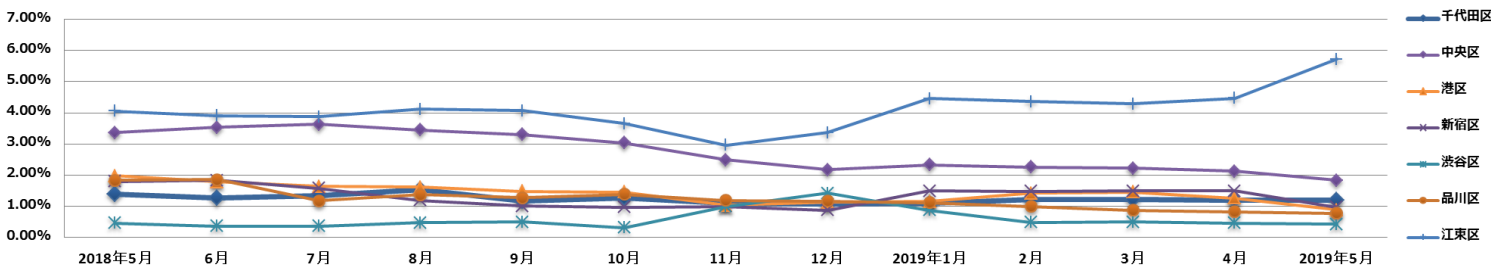


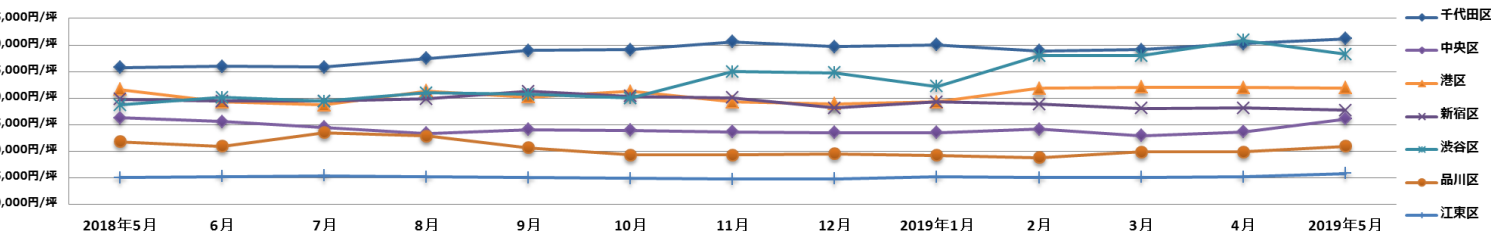
2019年5月末時点 大型オフィスビル空室率 東京主要7区集計

2019年5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27,892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)】

	2018.5	2018.6	2018.7	2018.8	2018.9	2018.10	2018.11	2018.12	2019.1	2019.2	2019.3	2019.4	2019.5	前月比	前年同月比	
空室率	千代田区	1.39%	1.27%	1.34%	1.53%	1.18%	1.27%	1.11%	1.07%	1.11%	1.22%	1.22%	1.20%	1.20%	0.00%	-0.19%
	中央区	3.36%	3.53%	3.63%	3.45%	3.30%	3.04%	2.49%	2.18%	2.33%	2.26%	2.22%	2.13%	1.84%	-0.29%	-1.52%
	港区	1.98%	1.79%	1.64%	1.62%	1.48%	1.46%	1.03%	1.13%	1.16%	1.42%	1.46%	1.26%	0.89%	-0.37%	-1.09%
	新宿区	1.80%	1.84%	1.58%	1.19%	1.01%	0.97%	1.00%	0.88%	1.49%	1.48%	1.50%	1.49%	0.97%	-0.52%	-0.83%
	渋谷区	0.46%	0.36%	0.36%	0.48%	0.50%	0.32%	1.00%	1.42%	0.88%	0.49%	0.50%	0.46%	0.43%	-0.03%	-0.03%
	5区	1.92%	1.84%	1.80%	1.78%	1.58%	1.54%	1.30%	1.28%	1.36%	1.44%	1.46%	1.36%	1.13%	-0.23%	-0.79%
	7区	2.05%	1.97%	1.87%	1.89%	1.71%	1.66%	1.39%	1.40%	1.53%	1.58%	1.58%	1.51%	1.39%	-0.12%	-0.66%
平均募集賃料	千代田区	35,745	35,970	35,814	37,479	38,966	39,131	40,608	39,693	40,025	38,885	39,114	40,252	41,209	957	5,464
	中央区	26,323	25,577	24,529	23,362	24,104	23,924	23,636	23,512	23,514	24,149	22,976	23,687	26,062	2,375	-261
	港区	31,631	29,318	28,714	31,361	30,239	31,265	29,277	28,959	29,293	31,862	32,035	32,011	31,947	-64	316
	新宿区	29,824	29,406	29,420	29,841	31,311	30,372	30,091	28,150	29,315	28,882	28,107	28,134	27,736	-398	-2,088
	渋谷区	28,688	30,152	29,454	30,981	30,705	30,027	34,977	34,739	32,223	38,000	38,000	40,876	38,281	-2,595	9,593
	品川区	30,544	29,309	28,808	29,968	29,973	30,486	30,675	30,216	30,258	31,065	30,865	31,600	34,027	2,427	3,483
	江東区	15,030	15,295	15,428	15,179	15,067	14,941	14,763	14,810	15,188	15,080	15,126	15,202	15,847	645	817

【考察】

■2019年5月末日時点の東京主要7区の平均空室率は1.39%（前月比：-0.12%）、同じく主要5区については、1.13%（前月比：-0.23%）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：+225円/坪、主要5区では前月比：+2,427円/坪となりました。

■先月に引き続き、当月も新規募集・募集終了が多く見られた月になりました。千代田区においては前月比±0.00%となっていますが、大丸有エリアを中心として複数のビルが募集を開始した一方で同エリアと霞が関・永田町・平河町エリアを中心として複数のビルが募集を終了しています。新宿区においては、新宿1～3丁目エリアの相場を牽引する大規模物件の募集が終了したため、空室率は前月比-0.52%、募集賃料は前月比-398円となりました。

■総務省が発表した4月の15歳～64歳の就業率は77.4%と1968年以来、過去最高となりました。また、就業者数は6,708万人と7ヶ月連続で増加となりました。有効求人倍率は1.63倍と6ヶ月連続で横ばいとなり44年ぶりの1.6倍以上を継続して維持しており、雇用情勢は依然として高い状態です。企業の従業員増によるオフィス増床ニーズは今当分続くと思われれます。

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】 ■1,016棟 2019年5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5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5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

・セールスフォース・ドットコム（千代田区丸の内）
 →日本生命丸の内ガーデンタワー（千代田区丸の内）
 約9,600坪（推定）

・Facebook Japan（港区六本木）
 →虎ノ門ヒルズ ビジネスタワー（港区虎ノ門）
 約2,400坪（推定）

・NECネットエスアイ（文京区後楽）
 →日本橋室町三井タワー（中央区日本橋室町）
 約2,000坪（推定）

・TFペイメントサービス（新宿区西新宿）
 →ShinjagawaHEART（港区港南）
 約330坪（推定）

