

2018年12月

平均空室率

平均賃料

東京ビジネス地区

1.88% 前月比

▼ 0.10ポイント

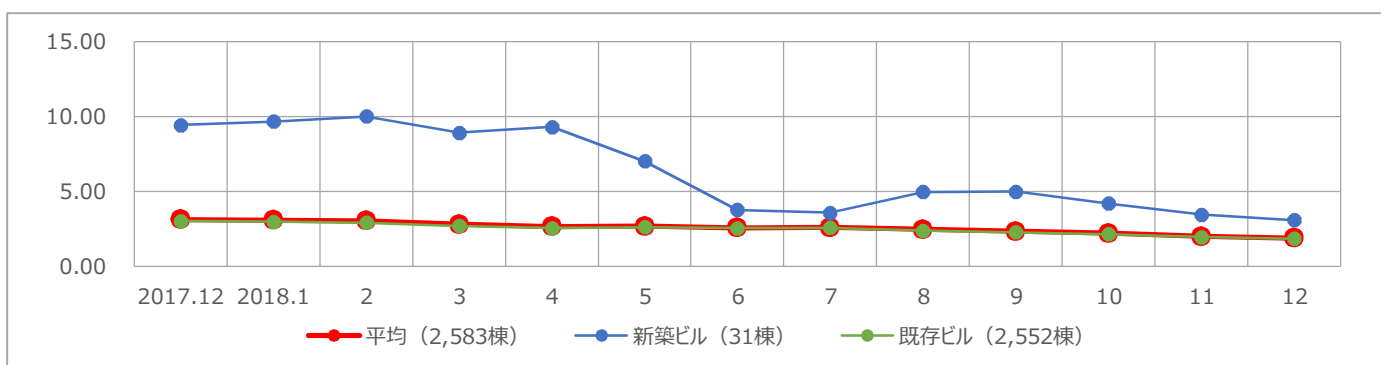
20,887円 前月比

▲ 144円

### 東京ビジネス地区の平均空室率は5カ月連続で低下

● 東京ビジネス地区（都心5区/千代田・中央・港・新宿・渋谷区）の12月時点の平均空室率は1.88%、前月比0.10ポイント下げました。12月は大型成約の動きは少なかったものの、解約の影響も小さかったため、東京ビジネス地区全体の空室面積はこの1カ月間に約7千5百坪減少しました。● 新築ビルの12月時点の空室率は3.07%、前月比0.38ポイント下げました。12月は新規供給がなかったことや竣工1年未満のビルに小規模な成約の動きが見られたことから、同空室率が低下しました。● 既存ビルの12月時点の空室率は1.85%、前月比0.09ポイント下げました。12月は拡張移転やビジネス地区外からの移転による成約があった一方、一部で竣工予定ビルなどへの移転に伴う解約の動きも出ていたため、同空室率は小幅な低下に止まりました。

【東京ビジネス地区/空室率の推移】



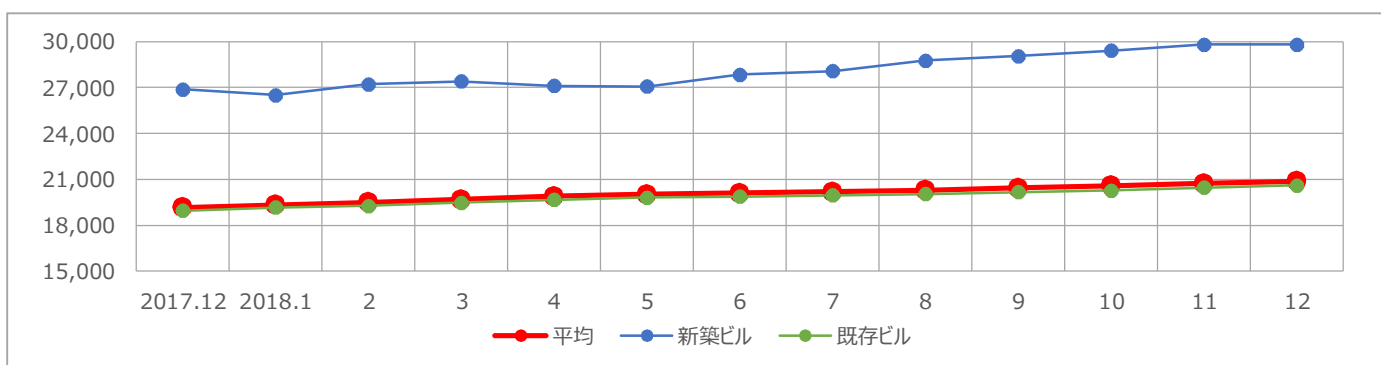
	2017.12	2018.1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	前月比	前年同月比
平均	3.12	3.07	3.03	2.80	2.65	2.68	2.57	2.58	2.45	2.33	2.20	1.98	1.88	▼ 0.10	▼ 1.24
新築ビル	9.43	9.65	10.00	8.90	9.29	7.00	3.77	3.56	4.95	4.99	4.18	3.45	3.07	▼ 0.38	▼ 6.36
既存ビル	3.02	2.98	2.91	2.70	2.54	2.60	2.55	2.56	2.37	2.26	2.13	1.94	1.85	▼ 0.09	▼ 1.17

(単位：%)

### 東京ビジネス地区の平均賃料は60カ月連続で上昇

● 東京ビジネス地区の12月時点の平均賃料は20,887円。前年同月比8.94%（1,714円）、前月比0.69%（144円）上げました。平均賃料は2014年1月以降、60カ月連続の上昇となりました。

【東京ビジネス地区/平均賃料の推移】



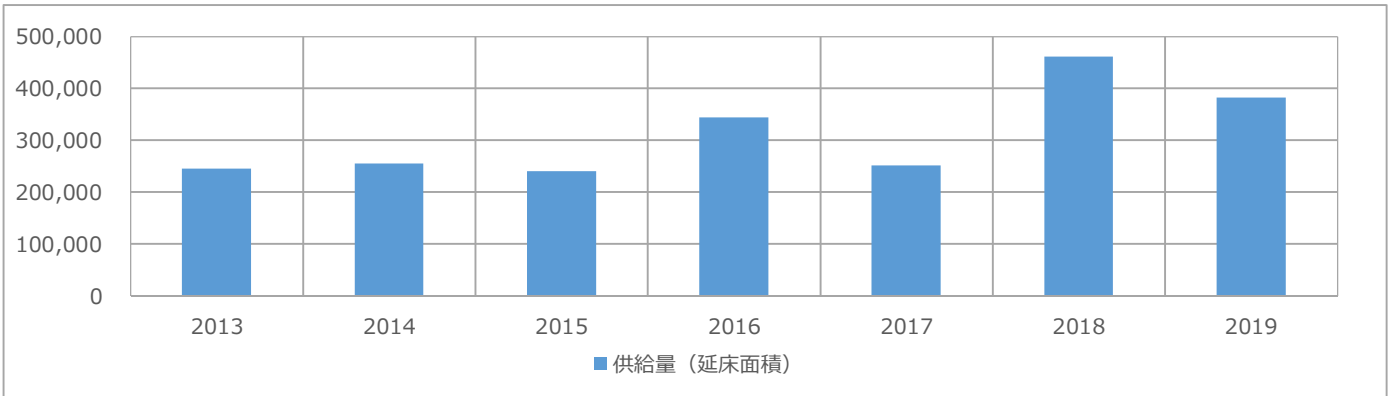
	2017.12	2018.1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	前月比	前年同月比
平均	19,173	19,338	19,500	19,699	19,896	20,019	20,108	20,202	20,291	20,438	20,597	20,743	20,887	▲ 144	▲ 1,714
新築ビル	26,886	26,500	27,208	27,413	27,108	27,065	27,847	28,065	28,772	29,065	29,403	29,804	29,804	0	▲ 2,918
既存ビル	18,964	19,159	19,264	19,473	19,679	19,806	19,877	19,965	20,042	20,171	20,286	20,461	20,604	▲ 143	▲ 1,640

(単位：円/坪)

### 2019年の新規供給量は約38万2千坪

● 東京ビジネス地区の2019年の新規供給量（延床面積）は382,336坪、33棟が竣工を予定しています。2018年と比べると棟数は2棟増加するものの、供給量（延床面積）は約7万8千坪減少します。● 2019年の竣工予定のビルを規模別で見ると延床面積1万坪以上の大規模ビルは14棟（延床面積合計約32万6千坪）となります。2018年は大規模ビルのうち延床面積3万坪以上の規模が約9割でしたが、2019年は延床面積3万坪以上の規模が約2割に止まっているため、大規模ビルの棟数は5棟増加するものの、供給量（延床面積）が約5万9千坪減少します。一方、延床面積1万坪以下の大型ビルは19棟（延床面積約5万6千坪）あり、棟数は3棟、供給量も約2万坪減少します。

#### 【東京ビジネス地区／新規供給量】



◆ 2019年の供給量は竣工予定ビルを含んでいますので、今後数値に変更が発生する可能性があります。

◆ 過去年の供給量は竣工後に数値確認を行った結果によるものです。

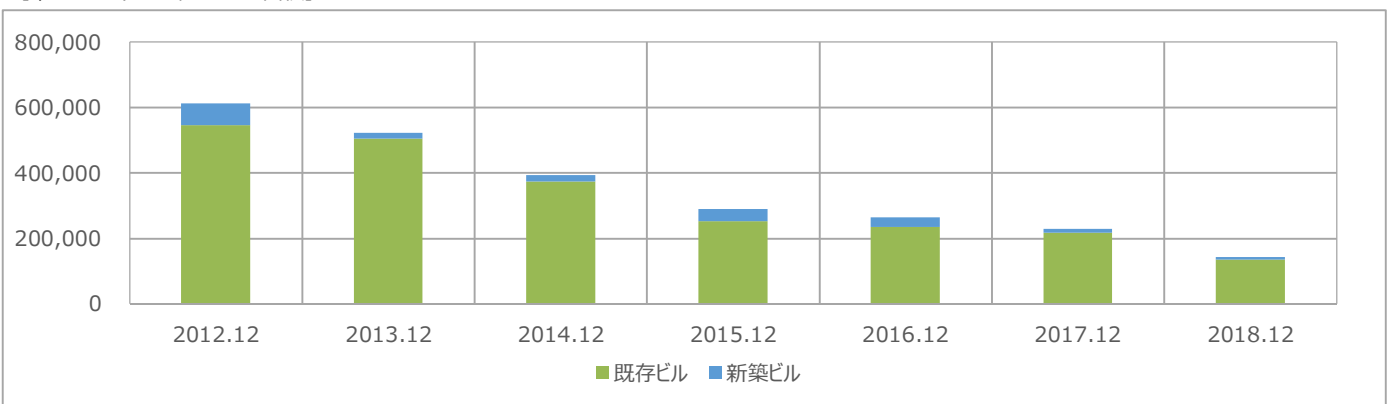
	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	前年比
供給量 (延床面積)	245,136	254,748	239,719	343,908	250,968	460,494	382,336	▼ 78,158
供給棟数	23	29	19	28	29	31	33	▲ 2

上段：坪数（単位：坪）／下段：棟数

### 2018年は空室面積が約8万8千坪減少

● 東京ビジネス地区の2018年12月時点の空室面積は141,528坪。前年比約8万8千坪減少しました。新築ビルは2017年に比べて供給量が大幅に増加したものの、成約の動きが順調に推移したため、空室面積が約4千6百坪減少しました。既存ビルでは解約や募集開始の影響が減少する中、大型空室への需要が多く成約が進んだことから、空室面積が約8万3千坪減少しました。2018年は新築・既存ビルともに拡張移転や分室の開設、館内増床などオフィスの拡張に伴う需要のほか、ワーキングスペースやシェアオフィスなどの新しい形のオフィスの進出による大型成約の動きが見られました。2019年に竣工を予定している大規模ビルの半数近くがすでに決定や内定となっていることや、既存ビルの需給も逼迫感があるため、東京ビジネス地区のオフィス市場は品薄感が続くと思われます。

#### 【東京ビジネス地区／空室面積】



	2012.12	2013.12	2014.12	2015.12	2016.12	2017.12	2018.12	前年比
新築ビル	65,985	18,670	18,248	37,388	29,310	11,612	7,045	▼ 4,567
既存ビル	545,656	503,773	373,533	252,440	233,426	217,587	134,483	▼ 83,104
合計	611,641	522,443	391,781	289,828	262,736	229,199	141,528	▼ 87,671

(単位：坪)

### 2018年12月

#### 平均空室率

#### 平均賃料

東京ビジネス地区	1.88%	前月比	▼ 0.10ポイント	20,887円	前月比	▲ 144円
千代田区	1.92%	前月比	▼ 0.06ポイント	23,220円	前月比	▲ 167円
中央区	2.40%	前月比	▼ 0.42ポイント	19,032円	前月比	▲ 84円
港区	1.78%	前月比	▼ 0.19ポイント	21,058円	前月比	▲ 134円
新宿区	1.72%	前月比	▲ 0.29ポイント	18,316円	前月比	▲ 107円
渋谷区	1.24%	前月比	▲ 0.18ポイント	22,468円	前月比	▲ 171円

#### 【東京ビジネス地区／地区別平均空室率】

	2017.12	2018.1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	前月比	前年同月比
東京ビジネス地区	3.12	3.07	3.03	2.80	2.65	2.68	2.57	2.58	2.45	2.33	2.20	1.98	1.88	▼ 0.10	▼ 1.24
千代田区	2.97	2.73	2.62	2.22	2.07	2.40	2.20	2.41	2.37	2.27	2.19	1.98	1.92	▼ 0.06	▼ 1.05
中央区	4.47	4.49	4.53	3.97	3.65	3.52	3.72	3.67	3.17	3.15	3.38	2.82	2.40	▼ 0.42	▼ 2.07
港区	3.41	3.42	3.38	3.43	3.38	3.15	2.97	2.96	2.90	2.63	2.13	1.97	1.78	▼ 0.19	▼ 1.63
新宿区	1.75	1.82	1.87	1.72	1.52	1.72	1.59	1.58	1.45	1.39	1.45	1.43	1.72	▲ 0.29	▼ 0.03
渋谷区	1.67	1.63	1.52	1.45	1.49	1.44	1.27	0.84	0.94	1.04	0.92	1.06	1.24	▲ 0.18	▼ 0.43

(単位：%)

#### 【東京ビジネス地区／地区別平均賃料】

	2017.12	2018.1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	前月比	前年同月比
東京ビジネス地区	19,173	19,338	19,500	19,699	19,896	20,019	20,108	20,202	20,291	20,438	20,597	20,743	20,887	▲ 144	▲ 1,714
千代田区	21,330	21,579	21,826	22,031	22,089	22,147	22,198	22,338	22,398	22,591	22,818	23,053	23,220	▲ 167	▲ 1,890
中央区	17,185	17,266	17,532	17,825	18,018	18,182	18,424	18,547	18,607	18,709	18,759	18,948	19,032	▲ 84	▲ 1,847
港区	19,653	19,973	19,985	20,103	20,368	20,493	20,496	20,561	20,651	20,852	20,872	20,924	21,058	▲ 134	▲ 1,405
新宿区	16,539	16,597	16,752	17,017	17,209	17,239	17,485	17,663	17,668	17,751	18,172	18,209	18,316	▲ 107	▲ 1,777
渋谷区	21,219	21,225	21,166	21,284	21,409	21,413	21,617	21,635	21,881	21,939	22,117	22,297	22,468	▲ 171	▲ 1,249

(単位：円/坪)

#### 【全国ビジネス地区／平均空室率】

	2017.12	2018.1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	前月比	前年同月比
東京	3.12	3.07	3.03	2.80	2.65	2.68	2.57	2.58	2.45	2.33	2.20	1.98	1.88	▼ 0.10	▼ 1.24
大阪	3.68	3.59	3.44	3.38	3.33	3.38	3.14	2.98	2.84	2.93	2.96	2.86	2.83	▼ 0.03	▼ 0.85
名古屋	4.27	4.18	3.98	3.72	3.52	3.38	3.07	2.97	2.94	2.92	2.83	2.90	2.72	▼ 0.18	▼ 1.55
札幌	2.39	2.38	2.38	2.08	2.04	2.44	2.30	2.29	2.14	2.26	2.38	2.32	2.33	▲ 0.01	▼ 0.06
仙台	6.18	6.18	6.21	6.11	6.12	6.17	5.80	5.49	5.20	5.09	4.92	4.55	4.40	▼ 0.15	▼ 1.78
横浜	5.06	5.09	5.09	4.72	4.63	4.46	3.76	3.64	3.66	3.15	3.04	2.70	2.55	▼ 0.15	▼ 2.51
福岡	3.07	3.34	3.35	3.12	3.06	2.87	2.73	2.68	2.40	2.47	2.50	2.20	2.04	▼ 0.16	▼ 1.03

(単位：%)

#### 【全国ビジネス地区／平均賃料】

	2017.12	2018.1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	前月比	前年同月比
東京	19,173	19,338	19,500	19,699	19,896	20,019	20,108	20,202	20,291	20,438	20,597	20,743	20,887	▲ 144	▲ 1,714
大阪	11,267	11,270	11,288	11,302	11,310	11,320	11,353	11,368	11,386	11,398	11,410	11,414	11,423	▲ 9	▲ 156
名古屋	10,926	10,955	10,984	11,020	11,030	11,029	11,036	11,055	11,056	11,075	11,089	11,097	11,152	▲ 55	▲ 226
札幌	8,448	8,483	8,517	8,542	8,556	8,597	8,607	8,660	8,674	8,703	8,733	8,752	8,757	▲ 5	▲ 309
仙台	9,010	9,011	9,015	9,032	9,039	9,031	9,052	9,064	9,075	9,084	9,098	9,105	9,109	▲ 4	▲ 99
横浜	10,965	10,990	11,035	11,061	11,083	11,122	11,149	11,155	11,178	11,240	11,286	11,350	11,377	▲ 27	▲ 412
福岡	9,480	9,558	9,585	9,615	9,668	9,697	9,735	9,802	9,831	9,877	9,906	9,938	9,974	▲ 36	▲ 494

(単位：円/坪)