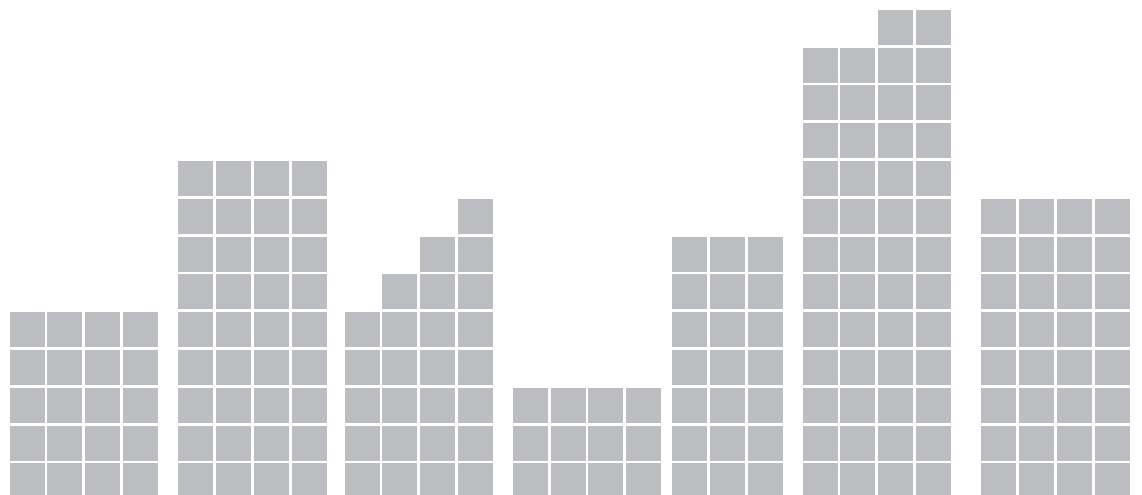


MIKI

オフィスレポート 東京2020

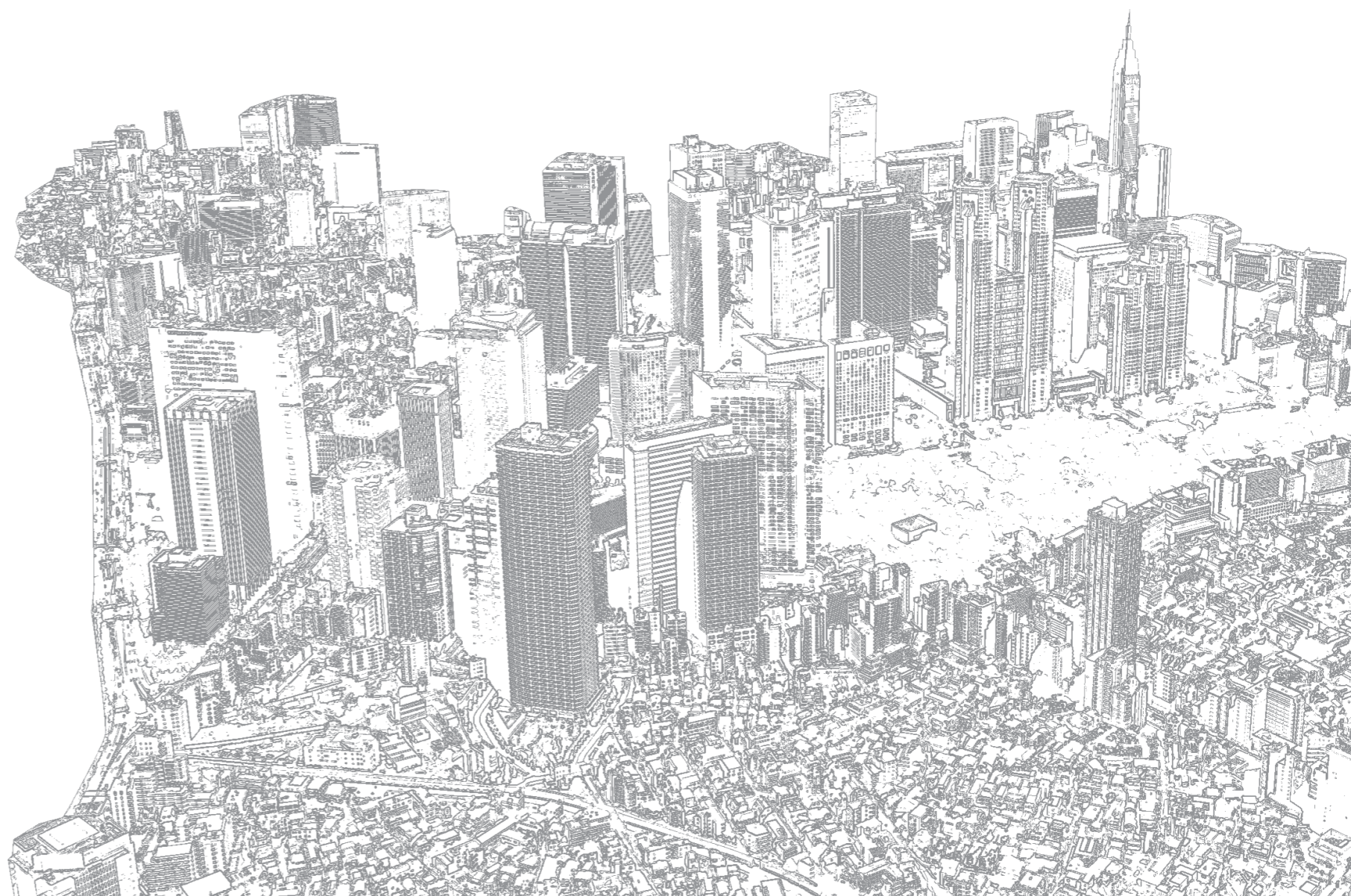
OFFICE REPORT

TOKYO 2020



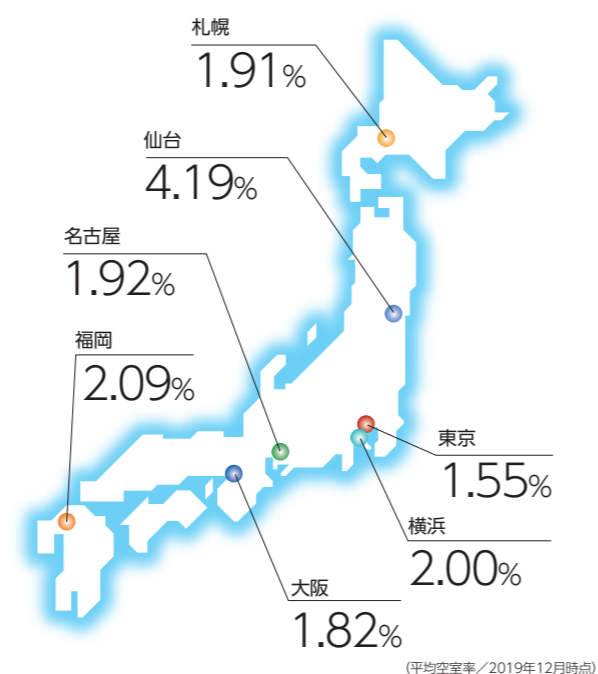
MIKI OFFICE REPORT TOKYO 2020 CONTENTS

全国主要ビジネス地区の最新状況	3
東京ビジネス地区 データの読み方	7
2020年 主な新築・竣工予定ビルMAP	9
最新・東京のオフィスビル状況 東京ビジネス地区①	11
最新・東京のオフィスビル状況 東京ビジネス地区②	13
地区別データ 千代田区	15
千代田区(エリアデータ)	17
中央区	19
中央区(エリアデータ)	21
港区	23
港区(エリアデータ)	25
新宿区	27
渋谷区	29
新宿区・渋谷区(エリアデータ)	31
主な取引先／会社概要	33



全国主要ビジネス地区の最新状況 ①

2019年の全国主要都市のオフィスビル市場では2018年に続き拡張移転や分室の開設、館内増床など拡張傾向のオフィス需要が継続したことに加え、2019年は自社ビルや建替え予定ビルからの移転など二次空室の発生を伴わない事例も多く見られました。新築ビルの需要は旺盛で新規供給のあった都市の多くのビルが満室や高稼働となりました。既存ビルでは大型解約の動きが少なかったこともあり、全国主要都市のビジネス地区で平均空室率が弊社の月次統計開始以降の過去最低を更新し、12月時点では東京・大阪・名古屋・札幌は1%台、横浜・福岡は2%台、仙台は4%台と低い水準となりました。平均賃料は全国的に上昇傾向で推移し、全国のビジネス地区の平均賃料が前年同月比で上昇しました。いずれの都市でも需給の逼迫状況が継続することが予想されていることから、今後も賃料相場の緩やかな上昇が続きそうです。弊社では、全国主要都市のオフィスビル市場の最新データをホームページ(<https://www.e-miki.com>)でご提供しています。本誌とあわせて是非ご活用ください。



東京 ビジネス地区

東京ビジネス地区の平均空室率は1%台で推移、過去最低を更新

2019年の東京ビジネス地区の平均空室率は1年を通して1%台で推移し、月次統計を開始した2001年12月以降の最低を更新しました。新規供給量が2018年に比べて約15万2千坪減少しましたが、IT企業、コワーキングスペースやシェアオフィスなどの需要が拡大したこともあって、東京ビジネス地区全体の空室面積はこの1年間で約2万3千坪減少しました。平均賃料は2014年1月以降上昇が続いており、12月時点では前年同月比6.31%(1,319円)上げて22,206円となりました。2020年の新規供給量は延床面積合計約53万7千坪、30棟が竣工を予定しています。大量供給で話題となった2003年に次ぐ供給となりますが、約7割のビルで募集面積の5割以上が決定や内定が進んでいます。既存ビルでも二次空室の募集や大型解約の動きが少なくなることが予想されるため、東京ビジネス地区では2020年も需給の逼迫状況が継続しそうです。(M.T)

大阪 ビジネス地区

大阪ビジネス地区の平均空室率は12月時点で過去最低を更新

大阪ビジネス地区の2019年12月時点の平均空室率は月次統計を開始した2001年12月以降、最も低い1.82%となりました。2019年は拡張移転や館内増床、分室の開設などの拡張傾向の動きが続いたほか、自社ビルやビジネス地区外からの移転に伴う成約が見られたことから、大阪ビジネス地区全体の空室面積はこの1年間で約2万3千坪減少しました。平均賃料は2017年1月以降36カ月連続で上昇し、12月時点では前年同月比3.25%(371円)上げて11,794円となりました。大阪ビジネス地区の2020年の新規供給量は延床面積合計約1万9千坪、2棟が竣工を予定しています。2019年は新規供給がなかったこともあり、これらのビルの成約状況や竣工予定ビルへの移転に伴う二次空室の動向が注目されます。平均賃料については需給の逼迫状況が増しているため、新規募集賃料の上昇だけでなく、継続賃料の増額改定の動きが広がりそうです。(D.O)

名古屋 ビジネス地区

名古屋ビジネス地区の平均空室率が1%台に低下、オフィス不足状況が続く

名古屋ビジネス地区の2019年12月時点の平均空室率は1.92%、前年同月比0.80ポイント下げました。2019年は年間を通して平均空室率が低下傾向で推移したため、月次統計を開始して以降最も低い1%台に低下しました。平均空室率の低下に伴って空室の品薄感が強まったこともあり、大型テナントの動きは減少しましたが、拡張傾向のオフィス需要が続いたことから、名古屋ビジネス地区全体の空室面積はこの1年間で約8千3百坪減少しました。平均賃料は2018年に比べて上げ幅が拡大し、12月時点では前年同月比3.73%(416円)上げて11,568円となりました。2020年の新規供給量は延床面積合計約9千坪、3棟が竣工を予定しています。すでに内定や引き合いの動きが進んでいるビルも見られ、満室や高稼働での竣工が見込まれます。オフィス不足の状況が続くと思われるため、賃料相場の上昇基調は更に強まることが予想されます。(H.T)

札幌 ビジネス地区

札幌ビジネス地区の平均空室率は過去最低の1%台に低下

札幌ビジネス地区の2019年12月時点の平均空室率は1.91%、前年同月比0.42ポイント下げました。2019年はオフィスの統合や撤退などの解約の影響により、平均空室率が上昇する月も見られたものの、新築ビル3棟がいずれも高稼働で竣工したことや、既存ビルでは自社ビルや郊外からの移転のほか、分室需要や館内増床など拡張傾向の成約の動きが続いたため、札幌ビジネス地区全体の空室面積はこの1年間で約2千2百坪減少し、平均空室率が1%台に低下しました。平均賃料は2018年に比べて上げ幅が拡大し、12月時点では前年同月比4.42%(387円)上げて9,144円となりました。2020年の新規供給は延床面積合計約8千6百坪、2棟が竣工を予定しています。いずれのビルもすでに内定や引き合いの動きが進んでおり、高稼働での竣工が見込まれています。平均空室率は低い水準で推移すると思われるため、賃料相場の上昇基調が続きそうです。(K.K)

仙台 ビジネス地区

仙台ビジネス地区の平均空室率は4%台で推移

仙台ビジネス地区の2019年12月時点の平均空室率は4.19%、前年同月比0.21ポイント下げました。2019年は郊外からの移転や拡張移転のほか、分室の開設などによる成約が見られた一方で、統合や店舗の閉店などに伴う解約の動きもあったため、平均空室率は年間を通して4%台で推移しました。2017年以降は新規供給がなくビジネス地区内に大型空室が少ないこともあり、テナントの動きにやや停滞感があったことから仙台ビジネス地区全体でこの1年間に減少した空室面積は約9百坪に止まりました。12月時点の平均賃料は9,197円。おおむね上昇傾向で推移し、前年同月比0.97%(88円)上げました。2020年の新規供給は延床面積合計約9千4百坪、3棟が竣工を予定しています。いずれも満室や高稼働での竣工が見込まれていますが、仙台ビジネス地区では3年ぶりの新規供給ということもあり、仙台のオフィスビル市場に活発な動きが見られることが期待されます。(S.M)

横浜 ビジネス地区

横浜ビジネス地区の平均空室率は2%台で推移

横浜ビジネス地区の2019年12月時点の平均空室率は2.00%、前年同月比0.55ポイント下げました。2019年は横浜市の新庁舎への移転などに伴う大型解約や大型空室の募集開始の動きがあったこともあり、横浜ビジネス地区全体の空室面積の減少は約4千6百坪と2018年の4分の1程度に止まりましたが、平均空室率は月次統計を開始して以降最も低い水準で推移しました。12月時点の平均賃料は11,862円。2017年10月から27カ月連続で上昇し、前年同月比では4.26%(485円)上げました。2020年の新規供給は延床面積約6万坪。供給棟数は2棟あり、いずれも満室での竣工が見込まれています。一方、既存ビルでは横浜市新庁舎移転に伴う解約の動きが続くことが予想されるため平均空室率は小幅な変動で推移しそうです。賃料相場については空室の少ない状況にあることから上昇基調が強まると考えられます。(T.H)

福岡 ビジネス地区

福岡ビジネス地区の平均空室率は1%台から2%台で推移

福岡ビジネス地区の2019年12月時点の平均空室率は2.09%、前年同月比0.05ポイント上げました。2019年は分室の開設などの拡張傾向のオフィス需要による成約が続いたほか、建替え予定ビルや自社ビルからの移転に伴う成約も見られたものの、新築ビルの一部で募集面積を残したことや、既存ビルでも縮小や撤退などの解約の動きが出ていたことから、福岡ビジネス地区全体の空室面積はこの1年間で約3百坪増加しました。平均賃料は2017年7月以降30カ月連続で上昇し、12月時点では前年同月比5.74%(573円)上げて10,547円となりました。2020年の新規供給は延床面積合計約1万1千坪(5棟)あり、いずれのビルも高稼働が見込まれています。既存ビルの空室も減少しているため、福岡ビジネス地区のオフィス需給は逼迫した状況が続き、賃料相場の上昇基調が強まることが予想されます。(K.H)

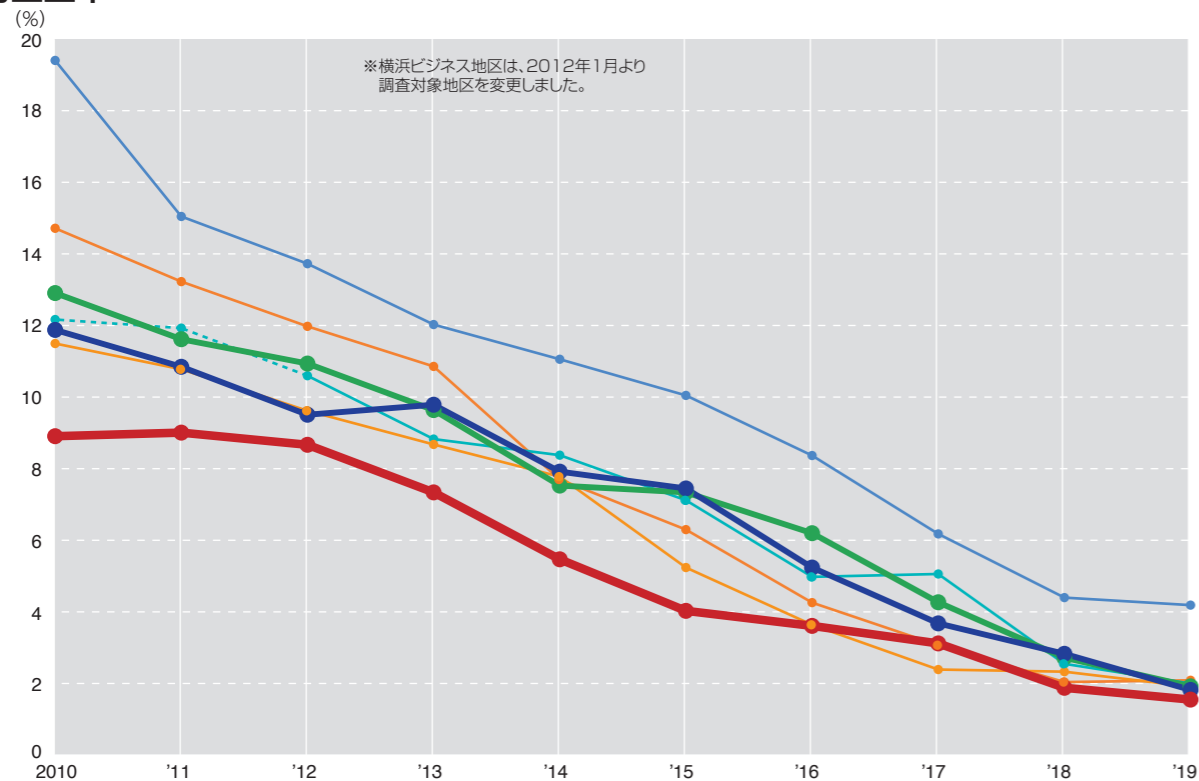
全国主要ビジネス地区の最新状況 ②

調査対象について 各地域のビジネス地区内にある調査対象面積にあたる主要貸事務所ビルを調査対象としました。

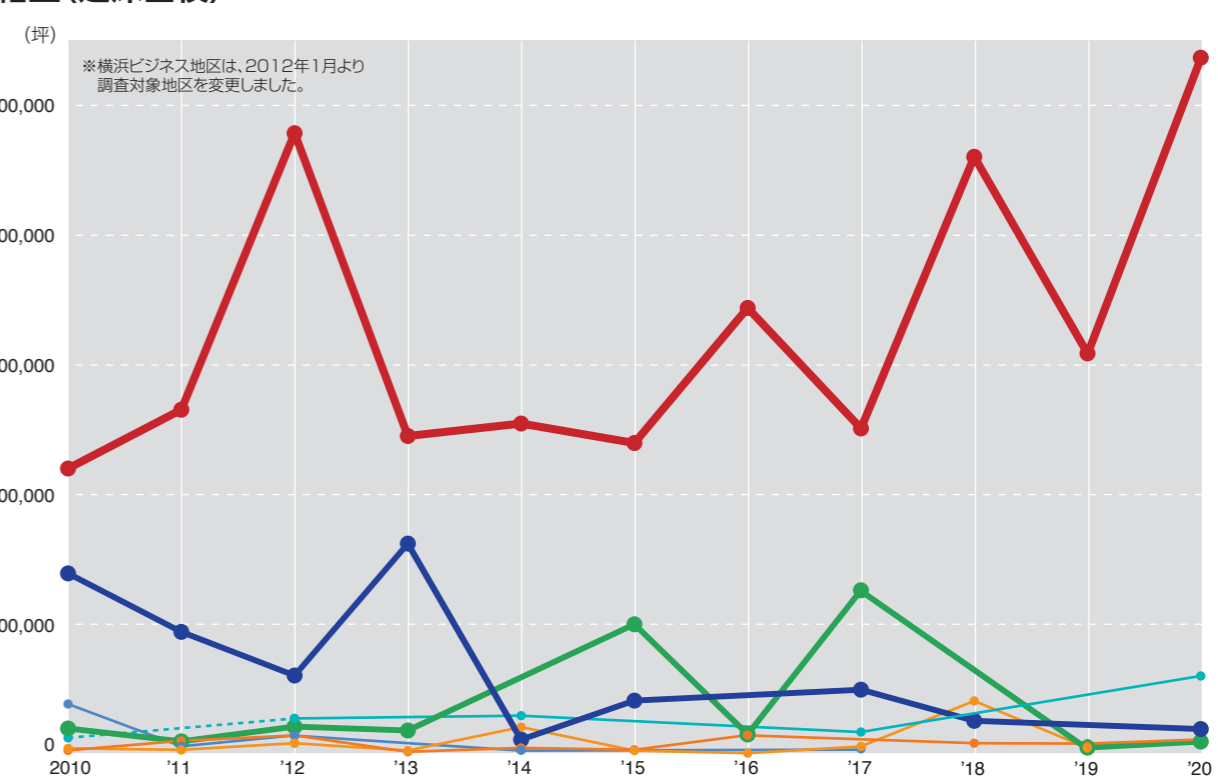
【各地域の調査対象面積／調査対象ビル数】2019年12月時点

- 東京ビジネス地区(都心5区)基準階面積100坪以上／2,592棟
- 大阪ビジネス地区(主要6地区)延床面積1,000坪以上／811棟
- 名古屋ビジネス地区(主要4地区)延床面積500坪以上／470棟
- 札幌ビジネス地区(主要5地区)延床面積100坪以上／391棟
- 仙台ビジネス地区(主要5地区)延床面積300坪以上／349棟
- 横浜ビジネス地区(主要4地区)延床面積500坪以上／415棟
- (旧調査) 横浜ビジネス地区
- 福岡ビジネス地区(主要6地区)延床面積100坪以上／587棟

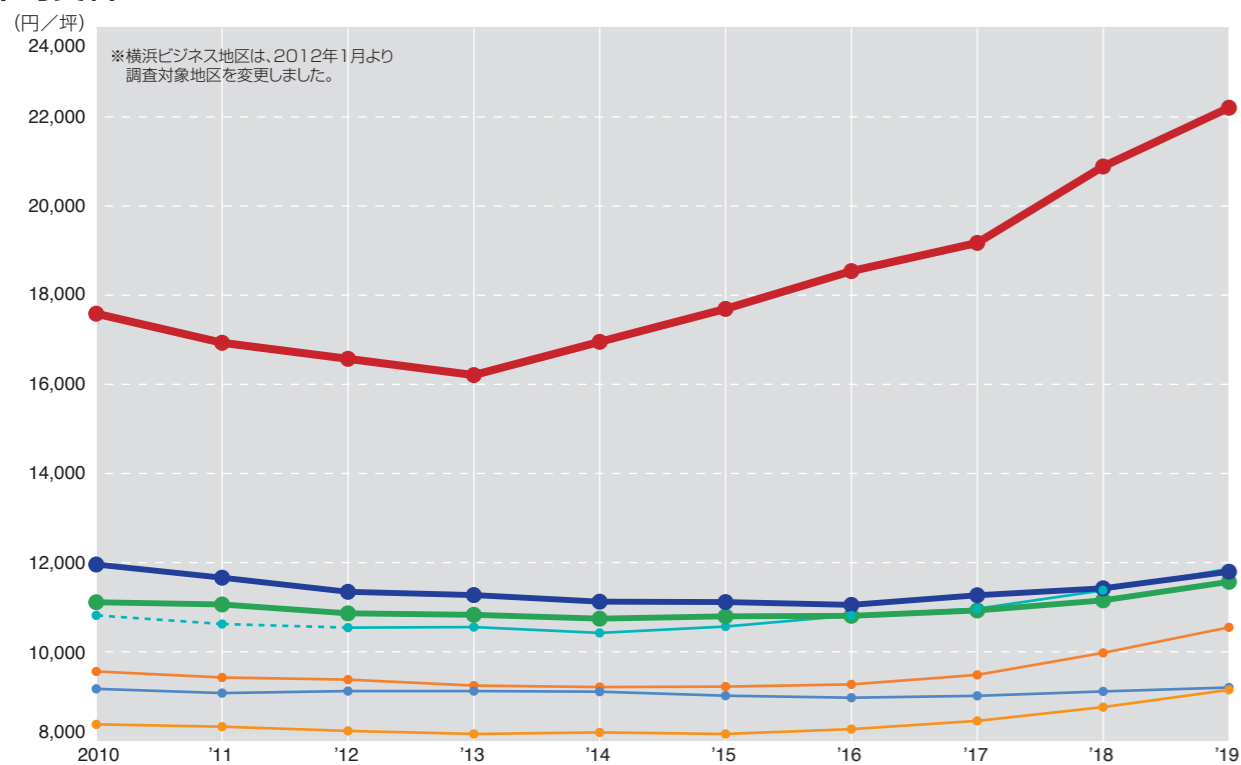
平均空室率



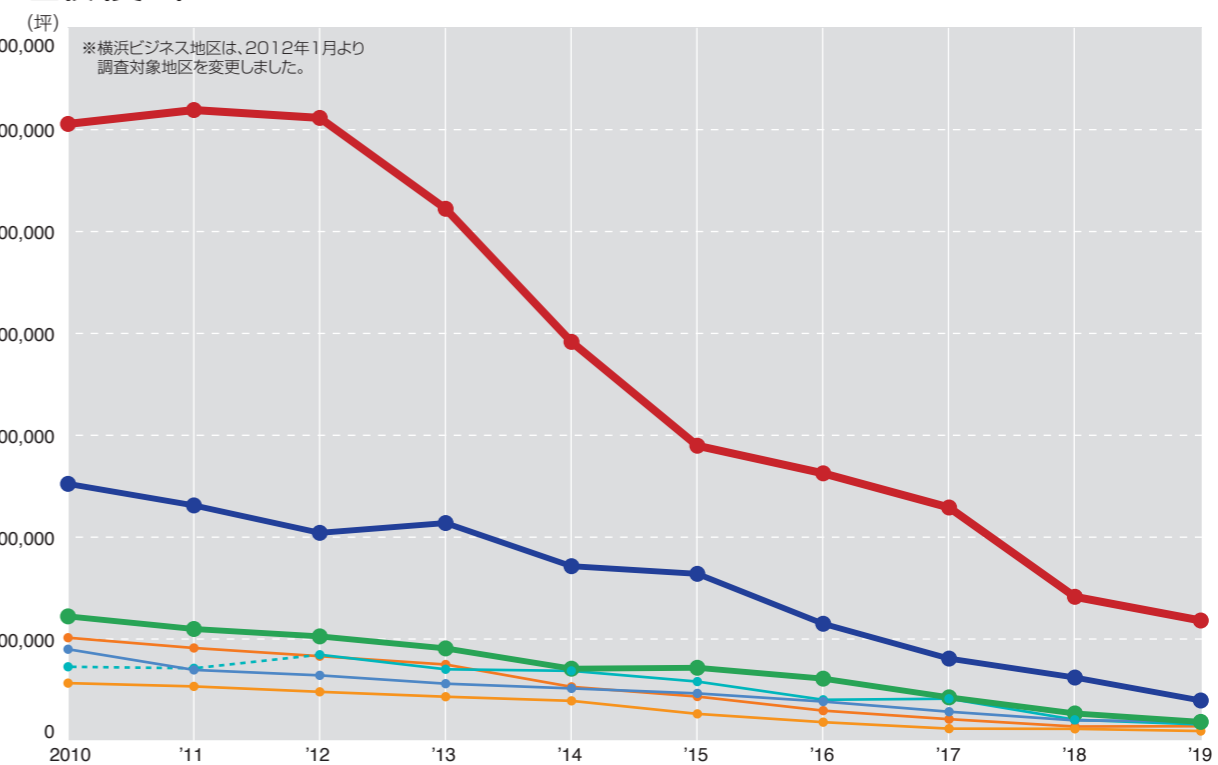
供給量(延床面積)



平均賃料



空室面積(貸室)



データの読み方

テナント入居状況、賃貸条件の動向および新築・既存別の賃貸条件の格差、ビルの供給状況を集計分析しました。

調査対象地区 ■東京ビジネス地区…都心5区(千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区)

調査対象 ■調査対象地区内にある基準階面積が100坪以上の主要貸事務所ビル。

調査対象ビル数 ■東京ビジネス地区**2,592棟**。
(新築ビル**30棟**、既存ビル**2,562棟**)

調査時期 ■各年12月時点

項目の見方 ■面積は全て坪数で表示しました。
■貸室面積は「延床面積×規模別のレンタル比」としました。

規模/延床面積	レンタル比
0～1,000坪	80%
1,001～2,000坪	75%
2,001～3,000坪	70%
3,001坪以上	65%

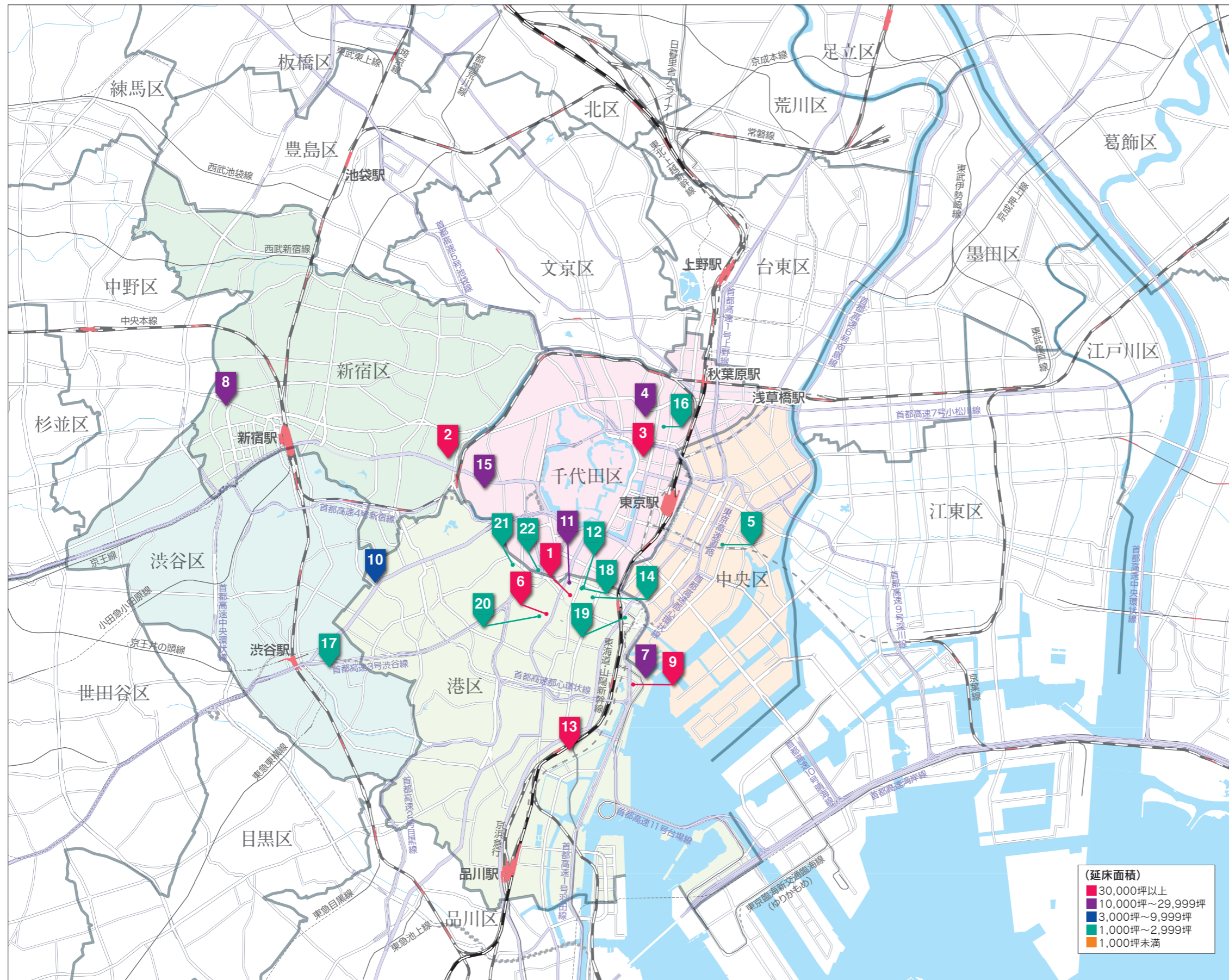
- 平均賃料は全て坪単価で表示しました(共益費は原則含まず)。
- 基準階面積は、契約面積を表示します。
- 賃貸条件は原則として基準階の新規募集条件を対象にしました。
- 2019年1月以降12月までに竣工したビルを新築ビルとし、それ以前のビルを既存ビルとしました(2010年～2018年も同様)。
- 竣工予定ビルについては着工したビルを集計の対象としました。
- 2020年の供給量は竣工予定ビルを含んでいますので、今後数値に変更が発生する可能性があります。
- 2019年以前の供給量は竣工後に数値確認を行った結果によるものです。



2019年6月撮影

2020年 主な新築・竣工予定ビルMAP

※竣工予定ビルの概要については今後、変更になる可能性があります。



(2020年2月時点)

- 1 虎ノ門ヒルズ ビジネスタワー**
2020年1月竣工/延床面積:約52,399坪/地上36階・地下3階
- 2 YOTSUYA TOWER**
2020年1月竣工/延床面積:約42,229坪/地上31階・地下3階
- 3 Otemachi One タワー**
2020年2月竣工/延床面積:約108,441坪/地上40階・地下5階
- 4 KANDA SQUARE**
2020年2月竣工/延床面積:約25,818坪/地上21階・地下1階
- 5 S-GATE八丁堀**
2020年2月竣工/延床面積:約1,185坪/地上10階
- 6 神谷町トラストタワー**
2020年3月竣工/延床面積:約59,045坪/地上38階・地下3階
- 7 ウォーターズ竹芝タワー**
2020年3月竣工/延床面積:約18,845坪/地上26階・地下2階
- 8 Dタワー西新宿**
2020年4月竣工/延床面積:約11,936坪/地上29階・地下2階
- 9 東京ポートシティ竹芝オフィスタワー**
2020年5月竣工/延床面積:約54,958坪/地上40階・地下2階
- 10 the ARGYLE aoyama**
2020年5月竣工/延床面積:約6,930坪/地上20階・地下2階
- 11 東京虎ノ門グローバルスクエア**
2020年6月竣工/延床面積:約14,300坪/地上24階・地下3階
- 12 REVZO虎ノ門**
2020年6月竣工/延床面積:約1,382坪/地上11階・地下1階
- 13 田町ステーションタワーN**
2020年7月竣工/延床面積:約46,083坪/地上36階・地下2階
- 14 三甲新橋ビル(仮称)**
2020年7月竣工/延床面積:約1,771坪/地上12階
- 15 住友不動産麹町ガーデンタワー**
2020年8月竣工/延床面積:約14,505坪/地上22階
- 16 内神田一丁目計画**
2020年8月竣工/延床面積:約1,936坪/地上8階
- 17 PMO渋谷三丁目**
2020年8月竣工/延床面積:約1,869坪/地上11階・地下1階
- 18 京阪神虎ノ門ビル**
2020年10月竣工/延床面積:約2,158坪/地上13階・地下1階
- 19 住友不動産汐留ウイング**
2020年11月竣工/延床面積:約2,981坪/地上14階・地下1階
- 20 Prime Terrace KAMIYACHO**
2020年11月竣工/延床面積:約2,804坪/地上10階・地下1階
- 21 赤坂二丁目開発計画**
2020年11月竣工/延床面積:約2,392坪/地上12階
- 22 明産霞が関ビル**
2020年11月竣工/延床面積:約1,411坪/地上8階・地下1階

東京ビジネス地区①

2019年の動向

東京ビジネス地区の2019年12月時点の平均空室率は1.55%。前年同月比0.33ポイント下げて、月次統計を開始した2001年12月以降の最低を更新しました。2018年に比べて新規供給量(延床面積)が約15万2千坪減少した新築ビルは成約の動きが順調に推移しましたが、募集面積を残しているビルがあるため、空室面積が前年比でわずかに増加しました。一方、既存ビルでは竣工予定ビルへの移転などに伴う大型解約が一部で出ていたものの、自社ビルや建替えビルからの移転や拡張移転、分室の開設などの成約の動きが見られたことから、空室面積は前年比約2万3千坪減少しました。平均賃料は2014年1月以降上昇が続いており、10月には2008年12月以来10年10カ月ぶりの2万2千円台となり、12月時点では前年同月比6.31%(1,319円)上げて22,206円となりました。平均空室率が1%台と低い水準で推移していたこともあり、平均賃料は上昇基調が継続しました。(M.T)

<平均空室率の推移と動向>

1月▼/1.82%、前月比0.06ポイント低下。1月は既存ビルの解約の動きが小規模に止まったことから、空室面積が小幅に減少した。平均賃料は21,010円。前月比0.59%(123円)上昇し、2009年3月以来9年10カ月ぶりの2万1千円台となった。

2月▼/1.78%、前月比0.04ポイント低下。2月は新築ビル5棟が満室や高稼働で竣工した一方、既存ビルでは一部で大型解約の動きも出ていたため、空室面積は小幅な減少に止まった。平均賃料は21,101円。前月比0.43%(91円)上昇した。平均空室率が1%台と低い水準で推移していることもあり、平均賃料は62カ月連続の上昇となった。

3月▶/1.78%、前月比横ばい。3月は新築ビル4棟が満室や高稼働で竣工したものの、既存ビルで大型解約の動きが出たこともあり、空室面積の増減に大きな変動が見られず、平均空室率は前月比横ばいで推移した。平均賃料は21,134円。前月比0.16%(33円)上昇した。

4月▼/1.70%、前月比0.08ポイント低下。4月は成約の動きは小規模に止まっていたものの、解約の影響が小さかったことから、空室面積が約6千坪減少した。平均賃料は21,279円。前月比0.69%(145円)上昇した。

5月▼/1.64%、前月比0.06ポイント低下。5月は大型成約の動きが少なかったものの、解約の影響も小規模に止まったことから空室面積が小幅に減少し、平均空室率が2カ月連続で低下した。平均賃料は21,396円。前月比0.55%(117円)上昇した。

6月▲/1.72%、前月比0.08ポイント上昇。6月は大型空室の募集開始の動きが見られたことや、成約が小規模に止まったため、空室面積が約6千4百坪増加した。平均賃料は21,518円。前月比0.57%(122円)上昇した。

7月▼/1.71%、前月比0.01ポイント低下。7月は既存ビルの大型空室に成約が見られた一方、新築ビルが一部で募集面積を残して竣工したため、空室面積は小幅な減少に止まった。平均賃料は21,665円、

前月比0.68%(147円)上昇した。

8月▶/1.71%、前月比横ばい。8月は新築ビルが一部で募集面積を残して竣工したことや、既存ビルでも大型ビルの募集開始の動きが見られたものの、大型空室の一部で成約が進んだことなどから、空室面積の増減に大きな変動がなく、平均空室率は前月比横ばいで推移した。平均賃料は21,784円。前月比0.55%(119円)上昇した。

9月▼/1.64%、前月比0.07ポイント低下。9月は大型成約の動きは少なかったものの、解約の影響も小さかったため、空室面積が小幅に減少した。平均賃料は21,855円。前月比0.33%(71円)上げて、69カ月連続の上昇となった。

10月▼/1.63%、前月比0.01ポイント低下。10月は一部で大型解約の動きがあったものの、新築ビル3棟が満室で竣工したことや、既存ビルの大型空室に成約が見られたことから、空室面積の増減に大きな変動がなく、平均空室率は前月比ほぼ横ばいとなった。平均賃料は22,010円。前月比0.71%(155円)上げた。平均賃料は70カ月連続で上昇し、2008年12月以来の2万2千円台となった。

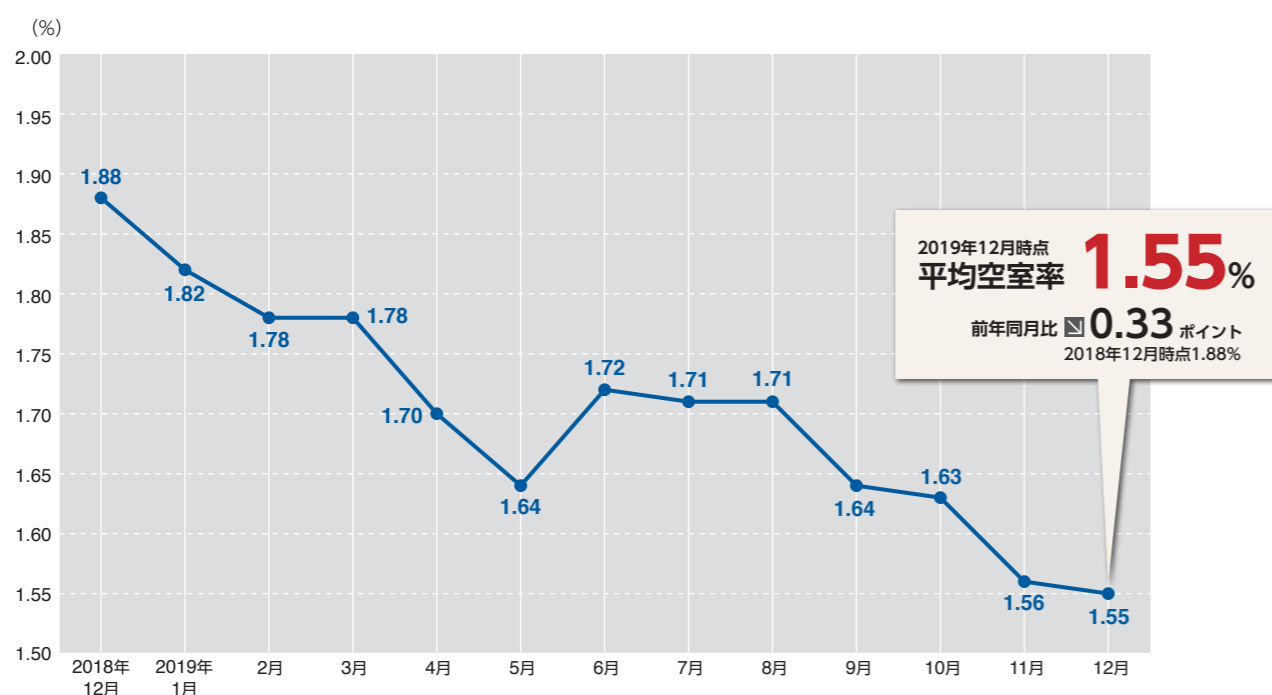
11月▼/1.56%、前月比0.07ポイント低下。11月は成約の動きは小規模だったものの、大型解約の影響がなかったことから空室面積が小幅に減少し、平均空室率は3カ月連続の低下となった。平均賃料は22,066円。前月比0.25%(56円)上昇した。

12月▼/1.55%、前月比0.01ポイント低下。12月は成約・解約ともに大きな動きがなかったため、空室面積の増減に大きな変動がなく、平均空室率は前月比ほぼ横ばいで推移した。平均賃料は22,206円。前月比0.63%(140円)上げて、2014年1月以降72カ月連続の上昇となった。

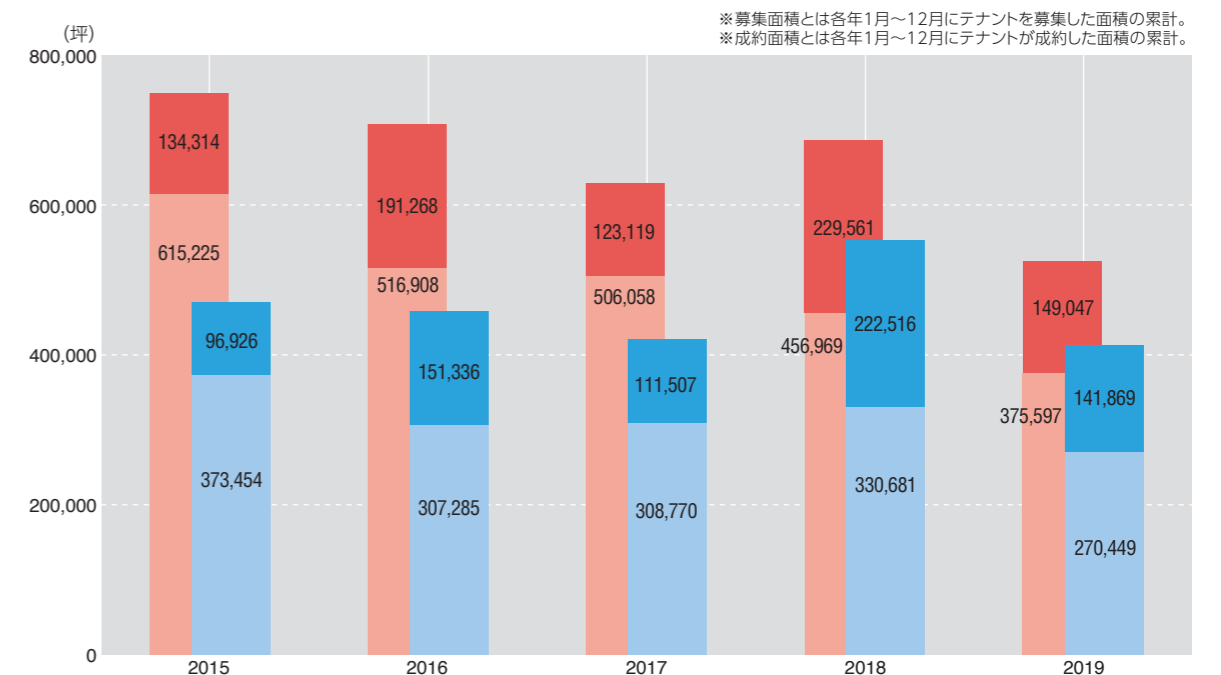
今後の状況

東京ビジネス地区の2020年の新規供給量は延床面積536,931坪、30棟が竣工を予定しています。2019年と比べると棟数は変わらないものの、供給量(延床面積)は約22万8千坪増加します。竣工予定のビルを規模別で見ると、延床面積1万坪以上の大規模ビルは12棟(同合計約49万7千坪)あり、2019年に比べ供給量が約24万3千坪増加します。一方、延床面積1万坪以下の大型ビルは18棟(同合計約4万坪)、供給量は2019年に比べ約1万5千坪減少します。2020年は大規模ビルの竣工が多いこともあり、大量供給で話題となった2003年(同合計約60万7千坪、49棟)に次ぐ供給量となりますが、竣工を予定しているビルの約7割が募集面積の5割以上の面積で決定や内定が進んでいることや、既存ビルでも二次空室の募集や大型解約の動きが少なくなることが予想されているため、東京ビジネス地区では2020年も需給の逼迫状況が継続しそうです。(M.T)

平均空室率(月次)

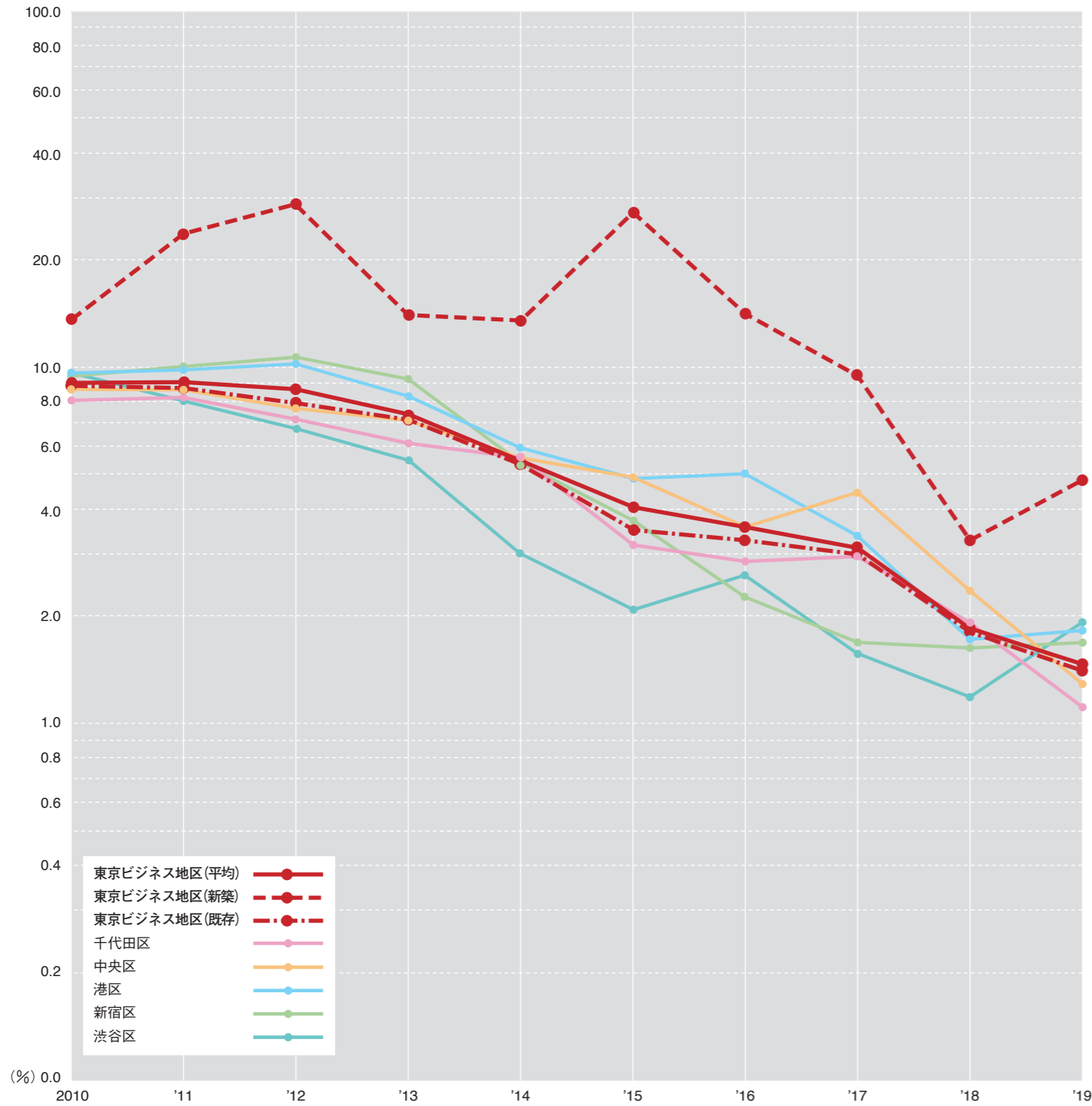


募集面積と成約面積



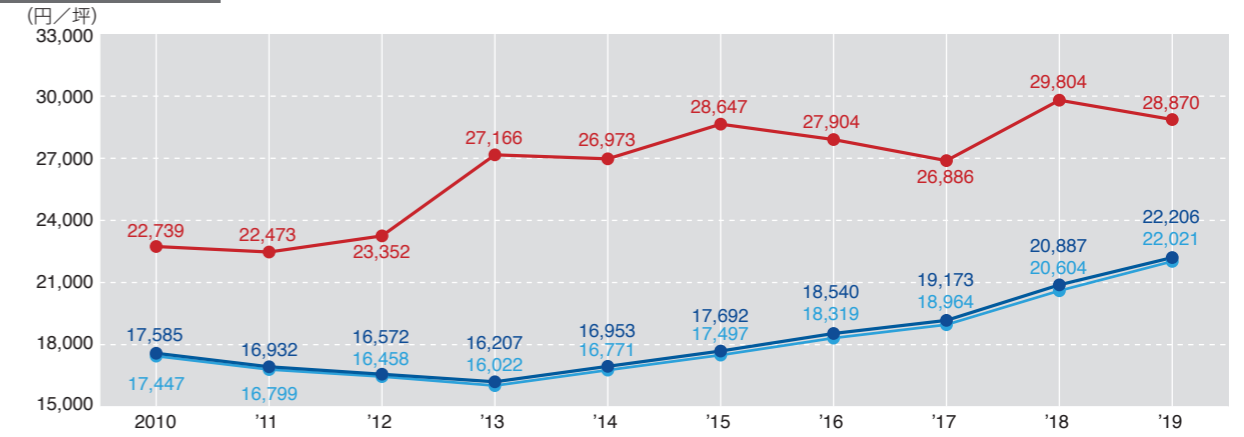
東京ビジネス地区②

空室率

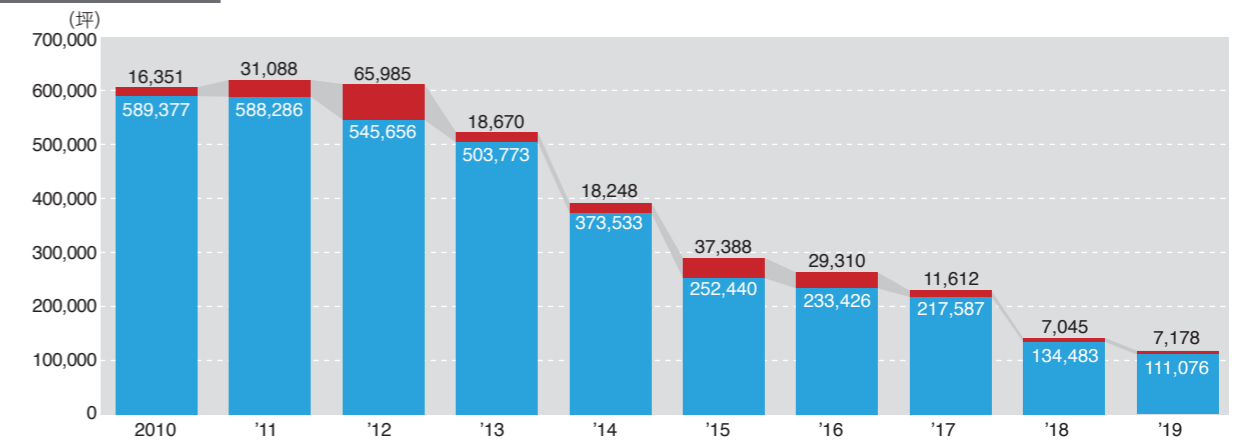


	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
延床面積(坪)	11,242,939	11,442,942	11,861,244	12,003,322	12,141,655	12,206,229	12,386,875	12,541,721	12,913,904	13,164,132
貸室面積(坪)	6,798,011	6,877,871	7,056,601	7,113,650	7,166,421	7,189,027	7,278,609	7,336,280	7,508,134	7,620,994
空室面積(坪)	605,728	619,374	611,641	522,443	391,781	289,828	262,736	229,199	141,528	118,254
空室率/平均(%)	8.91	9.01	8.67	7.34	5.47	4.03	3.61	3.12	1.88	1.55
空室率/新築(%)	13.63	23.71	29.92	14.50	13.40	27.84	15.32	9.43	3.07	4.82
空室率/既存(%)	8.83	8.72	7.98	7.21	5.31	3.58	3.29	3.02	1.85	1.49
空室のあるビル比率(%)	51.46	50.94	45.43	40.98	35.17	29.74	27.26	22.27	15.80	14.89

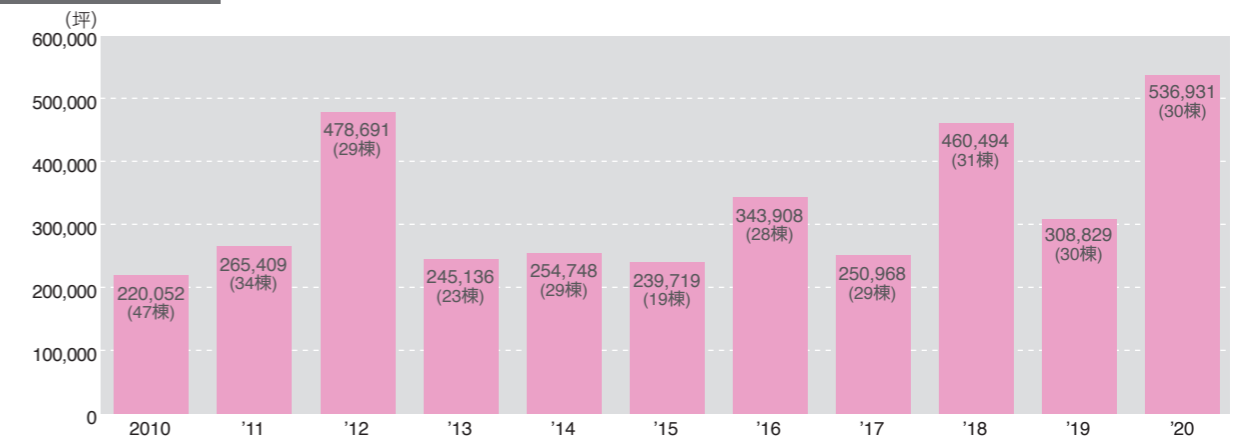
平均賃料



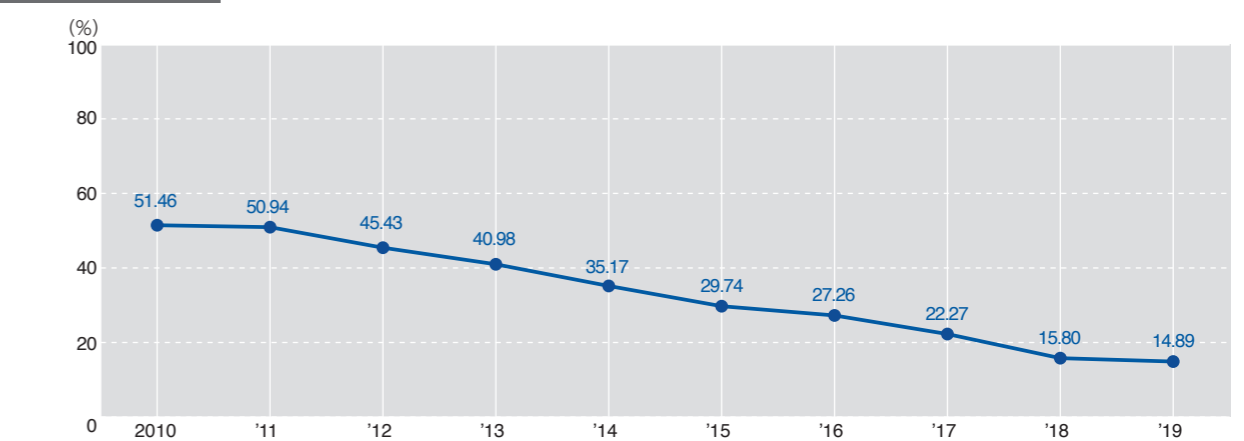
空室面積



新築ビルの供給量



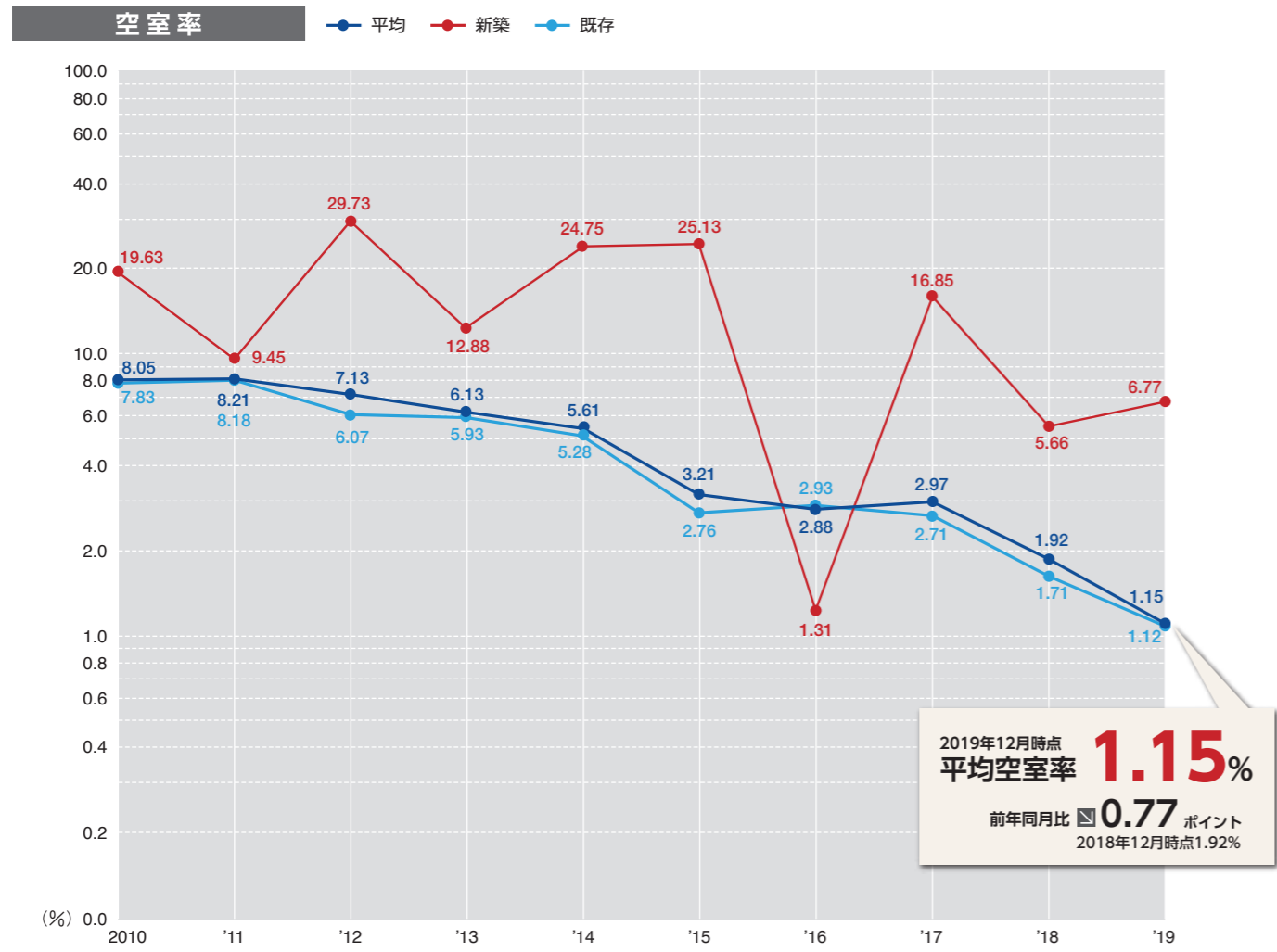
空室のあるビル比率



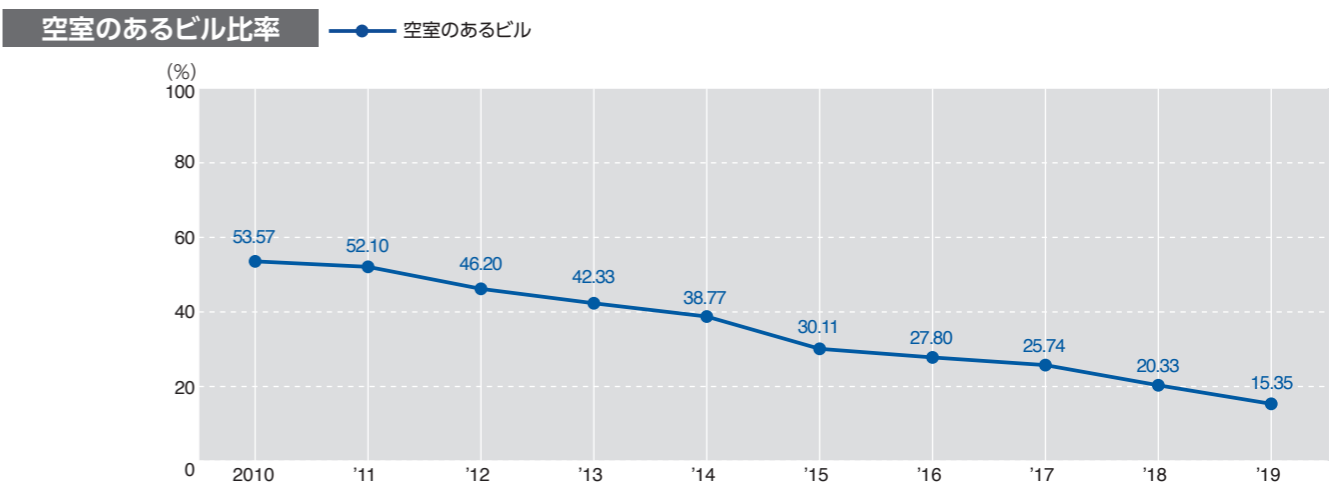
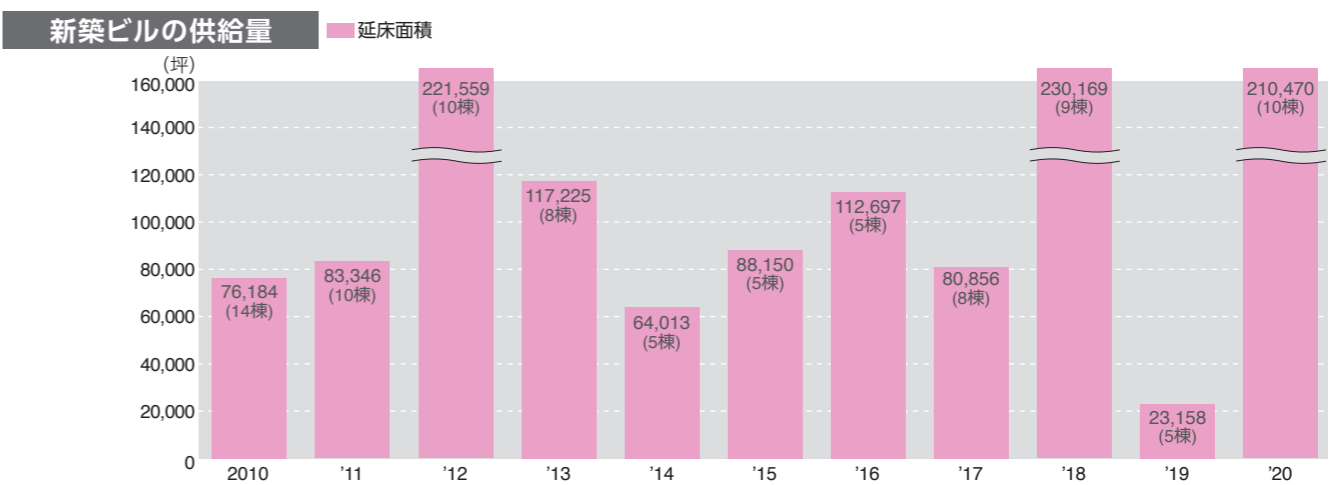
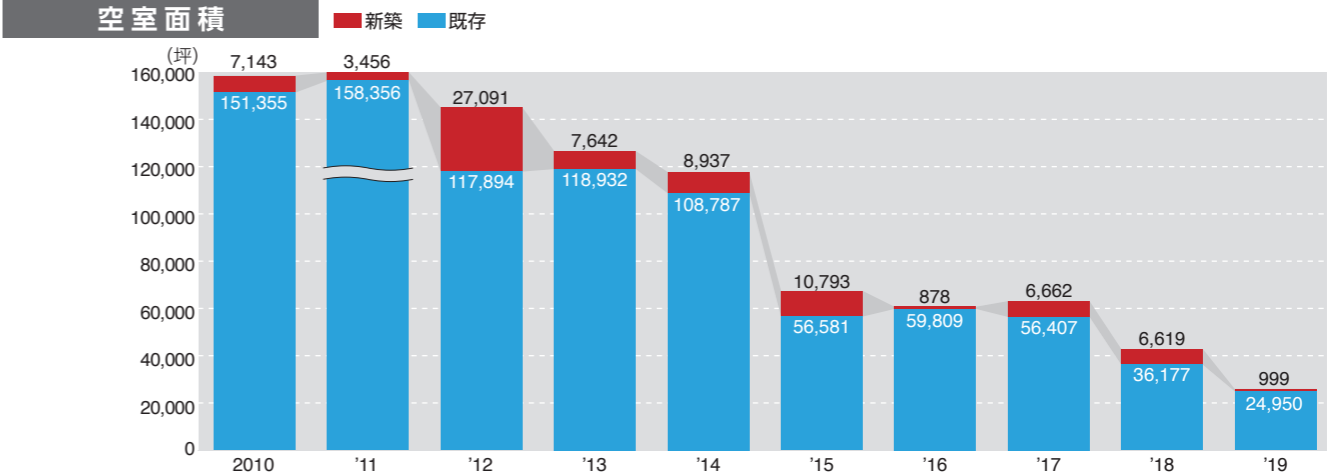
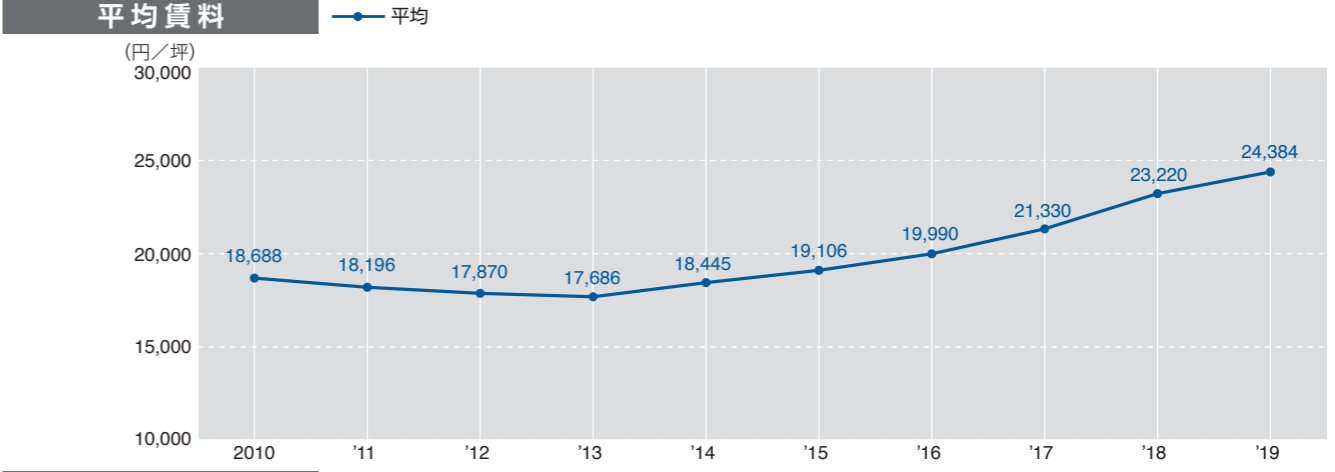
千代田区

2019年の動向 および今後の状況

千代田区の2019年12月時点の平均空室率は1.15%、前年同月比0.77ポイント下げました。2019年の新規供給は延床面積約2万3千坪(5棟)、2018年に比べ供給量(延床面積)が約20万7千坪と大幅に減少しましたが、募集面積をわずかに残したビルがあるため、12月時点の新築ビルの空室率は6.77%となりました。既存ビルでは自社ビルへの移転に伴う大型解約の動きもあったものの、館内増床や分室の開設、他地区からの移転などの成約が見られたことから、空室面積が約1万1千坪減少し、空室率は前年同月比0.59ポイント下げて1.12%となりました。平均賃料は年間を通しておおむね上昇傾向で推移し、12月時点では前年同月比5.01%(1,164円)上げて24,384円となりました。2020年の新規供給は延床面積約21万坪、10棟が竣工を予定しています。竣工予定のビルを規模別で見ると、延床面積1万坪以上の大規模ビルは4棟(延床面積合計約19万7千坪)、同1万坪未満の大型ビルは6棟(同合計約1万3千坪)となります。2019年に比べて供給量(延床面積)は約18万7千坪、棟数は5棟増加しますが、大規模ビルを含めた約9割のビルですでに内定や引き合いの動きが進んでいるため、満室や高稼働での竣工が見込まれます。既存ビルの空室も少ないことから、千代田区では需給の逼迫感が強まりそうです。(R.M)



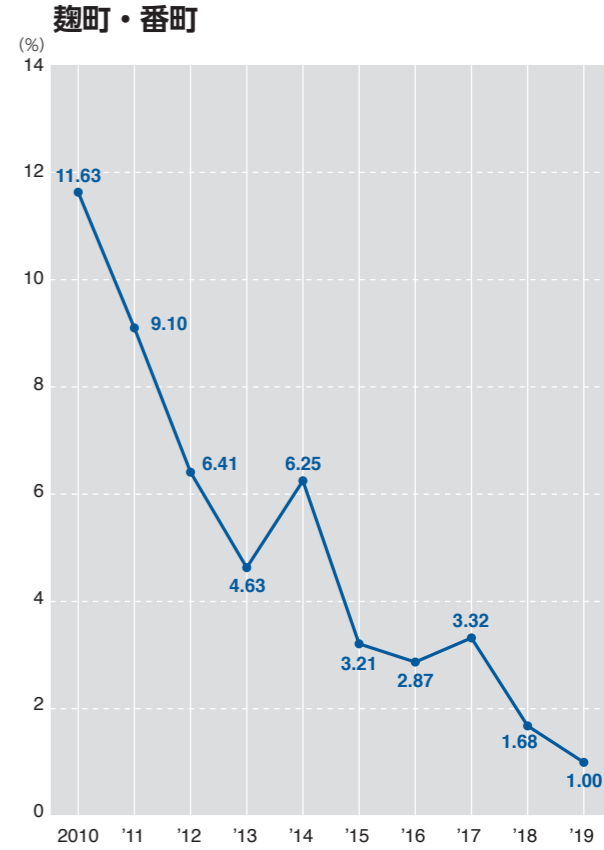
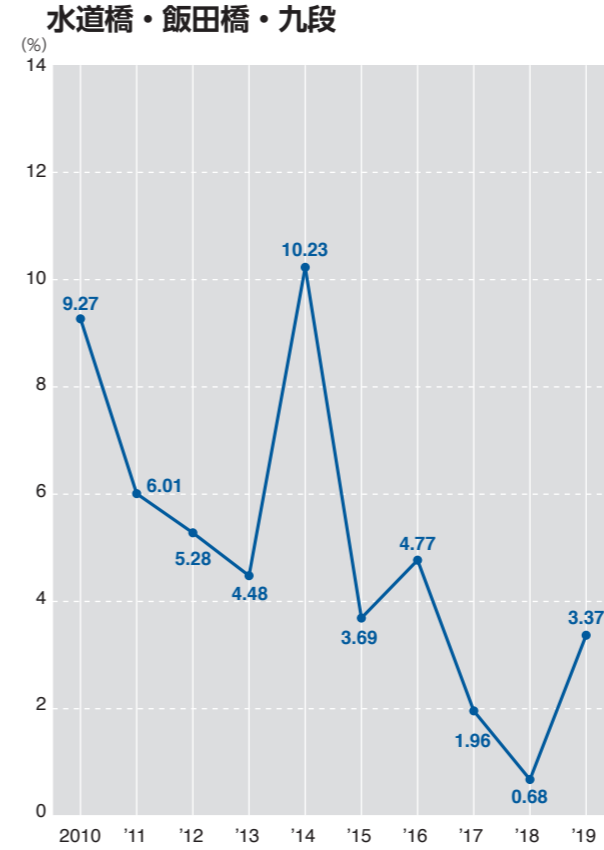
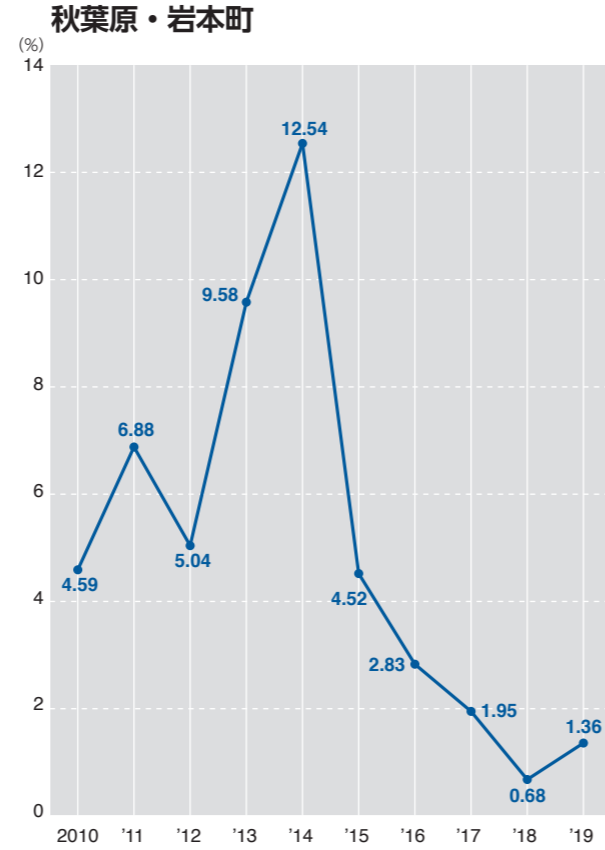
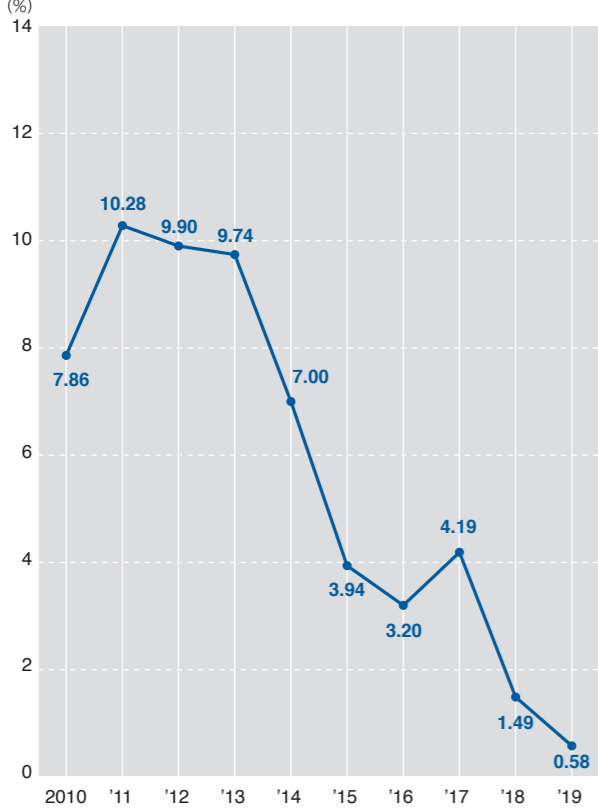
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
延床面積(坪)	3,434,813	3,456,381	3,633,385	3,707,435	3,767,522	3,783,359	3,796,366	3,835,455	4,059,715	4,081,463
貸室面積(坪)	1,968,536	1,971,584	2,032,683	2,066,313	2,097,593	2,096,546	2,106,108	2,120,912	2,233,526	2,247,471
空室面積(坪)	158,498	161,812	144,985	126,574	117,724	67,374	60,687	63,069	42,796	25,949
空室率/平均(%)	8.05	8.21	7.13	6.13	5.61	3.21	2.88	2.97	1.92	1.15
空室のあるビル比率(%)	53.57	52.10	46.20	42.33	38.77	30.11	27.80	25.74	20.33	15.35



千代田区 [エリアデータ]

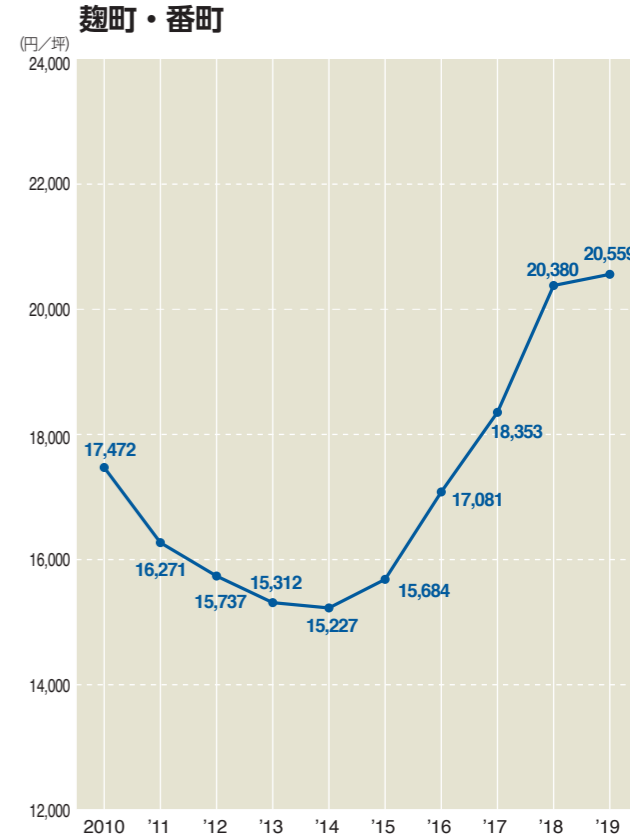
平均空室率

平均



平均賃料

平均

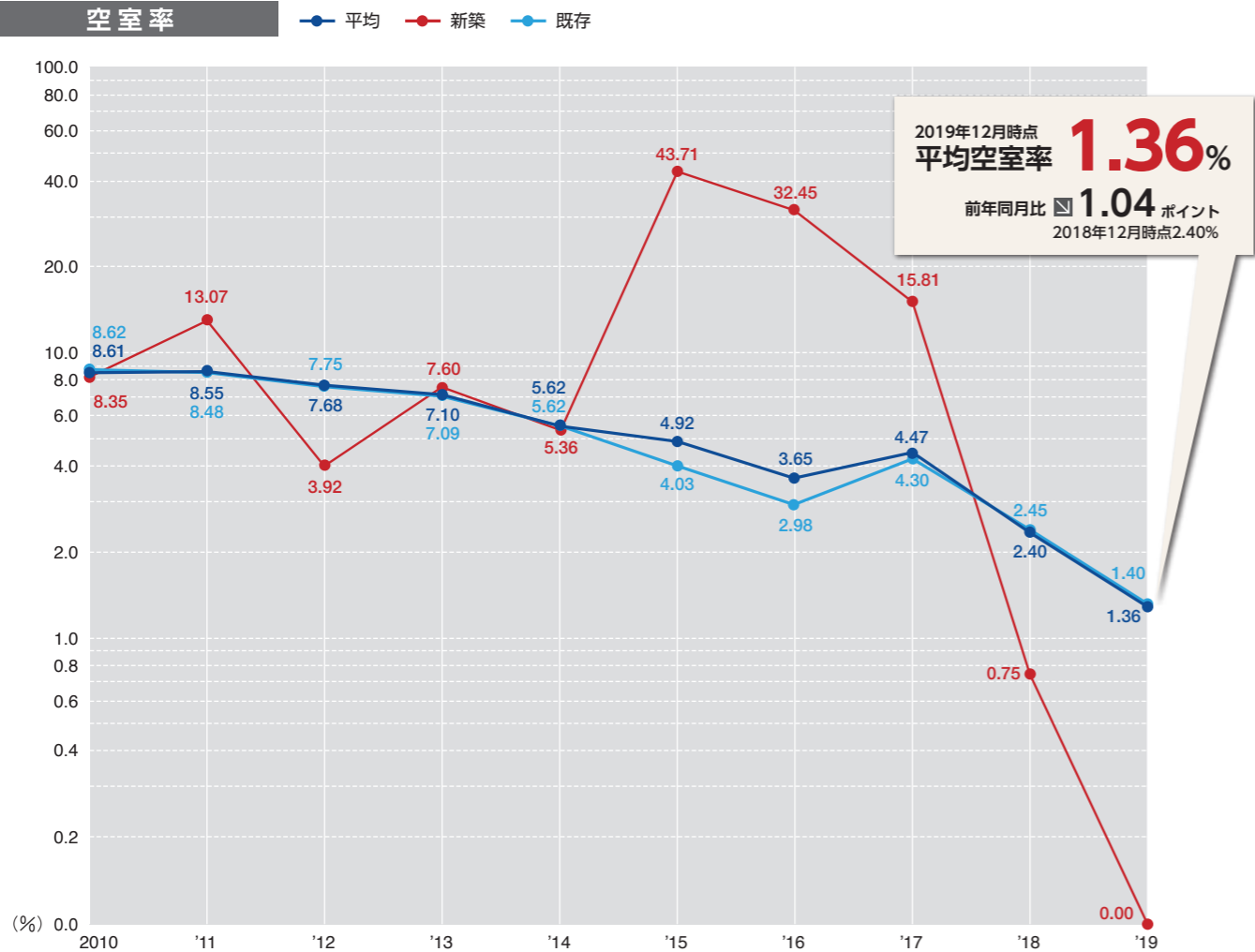


中央区

2019年の動向 および今後の状況

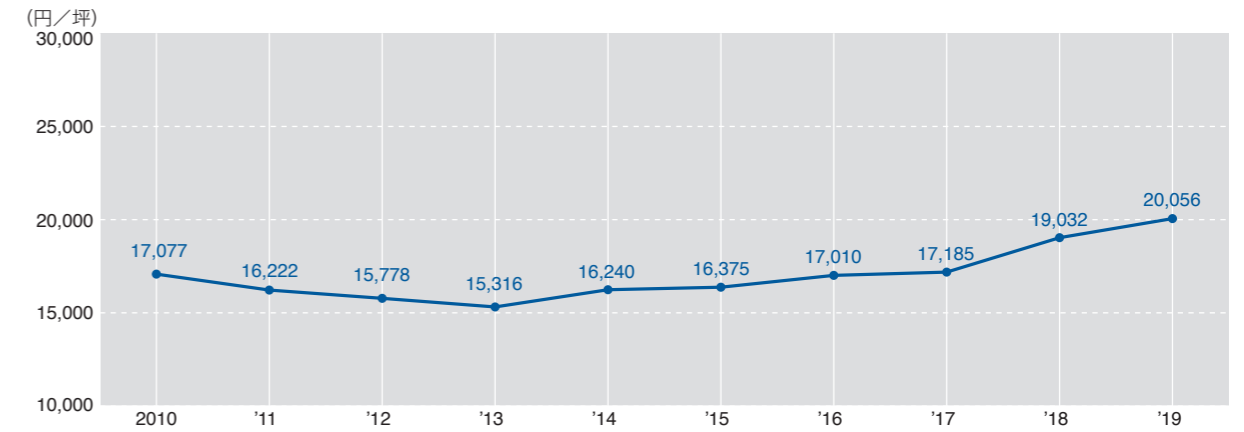
中央区の2019年12月時点の平均空室率は1.36%、前年同月比1.04ポイント下げました。2019年の新規供給は延床面積約8万坪(7棟)、2018年に比べて供給量(延床面積)が約8千坪減少しました。新築ビル7棟は成約の動きが好調に推移したため、12月時点で全てのビルが満室稼働となっています。既存ビルでは自社ビルや建替え予定ビルからの移転などの需要によって、大型空室に成約が進んだこともあり、空室面積がこの1年間で約1万4千坪減少しました。2019年は新築・既存ビルともに成約の動きが順調に続いたため、平均空室率は2%台から1%台に低下しました。平均空室率の低下に伴って平均賃料は年間を通しておおむね上昇傾向で推移し、9月には2009年6月以来の2万円台に戻し、12月時点では前年同月比5.38%(1,024円)上げて20,056円となりました。2020年の新規供給は1棟のみとなり、2月に「S-GATE八丁堀(延床面積1,185坪)」が竣工を予定しています。2019年に比べて供給量が約7万9千坪、棟数は6棟減少します。2020年は新規供給が少ないため、既存ビルの大型空室への需要が強まり、平均空室率の低下が続きそうです。(K.H)

空室率

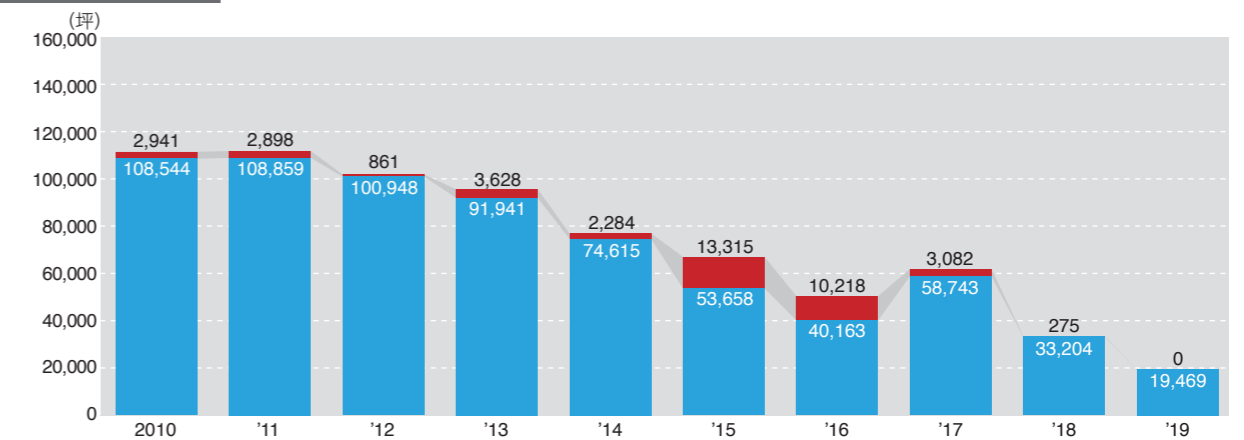


	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
延床面積(坪)	1,983,306	2,007,180	2,041,473	2,092,186	2,139,699	2,137,184	2,171,111	2,206,587	2,252,362	2,325,365
貸室面積(坪)	1,294,178	1,306,399	1,324,888	1,345,261	1,369,189	1,362,325	1,381,447	1,384,396	1,393,017	1,428,838
空室面積(坪)	111,485	111,757	101,809	95,569	76,899	66,973	50,381	61,825	33,479	19,469
空室率/平均(%)	8.61	8.55	7.68	7.10	5.62	4.92	3.65	4.47	2.40	1.36
空室のあるビル比率(%)	49.24	45.08	39.42	37.92	32.57	30.88	25.08	20.98	13.83	10.44

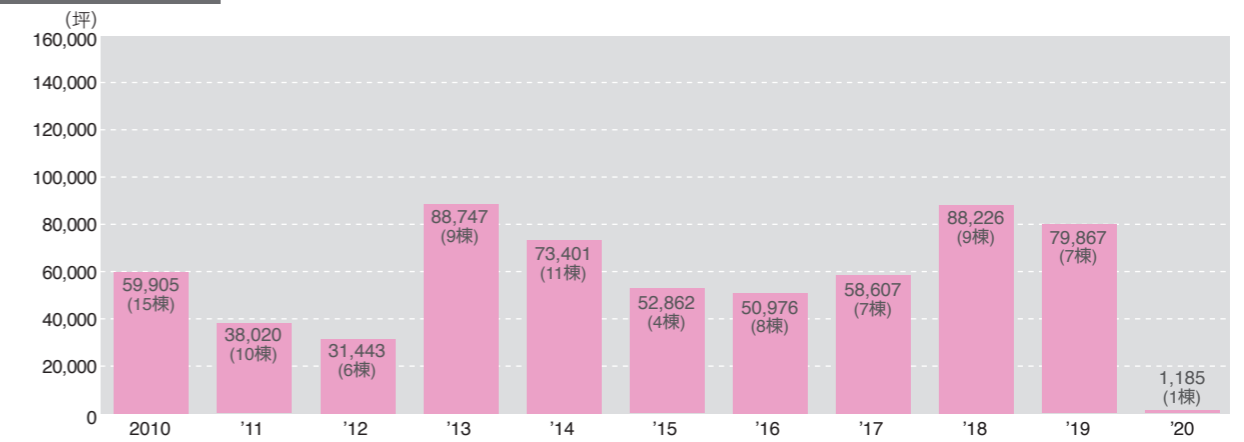
平均賃料



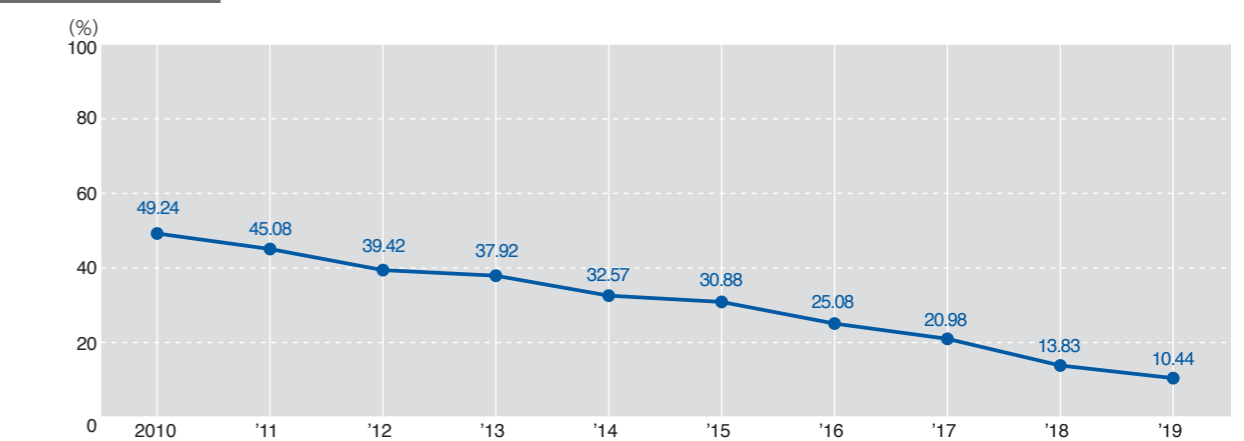
空室面積



新築ビルの供給量



空室のあるビル比率



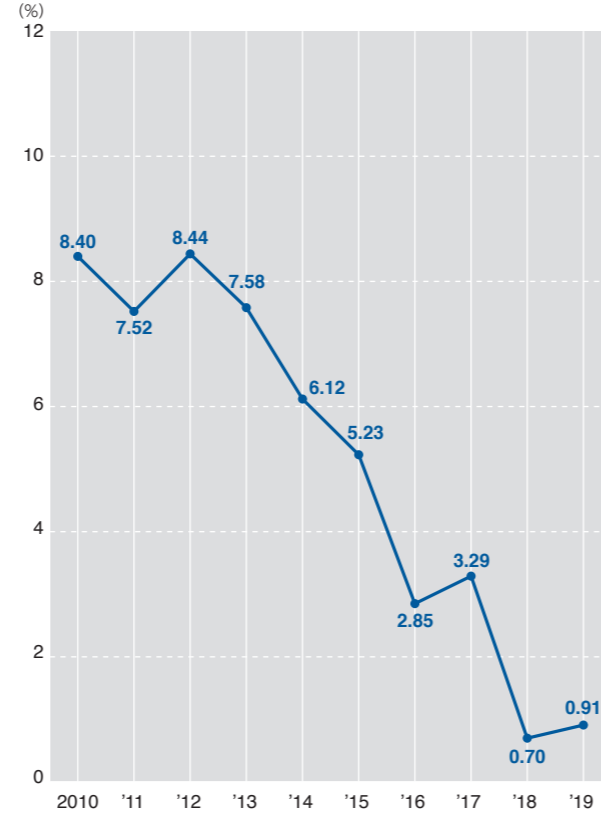
中央区 [エリアデータ]

平均空室率 平均

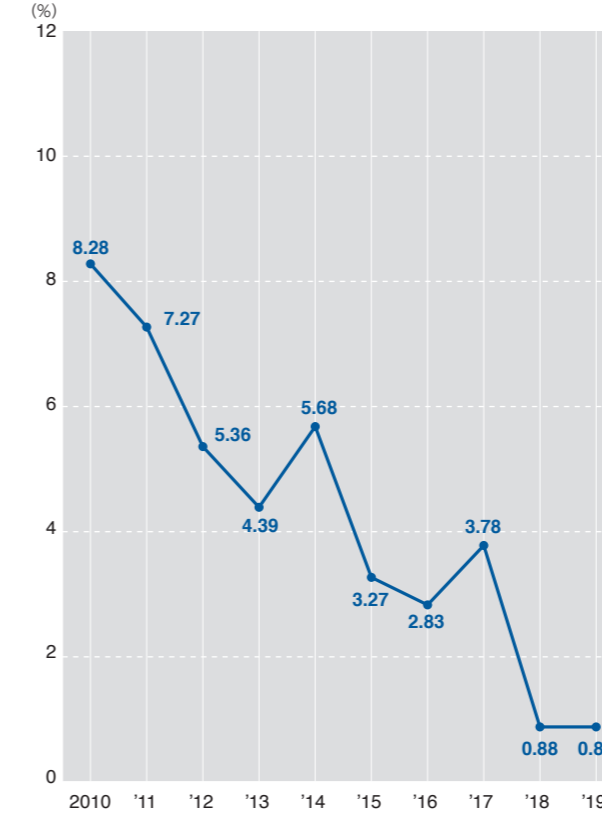
八重洲・京橋・日本橋



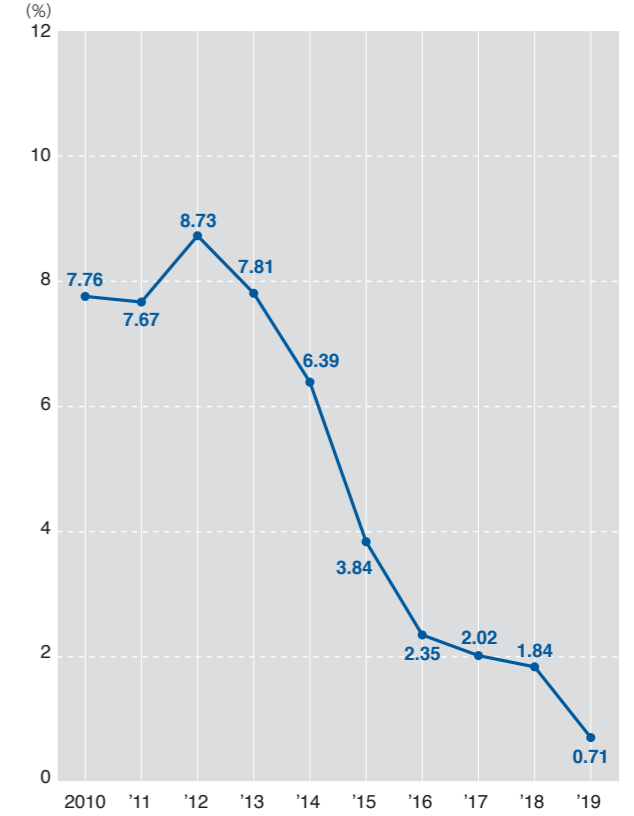
小伝馬町・堀留・人形町



銀座

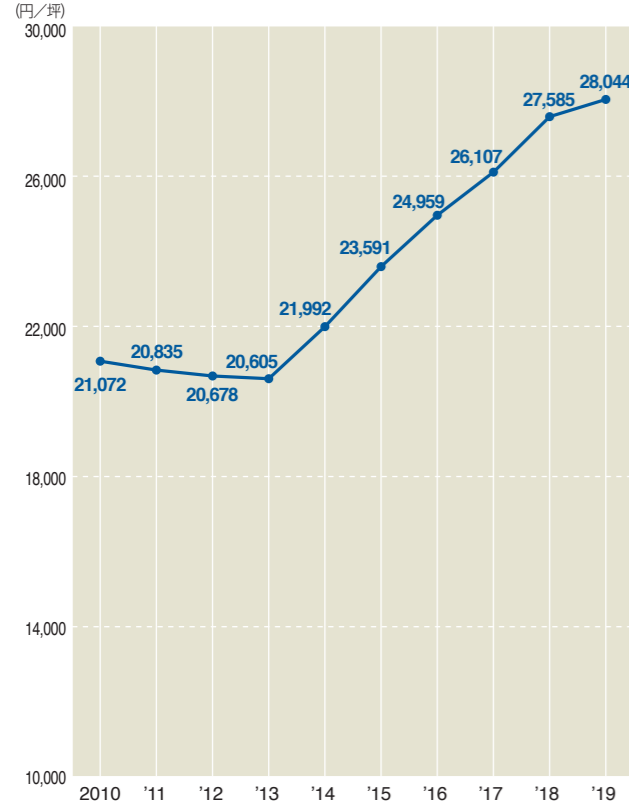


八丁堀・茅場町・新川

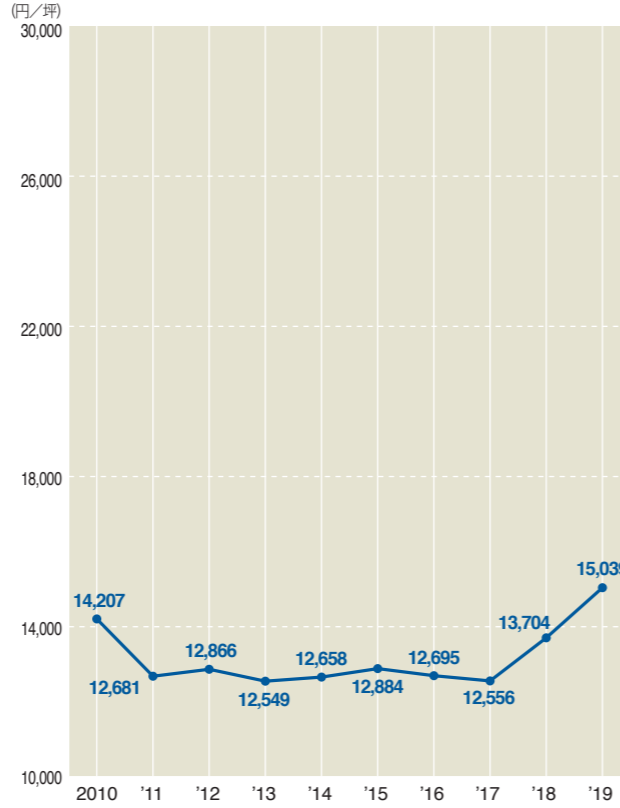


平均賃料 平均

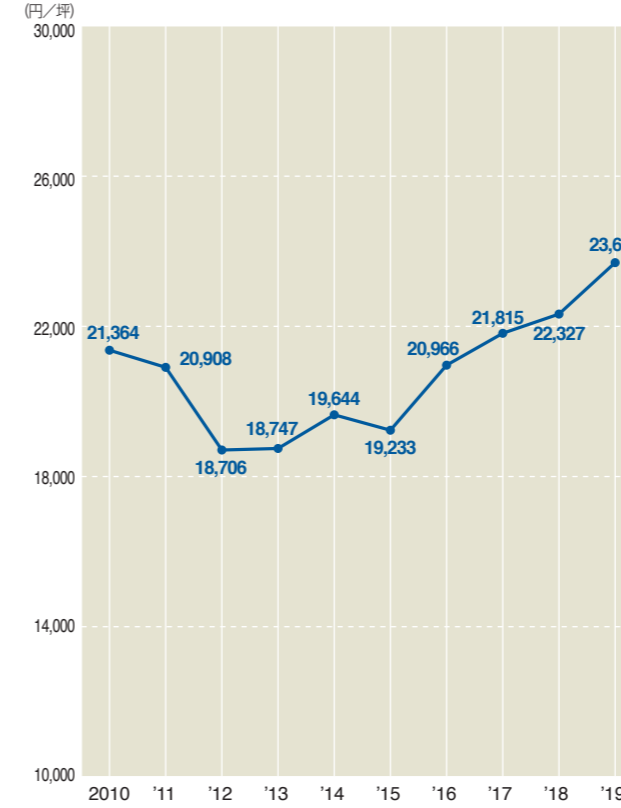
八重洲・京橋・日本橋



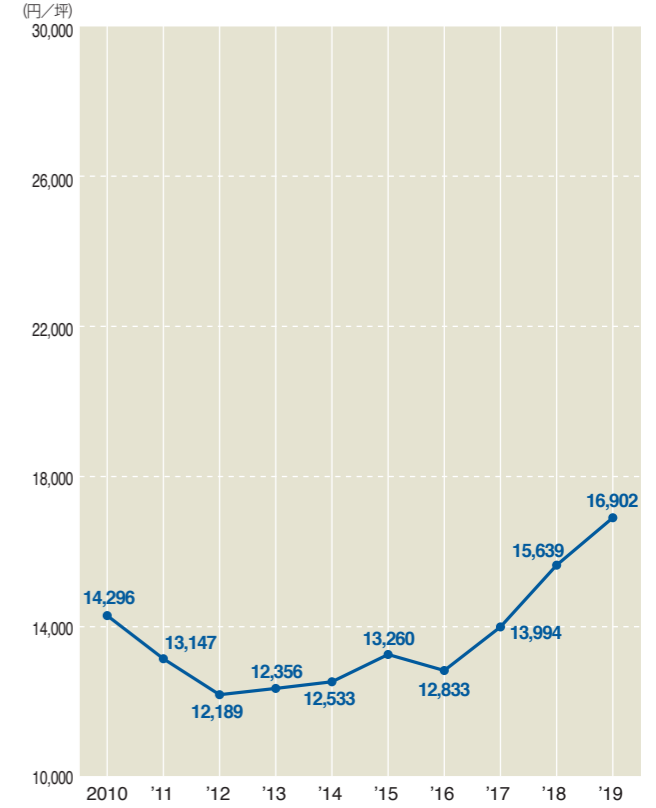
小伝馬町・堀留・人形町



銀座



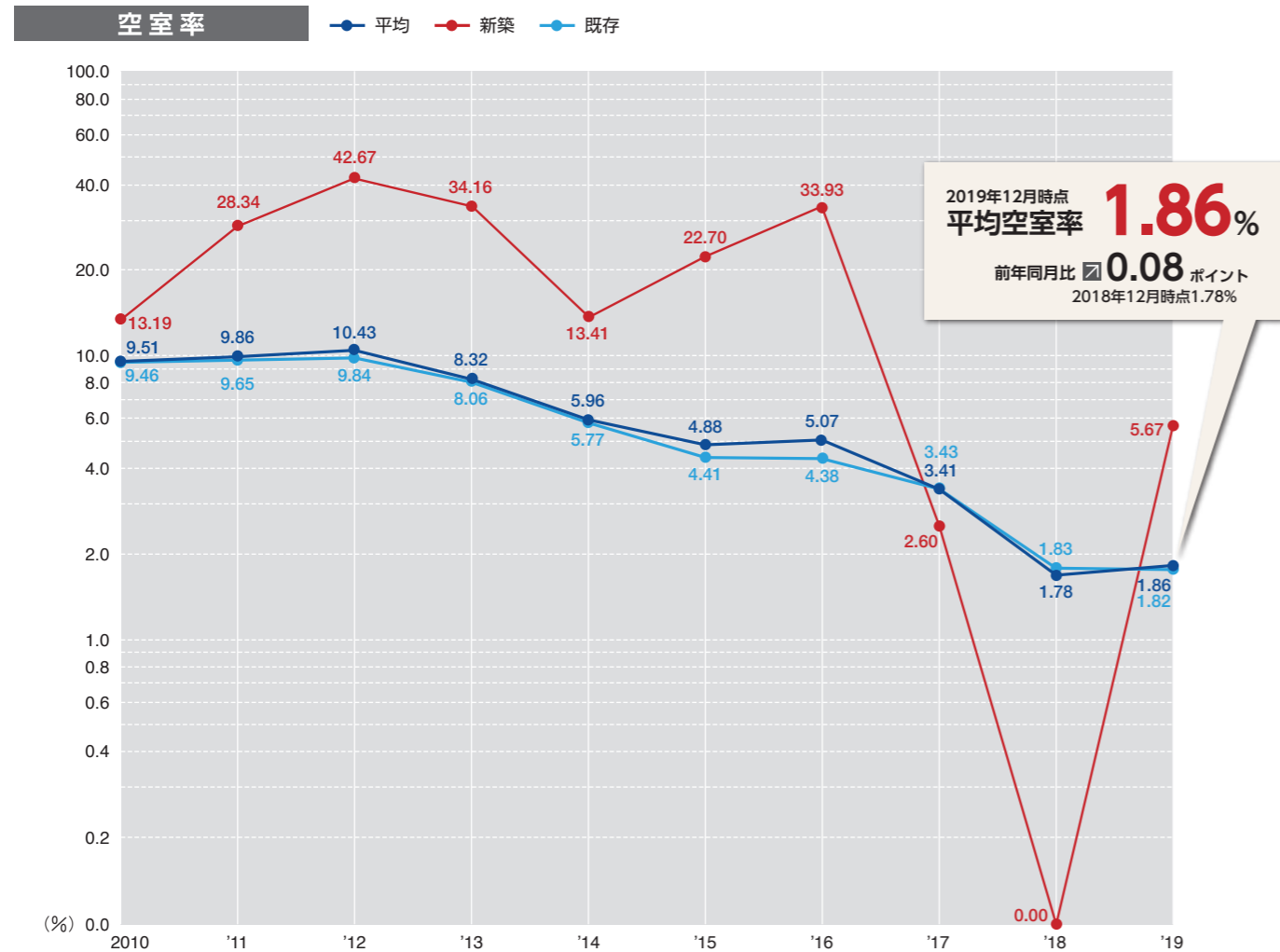
八丁堀・茅場町・新川



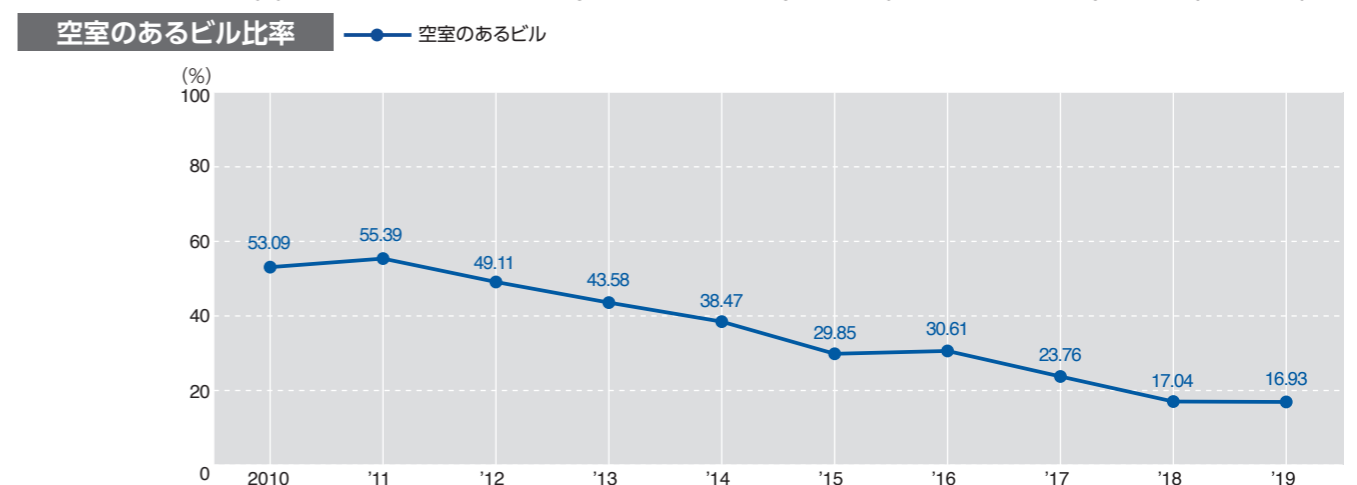
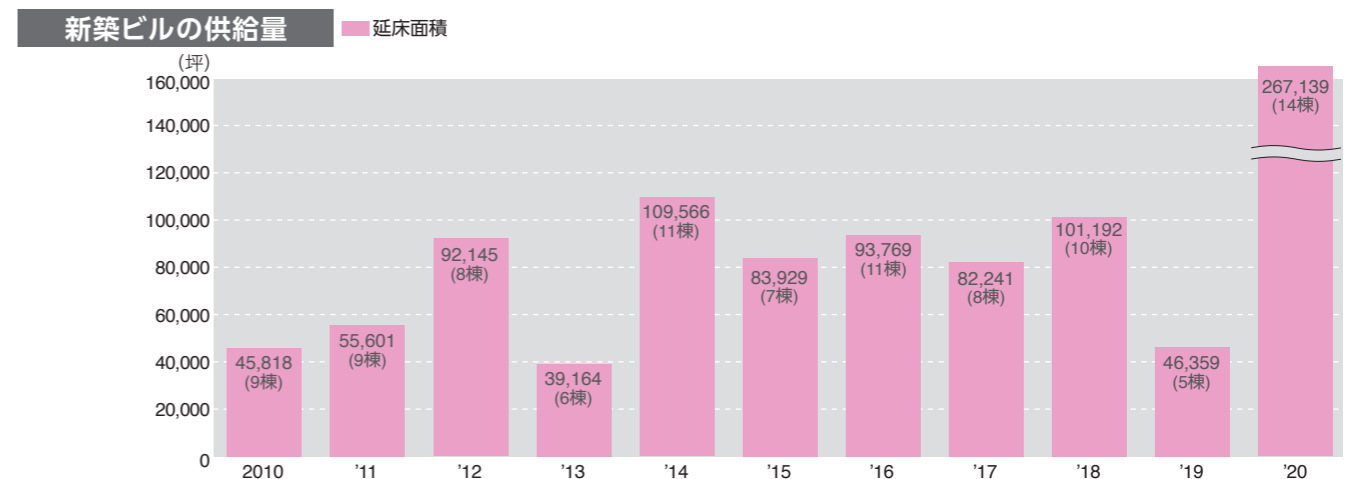
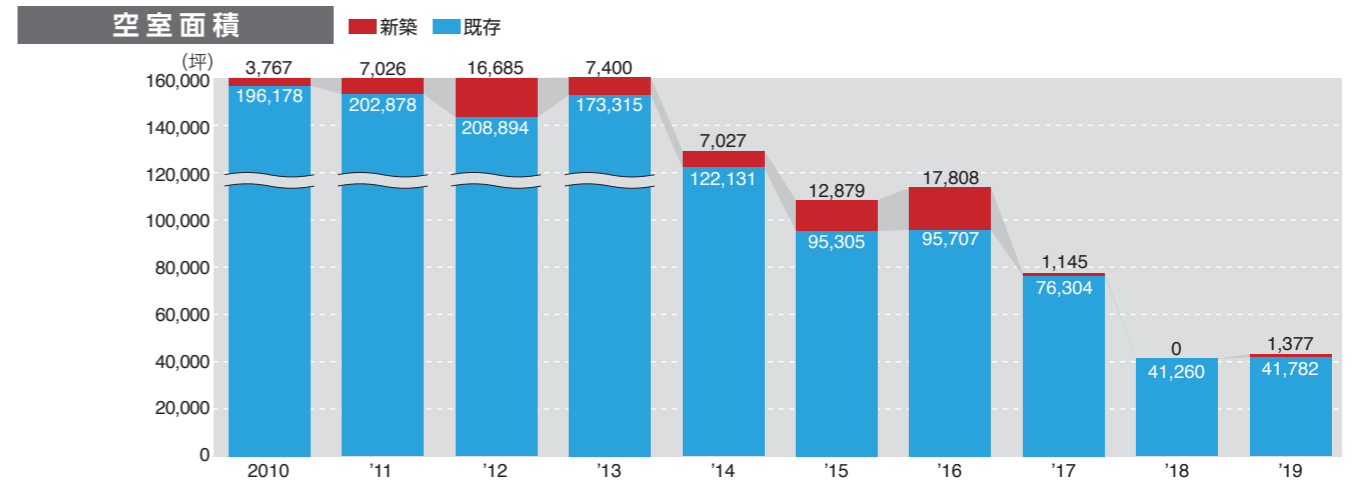
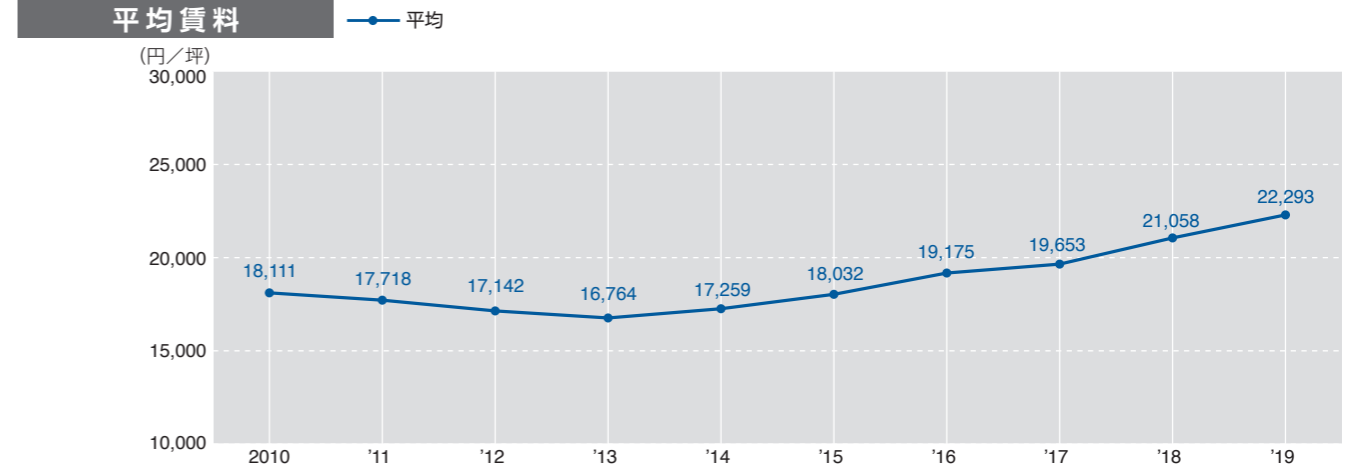
港区

2019年の動向 および今後の状況

港区の2019年12月時点の平均空室率は1.86%、前年同月比0.08ポイント上げました。2019年の新規供給は延床面積約4万6千坪(5棟)、2018年に比べて供給量(延床面積)は約5万5千坪減少しました。新築ビルの成約はほぼ順調に推移したものの、わずかに募集面積を残したため、新築ビルの12月時点の空室率は5.67%となりました。既存ビルでは統合や自社ビルからの移転に伴う大型成約の動きが見られたものの、新築ビルへの移転や集約による大型解約の影響があったことから、空室面積が前年比でわずかに増加しました。12月時点の平均賃料は22,293円、前年同月比5.86%(1,235円)上げました。平均賃料は年間を通しておおむね上昇傾向で推移し、11月に2009年4月以来の2万2千円台となりました。2020年の新規供給は延床面積約26万7千坪(14棟)。2019年に比べて供給量(延床面積)は約22万1千坪、棟数は9棟増加し、2020年の東京ビジネス地区全体の新規供給量の約半分が港区での竣工となります。規模別で見ると、延床面積1万坪以上の大規模ビルは6棟(延床面積合計約24万6千坪)、同1万坪未満の大型ビルは8棟(同合計約2万1千坪)となります。港区では2003年以來の大量供給となりますが、内定や引き合いの動きが進んでいるビルも多く見られるなど、募集状況は好調です。一方、既存ビルではこれらの竣工予定ビルへの移転などに伴う解約の動きも予想されるため、2020年は平均空室率の小幅な変動が続きそうです。(T.T)



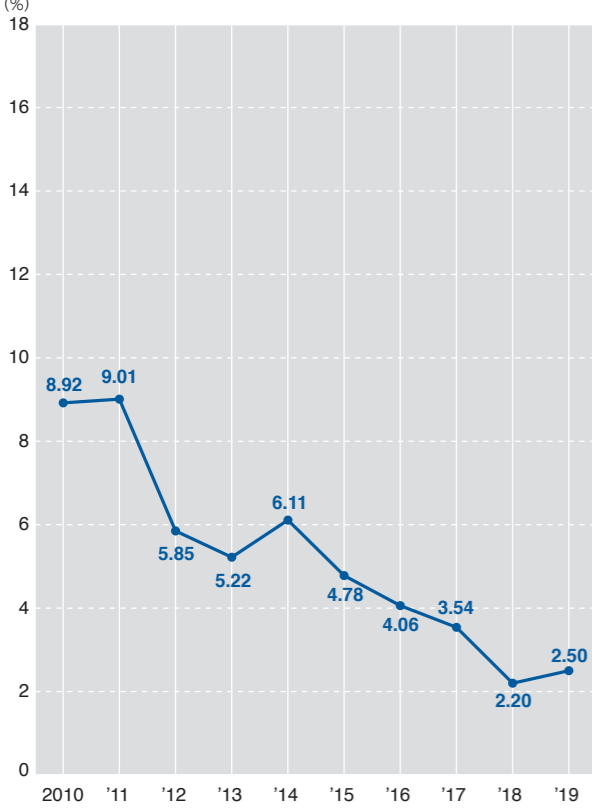
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
延床面積(坪)	3,524,746	3,578,940	3,658,675	3,683,687	3,716,275	3,783,572	3,836,162	3,898,603	3,982,530	3,986,251
貸室面積(坪)	2,102,505	2,127,881	2,162,089	2,172,716	2,168,791	2,215,395	2,239,967	2,269,220	2,316,722	2,316,191
空室面積(坪)	199,945	209,904	225,579	180,715	129,158	108,184	113,515	77,449	41,260	43,159
空室率/平均(%)	9.51	9.86	10.43	8.32	5.96	4.88	5.07	3.41	1.78	1.86
空室のあるビル比率(%)	53.09	55.39	49.11	43.58	38.47	29.85	30.61	23.76	17.04	16.93



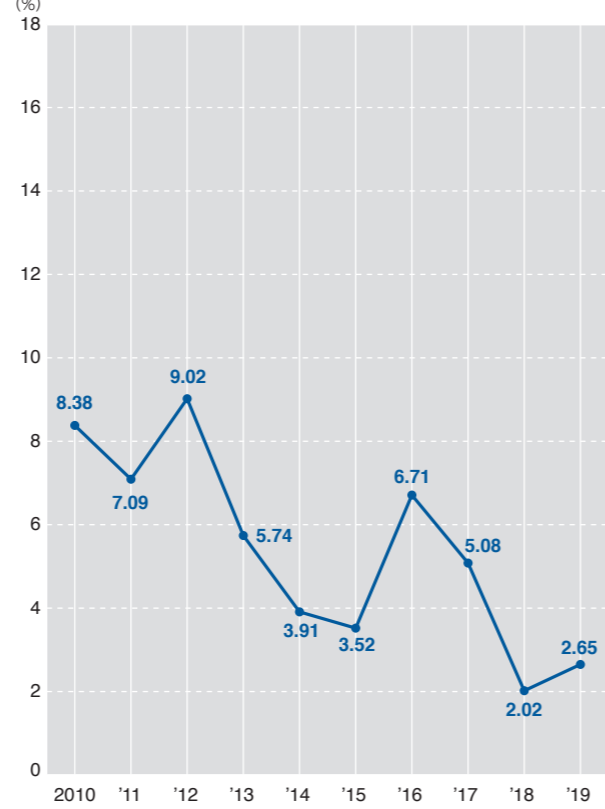
港区 [エリアデータ]

平均空室率

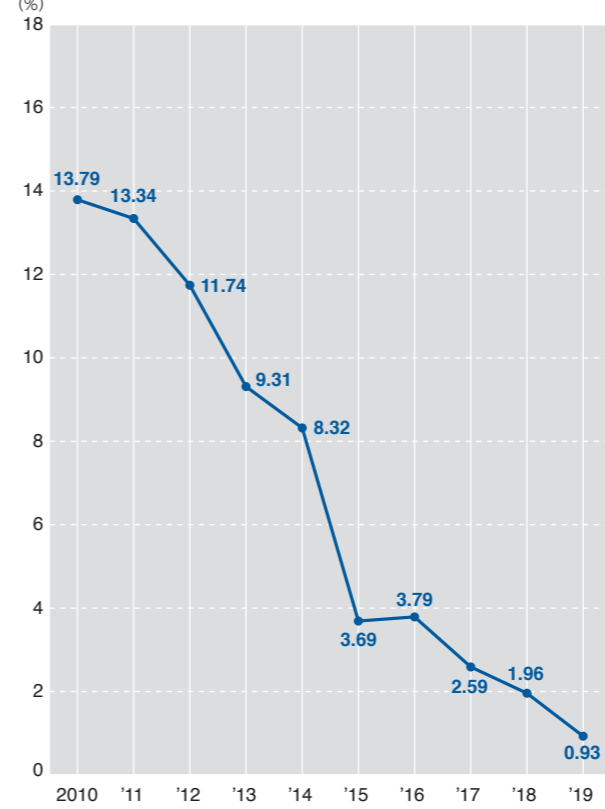
平均



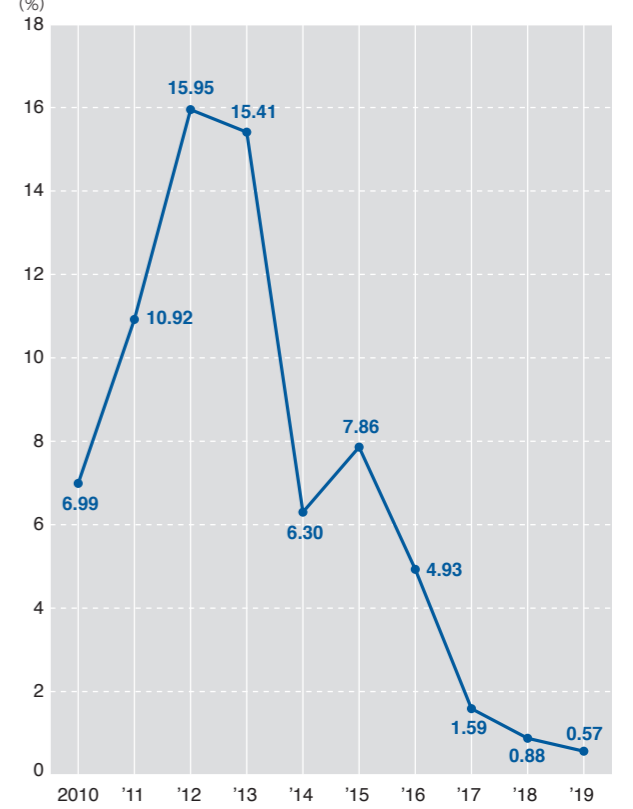
赤坂・青山・六本木



浜松町・芝・品川駅高輪口



海岸・芝浦・品川駅港南口

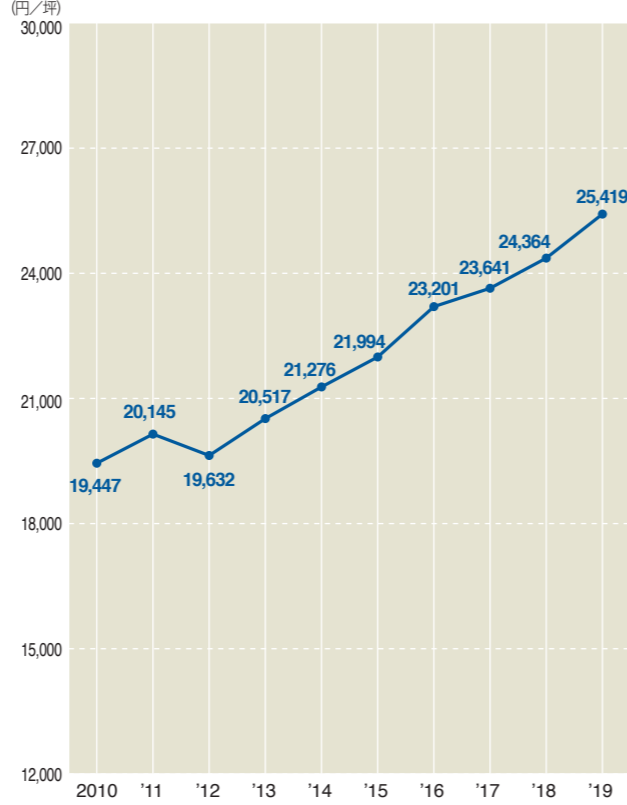


平均賃料

平均



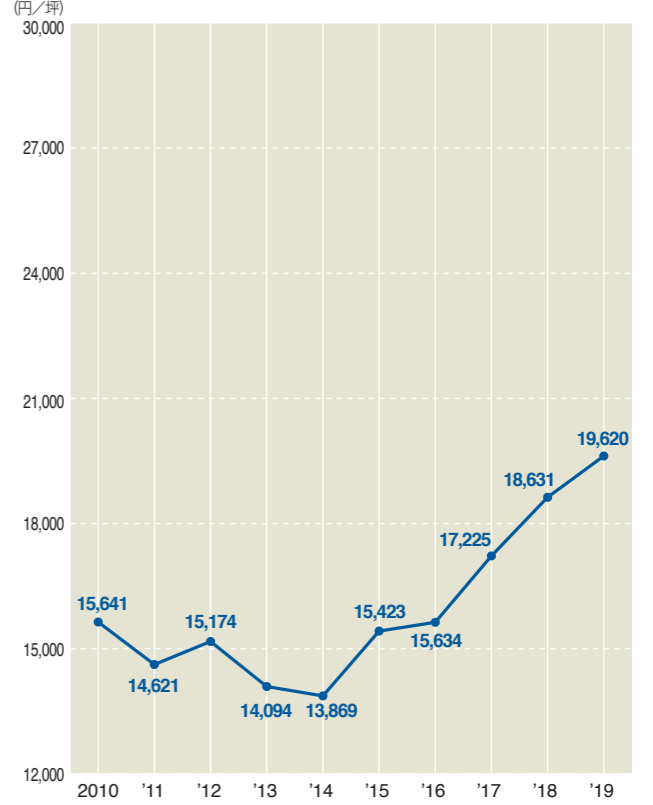
赤坂・青山・六本木



浜松町・芝・品川駅高輪口



海岸・芝浦・品川駅港南口

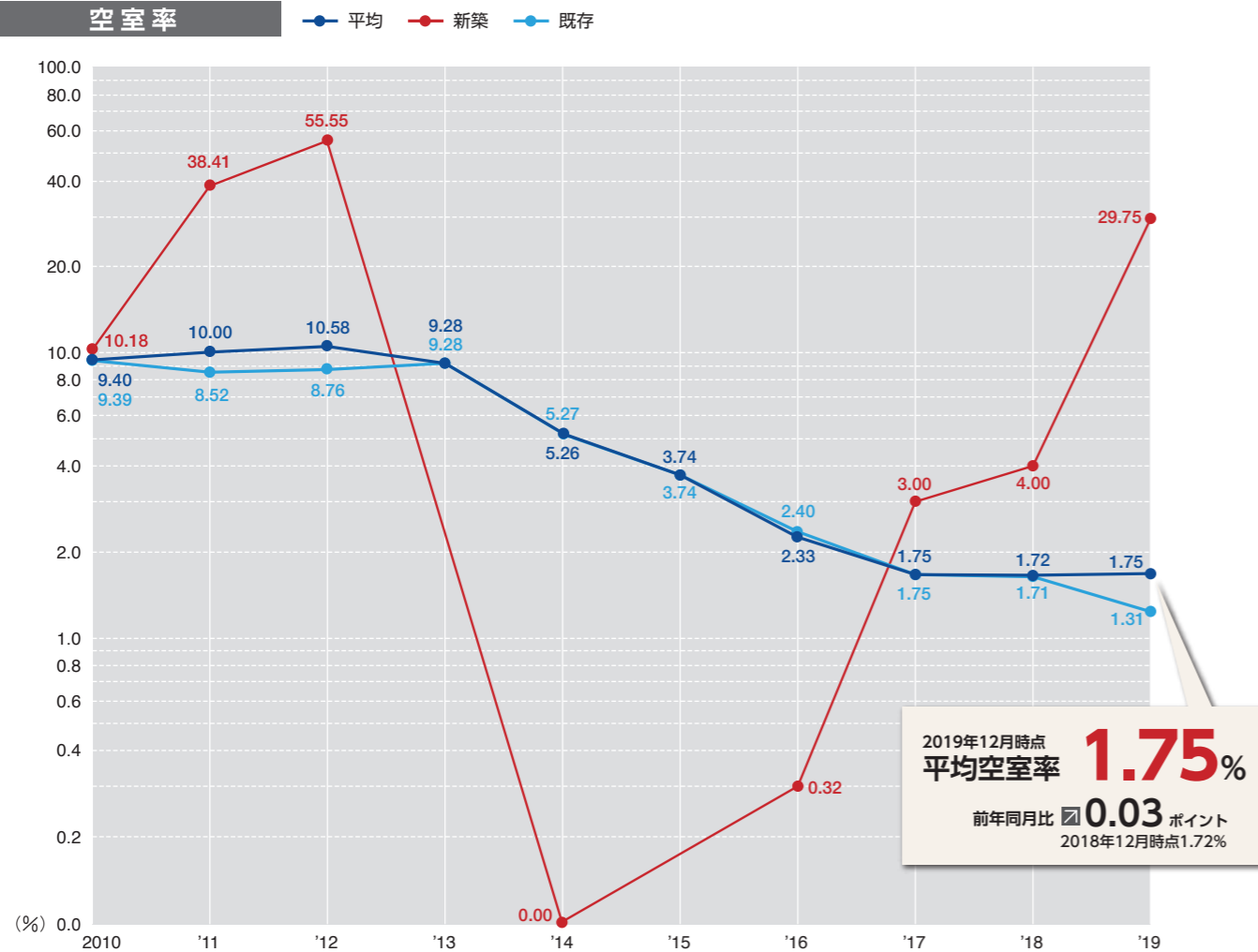


新宿区

2019年の動向 および今後の状況

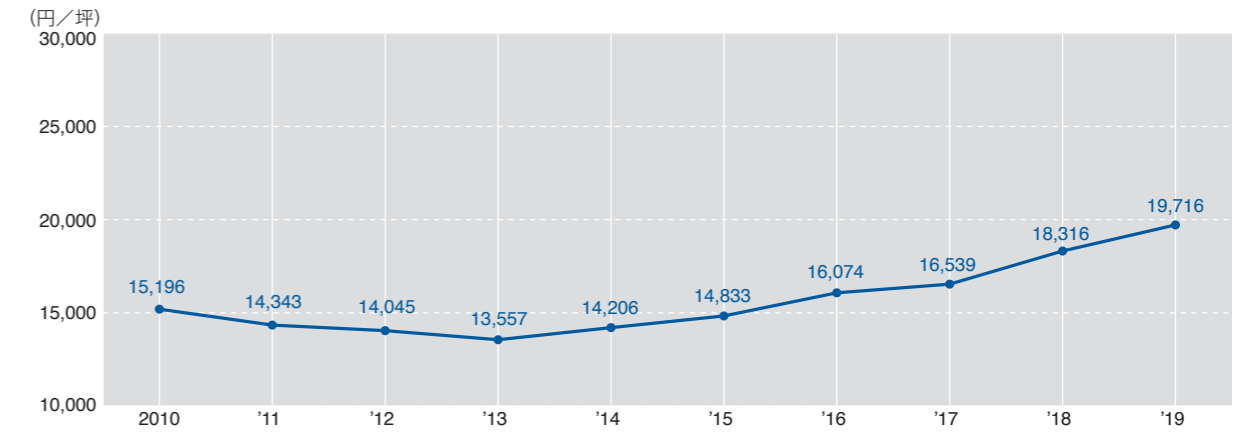
新宿区の2019年12月時点の平均空室率は1.75%、前年同月比0.03ポイント上げました。2019年の新規供給は延床面積約2万6千坪(5棟)、2018年に比べて供給量(延床面積)は約2万1千坪、棟数は3棟増加しました。一部のビルで募集面積を残したため、12月時点の新築ビルの空室率は29.75%となりました。既存ビルでは統合に伴う大型成約が一部で見られたほか、自社ビルからの移転などによる小規模な成約の動きが続いたことから、空室面積が約3千8百坪減少し、空室率は前年同月比0.40ポイント下げて1.31%となりました。平均賃料は上昇傾向で推移していたため、4月には2009年3月以来の1万9千円台に戻りました。その後、一時的な低下はあったものの、12月時点では前年同月比7.64%(1,400円)上げて19,716円となりました。2020年の新規供給は延床面積約5万4千坪(2棟)あり、2019年に比べると棟数は3棟減少するものの、供給量(延床面積)は約2万8千坪増加します。1月に「YOTSUYA TOWER(延床面積約4万2千坪)」が満室稼働を予定、4月には「Dタワー西新宿(同約1万2千坪)」が高稼働での竣工を予定しています。既存ビルの空室も少ないため、新宿区では需給の逼迫状況が継続しそうです。(Y.O)

空室率

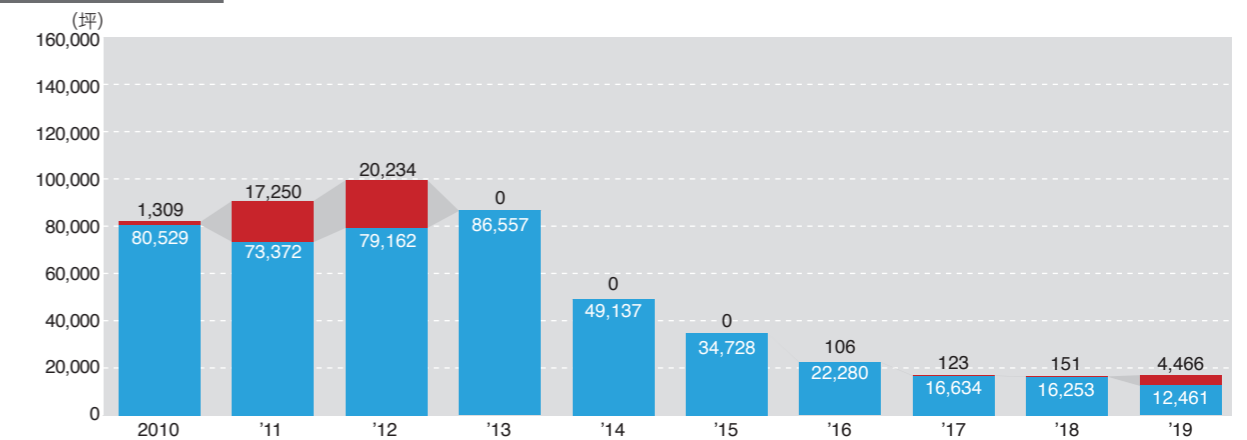


	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
延床面積(坪)	1,400,820	1,472,322	1,520,987	1,515,337	1,517,969	1,509,140	1,584,729	1,580,368	1,574,159	1,602,563
貸室面積(坪)	870,339	906,145	939,674	932,415	934,539	928,877	961,548	957,217	953,140	969,760
空室面積(坪)	81,838	90,622	99,396	86,557	49,137	34,728	22,386	16,757	16,404	16,927
空室率/平均(%)	9.40	10.00	10.58	9.28	5.26	3.74	2.33	1.75	1.72	1.75
空室のあるビル比率(%)	51.92	54.46	52.40	49.70	39.58	33.33	30.18	20.55	16.00	16.01

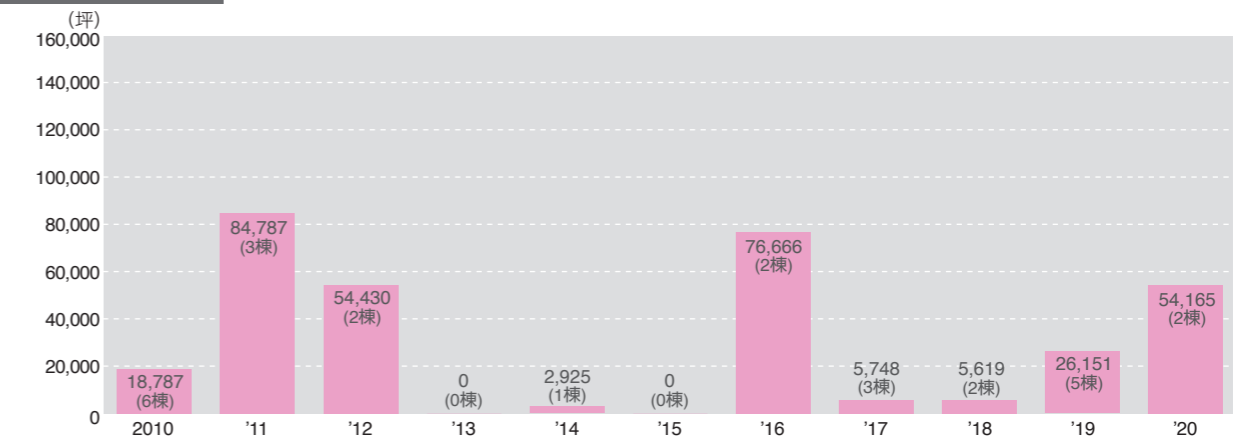
平均賃料



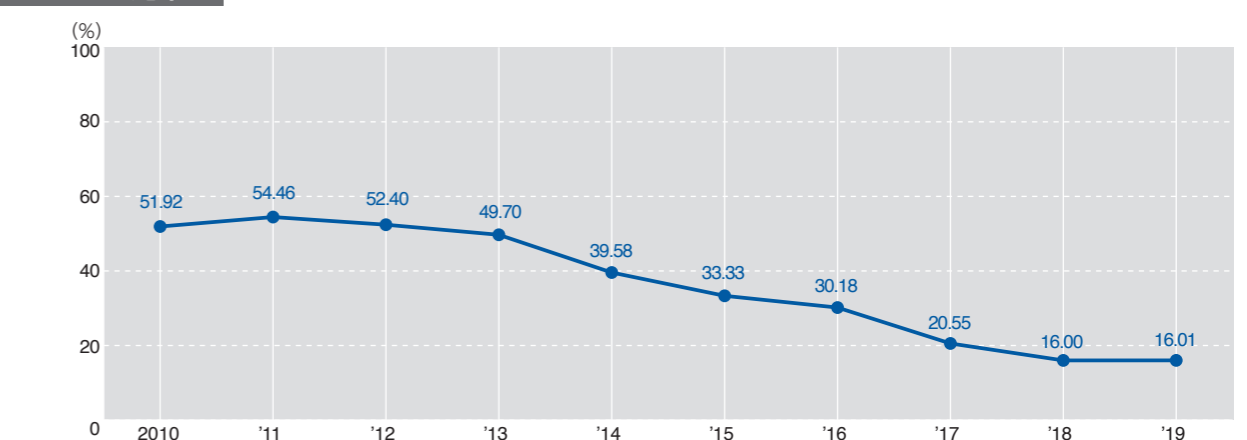
空室面積



新築ビルの供給量



空室のあるビル比率

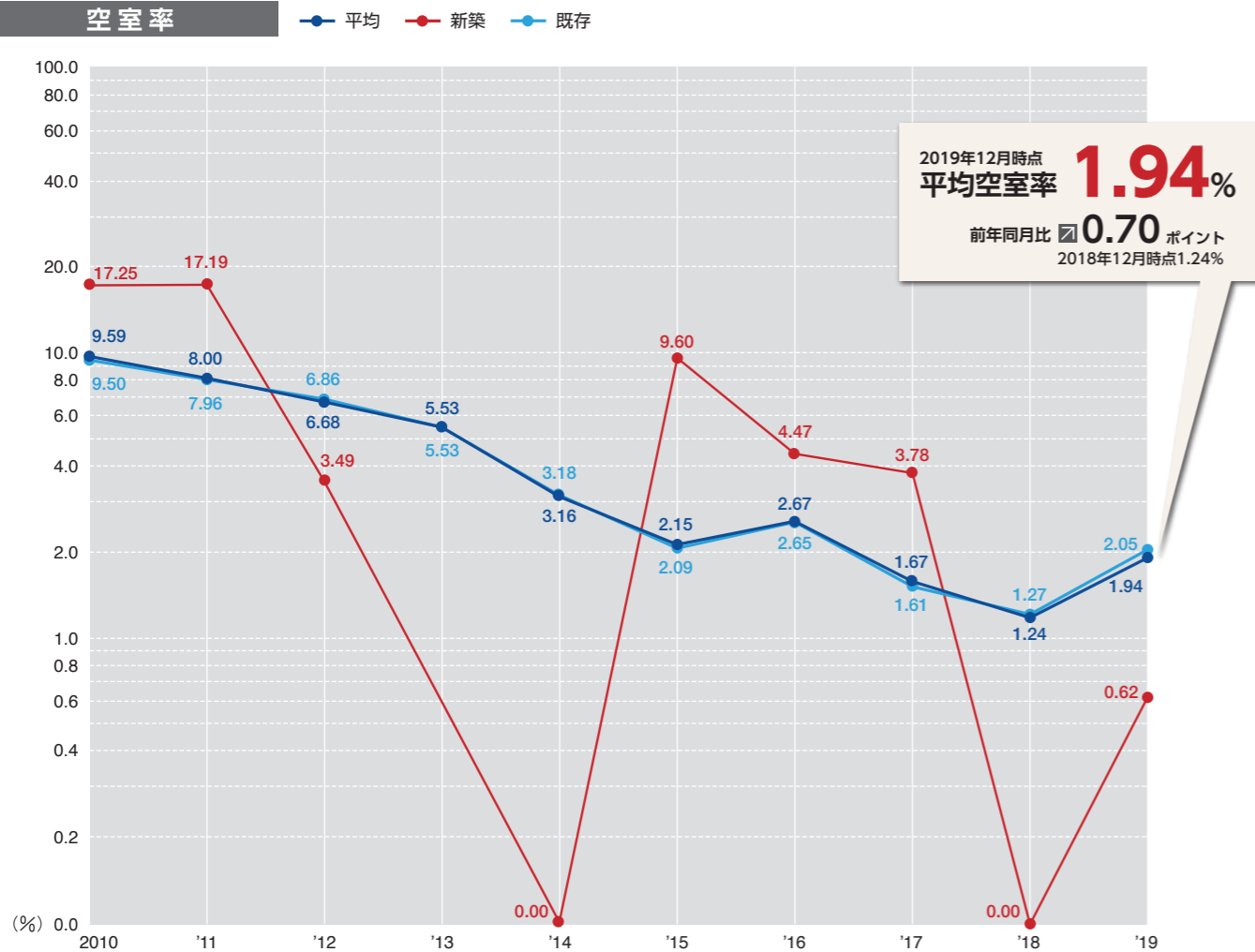


渋谷区

2019年の動向 および今後の状況

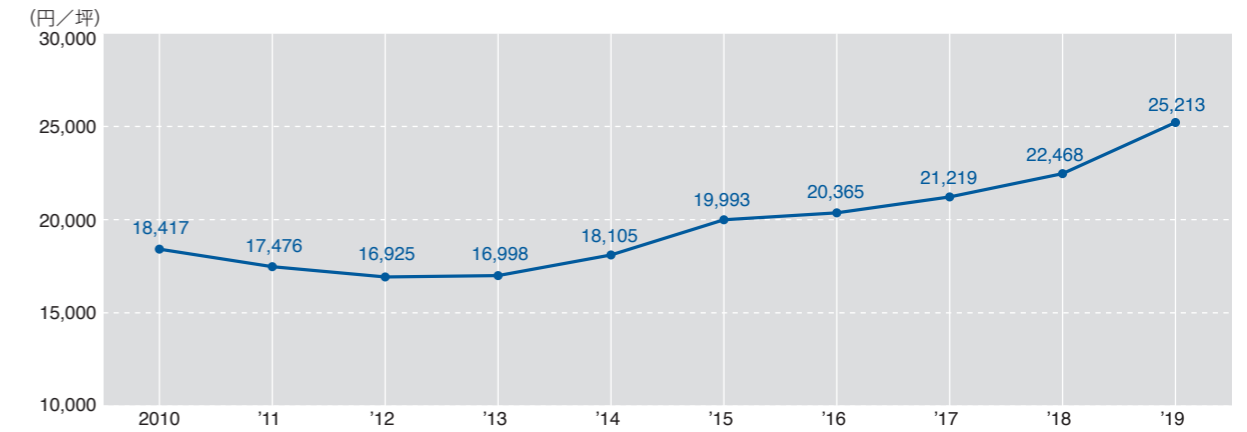
渋谷区の2019年12月時点の平均空室率は1.94%、前年同月比0.70ポイント上げました。2019年の新規供給は延床面積約13万3千坪(8棟)、東京ビジネス地区内で最も多い供給となりましたが、新築ビルの人気が高く、大規模ビル6棟を含めたほとんどのビルが満室稼働となったため、12月時点の新築ビルの空室率は0.62%となりました。既存ビルについては大型空室が少ない状況だったこともあり、成約の多くが館内増床や分室の開設に伴う小規模な動きに止まりました。また、竣工予定ビルや新築ビルへの移転に伴う解約の影響もあったことから、この1年間で空室面積が小幅に増加し、12月時点の既存ビルの空室率は前年同月比0.78ポイント上げて2.05%となりました。平均賃料は2018年3月以降上昇が続いており、12月時点の平均賃料は前年同月比12.22%(2,745円)上げて、25,213円。2008年6月以来の2万5千円台に上昇しました。2020年の新規供給は延床面積約4千坪、3棟が竣工を予定しています。延床面積1万坪以上の大規模ビルの竣工がなく、2019年に比べると供給量、棟数ともに大幅に減少するため、2020年は既存ビルへの強い引き合いが継続するものと思われます。(Y.O)

空室率

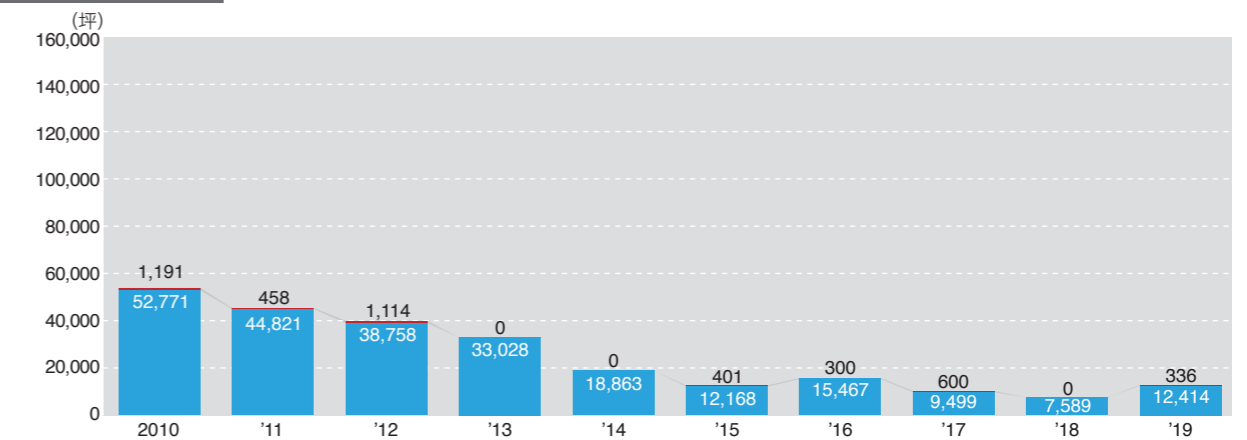


	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
延床面積(坪)	899,254	928,119	1,006,724	1,004,677	1,000,190	992,974	998,507	1,020,708	1,045,138	1,168,490
貸室面積(坪)	562,453	565,862	597,267	596,945	596,309	585,884	589,539	604,535	611,729	658,734
空室面積(坪)	53,962	45,279	39,872	33,028	18,863	12,569	15,767	10,099	7,589	12,750
空室率/平均(%)	9.59	8.00	6.68	5.53	3.16	2.15	2.67	1.67	1.24	1.94
空室のあるビル比率(%)	47.52	46.73	40.45	29.22	20.92	22.44	19.80	16.39	7.57	17.26

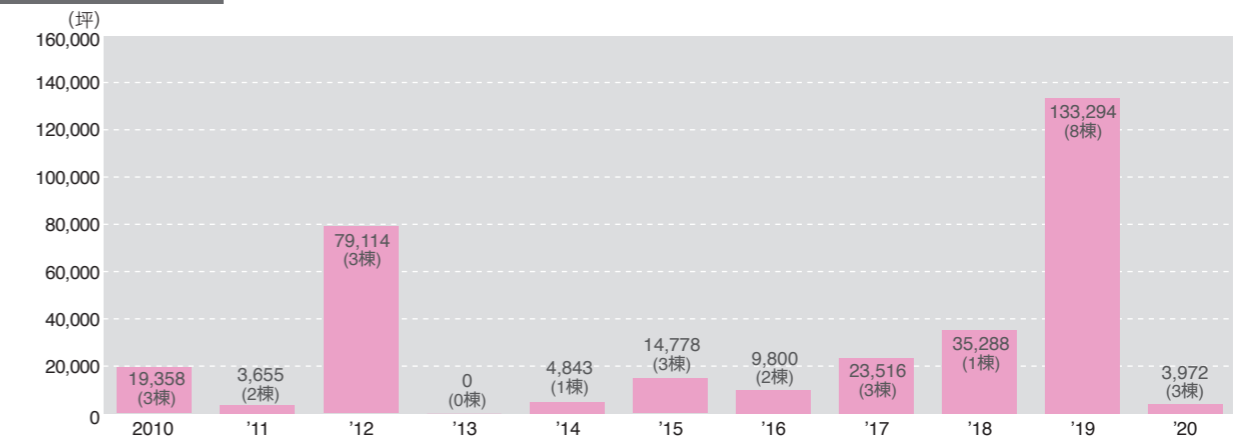
平均賃料



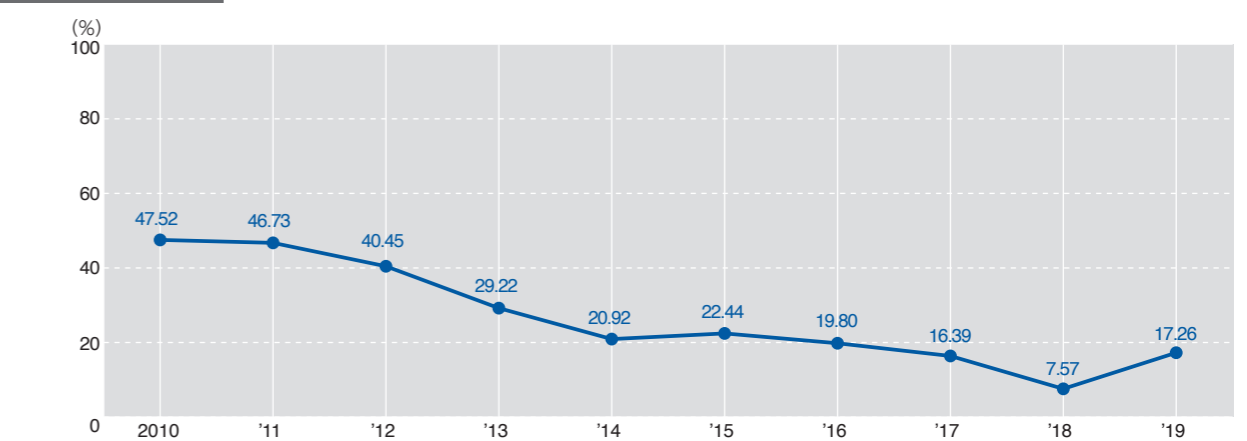
空室面積



新築ビルの供給

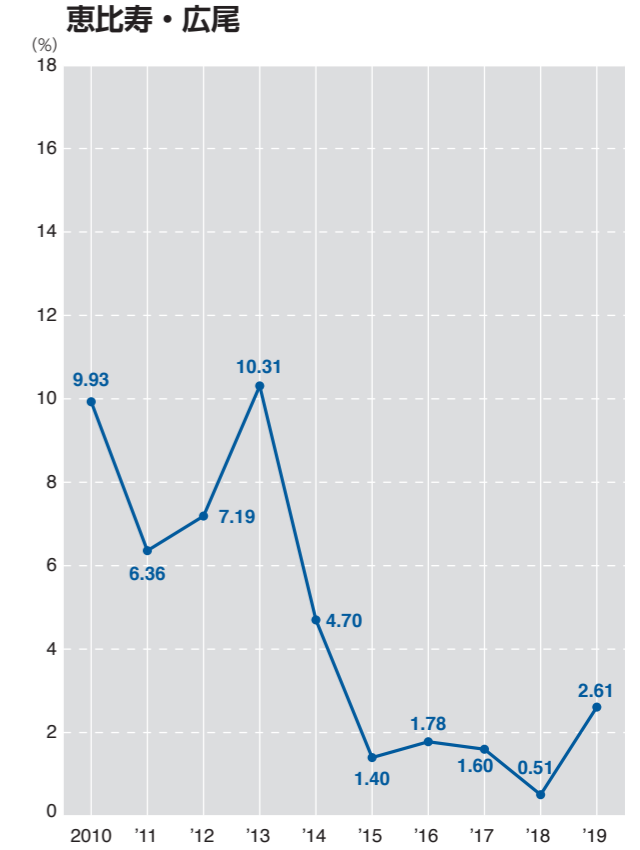
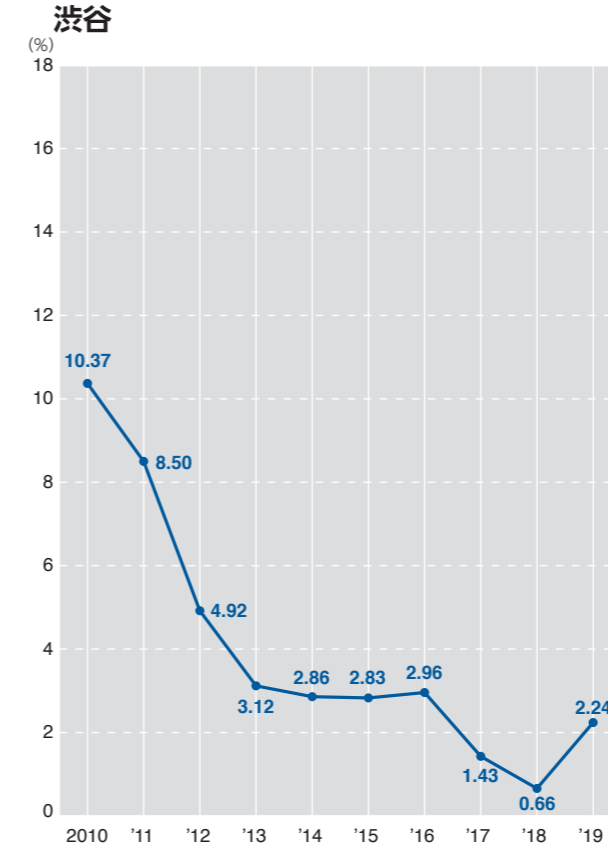
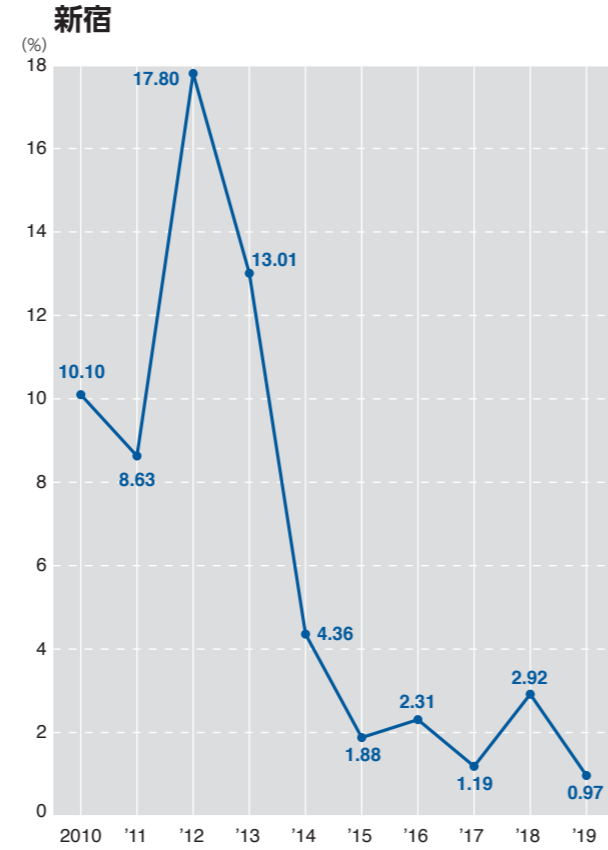
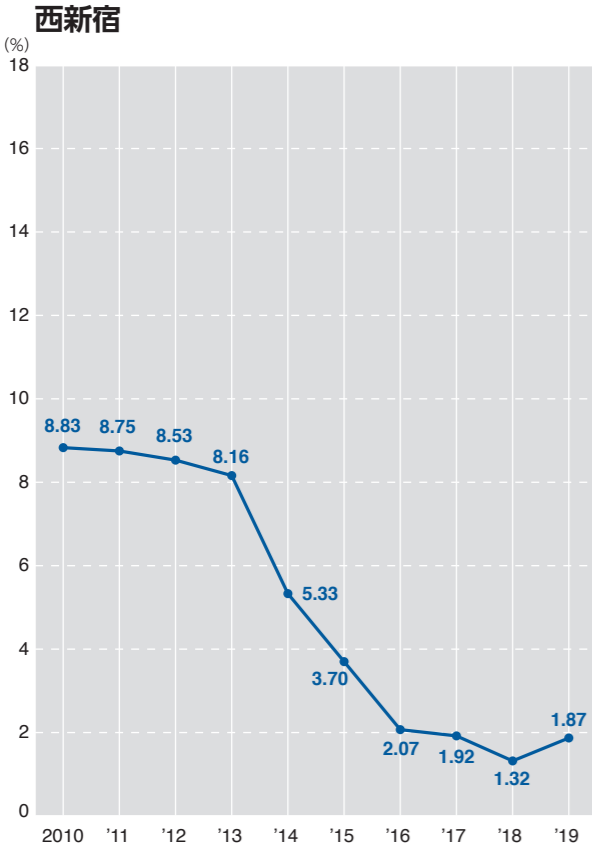


空室のあるビル比率

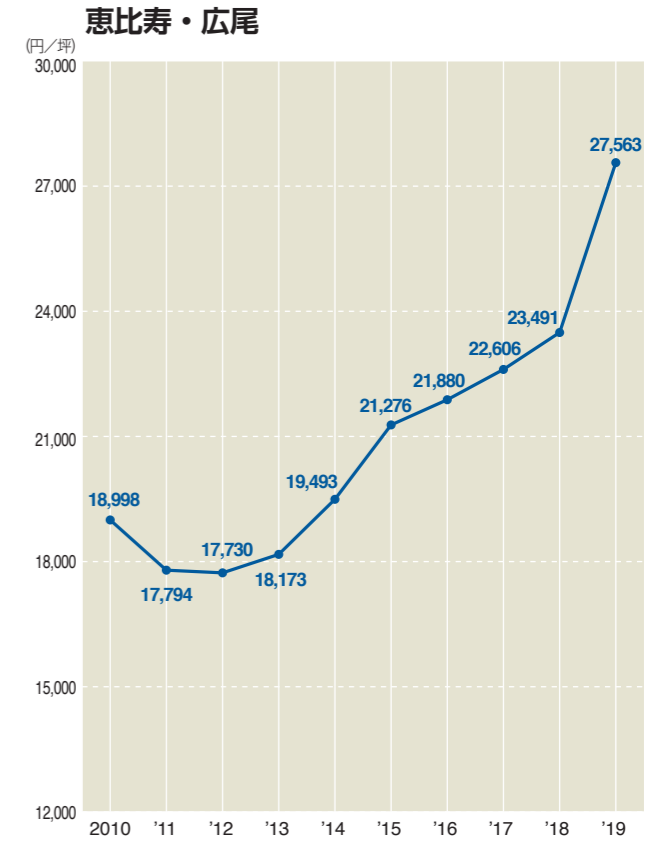
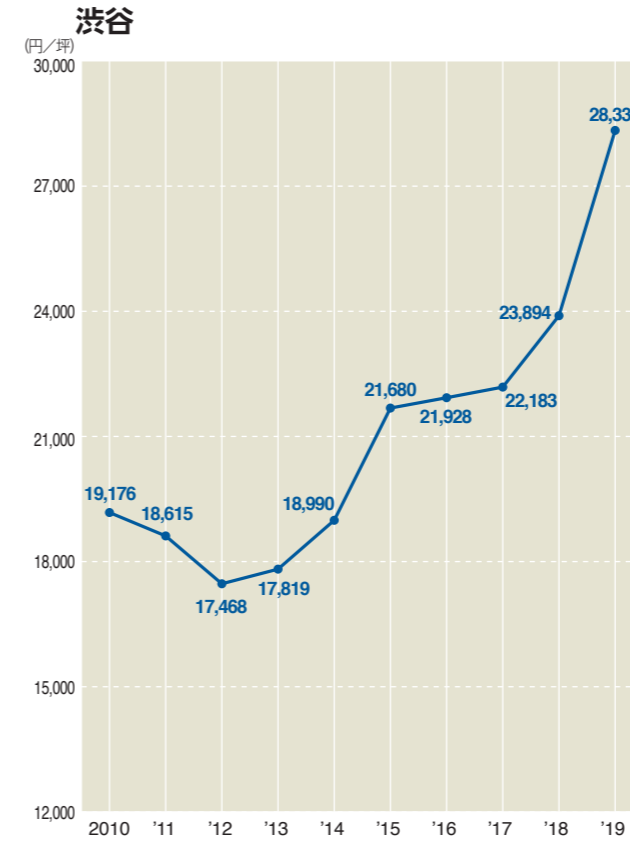
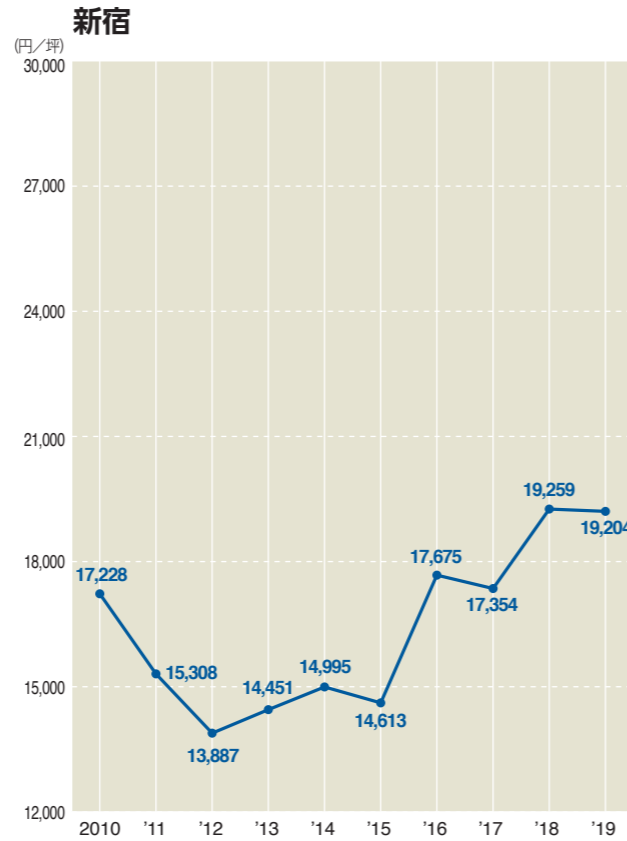
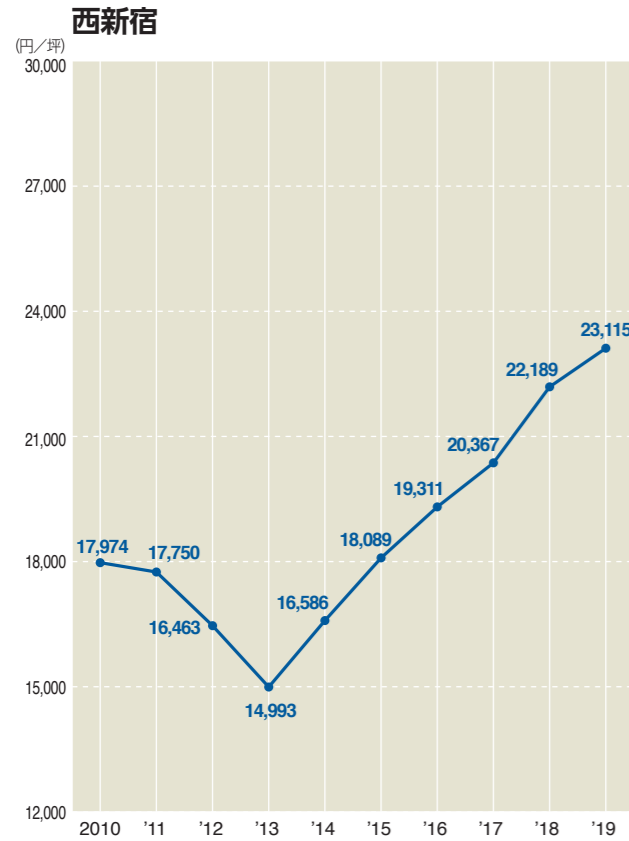


新宿区・渋谷区 [エリアデータ]

平均空室率 平均



平均賃料 平均





信頼のネットワーク

三鬼商事株式会社

本社

〒104-0028 東京都中央区八重洲2-4-1
TEL(03)3272-1411(代) FAX(03)3272-1400(代)

URL <https://www.e-miki.com>