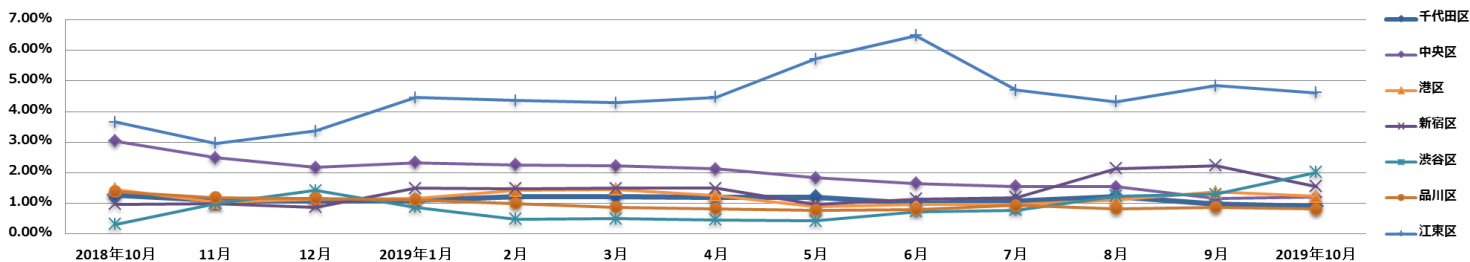


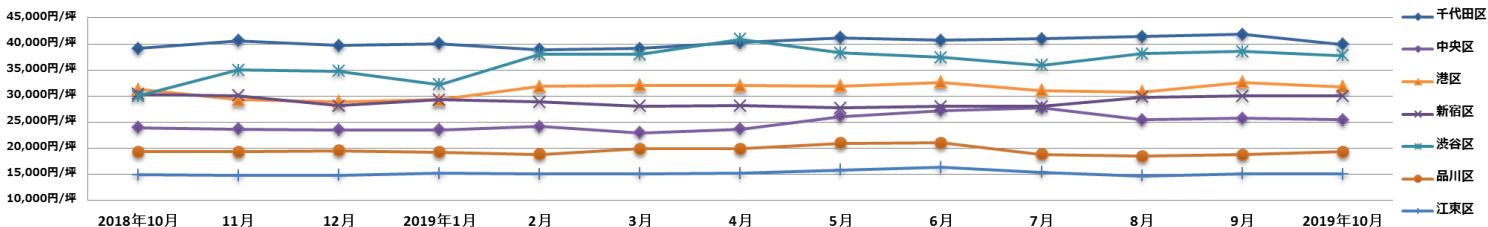
2019年10月末時点 大型オフィスビル空室率 東京主要7区集計

2019年10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1.39%、平均募集賃料28,436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）】

	2018.10	2018.11	2018.12	2019.1	2019.2	2019.3	2019.4	2019.5	2019.6	2019.7	2019.8	2019.9	2019.10	前月比	前年同月比	
空室率	千代田区	1.27%	1.11%	1.07%	1.11%	1.22%	1.22%	1.20%	1.20%	1.01%	1.07%	1.23%	0.99%	0.91%	-0.08%	-0.36%
	中央区	3.04%	2.49%	2.18%	2.33%	2.26%	2.22%	2.13%	1.84%	1.65%	1.56%	1.54%	1.15%	1.20%	0.05%	-1.84%
	港区	1.46%	1.03%	1.13%	1.16%	1.42%	1.46%	1.26%	0.89%	0.97%	0.96%	1.11%	1.37%	1.23%	-0.14%	-0.23%
	新宿区	0.97%	1.00%	0.88%	1.49%	1.48%	1.50%	1.49%	0.97%	1.14%	1.19%	2.14%	2.23%	1.55%	-0.68%	0.58%
	渋谷区	0.32%	1.00%	1.42%	0.88%	0.49%	0.50%	0.46%	0.43%	0.73%	0.78%	1.24%	1.30%	2.02%	0.72%	1.70%
	品川区	1.38%	1.19%	1.17%	1.12%	1.00%	0.88%	0.83%	0.78%	0.80%	0.93%	0.83%	0.88%	0.81%	-0.07%	-0.57%
	江東区	3.66%	2.97%	3.37%	4.46%	4.36%	4.29%	4.47%	5.72%	6.49%	4.70%	4.32%	4.85%	4.62%	-0.23%	0.96%
7区	1.66%	1.39%	1.40%	1.53%	1.58%	1.58%	1.51%	1.39%	1.41%	1.32%	1.48%	1.48%	1.39%	-0.09%	-0.27%	
平均募集賃料	千代田区	39,131	40,608	39,693	40,025	38,885	39,114	40,252	41,209	40,687	40,996	41,399	41,852	39,919	-1,933	788
	中央区	23,924	23,636	23,512	23,514	24,149	22,976	23,687	26,062	27,237	27,758	25,420	25,769	25,420	-349	1,496
	港区	31,265	29,277	28,959	29,293	31,862	32,035	32,011	31,947	32,604	31,068	30,792	32,606	31,798	-808	533
	新宿区	30,372	30,091	28,150	29,315	28,882	28,107	28,134	27,736	28,040	28,025	29,787	29,990	29,986	-4	-386
	渋谷区	30,027	34,977	34,739	32,223	38,000	38,000	40,876	38,281	37,405	35,900	38,085	38,536	37,794	-742	7,767
	品川区	19,310	19,317	19,554	19,278	18,808	19,922	19,908	20,972	21,037	18,832	18,439	18,726	19,349	623	39
	江東区	14,941	14,763	14,810	15,188	15,080	15,126	15,202	15,847	16,358	15,445	14,728	15,146	15,023	-123	82
7区	27,334	27,456	26,843	27,000	27,370	27,423	27,667	27,892	27,734	27,995	28,824	28,855	28,436	-419	1,102	

【考察】

■ 2019年10月末日時点の東京主要7区の平均空室率は1.39%（前月比：-0.09%）、同じく主要5区については、1.21%（前月比：-0.09%）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：-419円/坪、主要5区では前月比：-701円/坪となりました。

■ 区毎に見てみると千代田区において、大丸有エリアを中心に比較的賃料水準の高い複数のビルの募集を終了したこと、神田・秋葉原・御茶ノ水駅周辺エリアにて相場を牽引していた新規竣工ビルの募集が終了したことから、空室率は0.91%（前月比-0.08%）、平均募集賃料は-1,933円となりました。千代田区では、先月当社集計開始以来初めて空室率が1%を切りましたが、2か月連続の低下となり、最低空室率を更新しました。新宿区においては、西新宿エリアを中心に複数のビルの募集が終了したことから、空室率は1.55%（前月比-0.68%）、平均募集賃料は-4円となりました。

■ 今月は、7区全体の傾向として賃料水準が高いビルの募集終了が目立ち、多くの区で空室率の低下に伴い、平均募集賃料を押し下げる結果となりました。環境の良いオフィスを求めるテナントの動向を背景として、グレードの高いビルへの移転が活発に行われており、マーケットの品薄感は継続していますので、当月の平均募集賃料の下落の影響は限定的なものと考えられます。

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】 ■ 1,022棟 2019年10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、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10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パブル比率（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10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】

■ 移転情報

・ラコステジャパン（渋谷区神宮前）
→JR東急目黒ビル（品川区上大崎）
約320坪（賃借面積）

・ラーニングエージェンシー（千代田区有楽町）
→有楽町駅前ビルディング（千代田区有楽町）
約822坪（賃借面積）

・兼松KGK（練馬区桜台）
→ミュージアムタワー京橋（中央区京橋）
約397坪（賃借面積）

・三菱商事建材（渋谷区千駄ヶ谷）
→サンシャイン60（豊島区東池袋）
約460坪（賃借面積）

