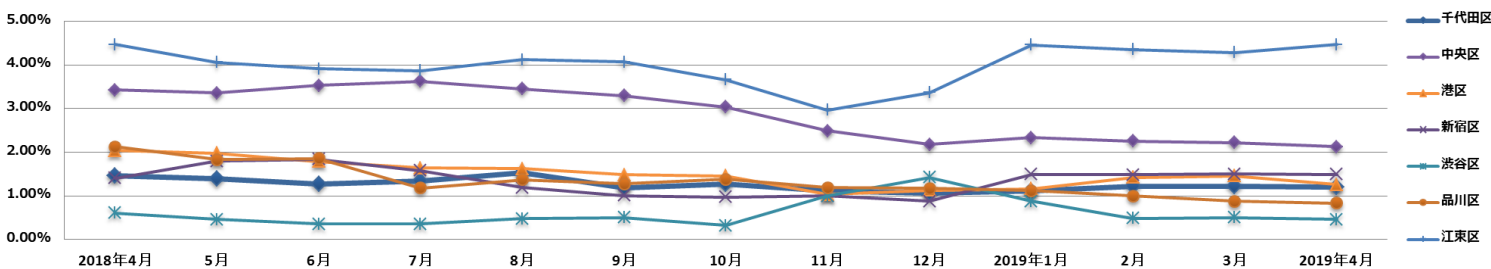


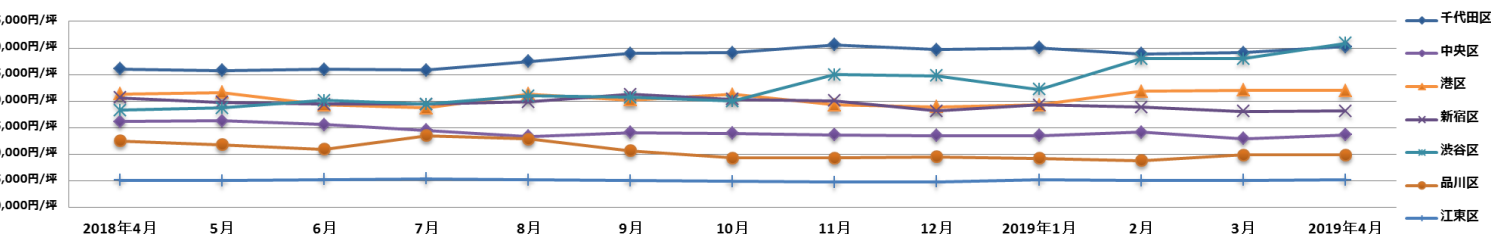
2019年4月末時点 大型オフィスビル空室率 東京主要7区集計

2019年4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1.51%、平均募集賃料27,667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)】

	2018.4	2018.5	2018.6	2018.7	2018.8	2018.9	2018.10	2018.11	2018.12	2019.1	2019.2	2019.3	2019.4	前月比	前年同月比	
空室率	千代田区	1.46%	1.39%	1.27%	1.34%	1.53%	1.18%	1.27%	1.11%	1.07%	1.11%	1.22%	1.22%	1.20%	-0.02%	-0.26%
	中央区	3.43%	3.36%	3.53%	3.63%	3.45%	3.30%	3.04%	2.49%	2.18%	2.33%	2.26%	2.22%	2.13%	-0.09%	-1.30%
	港区	2.04%	1.98%	1.79%	1.64%	1.62%	1.48%	1.46%	1.03%	1.13%	1.16%	1.42%	1.46%	1.26%	-0.20%	-0.78%
	新宿区	1.41%	1.80%	1.84%	1.58%	1.19%	1.01%	0.97%	1.00%	0.88%	1.49%	1.48%	1.50%	1.49%	-0.01%	0.08%
	渋谷区	0.61%	0.46%	0.36%	0.36%	0.48%	0.50%	0.32%	1.00%	1.42%	0.88%	0.49%	0.50%	0.46%	-0.04%	-0.15%
	5区	1.93%	1.92%	1.84%	1.80%	1.78%	1.58%	1.54%	1.30%	1.28%	1.36%	1.44%	1.46%	1.36%	-0.10%	-0.57%
	品川区	2.13%	1.83%	1.86%	1.18%	1.37%	1.28%	1.38%	1.19%	1.17%	1.12%	1.00%	0.88%	0.83%	-0.05%	-1.30%
7区	2.12%	2.05%	1.97%	1.87%	1.89%	1.71%	1.66%	1.39%	1.40%	1.53%	1.58%	1.58%	1.51%	-0.07%	-0.61%	
平均募集賃料	千代田区	36,057	35,745	35,970	35,814	37,479	38,966	39,131	40,608	39,693	40,025	38,885	39,114	40,252	1,138	4,195
	中央区	26,130	26,323	25,577	24,529	23,362	24,104	23,924	23,636	23,512	23,514	24,149	22,976	23,687	711	-2,443
	港区	31,331	31,631	29,318	28,714	31,361	30,239	31,265	29,277	28,959	29,293	31,862	32,035	32,011	-24	680
	新宿区	30,636	29,824	29,406	29,420	29,841	31,311	30,372	30,091	28,150	29,315	28,882	28,107	28,134	27	-2,502
	渋谷区	28,287	28,688	30,152	29,454	30,981	30,705	30,027	34,977	34,739	32,223	38,000	38,000	40,876	2,876	12,589
	5区	30,537	30,544	29,309	28,808	29,968	29,973	30,486	30,675	30,216	30,258	31,065	30,865	31,600	735	1,063
	品川区	22,526	21,851	20,965	23,517	22,893	20,681	19,310	19,317	19,554	19,278	18,808	19,922	19,908	-14	-2,618
7区	27,460	27,679	26,444	26,544	27,296	27,027	27,334	27,456	26,843	27,000	27,370	27,423	27,667	244	207	

【考察】

■2019年4月末時点の東京主要7区の平均空室率は1.51%（前月比：-0.07%）、同じく主要5区については、1.36%（前月比：-0.10%）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：+244円/坪、主要5区では、前月比：+735円/坪となりました。

■今月は7区全体で新規に募集を開始したビルがある一方で募集を終了したビルも多く、入れ替えの多い月となりました。その結果、集計該当区7区の内6区が前月に比べ空室率が減少しました。また、新規に募集を開始したビルがそのエリアの募集賃料を牽引し、特に千代田区や渋谷区においては前月比に比べて平均募集賃料が大幅に上昇しています。千代田区については大丸有エリア、渋谷区においては渋谷駅前エリアにてそれぞれ牽引の要因となったビルが募集を開始しています。

■総務省統計局が発表した2019年3月の労働力調査によると就業者数は全国で6,687万人となり75ヶ月連続の増加となりました。また、2018年の転職者数は329万人と前年比18万人増となっており企業の雇用情勢は依然として強く、従業員の増加による転職ニーズは今後も続いていくと予想されます。

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】 ■1,015棟 2019年4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います。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4月末時点で募集している区画を対象としています。

■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4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】

■移転情報

・大広（港区赤坂）
→オリックス芝2丁目ビル（港区芝）
約1,955坪（賃貸面積）

・KHネオケム（中央区日本橋本町）
→室町古川三井ビルディング（中央区日本橋室町）
約370坪（賃貸面積）

・インテグラル（千代田区丸の内）
→グラントウキョウサウスタワー（千代田区丸の内）
約300坪（賃貸面積）

・伊藤忠商事（港区虎ノ門）
→神谷町トラストタワー（港区虎ノ門）
20,000坪（推定）

