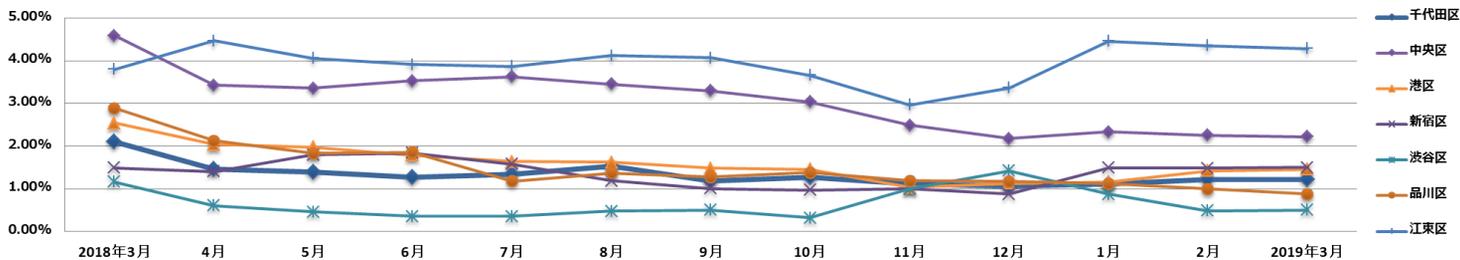


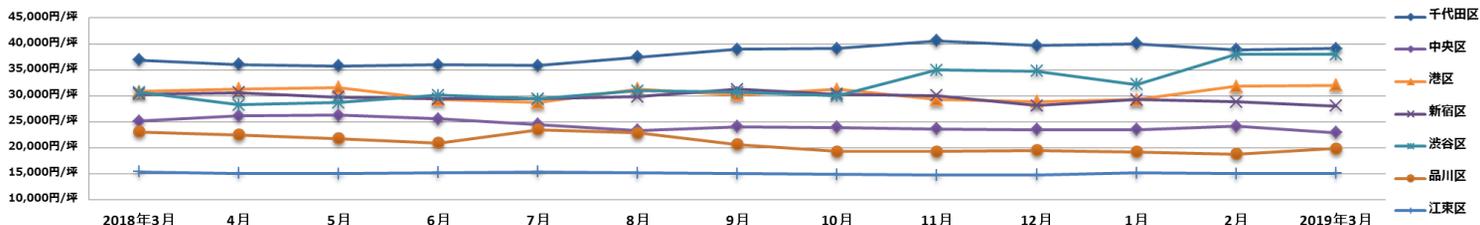
2019年3月末時点 大型オフィスビル空室率 東京主要7区集計

2019年3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1.58%、平均募集賃料27,423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)】

	2018.3	2018.4	2018.5	2018.6	2018.7	2018.8	2018.9	2018.10	2018.11	2018.12	2019.1	2019.2	2019.3	前月比	前年同月比	
空室率	千代田区	2.11%	1.46%	1.39%	1.27%	1.34%	1.53%	1.18%	1.27%	1.11%	1.07%	1.11%	1.22%	1.22%	0.00%	-0.89%
	中央区	4.59%	3.43%	3.36%	3.53%	3.63%	3.45%	3.30%	3.04%	2.49%	2.18%	2.33%	2.26%	2.22%	-0.04%	-2.37%
	港区	2.54%	2.04%	1.98%	1.79%	1.64%	1.62%	1.48%	1.46%	1.03%	1.13%	1.16%	1.42%	1.46%	0.04%	-1.08%
	新宿区	1.49%	1.41%	1.80%	1.84%	1.58%	1.19%	1.01%	0.97%	1.00%	0.88%	1.49%	1.48%	1.50%	0.02%	0.01%
	渋谷区	1.16%	0.61%	0.46%	0.36%	0.36%	0.48%	0.50%	0.32%	1.00%	1.42%	0.88%	0.49%	0.50%	0.01%	-0.66%
	5区	2.55%	1.93%	1.92%	1.84%	1.80%	1.78%	1.58%	1.54%	1.30%	1.28%	1.36%	1.44%	1.46%	0.02%	-1.09%
	品川区	2.89%	2.13%	1.83%	1.86%	1.18%	1.37%	1.28%	1.38%	1.19%	1.17%	1.12%	1.00%	0.88%	-0.12%	-2.01%
江東区	3.80%	4.47%	4.06%	3.91%	3.87%	4.12%	4.07%	3.66%	2.97%	3.37%	4.46%	4.36%	4.29%	-0.07%	0.49%	
7区	2.67%	2.12%	2.05%	1.97%	1.87%	1.89%	1.71%	1.66%	1.39%	1.40%	1.53%	1.58%	1.58%	0.00%	-1.09%	
平均募集賃料	千代田区	36,890	36,057	35,745	35,970	35,814	37,479	38,966	39,131	40,608	39,693	40,025	38,885	39,114	229	2,224
	中央区	25,144	26,130	26,323	25,577	24,529	23,362	24,104	23,924	23,636	23,512	23,514	24,149	22,976	-1,173	-2,168
	港区	30,860	31,331	31,631	29,318	28,714	31,361	30,239	31,265	29,277	28,959	29,293	31,862	32,035	173	1,175
	新宿区	30,372	30,636	29,824	29,406	29,420	29,841	31,311	30,372	30,091	28,150	29,315	28,882	28,107	-775	-2,265
	渋谷区	30,713	28,287	28,688	30,152	29,454	30,981	30,705	30,027	34,977	34,739	32,223	38,000	38,000	0	7,287
	5区	30,447	30,537	30,544	29,309	28,808	29,968	29,973	30,486	30,675	30,216	30,258	31,065	30,865	-200	418
	品川区	23,122	22,526	21,851	20,965	23,517	22,893	20,681	19,310	19,317	19,554	19,278	18,808	19,922	1,114	-3,200
江東区	15,448	15,157	15,030	15,295	15,428	15,179	15,067	14,941	14,763	14,810	15,188	15,080	15,126	46	-322	
7区	28,152	27,460	27,679	26,444	26,544	27,296	27,027	27,334	27,456	26,843	27,000	27,370	27,423	53	-729	

【考察】

- 2019年3月末時点の東京主要7区の平均空室率は1.58%（前月比：±0.00%）、同じく主要5区については、1.46%（前月比：+0.02%）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：+53円/坪、主要5区では、前月比：-200円/坪となりました。
- 区毎に見ると、千代田区では大丸有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：±0.00%、募集賃料は前月比：+229円/坪となりました。港区では芝・三田・田町・浜松町エリアをはじめとした区内全域の複数のビルで募集の終了がありましたが、新規募集も多く発生し、空室率は前月比：+0.04%、募集賃料は+173円/坪となりました。
- 今月は渋谷区の「渋谷ソラスタ」、中央区の「日本橋室町三井タワー」、「日鉄日本橋ビル」をはじめとして複数の大型ビルが竣工しましたが軒並み高い稼働率で竣工を迎えています。内閣府が発表した2月の景気動向指数は、前月比+0.7%と4か月ぶりに上昇しながらも基調判断は下方への局面変化と据え置いており、今後の景気の先行き不安感を孕みつつありますが、今後予定されている2019年の竣工物件は好調な引き合い状況となっており、空室率は当面低水準で推移するものと予想されます。

当社は、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】 ■ 1,015棟 2019年3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3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3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）

【TOPICS】

- 今月の主な竣工ビル
 - ・渋谷ソラスタ（東京都渋谷区）
約14,203.58坪（延床面積）
 - ・日本橋室町三井タワー（東京都中央区）
約50,820.00坪（延床面積）
 - ・日鉄日本橋ビル（東京都中央区）
約8,279.50坪（延床面積）
- 移転情報
 - ・アイリスオーヤマ（文京区後楽）
→日本生命浜松町クアータワー（港区浜松町）
約790坪（賃貸面積）
 - ・トヨタモビリティサービス（豊島区東池袋、千代田区九段下南）
→エスエス製薬本社ビル（中央区日本橋浜町）
約1,852坪（賃貸面積）

