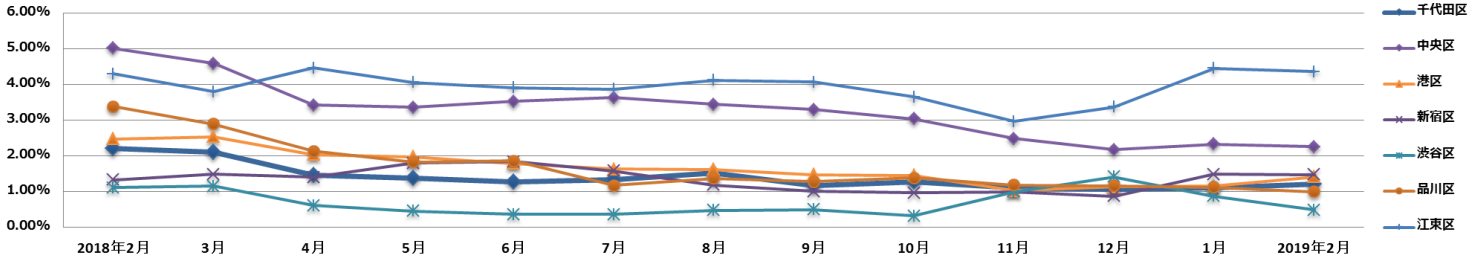


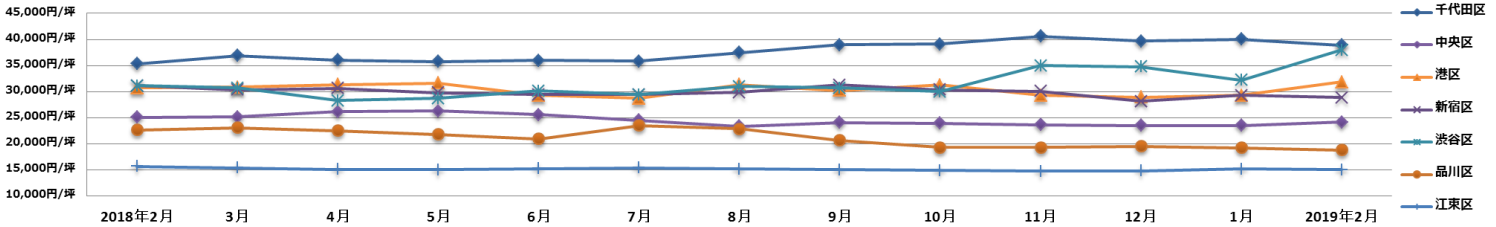
2019年2月末時点 大型オフィスビル空室率 東京主要7区集計

2019年2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27,370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)】

	2018.2	2018.3	2018.4	2018.5	2018.6	2018.7	2018.8	2018.9	2018.10	2018.11	2018.12	2019.1	2019.2	前月比	前年同月比	
空室率	千代田区	2.21%	2.11%	1.46%	1.39%	1.27%	1.34%	1.53%	1.18%	1.27%	1.11%	1.07%	1.11%	1.22%	0.11%	-0.99%
	中央区	5.02%	4.59%	3.43%	3.36%	3.53%	3.63%	3.45%	3.30%	3.04%	2.49%	2.18%	2.33%	2.26%	-0.07%	-2.76%
	港区	2.48%	2.54%	2.04%	1.98%	1.79%	1.64%	1.62%	1.48%	1.46%	1.03%	1.13%	1.16%	1.42%	0.26%	-1.06%
	新宿区	1.33%	1.49%	1.41%	1.80%	1.84%	1.58%	1.19%	1.01%	0.97%	1.00%	0.88%	1.49%	1.48%	-0.01%	0.15%
	渋谷区	1.11%	1.16%	0.61%	0.46%	0.36%	0.36%	0.48%	0.50%	0.32%	1.00%	1.42%	0.88%	0.49%	-0.39%	-0.62%
	5区	2.61%	2.55%	1.93%	1.92%	1.84%	1.80%	1.78%	1.58%	1.54%	1.30%	1.28%	1.36%	1.44%	0.08%	-1.17%
	品川区	3.38%	2.89%	2.13%	1.83%	1.86%	1.18%	1.37%	1.28%	1.38%	1.19%	1.17%	1.12%	1.00%	-0.12%	-2.38%
	江東区	4.30%	3.80%	4.47%	4.06%	3.91%	3.87%	4.12%	4.07%	3.66%	2.97%	3.37%	4.46%	4.36%	-0.10%	0.06%
7区	2.80%	2.67%	2.12%	2.05%	1.97%	1.87%	1.89%	1.71%	1.66%	1.39%	1.40%	1.53%	1.58%	0.05%	-1.22%	
平均募集賃料	千代田区	35,331	36,890	36,057	35,745	35,970	35,814	37,479	38,966	39,131	40,608	39,693	40,025	38,885	-1,140	3,554
	中央区	25,084	25,144	26,130	26,323	25,577	24,529	23,362	24,104	23,924	23,636	23,512	23,514	24,149	635	-935
	港区	30,712	30,860	31,331	31,631	29,318	28,714	31,361	30,239	31,265	29,277	28,959	29,293	31,862	2,569	1,150
	新宿区	31,115	30,372	30,636	29,824	29,406	29,420	29,841	31,311	30,372	30,091	28,150	29,315	28,882	-433	-2,233
	渋谷区	31,177	30,713	28,287	28,688	30,152	29,454	30,981	30,705	30,027	34,977	34,739	32,223	38,000	5,777	6,823
	5区	30,060	30,447	30,537	30,544	29,309	28,808	29,968	29,973	30,486	30,675	30,216	30,258	31,065	807	1,005
	品川区	22,708	23,122	22,526	21,851	20,965	23,517	22,893	20,681	19,310	19,317	19,554	19,278	18,808	-470	-3,900
	江東区	15,705	15,448	15,157	15,030	15,295	15,428	15,179	15,067	14,941	14,763	14,810	15,188	15,080	-108	-625
7区	27,589	28,152	27,460	27,679	26,444	26,544	27,296	27,027	27,334	27,456	26,843	27,000	27,370	370	-219	

【考察】

- 2019年2月末時点の東京主要7区の平均空室率は1.58%（前月比：+0.05%）、同じく主要5区については、1.44%（前月比：+0.08%）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：+370円/坪、主要5区では、前月比：+807円/坪となりました。
- 区毎にみると、千代田区では紀尾井町エリアで大規模ビルのテナント募集が開始した影響で空室率は1.22%（前月比：+0.11%）、平均募集賃料は38,885円（前月比-1,140円/坪）となりました。港区では同様に品川駅周辺エリアにて大規模ビルのテナント募集が開始した影響で空室率は1.42%（前月比：+0.26%）、平均募集賃料は31,862円（前月比+2,569円/坪）となりました。
- 2月に竣工したShinagawa HEARTを皮切りに都心部では2019年の大型物件の供給が始まりました。新規供給量約30万坪と平年並みの見込となっている2019年の竣工予定物件は、近年の企業の雇用拡大傾向を背景とした旺盛なオフィス需要により、既に多くのビルで竣工前に内定・成約状態となっています。2020年には約50万坪の大量供給が予定されていますが、まとまった規模の面積を求めるテナントは早くも2020年に目を向けている状況となっており、当面は需給の逼迫が予想されます。

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】 ■ 1,010棟 2019年2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2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2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
 - ・ Shinagawa HEART（東京都港区）
約11,050.04坪（延床面積）
- 移転情報
 - ・ オリックス不動産（港区芝）
→ 日本生命浜松町クエアタワー（港区浜松町）
約2,370坪（賃貸面積）
 - ・ 神鋼商事（中央区日本橋）
→ ミュージアムタワー京橋（中央区京橋）
約1,190坪（賃貸面積）
 - ・ 三菱地所投資顧問、三菱地所物流リート投資法人（千代田区丸の内）
→ 丸の内対ロビルディング（千代田区丸の内）
約450坪（賃貸面積）

