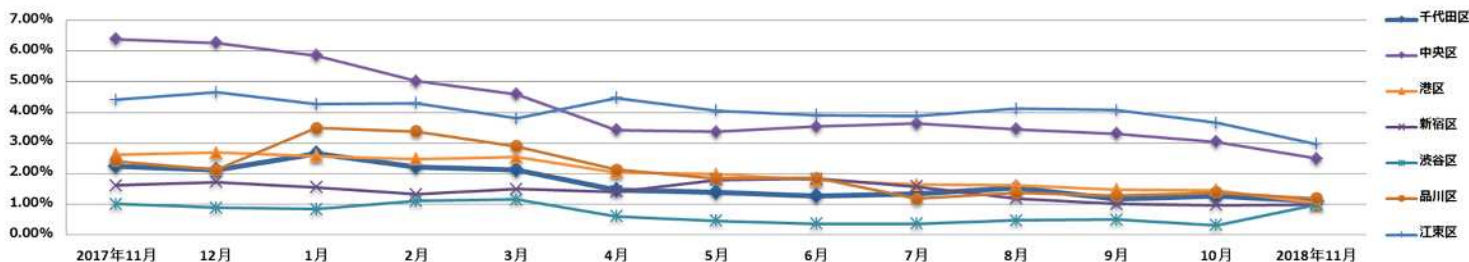


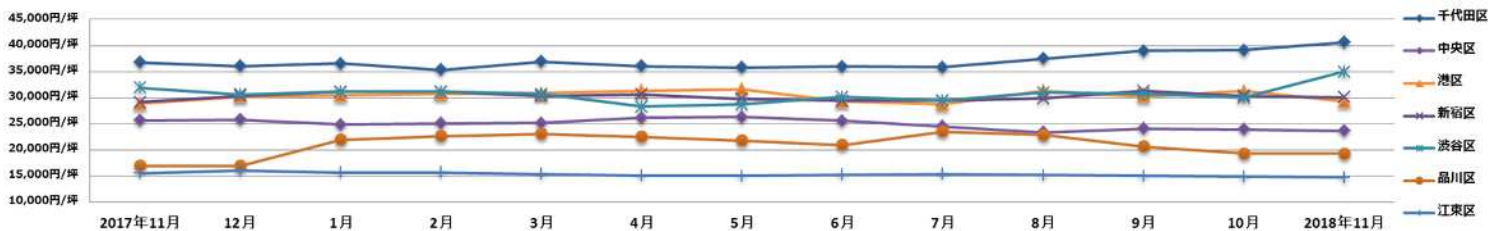
2018年11月末時点 大型オフィスビル空室率 東京主要7区集計

2018年11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・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1.39%、平均募集賃料27,456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)】

	2017.11	2017.12	2018.1	2018.2	2018.3	2018.4	2018.5	2018.6	2018.7	2018.8	2018.9	2018.10	2018.11	前月比	前年同月比	
空室率	千代田区	2.23%	2.13%	2.65%	2.21%	2.11%	1.46%	1.39%	1.27%	1.34%	1.53%	1.18%	1.27%	1.11%	-0.16%	-1.12%
	中央区	6.39%	6.27%	5.85%	5.02%	4.59%	3.43%	3.36%	3.53%	3.63%	3.45%	3.30%	3.04%	2.49%	-0.55%	-3.90%
	港区	2.63%	2.69%	2.57%	2.48%	2.54%	2.04%	1.98%	1.79%	1.64%	1.62%	1.48%	1.46%	1.03%	-0.43%	-1.60%
	新宿区	1.62%	1.72%	1.56%	1.33%	1.49%	1.41%	1.80%	1.84%	1.58%	1.19%	1.01%	0.97%	1.00%	0.03%	-0.62%
	渋谷区	1.01%	0.89%	0.84%	1.11%	1.16%	0.61%	0.46%	0.36%	0.36%	0.48%	0.50%	0.32%	1.00%	0.68%	-0.01%
	5区	2.93%	2.90%	2.93%	2.61%	2.55%	1.93%	1.92%	1.84%	1.80%	1.78%	1.58%	1.54%	1.30%	-0.24%	-1.63%
	品川区	2.40%	2.13%	3.49%	3.38%	2.89%	2.13%	1.83%	1.86%	1.18%	1.37%	1.28%	1.38%	1.19%	-0.19%	-1.21%
	江東区	4.41%	4.65%	4.27%	4.30%	3.80%	4.47%	4.06%	3.91%	3.87%	4.12%	4.07%	3.66%	2.97%	-0.69%	-1.44%
7区	2.98%	2.95%	3.07%	2.80%	2.67%	2.12%	2.05%	1.97%	1.87%	1.89%	1.71%	1.66%	1.39%	-0.27%	-1.59%	
平均募集賃料	千代田区	36,784	36,078	36,541	35,331	36,890	36,057	35,745	35,970	35,814	37,479	38,966	39,131	40,608	1,477	3,824
	中央区	25,636	25,824	24,882	25,084	25,144	26,130	26,323	25,577	24,529	23,362	24,104	23,924	23,636	-288	-2,000
	港区	28,830	30,192	30,420	30,712	30,860	31,331	31,631	29,318	28,714	31,361	30,239	31,265	29,277	-1,988	447
	新宿区	29,184	30,342	31,145	31,115	30,372	30,636	29,824	29,406	29,420	29,841	31,311	30,372	30,091	-281	907
	渋谷区	31,918	30,660	31,115	31,177	30,713	28,287	28,688	30,152	29,454	30,981	30,705	30,027	34,977	4,950	3,059
	5区	29,684	29,943	30,321	30,060	30,447	30,537	30,544	29,309	28,808	29,968	29,973	30,486	30,675	189	991
	品川区	16,985	16,980	21,971	22,708	23,122	22,526	21,851	20,965	23,517	22,893	20,681	19,310	19,317	7	2,332
	江東区	15,551	16,080	15,712	15,705	15,448	15,157	15,030	15,295	15,428	15,179	15,067	14,941	14,763	-178	-788
7区	27,205	27,524	27,937	27,589	28,152	27,460	27,679	26,444	26,544	27,296	27,027	27,334	27,456	122	251	

【考察】

- 2018年11末日時点の東京主要7区平均空室率は1.39%（前月比：-0.27%）、同じく主要5区については、1.30%（前月比：-0.24%）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：+122円/坪、主要5区では、前月比：+189円/坪となりました。
- 区に見ると、千代田区では内幸町エリアをはじめ区内全域の複数のビルで新規募集が発生しましたが、募集の終了も多く、空室率は前月比-0.16%となりました。渋谷区では、比較的高い賃料水準の募集が発生した影響もあり、空室率は前月比+0.68%、平均募集賃料は+4,950円となりました。
- 2018年の空室率は、旺盛な企業のオフィス需要を背景に大幅に低下しました。1年前の水準と比較すると、主要5区で前年同月比：-1.63%、主要7区では前年同月比：-1.59%となっており、継続して賃手市場が進行しています。2018年10月の有効求人倍率は1.62倍と8か月ぶりに低下しましたが、依然として44年ぶりと言われた1.6倍台を維持しており、国内外の景気の不安要素はあるものの、引き続き好調な雇用情勢が続くことが見込まれますので、2019年の空室率も低水準で推移していくものと予想されます。

【TOPICS】

- テナント情報
 - ・ LINE (新宿区新宿)
 - 四谷駅前地区第一種市街地再開発事業 (新宿区四谷) 6,400坪 (賃借面積)
 - 新宿南口プロジェクト (渋谷区千駄ヶ谷) 1,120坪 (賃借面積)
 - ・ 地主アセットマネジメント、日本商業開発 (千代田区丸の内)
 - 新丸の内ビルディング (千代田区丸の内) 約370坪 (賃借面積)
 - ・ 西日本シティ銀行東京支店 (中央区京橋)
 - 日鉄日本橋ビル (中央区日本橋) 約300坪 (賃借面積)
 - ・ 青山総合会計事務所 (港区虎ノ門)
 - オークラプレステージタワー (港区虎ノ門) 約340坪 (賃借面積)



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】 ■ 1,011棟 2018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賃付有効面積で除しています。 ■ 募集面積は、11末日時点で募集している区画を対象としております。 ■ 賃付有効面積は原則賃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（賃付有効面積/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、11末日時点で募集している区画の条件を加重平均してしております。 ■ 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）