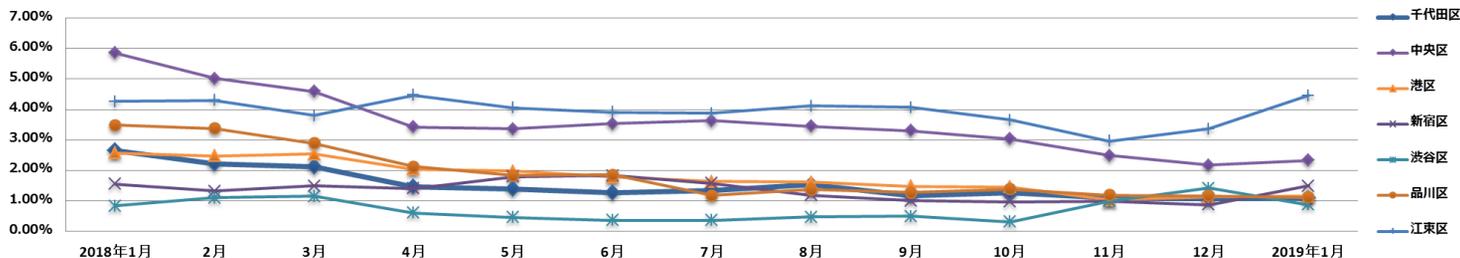


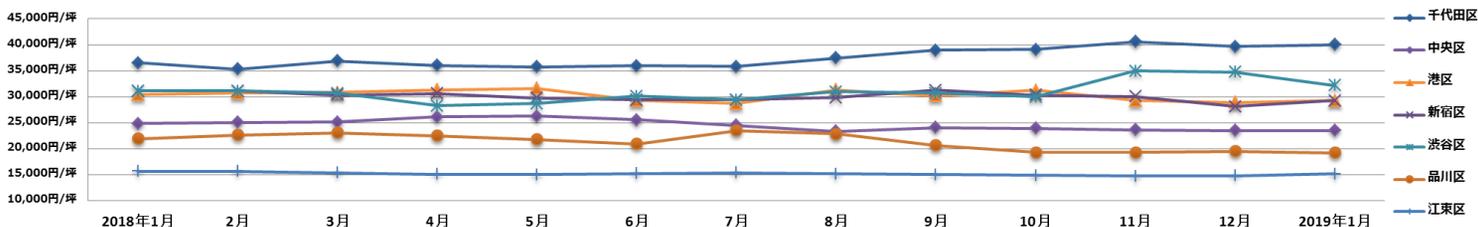
2019年1月末時点 大型オフィスビル空室率 東京主要7区集計

2019年1月末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・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1.53%、平均募集賃料27,000円/坪となります。

【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)】

| | 2018.1 | 2018.2 | 2018.3 | 2018.4 | 2018.5 | 2018.6 | 2018.7 | 2018.8 | 2018.9 | 2018.10 | 2018.11 | 2018.12 | 2019.1 | 前月比 | 前年同月比 | |
|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|---------|---------|---------|--------|--------|--------|--------|
| 空室率 | 千代田区 | 2.65% | 2.21% | 2.11% | 1.46% | 1.39% | 1.27% | 1.34% | 1.53% | 1.18% | 1.27% | 1.11% | 1.07% | 1.11% | 0.04% | -1.54% |
| | 中央区 | 5.85% | 5.02% | 4.59% | 3.43% | 3.36% | 3.53% | 3.63% | 3.45% | 3.30% | 3.04% | 2.49% | 2.18% | 2.33% | 0.15% | -3.52% |
| | 港区 | 2.57% | 2.48% | 2.54% | 2.04% | 1.98% | 1.79% | 1.64% | 1.62% | 1.48% | 1.46% | 1.03% | 1.13% | 1.16% | 0.03% | -1.41% |
| | 新宿区 | 1.56% | 1.33% | 1.49% | 1.41% | 1.80% | 1.84% | 1.58% | 1.19% | 1.01% | 0.97% | 1.00% | 0.88% | 1.49% | 0.61% | -0.07% |
| | 渋谷区 | 0.84% | 1.11% | 1.16% | 0.61% | 0.46% | 0.36% | 0.36% | 0.48% | 0.50% | 0.32% | 1.00% | 1.42% | 0.88% | -0.54% | 0.04% |
| | 5区 | 2.93% | 2.61% | 2.55% | 1.93% | 1.92% | 1.84% | 1.80% | 1.78% | 1.58% | 1.54% | 1.30% | 1.28% | 1.36% | 0.08% | -1.57% |
| | 品川区 | 3.49% | 3.38% | 2.89% | 2.13% | 1.83% | 1.86% | 1.18% | 1.37% | 1.28% | 1.38% | 1.19% | 1.17% | 1.12% | -0.05% | -2.37% |
| 江東区 | 4.27% | 4.30% | 3.80% | 4.47% | 4.06% | 3.91% | 3.87% | 4.12% | 4.07% | 3.66% | 2.97% | 3.37% | 4.46% | 1.09% | 0.19% | |
| 7区 | 3.07% | 2.80% | 2.67% | 2.12% | 2.05% | 1.97% | 1.87% | 1.89% | 1.71% | 1.66% | 1.39% | 1.40% | 1.53% | 0.13% | -1.54% | |
| 平均募集賃料 | 千代田区 | 36,541 | 35,331 | 36,890 | 36,057 | 35,745 | 35,970 | 35,814 | 37,479 | 38,966 | 39,131 | 40,608 | 39,693 | 40,025 | 332 | 3,484 |
| | 中央区 | 24,882 | 25,084 | 25,144 | 26,130 | 26,323 | 25,577 | 24,529 | 23,362 | 24,104 | 23,924 | 23,636 | 23,512 | 23,514 | 2 | -1,368 |
| | 港区 | 30,420 | 30,712 | 30,860 | 31,331 | 31,631 | 29,318 | 28,714 | 31,361 | 30,239 | 31,265 | 29,277 | 28,959 | 29,293 | 334 | -1,127 |
| | 新宿区 | 31,145 | 31,115 | 30,372 | 30,636 | 29,824 | 29,406 | 29,420 | 29,841 | 31,311 | 30,372 | 30,091 | 28,150 | 29,315 | 1,165 | -1,830 |
| | 渋谷区 | 31,115 | 31,177 | 30,713 | 28,287 | 28,688 | 30,152 | 29,454 | 30,981 | 30,705 | 30,027 | 34,977 | 34,739 | 32,223 | -2,516 | 1,108 |
| | 5区 | 30,321 | 30,060 | 30,447 | 30,537 | 30,544 | 29,309 | 28,808 | 29,968 | 29,973 | 30,486 | 30,675 | 30,216 | 30,258 | 42 | -63 |
| | 品川区 | 21,971 | 22,708 | 23,122 | 22,526 | 21,851 | 20,965 | 23,517 | 22,893 | 20,681 | 19,310 | 19,317 | 19,554 | 19,278 | -276 | -2,693 |
| 江東区 | 15,712 | 15,705 | 15,448 | 15,157 | 15,030 | 15,295 | 15,428 | 15,179 | 15,067 | 14,941 | 14,763 | 14,810 | 15,188 | 378 | -524 | |
| 7区 | 27,937 | 27,589 | 28,152 | 27,460 | 27,679 | 26,444 | 26,544 | 27,296 | 27,027 | 27,334 | 27,456 | 26,843 | 27,000 | 157 | -937 | |

【考察】

- 2019年1月末時点の東京主要7区の平均空室率は1.53%（前月比：+0.13%）、同じく主要5区については、1.36%（前月比：+0.08%）となりました。平均募集賃料については、東京主要7区では前月比：+157円/坪、主要5区では、前月比：+42円/坪となりました。
- 区毎に見てみると、空室率が上がった区として、千代田区では霞が関・永田町・平河町エリアをはじめ区内全域の複数のビルで募集が終了しましたが、大丸エリアで複数のビルの募集が開始されたため、空室率は前月比の+0.04%となりました。新宿区では西新宿エリアの大規模ビルで新規募集が開始されたため、空室率は前月比の+0.61%となりました。空室率が下がった区として、渋谷区では渋谷駅前エリアで募集相場を牽引していたビルの募集が終了したため、空室率は前月比-0.61%、平均募集賃料は前月比-2,516円となりました。
- 2019年の大型オフィスビルの新規供給は、2月に竣工予定のShinagawa HEARTを始めとして、2月～3月に間接数のビルの竣工が控えておりますが、既に多くの成約・内定の声が聞こえています。今年の新規供給予定ビルにおいても需給の逼迫が続く中、オフィス賃貸マーケットは当面の間低空室率水準で推移していくと予想されます。

【TOPICS】

- 移転情報
 - ・ ヤマトシステム開発（江東区豊洲）
→ 晴海アイランド トリトンスクエア オフィスタワーZ（中央区晴海）
約2,400坪（賃貸面積）
 - ・ 日鉄住金建材（江東区木場）
→ 秋葉原UDX（千代田区外神田）
約1,240坪（賃貸面積）
 - ・ スリープログループ（新宿区西新宿、千代田区神田淡路町）
→ 虎ノ門ツインビルディング東棟（港区虎ノ門）
約600坪（賃貸面積）
 - ・ 理研ビタミン（千代田区神田三崎町、千代田区麹町、新宿区四谷）
→ 四谷駅前地区第一種市街地再開発事業 オフィス棟（新宿区四谷）
約1,300坪（賃貸面積）



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】 ■ 1,010棟 2019年1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、目付、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、2019年1月末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づいております。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、2019年1月末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。（除く消費税）