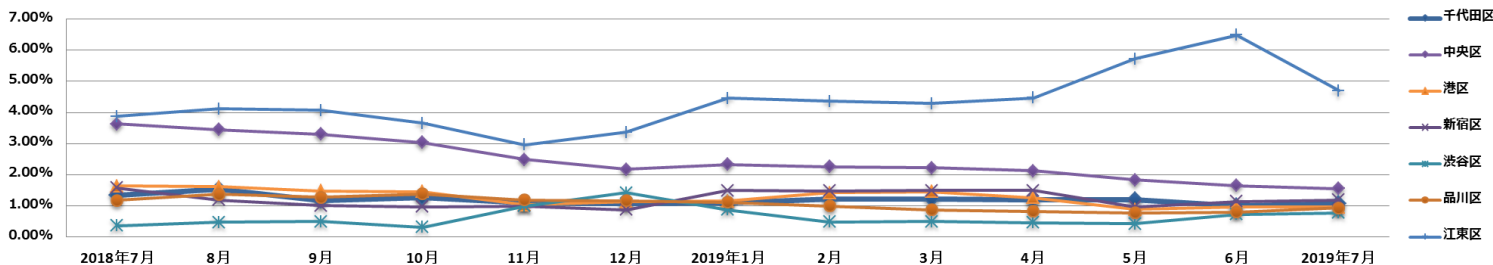


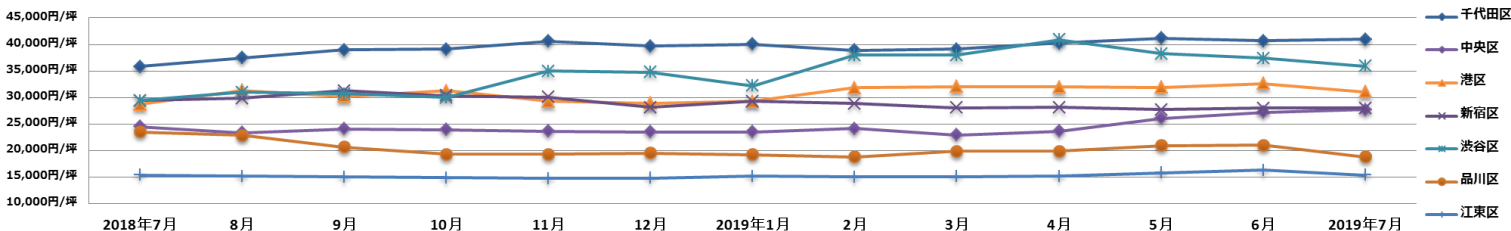
2019年7月末時点 大型オフィスビル空室率 東京主要7区集計

2019年7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1.32%、平均募集賃料27,995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）】

| | 2018.7 | 2018.8 | 2018.9 | 2018.10 | 2018.11 | 2018.12 | 2019.1 | 2019.2 | 2019.3 | 2019.4 | 2019.5 | 2019.6 | 2019.7 | 前月比 | 前年同月比 | |
|--------|--------|--------|--------|---------|---------|---------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 空室率 | 千代田区 | 1.34% | 1.53% | 1.18% | 1.27% | 1.11% | 1.07% | 1.11% | 1.22% | 1.22% | 1.20% | 1.20% | 1.01% | 1.07% | 0.06% | -0.27% |
| | 中央区 | 3.63% | 3.45% | 3.30% | 3.04% | 2.49% | 2.18% | 2.33% | 2.26% | 2.22% | 2.13% | 1.84% | 1.65% | 1.56% | -0.09% | -2.07% |
| | 港区 | 1.64% | 1.62% | 1.48% | 1.46% | 1.03% | 1.13% | 1.16% | 1.42% | 1.46% | 1.26% | 0.89% | 0.97% | 0.96% | -0.01% | -0.68% |
| | 新宿区 | 1.58% | 1.19% | 1.01% | 0.97% | 1.00% | 0.88% | 1.49% | 1.48% | 1.50% | 1.49% | 0.97% | 1.14% | 1.19% | 0.05% | -0.39% |
| | 渋谷区 | 0.36% | 0.48% | 0.50% | 0.32% | 1.00% | 1.42% | 0.88% | 0.49% | 0.50% | 0.46% | 0.43% | 0.73% | 0.78% | 0.05% | 0.42% |
| | 5区 | 1.80% | 1.78% | 1.58% | 1.54% | 1.30% | 1.28% | 1.36% | 1.44% | 1.46% | 1.36% | 1.13% | 1.10% | 1.11% | 0.01% | -0.69% |
| | 品川区 | 1.18% | 1.37% | 1.28% | 1.38% | 1.19% | 1.17% | 1.12% | 1.00% | 0.88% | 0.83% | 0.78% | 0.80% | 0.93% | 0.13% | -0.25% |
| 平均募集賃料 | 千代田区 | 35,814 | 37,479 | 38,966 | 39,131 | 40,608 | 39,693 | 40,025 | 38,885 | 39,114 | 40,252 | 41,209 | 40,687 | 40,996 | 309 | 5,182 |
| | 中央区 | 24,529 | 23,362 | 24,104 | 23,924 | 23,636 | 23,512 | 23,514 | 24,149 | 22,976 | 23,687 | 26,062 | 27,237 | 27,758 | 521 | 3,229 |
| | 港区 | 28,714 | 31,361 | 30,239 | 31,265 | 29,277 | 28,959 | 29,293 | 31,862 | 32,035 | 32,011 | 31,947 | 32,604 | 31,068 | -1,536 | 2,354 |
| | 新宿区 | 29,420 | 29,841 | 31,311 | 30,372 | 30,091 | 28,150 | 29,315 | 28,882 | 28,107 | 28,134 | 27,736 | 28,040 | 28,025 | -15 | -1,395 |
| | 渋谷区 | 29,454 | 30,981 | 30,705 | 30,027 | 34,977 | 34,739 | 32,223 | 38,000 | 38,000 | 40,876 | 38,281 | 37,405 | 35,900 | -1,505 | 6,446 |
| | 5区 | 28,808 | 29,968 | 29,973 | 30,486 | 30,675 | 30,216 | 30,258 | 31,065 | 30,865 | 31,600 | 34,027 | 33,198 | 32,885 | -313 | 4,077 |
| | 品川区 | 23,517 | 22,893 | 20,681 | 19,310 | 19,317 | 19,554 | 19,278 | 18,808 | 19,922 | 19,908 | 20,972 | 21,037 | 18,832 | -2,205 | -4,685 |
| 江東区 | 15,428 | 15,179 | 15,067 | 14,941 | 14,763 | 14,810 | 15,188 | 15,080 | 15,126 | 15,202 | 15,847 | 16,358 | 15,445 | -913 | 17 | |
| 7区 | 26,544 | 27,296 | 27,027 | 27,334 | 27,456 | 26,843 | 27,000 | 27,370 | 27,423 | 27,667 | 27,892 | 27,734 | 27,995 | 261 | 1,451 | |

【考察】

- 2019年7月末日時点の東京主要7区の平均空室率は1.32%（前月比：-0.09%）、同じく主要5区については、1.11%（前月比：+0.01%）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：+261円/坪、主要5区では前月比：-313円/坪となりました。
- 区毎に見てみると千代田区においては区内全域の複数のビルで募集が終了した一方で、大丸有エリアを中心に比較的高い賃料水準が高いビルの募集が開始したため、空室率は、1.07%（前月比：+0.06%）、平均募集賃料は+309円となりました。港区においては、台場エリア等をはじめとして複数の新規募集がありましたが、新規供給ビルが高い稼働率で竣工したことを受け、区全体の空室率が押し下げられた結果、空室率は0.96%（前月比-0.01%）となりました。
- 今月は7区内で延床3,000坪以上の大規模ビルが3棟竣工しており、いずれのビルも高い稼働状況での竣工となりました。また、今後予定されている今年竣工予定のビルについても同様に高い内定・成約率となっており、マーケットに供給される募集床は限定的となっています。オフィス移転を検討する企業には、新規物件だけでなく、既存空室や二次空室等のマーケットの動向の前広な情報収集と、スピード感を持った意思決定が求められています。

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】 ■ 1,019棟 2019年7月末日時点 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7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7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。（除く消費税）

【TOPICS】

- 今月の主な竣工ビル
 - ・ミュージアムタワー京橋（中央区京橋）
約12,618.35坪（延床面積）
 - ・アーバンネット内幸町（港区内幸町）
約10,920.25坪（延床面積）
 - ・オークラプレステータワー（港区虎ノ門）
約54,669.52坪（延床面積）
- 移転情報
 - ・東急不動産リート・マネジメント（港区南青山）
→渋谷ソラスタ（渋谷区道玄坂）
約312坪（賃貸面積）
 - ・ロッキング・オン・ホールディングス（渋谷区桜丘町）
→渋谷スクランブルスクエア（渋谷区渋谷）
約870坪（賃貸面積）

