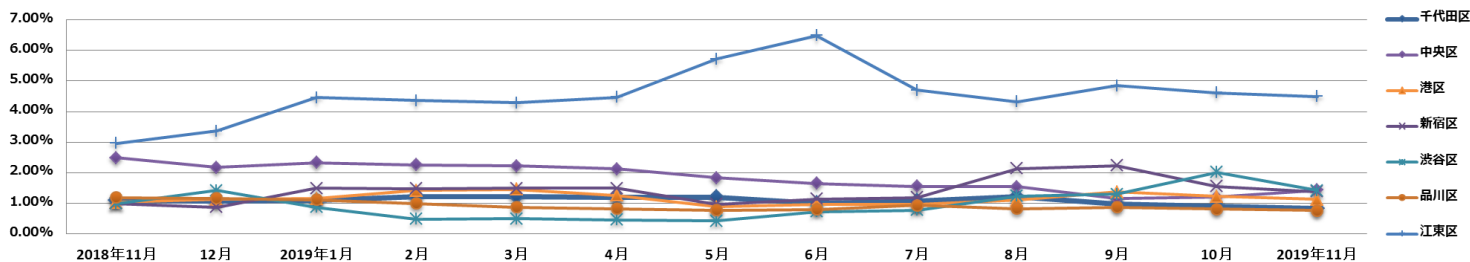


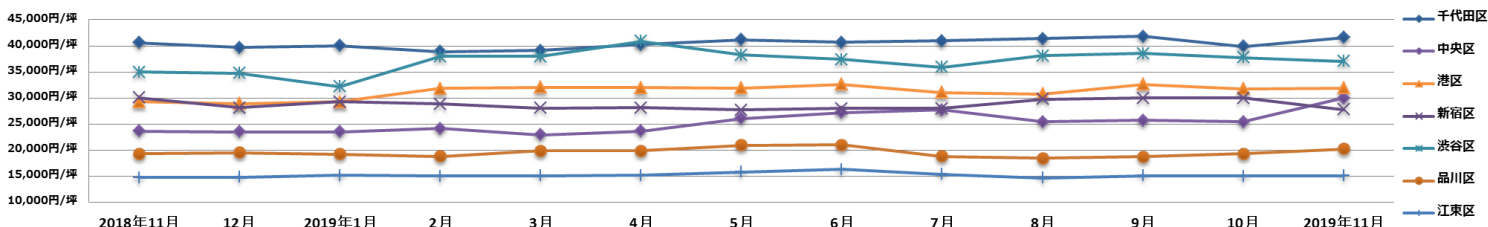
2019年11月末時点 大型オフィスビル空室率 東京主要7区集計

2019年11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1.31%、平均募集賃料28,878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）】

	2018.11	2018.12	2019.1	2019.2	2019.3	2019.4	2019.5	2019.6	2019.7	2019.8	2019.9	2019.10	2019.11	前月比	前年同月比	
空室率	千代田区	1.11%	1.07%	1.11%	1.22%	1.22%	1.20%	1.20%	1.01%	1.07%	1.23%	0.99%	0.91%	0.84%	-0.07%	-0.27%
	中央区	2.49%	2.18%	2.33%	2.26%	2.22%	2.13%	1.84%	1.65%	1.56%	1.54%	1.15%	1.20%	1.43%	0.23%	-1.06%
	港区	1.03%	1.13%	1.16%	1.42%	1.46%	1.26%	0.89%	0.97%	0.96%	1.11%	1.37%	1.23%	1.13%	-0.10%	0.10%
	新宿区	1.00%	0.88%	1.49%	1.48%	1.50%	1.49%	0.97%	1.14%	1.19%	2.14%	2.23%	1.55%	1.39%	-0.16%	0.39%
	渋谷区	1.00%	1.42%	0.88%	0.49%	0.50%	0.43%	0.73%	0.78%	1.24%	1.30%	2.02%	1.42%	1.42%	-0.60%	0.42%
	5区	1.30%	1.28%	1.36%	1.44%	1.46%	1.36%	1.13%	1.10%	1.11%	1.35%	1.30%	1.21%	1.14%	-0.07%	-0.16%
	品川区	1.19%	1.17%	1.12%	1.00%	0.88%	0.83%	0.78%	0.80%	0.93%	0.83%	0.88%	0.81%	0.77%	-0.04%	-0.42%
江東区	2.97%	3.37%	4.46%	4.36%	4.29%	4.47%	5.72%	6.49%	4.70%	4.32%	4.85%	4.62%	4.49%	-0.13%	1.52%	
7区	1.39%	1.40%	1.53%	1.58%	1.58%	1.51%	1.39%	1.41%	1.32%	1.48%	1.48%	1.39%	1.31%	-0.08%	-0.08%	
平均募集賃料	千代田区	40,608	39,693	40,025	38,885	39,114	40,252	41,209	40,687	40,996	41,399	41,852	39,919	41,605	1,686	997
	中央区	23,636	23,512	23,514	24,149	22,976	23,687	26,062	27,237	27,758	25,420	25,769	25,420	30,018	4,598	6,382
	港区	29,277	28,959	29,293	31,862	32,035	32,011	31,947	32,604	31,068	30,792	32,606	31,798	31,935	137	2,658
	新宿区	30,091	28,150	29,315	28,882	28,107	28,134	27,736	28,040	28,025	29,787	29,990	29,986	27,830	-2,156	-2,261
	渋谷区	34,977	34,739	32,223	38,000	38,000	40,876	38,281	37,405	35,900	38,085	38,536	37,794	37,037	-757	2,060
	5区	30,675	30,216	30,258	31,065	30,865	31,600	34,027	33,198	32,885	32,776	33,627	32,926	33,798	872	3,123
	品川区	19,317	19,554	19,278	18,808	19,922	19,908	20,972	21,037	18,832	18,439	18,726	19,349	20,264	915	947
江東区	14,763	14,810	15,188	15,080	15,126	15,202	15,847	16,358	15,445	14,728	15,146	15,023	15,161	138	398	
7区	27,456	26,843	27,000	27,370	27,423	27,667	27,892	27,734	27,995	28,824	28,855	28,436	28,878	442	1,422	

【考察】

- 2019年11月末日時点の東京主要7区の平均空室率は1.31%（前月比：-0.08%）、同じく主要5区については、1.14%（前月比：-0.07%）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：+442円/坪、主要5区では前月比：+872円/坪となりました。
- 区毎に見てみると千代田区では大丸有エリアを中心に複数のビルで募集が終了した一方で、同エリアで賃料単価の高い新規募集が発生したため、空室率は前月比：-0.07%、平均募集賃料は前月比：+1,686円となりました。中央区においては、八重洲・京橋・日本橋エリアにて大規模ビルの募集が開始された影響で、空室率は前月比：+0.23%、募集賃料は前月比：+4,598円となりました。
- 2019年の東京オフィスマーケットは、大型オフィスビルの供給量が30万坪と平年並みの中、景気に足踏み感はあるものの、堅調な雇用環境や4月に施行された働き方改革関連法を背景とした企業の旺盛なオフィス需要に牽引され空室率の低下が進みました。千代田区では、9月に当社集計開始以来、初めて空室率が1%を下回り3ヶ月連続で低下が続いています。5区、7区においても、集計開始以来最も低い空室率を記録した年となり、貸手市場の進行が見取れます。2020年以降に竣工予定の大型ビオフィスビルでも、既に多くの内定・成約の声が聞こえており、国内外の景気の不透明感はあるものの、2020年の東京オフィスマーケットも空室率は低い水準で推移していくものと予想されます。

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】 ■ 1,023棟 2019年11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、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11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11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
・ 兼松（港区芝浦）
→ JPタワー（千代田区丸の内）
約1,936坪（賃借面積）
- ・ データ・アプリケーション（中央区日本橋人形町）
→ ミュージアムタワー京橋（中央区京橋）
約397坪（賃借面積）
- ・ マツダ（千代田区内幸町）
→ 霞が関ビルディング（千代田区霞が関）
約400坪（賃借面積）
- ・ アズパートナーズ（千代田区有楽町）
→（千代田区神田駿河台）
約205坪（賃借面積）

