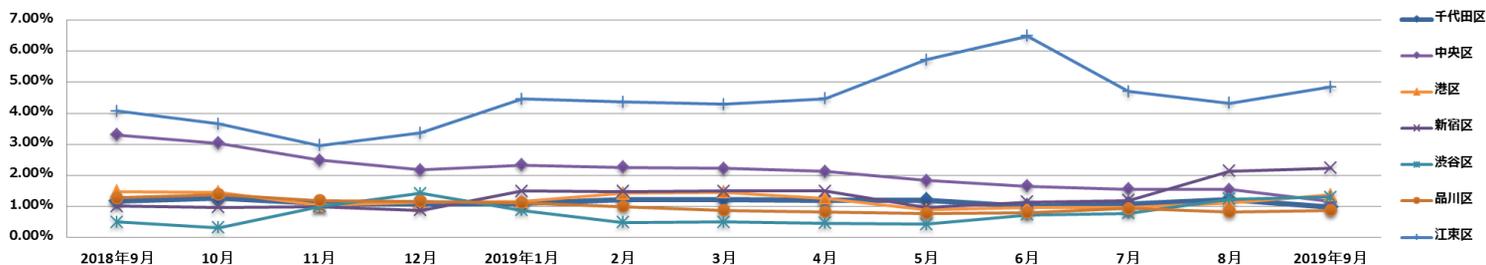


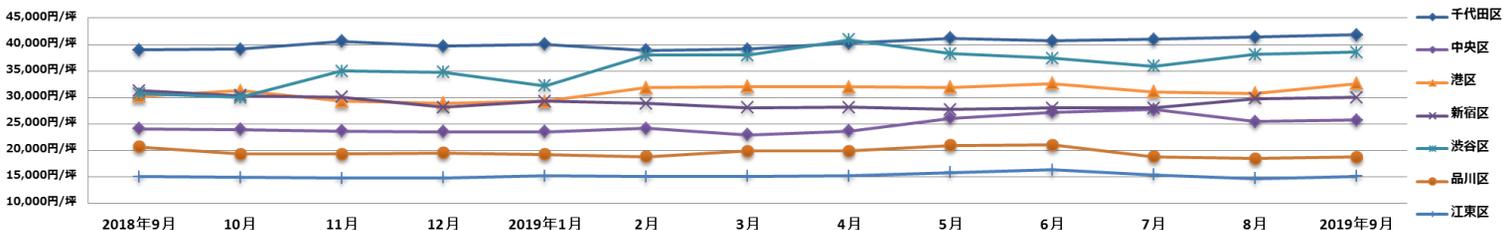
2019年9月末時点 大型オフィスビル空室率 東京主要7区集計

2019年9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1.48%、平均募集賃料28,855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）】

	2018.9	2018.10	2018.11	2018.12	2019.1	2019.2	2019.3	2019.4	2019.5	2019.6	2019.7	2019.8	2019.9	前月比	前年同月比	
空室率	千代田区	1.18%	1.27%	1.11%	1.07%	1.11%	1.22%	1.22%	1.20%	1.20%	1.01%	1.07%	1.23%	0.99%	-0.24%	-0.19%
	中央区	3.30%	3.04%	2.49%	2.18%	2.33%	2.26%	2.22%	2.13%	1.84%	1.65%	1.56%	1.54%	1.15%	-0.39%	-2.15%
	港区	1.48%	1.46%	1.03%	1.13%	1.16%	1.42%	1.46%	1.26%	0.89%	0.97%	0.96%	1.11%	1.37%	0.26%	-0.11%
	新宿区	1.01%	0.97%	1.00%	0.88%	1.49%	1.48%	1.50%	1.49%	0.97%	1.14%	1.19%	2.14%	2.23%	0.09%	1.22%
	渋谷区	0.50%	0.32%	1.00%	1.42%	0.88%	0.49%	0.50%	0.46%	0.43%	0.73%	0.78%	1.24%	1.30%	0.06%	0.80%
	5区	1.58%	1.54%	1.30%	1.28%	1.36%	1.44%	1.46%	1.36%	1.13%	1.10%	1.11%	1.35%	1.30%	-0.05%	-0.28%
	品川区	1.28%	1.38%	1.19%	1.17%	1.12%	1.00%	0.88%	0.83%	0.78%	0.80%	0.93%	0.83%	0.88%	0.05%	-0.40%
	江東区	4.07%	3.66%	2.97%	3.37%	4.46%	4.36%	4.29%	4.47%	5.72%	6.49%	4.70%	4.32%	4.85%	0.53%	0.78%
7区	1.71%	1.66%	1.39%	1.40%	1.53%	1.58%	1.58%	1.51%	1.39%	1.41%	1.32%	1.48%	1.48%	0.00%	-0.23%	
平均募集賃料	千代田区	38,966	39,131	40,608	39,693	40,025	38,885	39,114	40,252	41,209	40,687	40,996	41,399	41,852	453	2,886
	中央区	24,104	23,924	23,636	23,512	23,514	24,149	22,976	23,687	26,062	27,237	27,758	25,420	25,769	349	1,665
	港区	30,239	31,265	29,277	28,959	29,293	31,862	32,035	32,011	31,947	32,604	31,068	30,792	32,606	1,814	2,367
	新宿区	31,311	30,372	30,091	28,150	29,315	28,882	28,107	28,134	27,736	28,040	28,225	29,787	29,990	203	-1,321
	渋谷区	30,705	30,027	34,977	34,739	32,223	38,000	38,000	40,876	37,281	37,405	35,900	38,085	38,536	451	7,831
	5区	29,973	30,486	30,675	30,216	30,258	31,065	30,865	31,600	34,027	33,198	32,885	32,776	33,627	851	3,654
	品川区	20,681	19,310	19,317	19,554	19,278	18,808	19,922	19,908	20,972	21,037	18,832	18,439	18,726	287	-1,955
	江東区	15,067	14,941	14,763	14,810	15,188	15,080	15,126	15,202	15,847	16,358	15,445	14,728	15,146	418	79
7区	27,027	27,334	27,456	26,843	27,000	27,370	27,423	27,667	27,892	27,734	27,995	28,824	28,855	31	1,828	

【考察】

- 2019年9月末日時点の東京主要7区の平均空室率は1.48%（前月比：±0.00%）、同じく主要5区については、1.30%（前月比：-0.05%）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：+31円/坪、主要5区では前月比：+851円/坪となりました。
- 区毎に見ると、千代田区については大丸有地エリアを中心に複数のビルの募集が終了した影響で空室率は0.99%（前月比：-0.24%）となり、当社集計開始以来初めて空室率が1%を切りました。また、中央区では豊洲・晴海エリアで大型の募集が終了したこともあり空室率は1.15%（前月比：-0.39%）、平均募集賃料は+349円となりました。
- 都心5区は前年同月比で-0.28%、都心7区では-0.23%低下し、平均募集賃料は都心5区で3,654円/坪、都心7区では1,828円/坪上昇しました。最近の新規供給物件は高稼働での竣工が多く見られ、また、移転ニーズの高いエリアでは、二次空室も館内増床や水面下での成約が多く、募集自体が賃貸市場に出てこない状況となっており、市場の品薄感が低空室率、募集賃料上昇の一因となっています。2020年は平年を大きく上回る52万坪以上の大型オフィスビルの供給が予定されていますが、早くも供給予定ビルでの移転検討・内定成約の声が聞こえており、低空室率・募集賃料の緩やかな上昇傾向は継続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】 ■ 1,022棟 2019年9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あります。
- 【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9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9月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）

【TOPICS】

- 移転情報
 - ・スカラ（渋谷区広尾）
→渋谷ヒカリエ（渋谷区渋谷）
約380坪（賃借面積）
 - ・エコラボジャパン（新宿区高田馬場）
→晴海アイランド トリトンスクエア オフィスタワーY・W（中央区晴海）
約377坪（賃借面積）
 - ・ソフトブレーン（中央区日本橋）
→日鉄日本橋ビル（中央区日本橋）
約300（賃借面積）
 - ・高橋書店（文京区音羽）
→サンシャイン60（豊島区東池袋）
約294坪（賃借面積）

