

2020年12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12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4.40%、平均募集賃料29,699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12月末日時点の東京主要7区の平均空室率は4.40%(前月比：+0.03%)、主要5区の平均空室率は4.34%(前月比：+0.05%)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29,699円/坪(前月比：+155円/坪)、主要5区では31,929円/坪(前月比：-93円/坪)となりました。

-----区ごとの動向-----

港区では、台場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6.13%（前月比：+0.17%）となり、平均募集賃料は31,827円（前月比：+444円）となりました。

渋谷区では、渋谷駅周辺エリアの大型オフィスビルが募集終了した為、空室率は3.54%（前月比：-0.55%）となり、平均募集賃料31,530円（前月比：-2,027円）となりました。

-----オフィスマーケット動向-----

東京主要7区の平均空室率は4.40%（前年同月比：+3.07%）にて10か月連続（2020年3月集計～）で上昇となり、東京主要7区の平均募集賃料については、29,699円（前年同月比：-264円）にて6か月連続（2020年7月集計～）で下落の結果となりました。東京主要7区のエリア別で見ると空室率の上昇幅が低いエリアでは1.47%(渋谷区)となり、上昇幅が大きいエリアでは4.98%(港区)となりました。

2021年度の新規オフィス供給量約16.0万坪（当社調べ）は、過去平均供給量・約32.5万坪（当社調べ）と比べ比較的小さい供給量となっており、空室率上昇が緩やかになるとの見方がありますが、新型コロナウイルス感染拡大の第3波と緊急事態宣言の影響が昨年度と同じく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ます。

移転情報

■ 日立社会情報サービス

【移転先】大森ベルポートD館
(品川区南大井)
1,440坪 (推定)

【移転元】横浜三井ビルディング
(横浜市西区高島)
UUR東陽町
(江東区東陽)
約3,396坪 (2カ所合計)

【移転時期】2021年1月



大森ベルポートD館

■ 三菱ケミカルホールディングスほか

【移転先】パレスビル
(千代田区丸の内)

【移転元】ゲートシティ大崎イーストタワー
(品川区大崎)
三菱ケミカル日本橋ビル
(中央区日本橋本石町)
1,236坪 (推定)
(ゲートシティ大崎イーストタワー)

【移転時期】2021年4月



パレスビル

■ エス・アンド・アイ

【移転先】京阪神虎ノ門ビル
(港区西新橋)
272坪 (推定)

【移転元】タマビル日本橋箱崎
(中央区日本橋箱崎町)

【移転時期】2020年12月



京阪神虎ノ門ビル

■ シェルブリカンツ ジャパン

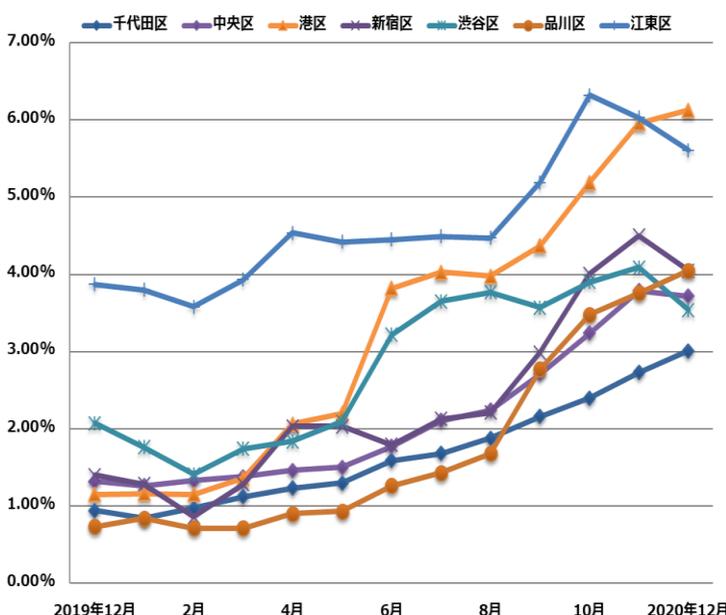
【移転先】パシフィックセンチュリー
プレイス丸の内
(千代田区丸の内)

【移転元】台場フロンティアビル
(港区台場)

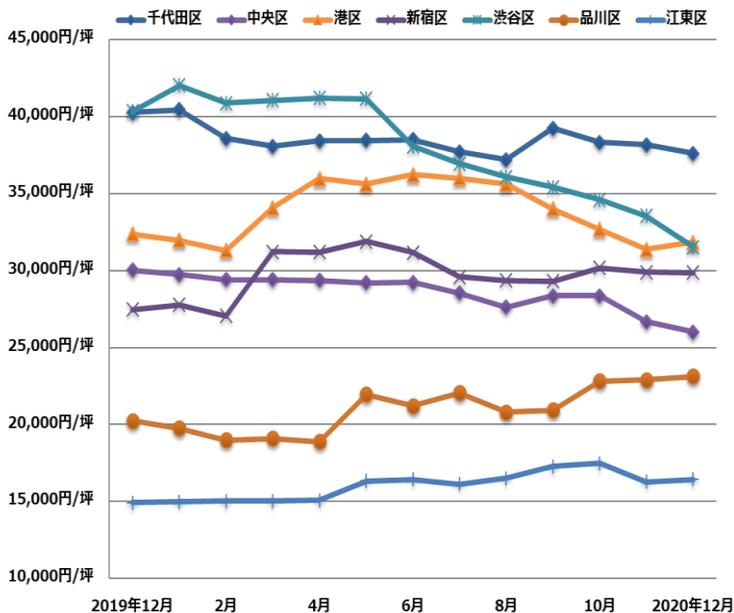
【移転時期】2021年1月

パシフィックセンチュリー
プレイス丸の内

【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)】

	2019.12	2020.1	2020.2	2020.3	2020.4	2020.5	2020.6	2020.7	2020.8	2020.9	2020.10	2020.11	2020.12	前月比	前年同月比	
空室率	千代田区	0.94%	0.84%	0.97%	1.12%	1.23%	1.30%	1.59%	1.68%	1.88%	2.16%	2.40%	2.73%	3.01%	0.28%	2.07%
	中央区	1.32%	1.26%	1.33%	1.38%	1.46%	1.50%	1.77%	2.11%	2.24%	2.71%	3.24%	3.79%	3.72%	-0.07%	2.40%
	港区	1.15%	1.16%	1.15%	1.36%	2.06%	2.20%	3.82%	4.03%	3.98%	4.37%	5.19%	5.96%	6.13%	0.17%	4.98%
	新宿区	1.40%	1.28%	0.86%	1.28%	2.03%	2.03%	1.79%	2.13%	2.21%	2.99%	4.01%	4.50%	4.05%	-0.45%	2.65%
	渋谷区	2.07%	1.76%	1.41%	1.74%	1.84%	2.09%	3.22%	3.65%	3.77%	3.57%	3.90%	4.09%	3.54%	-0.55%	1.47%
	5区	1.21%	1.13%	1.11%	1.31%	1.68%	1.77%	2.50%	2.72%	2.81%	3.20%	3.77%	4.29%	4.34%	0.05%	3.13%
	品川区	0.73%	0.84%	0.71%	0.71%	0.90%	0.93%	1.26%	1.43%	1.68%	2.77%	3.48%	3.76%	4.05%	0.29%	3.32%
	江東区	3.87%	3.80%	3.58%	3.93%	4.54%	4.42%	4.45%	4.49%	4.47%	5.19%	6.32%	6.03%	5.61%	-0.42%	1.74%
7区	1.33%	1.27%	1.23%	1.43%	1.81%	1.89%	2.53%	2.74%	2.83%	3.30%	3.92%	4.37%	4.40%	0.03%	3.07%	
平均募集賃料	千代田区	40,265	40,434	38,576	38,076	38,435	38,449	38,507	37,720	37,207	39,243	38,330	38,159	37,607	-552	-2,658
	中央区	30,025	29,750	29,417	29,418	29,353	29,206	29,222	28,541	27,612	28,359	28,373	26,676	26,012	-664	-4,013
	港区	32,380	31,962	31,296	34,077	35,965	35,613	36,220	36,005	35,607	34,016	32,690	31,387	31,827	440	-553
	新宿区	27,467	27,766	27,071	31,215	31,184	31,895	31,160	29,576	29,364	29,308	30,186	29,892	29,862	-30	2,395
	渋谷区	40,343	42,023	40,882	41,063	41,212	41,152	38,075	36,938	36,079	35,413	34,597	33,557	31,530	-2,027	-8,813
	5区	34,378	34,030	33,490	34,737	35,285	35,222	35,451	34,955	34,364	33,955	33,035	32,022	31,929	-93	-2,449
	品川区	20,245	19,754	18,997	19,086	18,893	21,945	21,217	22,064	20,791	20,942	22,817	22,884	23,139	255	2,894
	江東区	14,920	14,987	15,035	15,042	15,082	16,324	16,426	16,127	16,518	17,277	17,489	16,271	16,443	172	1,523
7区	29,963	29,283	29,309	30,919	31,348	31,101	32,222	32,082	31,520	30,977	30,549	29,544	29,699	155	-264	

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】 ■ 1,046棟 2020年12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12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12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）。