

2020年12月

平均空室率

平均賃料

東京ビジネス地区

4.49% 前月比

▲ 0.16ポイント

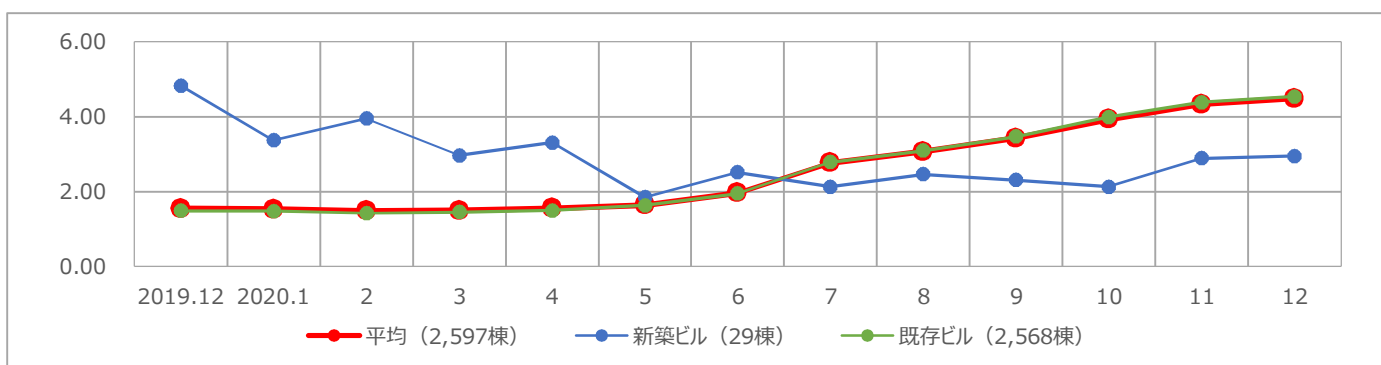
21,999円 前月比

▼ 224円

東京ビジネス地区の平均空室率の上昇続くも、12月は小幅な上昇に

● 東京ビジネス地区（都心5区／千代田・中央・港・新宿・渋谷区）の12月時点の平均空室率は4.49%、前月比0.16ポイント上げました。12月は解約の影響が少なく、小規模な成約の動きが見られたこともあり、東京ビジネス地区全体の空室面積は約1万2千坪の増加に止まりました。新築ビルの12月時点の空室率は2.95%、前月比0.06ポイント上げました。12月は新築ビル1棟が募集面積を残して竣工したため、同空室率が上昇しました。既存ビルの12月時点の空室率は4.54%、前月比0.16ポイント上げました。12月は新築ビルや竣工予定ビルへの移転などに伴う解約の影響も出ていたものの、小規模な成約の動きが見られたことから、空室率の上昇幅が縮小しました。

【東京ビジネス地区／空室率の推移】



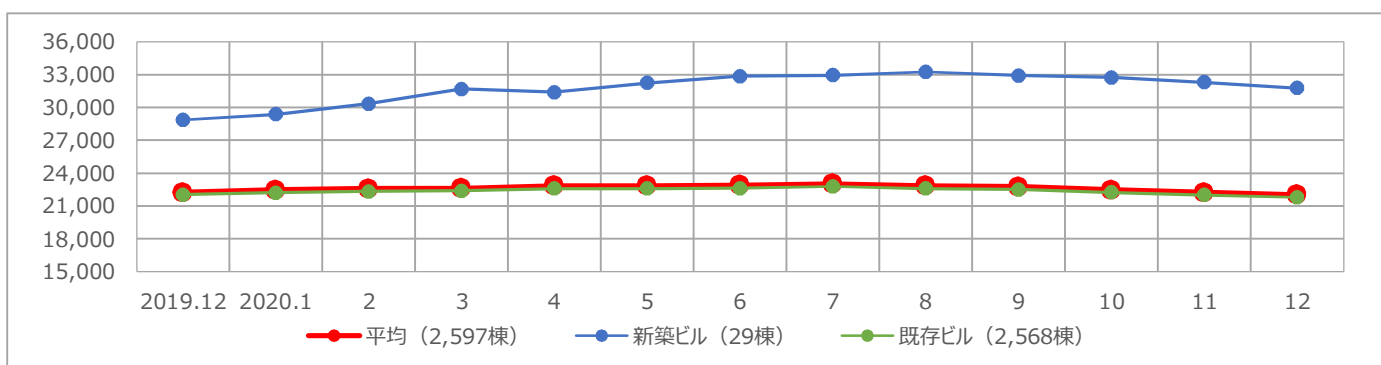
	2019.12	2020.1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	前月比	前年同月比
平均	1.55	1.53	1.49	1.50	1.56	1.64	1.97	2.77	3.07	3.43	3.93	4.33	4.49	▲ 0.16	▲ 2.94
新築ビル	4.82	3.37	3.95	2.97	3.31	1.85	2.51	2.13	2.46	2.31	2.13	2.89	2.95	▲ 0.06	▼ 1.87
既存ビル	1.49	1.48	1.42	1.45	1.50	1.63	1.95	2.79	3.09	3.47	3.99	4.38	4.54	▲ 0.16	▲ 3.05

(単位：%)

東京ビジネス地区の平均賃料は5カ月連続で下げる

● 東京ビジネス地区の12月時点の平均賃料は21,999円。前年同月比0.93%（207円）、前月比1.01%（224円）下げました。東京ビジネス地区では平均賃料を5カ月連続で下げ、15カ月ぶりに2万2千円台を下回りました。

【東京ビジネス地区／平均賃料の推移】



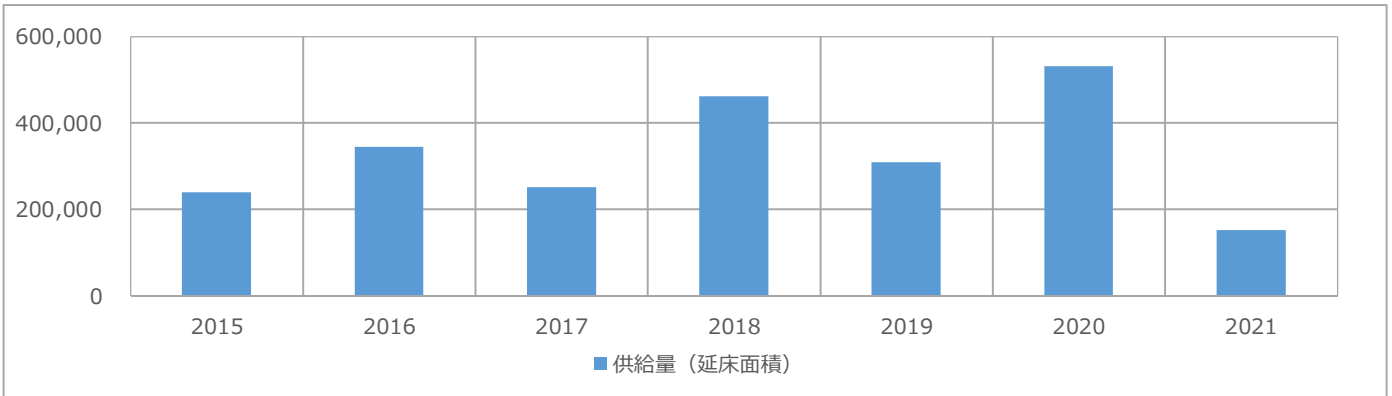
	2019.12	2020.1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	前月比	前年同月比
平均	22,206	22,448	22,548	22,594	22,820	22,836	22,880	23,014	22,822	22,733	22,434	22,223	21,999	▼ 224	▼ 207
新築ビル	28,870	29,375	30,339	31,684	31,391	32,235	32,868	32,954	33,235	32,923	32,735	32,303	31,778	▼ 525	▲ 2,908
既存ビル	22,021	22,201	22,331	22,373	22,594	22,587	22,607	22,776	22,588	22,515	22,230	21,994	21,773	▼ 221	▼ 248

(単位：円/坪)

2021年の新規供給は延床面積約15万1千坪に止まる

● 東京ビジネス地区の2021年の新規供給量（延床面積）は151,319坪、18棟が竣工を予定しています。2020年と比べると棟数は11棟減少し、新規供給量は約38万坪減少します。2021年に竣工を予定しているビル18棟の規模別（延床面積）の内訳は次のとおりです。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11万7千坪）あり、2020年に比べて棟数は8棟、供給量では約38万坪減少します。延床面積1万坪未満の大型ビルは14棟（延床面積合計約3万4千坪）と供給量はほぼ横ばいとなるものの、棟数では3棟減少します。2021年は大規模ビルの供給が大幅に減少するため、東京ビジネス地区の新規供給量が20万坪を切り、2000年（約19万9千坪）以来の最小供給となります。

【東京ビジネス地区／新規供給量】



- ◆ 2021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。
- ◆ 過去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。

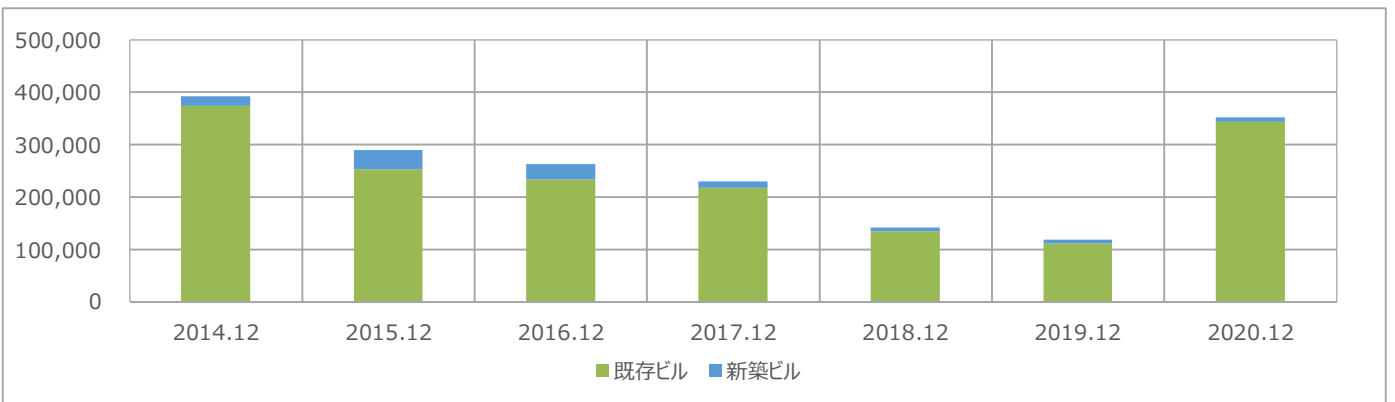
	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	前年比
供給量 (延床面積)	239,719	343,908	250,968	460,494	308,829	531,372	151,319	▼ 380,053
供給棟数	19	28	29	31	30	29	18	▼ 11

上段：坪数（単位：坪）／下段：棟数

2020年は空室面積が約23万3千坪増加

● 東京ビジネス地区の2020年12月時点の空室面積は351,226坪。前年比約23万3千坪増加しました。新築ビルは2019年に比べて新規供給量が約22万3千坪増加したものの、成約の動きが順調に推移したため、空室面積はわずかな増加に止まりました。一方、既存ビルは館内縮小などによる解約の動きが相次いだことや、成約に向けての動きが停滞する状況にあったことから、空室面積が約23万2千坪増加しました。コロナ禍でのオフィス需要への影響は未知数ですが、小規模ながらも成約の動きが出てきていることや、2021年は新規供給量が大幅に減少し、また、これらの竣工予定ビルの一部ではすでに決定や内定の動きも見られるため、空室面積の増加幅が縮小傾向に転じることが期待されます。

【東京ビジネス地区／空室面積】



	2014.12	2015.12	2016.12	2017.12	2018.12	2019.12	2020.12	前年比
新築ビル	18,248	37,388	29,310	11,612	7,045	7,178	7,663	▲ 485
既存ビル	373,533	252,440	233,426	217,587	134,483	111,076	343,563	▲ 232,487
合計	391,781	289,828	262,736	229,199	141,528	118,254	351,226	▲ 232,972

(単位：坪)

2020年12月

平均空室率

平均賃料

東京ビジネス地区	4.49%	前月比 ▲ 0.16ポイント	21,999円	前月比 ▼ 224円
千代田区	3.23%	前月比 ▲ 0.31ポイント	23,622円	前月比 ▼ 196円
中央区	4.13%	前月比 ▲ 0.03ポイント	19,723円	前月比 ▼ 239円
港区	5.79%	前月比 ▲ 0.18ポイント	22,316円	前月比 ▼ 208円
新宿区	4.17%	前月比 ▼ 0.08ポイント	19,943円	前月比 ▼ 73円
渋谷区	5.34%	前月比 ▲ 0.15ポイント	23,816円	前月比 ▼ 455円

【東京ビジネス地区/地区別平均空室率】

	2019.12	2020.1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	前月比	前年同月比
東京ビジネス地区	1.55	1.53	1.49	1.50	1.56	1.64	1.97	2.77	3.07	3.43	3.93	4.33	4.49	▲ 0.16	▲ 2.94
千代田区	1.15	1.25	1.29	1.33	1.26	1.21	1.39	1.93	2.00	2.38	2.67	2.92	3.23	▲ 0.31	▲ 2.08
中央区	1.36	1.24	1.15	1.14	1.08	1.26	1.44	2.26	2.68	3.11	3.73	4.10	4.13	▲ 0.03	▲ 2.77
港区	1.86	1.76	1.74	1.70	1.79	1.88	2.33	3.52	3.92	4.33	4.84	5.61	5.79	▲ 0.18	▲ 3.93
新宿区	1.75	1.62	1.61	1.64	1.92	1.99	2.24	2.87	3.16	3.41	4.12	4.25	4.17	▼ 0.08	▲ 2.42
渋谷区	1.94	2.09	1.87	1.92	2.22	2.55	3.38	3.85	4.31	4.48	5.14	5.19	5.34	▲ 0.15	▲ 3.40

(単位: %)

【東京ビジネス地区/地区別平均賃料】

	2019.12	2020.1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	前月比	前年同月比
東京ビジネス地区	22,206	22,448	22,548	22,594	22,820	22,836	22,880	23,014	22,822	22,733	22,434	22,223	21,999	▼ 224	▼ 207
千代田区	24,384	24,451	24,580	24,470	24,646	24,663	24,671	24,597	24,347	24,213	23,892	23,818	23,622	▼ 196	▼ 762
中央区	20,056	20,133	20,244	20,196	20,258	20,227	20,398	20,519	20,311	20,260	20,184	19,962	19,723	▼ 239	▼ 333
港区	22,293	22,635	22,891	23,090	23,364	23,352	23,428	23,539	23,359	23,232	22,806	22,524	22,316	▼ 208	▲ 23
新宿区	19,716	20,044	19,890	19,986	20,257	20,472	20,396	20,596	20,466	20,451	20,151	20,016	19,943	▼ 73	▲ 227
渋谷区	25,213	25,391	25,358	25,425	25,531	25,320	25,075	25,048	24,904	24,813	24,635	24,271	23,816	▼ 455	▼ 1,397

(単位: 円/坪)

【全国ビジネス地区/平均空室率】

	2019.12	2020.1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	前月比	前年同月比
東京	1.55	1.53	1.49	1.50	1.56	1.64	1.97	2.77	3.07	3.43	3.93	4.33	4.49	▲ 0.16	▲ 2.94
大阪	1.82	1.96	1.94	2.00	2.00	2.18	2.46	2.71	2.78	2.96	3.14	3.33	3.44	▲ 0.11	▲ 1.62
名古屋	1.92	1.91	2.21	2.27	2.26	2.50	2.83	2.91	3.01	3.05	3.39	3.67	3.80	▲ 0.13	▲ 1.88
札幌	1.91	1.78	1.62	1.58	1.80	1.94	2.03	2.28	2.34	2.25	2.38	2.60	2.66	▲ 0.06	▲ 0.75
仙台	4.19	4.49	4.42	4.60	4.57	4.64	5.13	5.42	5.63	5.18	5.10	5.27	5.51	▲ 0.24	▲ 1.32
横浜	2.00	2.04	1.97	2.09	1.89	2.47	3.17	3.42	3.93	3.72	3.76	3.92	3.85	▼ 0.07	▲ 1.85
福岡	2.09	2.01	2.29	2.20	2.26	2.35	2.64	2.87	2.91	3.15	3.40	3.58	3.79	▲ 0.21	▲ 1.70

(単位: %)

【全国ビジネス地区/平均賃料】

	2019.12	2020.1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	前月比	前年同月比
東京	22,206	22,448	22,548	22,594	22,820	22,836	22,880	23,014	22,822	22,733	22,434	22,223	21,999	▼ 224	▼ 207
大阪	11,794	11,856	11,907	11,957	11,947	11,957	12,026	11,988	12,006	11,944	11,928	11,913	11,925	▲ 12	▲ 131
名古屋	11,568	11,717	11,756	11,789	11,827	11,856	11,853	11,876	11,886	11,852	11,836	11,810	11,819	▲ 9	▲ 251
札幌	9,144	9,244	9,280	9,306	9,336	9,340	9,364	9,385	9,400	9,413	9,430	9,452	9,468	▲ 16	▲ 324
仙台	9,197	9,267	9,287	9,313	9,316	9,316	9,336	9,339	9,345	9,343	9,337	9,329	9,316	▼ 13	▲ 119
横浜	11,862	11,934	11,982	12,048	12,075	12,112	12,179	12,193	12,216	12,223	12,249	12,257	12,271	▲ 14	▲ 409
福岡	10,547	10,658	10,737	10,827	10,843	10,892	10,973	10,998	11,016	11,018	11,028	11,071	11,086	▲ 15	▲ 539

(単位: 円/坪)