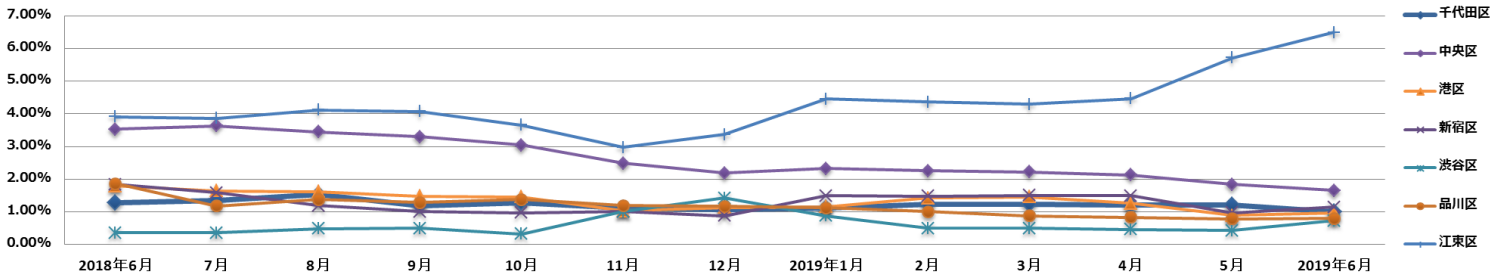


2019年6月末時点 大型オフィスビル空室率 東京主要7区集計

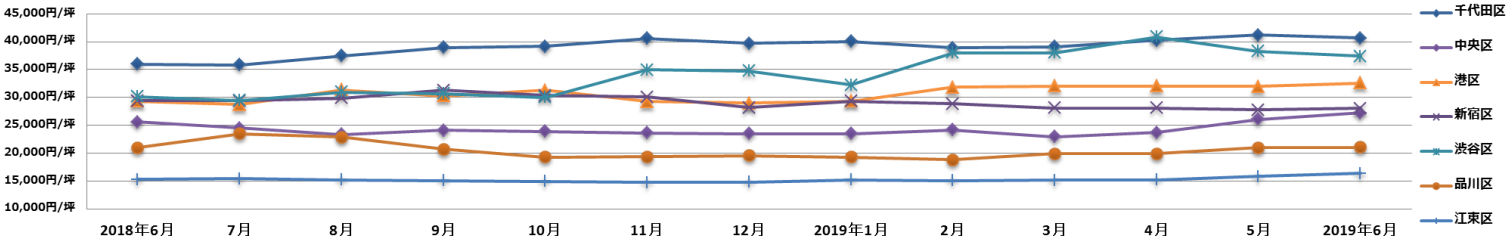
2019年6月末日時点の東京都心の主要大型ビル（延床3千坪以上）の空室率・平均募集賃料を調査致しました。

当社独自の調査による東京主要7区平均は、空室率1.41%、平均募集賃料27,734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）】

	2018.6	2018.7	2018.8	2018.9	2018.10	2018.11	2018.12	2019.1	2019.2	2019.3	2019.4	2019.5	2019.6	前月比	前年同月比	
空 室 率	千代田区	1.27%	1.34%	1.53%	1.18%	1.27%	1.11%	1.07%	1.11%	1.22%	1.22%	1.20%	1.20%	1.01%	-0.19%	-0.26%
	中央区	3.53%	3.63%	3.45%	3.30%	3.04%	2.49%	2.18%	2.33%	2.26%	2.22%	2.13%	1.84%	1.65%	-0.19%	-1.88%
	港区	1.79%	1.64%	1.62%	1.48%	1.46%	1.03%	1.13%	1.16%	1.42%	1.46%	1.26%	0.89%	0.97%	0.08%	-0.82%
	新宿区	1.84%	1.58%	1.19%	1.01%	0.97%	1.00%	0.88%	1.49%	1.48%	1.50%	1.49%	0.97%	1.14%	0.17%	-0.70%
	渋谷区	0.36%	0.36%	0.48%	0.50%	0.32%	1.00%	1.42%	0.88%	0.49%	0.50%	0.46%	0.43%	0.73%	0.30%	0.37%
	5区	1.84%	1.80%	1.78%	1.58%	1.54%	1.30%	1.28%	1.36%	1.44%	1.46%	1.36%	1.13%	1.10%	-0.03%	-0.74%
	品川区	1.86%	1.18%	1.37%	1.28%	1.38%	1.19%	1.17%	1.12%	1.00%	0.88%	0.83%	0.78%	0.80%	0.02%	-1.06%
	江東区	3.91%	3.87%	4.12%	4.07%	3.66%	2.97%	3.37%	4.46%	4.36%	4.29%	4.47%	5.72%	6.49%	0.77%	2.58%
7区	1.97%	1.87%	1.89%	1.71%	1.66%	1.39%	1.40%	1.53%	1.58%	1.58%	1.51%	1.39%	1.41%	0.02%	-0.56%	
平 均 募 集 賃 料	千代田区	35,970	35,814	37,479	38,966	39,131	40,608	39,693	40,025	38,885	39,114	40,252	41,209	40,687	-522	4,717
	中央区	25,577	24,529	23,362	24,104	23,924	23,636	23,512	23,514	24,149	22,976	23,687	26,062	27,237	1,175	1,660
	港区	29,318	28,714	31,361	30,239	31,265	29,277	28,959	29,293	31,862	32,035	32,011	31,947	32,604	657	3,286
	新宿区	29,406	29,420	29,841	31,311	30,372	30,091	28,150	29,315	28,882	28,107	28,134	27,736	28,040	304	-1,366
	渋谷区	30,152	29,454	30,981	30,705	30,027	34,977	34,739	32,223	38,000	38,000	40,876	38,281	37,405	-876	7,253
	5区	29,309	28,808	29,968	29,973	30,486	30,675	30,216	30,258	31,065	30,865	31,600	34,027	33,198	-829	3,889
	品川区	20,965	23,517	22,893	20,681	19,310	19,317	19,554	19,278	18,808	19,922	19,908	20,972	21,037	65	72
	江東区	15,295	15,428	15,179	15,067	14,941	14,763	14,810	15,188	15,080	15,126	15,202	15,847	16,358	511	1,063
7区	26,444	26,544	27,296	27,027	27,334	27,456	26,843	27,000	27,370	27,423	27,667	27,892	27,734	-158	1,290	

【考 察】

- 2019年6月末日時点の東京主要7区の平均空室率は1.41%（前月比：+0.02%）、同じく主要5区については、1.10%（前月比：-0.03%）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：-158円/坪、主要5区では前月比：-829円/坪となりました。
- 区毎に見ると、千代田区においては丸の内地区で比較的高い賃料水準が高いビルの募集が終了した影響で空室率は前月比-0.19%、平均募集賃料は-522円となりました。中央区においては八重洲・京橋・日本橋エリアにおいて複数のビルが募集を終了したため、空室率は前月比-0.19%となりましたが、同エリアにて賃料相場を牽引する募集が発生した影響で、平均募集賃料は+1,175円となりました。
- 過去2年間で当社が取り扱った移転案件の移転理由を調査したところ、増床と拠点新設の2つの移転理由で全体の約50%を占めました。また、総務省が6月末に公表した、5月の就業者数も77ヵ月連続で増加しており、企業の業容拡大による雇用増加を背景とした根強いオフィス需要が窺えます。米中貿易摩擦等の海外情勢による景気の下振れリスクを孕みつつも、2019年の上期の供給物件は順調に空室が消化されており、今後の供給予定物件も高稼働での竣工が見込まれている中、当面の東京オフィスマーケットは堅調に推移していく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】 ■1,016棟 2019年6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貸付有効面積で除しています。 ■募集面積は、2019年6月末日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主会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トラブル比率（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6月末日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。（除消費税）

【TOPICS】

■移転情報

・JX金属（千代田区大手町）

→オークラプレステージタワー（港区虎ノ門）
約2,754坪

・JPビジネスサービス（江東区深川）

→BIZCORE築地（中央区築地）
約1,400坪（推定）

・ヤマト科学（中央区日本橋区）（江東区富田）

→晴海アイランド トリトンスクエア オフィスタワーY（中央区晴海）
約641坪（推定）

・ヴィンクス（千代田区神田須田町）（墨田区江東橋、横綱）

→アルカウエスト（墨田区錦糸）
約1,500坪

