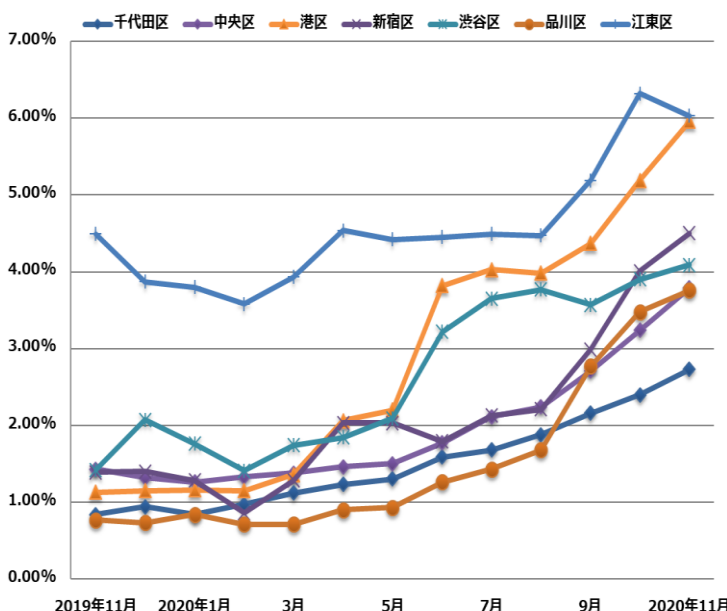
【移転元】 六本木ヒルズ森タワー
(港区六本木)

【移転時期】 2022年8月

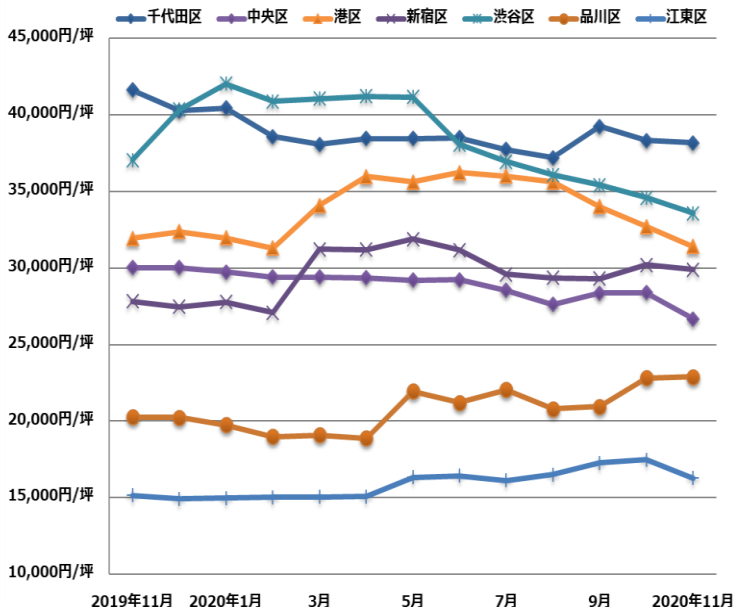


六本木ヒルズゲートタワー

【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）】

	2019.11	2019.12	2020.1	2020.2	2020.3	2020.4	2020.5	2020.6	2020.7	2020.8	2020.9	2020.10	2020.11	前月比	前年同月比	
空室率	千代田区	0.84%	0.94%	0.84%	0.97%	1.12%	1.23%	1.30%	1.59%	1.68%	1.88%	2.16%	2.40%	2.73%	0.33%	1.89%
	中央区	1.43%	1.32%	1.26%	1.33%	1.38%	1.46%	1.50%	1.77%	2.11%	2.24%	2.71%	3.24%	3.79%	0.55%	2.36%
	港区	1.13%	1.15%	1.16%	1.15%	1.36%	2.06%	2.20%	3.82%	4.03%	3.98%	4.37%	5.19%	5.96%	0.77%	4.83%
	新宿区	1.39%	1.40%	1.28%	0.86%	1.28%	2.03%	2.03%	1.79%	2.13%	2.21%	2.99%	4.01%	4.50%	0.49%	3.11%
	渋谷区	1.42%	2.07%	1.76%	1.41%	1.74%	1.84%	2.09%	3.22%	3.65%	3.77%	3.57%	3.90%	4.09%	0.19%	2.67%
	5区	1.14%	1.21%	1.13%	1.11%	1.31%	1.68%	1.77%	2.50%	2.72%	2.81%	3.20%	3.77%	4.29%	0.52%	3.15%
	品川区	0.77%	0.73%	0.84%	0.71%	0.71%	0.90%	0.93%	1.26%	1.43%	1.68%	2.77%	3.48%	3.76%	0.28%	2.99%
	江東区	4.49%	3.87%	3.80%	3.58%	3.93%	4.54%	4.42%	4.45%	4.49%	4.47%	5.19%	6.32%	6.03%	-0.29%	1.54%
7区	1.31%	1.33%	1.27%	1.23%	1.43%	1.81%	1.89%	2.53%	2.74%	2.83%	3.30%	3.92%	4.37%	0.45%	3.06%	
平均募集賃料	千代田区	41,605	40,265	40,434	38,576	38,076	38,435	38,449	38,507	37,720	37,207	39,243	38,330	38,159	-171	-3,446
	中央区	30,018	30,025	29,750	29,417	29,418	29,353	29,206	29,222	28,541	27,612	28,359	28,373	26,676	-1,697	-3,342
	港区	31,935	32,380	31,962	31,296	34,077	35,965	35,613	36,220	36,005	35,607	34,016	32,690	31,387	-1,303	-548
	新宿区	27,830	27,467	27,766	27,071	31,215	31,184	31,895	31,160	29,576	29,364	29,308	30,186	29,892	-294	2,062
	渋谷区	37,037	40,343	42,023	40,882	41,063	41,212	41,152	38,075	36,938	36,079	35,413	34,597	33,557	-1,040	-3,480
	5区	33,798	34,378	34,030	33,490	34,737	35,285	35,222	35,451	34,955	34,364	33,955	33,035	32,022	-1,013	-1,776
	品川区	20,264	20,245	19,754	18,997	19,086	18,893	21,945	21,217	22,064	20,791	20,942	22,817	22,884	67	2,620
	江東区	15,161	14,920	14,987	15,035	15,042	15,082	16,324	16,426	16,127	16,518	17,277	17,489	16,271	-1,218	1,110
7区	28,878	29,963	29,283	29,309	30,919	31,348	31,101	32,222	32,082	31,520	30,977	30,549	29,544	-1,005	666	

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】 ■1,047棟 2020年11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11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トラブル比率（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11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）。