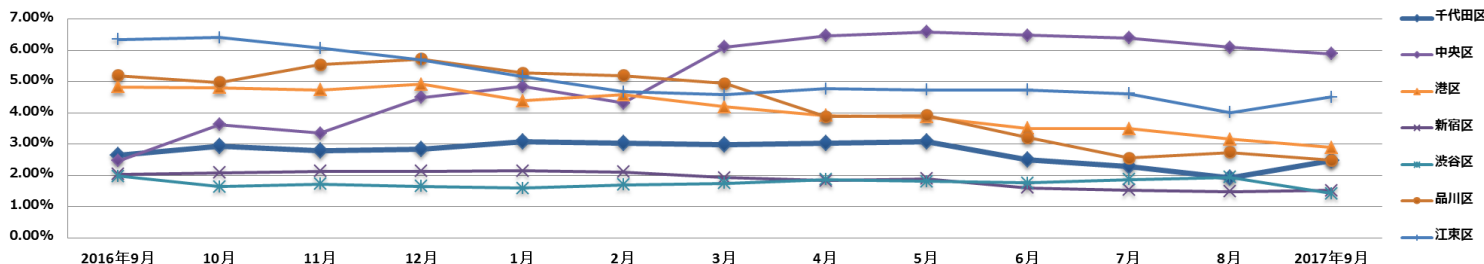


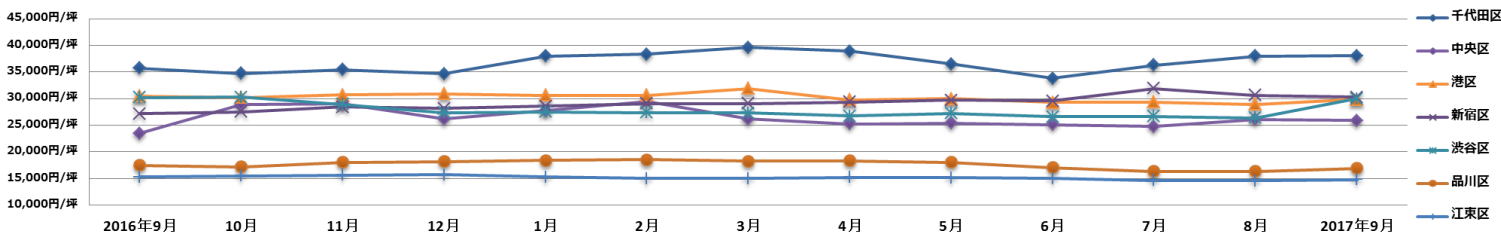
## 2017年9月末時点 大型オフィスビル空室率 東京主要7区集計

2017年9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3.08%、平均募集賃料28,076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)】

	2016.9	2016.10	2016.11	2016.12	2017.1	2017.2	2017.3	2017.4	2017.5	2017.6	2017.7	2017.8	2017.9	前月比	前年同月比
空室率															
千代田区	2.65%	2.94%	2.79%	2.83%	3.08%	3.02%	2.98%	3.04%	3.08%	2.50%	2.28%	1.93%	2.48%	0.55%	-0.17%
中央区	2.47%	3.63%	3.35%	4.50%	4.84%	4.31%	6.11%	6.47%	6.59%	6.49%	6.40%	6.10%	5.89%	-0.21%	3.42%
港区	4.83%	4.81%	4.73%	4.92%	4.39%	4.58%	4.19%	3.92%	3.87%	3.51%	3.49%	3.16%	2.89%	-0.27%	-1.94%
新宿区	2.04%	2.08%	2.13%	2.13%	2.14%	2.11%	1.93%	1.83%	1.89%	1.60%	1.53%	1.48%	1.51%	0.03%	-0.53%
渋谷区	1.97%	1.64%	1.72%	1.65%	1.59%	1.70%	1.75%	1.87%	1.81%	1.76%	1.86%	1.94%	1.42%	-0.52%	-0.55%
5区	3.25%	3.52%	3.41%	3.66%	3.62%	3.58%	3.74%	3.73%	3.74%	3.39%	3.29%	3.02%	3.03%	0.01%	-0.22%
品川区	5.19%	4.98%	5.54%	5.73%	5.28%	5.19%	4.94%	3.88%	3.91%	3.21%	2.55%	2.73%	2.48%	-0.25%	-2.71%
江東区	6.35%	6.41%	6.07%	5.70%	5.17%	4.68%	4.58%	4.77%	4.73%	4.73%	4.62%	4.01%	4.51%	0.50%	-1.84%
7区	3.63%	3.84%	3.77%	3.98%	3.87%	3.79%	3.90%	3.81%	3.82%	3.46%	3.31%	3.06%	3.08%	0.02%	-0.55%
平均募集賃料															
千代田区	35,737	34,728	35,432	34,650	37,948	38,344	39,611	38,935	36,527	33,800	36,280	37,960	38,061	101	2,324
中央区	23,495	28,954	28,987	26,191	27,702	29,521	26,177	25,256	25,437	25,110	24,755	26,087	25,929	-158	2,434
港区	30,488	30,173	30,706	30,936	30,655	30,666	31,873	29,787	29,970	29,313	29,355	28,958	29,874	916	-614
新宿区	27,204	27,550	28,425	28,167	28,567	29,066	29,097	29,342	29,702	29,574	31,883	30,647	30,299	-348	3,095
渋谷区	30,178	30,305	28,947	27,349	27,524	27,359	27,300	26,746	27,267	26,601	26,710	26,423	30,025	3,602	-153
5区	30,665	30,998	31,387	30,590	31,683	32,348	31,809	30,517	29,880	28,630	29,221	29,542	30,527	985	-138
品川区	17,502	17,232	18,042	18,198	18,418	18,516	18,242	18,344	18,087	17,072	16,391	16,340	16,943	603	-559
江東区	15,290	15,500	15,630	15,736	15,300	15,045	15,048	15,214	15,160	15,047	14,629	14,597	14,825	228	-465
7区	27,298	27,713	27,983	27,594	28,594	29,188	28,961	28,124	27,474	26,329	26,997	27,058	28,076	1,018	778

## 【考察】

- 2017年9月末日時点の東京主要7区の平均空室率は3.08%（前月比：+0.02%）、同じく主要5区については、3.03%（前月比：+0.01%）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：+1,018円/坪、主要5区では、前月比：+985円/坪となりました。
- 千代田区では、神保町エリアで大型の募集が発生した影響もあり、空室率が前月比+0.55%と大きく変動しました。渋谷区では、渋谷駅周辺エリアをはじめ区内複数の大型空室の解消があり、空室率は1.42%（前月比-0.52%）となりましたが、神宮前エリアで新築物件が空室を残して竣工を向かえた影響もあり、平均募集賃料は前月比+3,602円/坪となりました。
- 東京主要エリアの空室率は3%台前半と依然低水準で推移していますが、1年前の水準と比較すると、主要5区で前年比：-0.22%低下、主要7区では前年比：-0.55%低下となっており、下落傾向は緩やかになっています。2017年の大規模ビルの供給も落ち着き、都心部での空室が少なくなっている中、好調な企業業績や社員の増加を背景としたオフィス拡張ニーズは都心7区全体まで広がっています。

## 【TOPICS】

- 今月の主な新築ビル
  - ・神宮前タワービルディング（渋谷区神宮前）約11,254坪（延床面積）
- 移転情報
  - ・インベスターズクラウド（港区南青山）⇒神宮前タワービルディング（渋谷区神宮前）600坪（賃借面積）
  - ・アルデアエンジニアリング（豊島区東池袋）⇒KYOBASHI EDORAND（中央区京橋）200坪（賃借面積）
  - ・テラスカイ（中央区日本橋）⇒日本橋二丁目地区第一種市准地再開発事業（A街区）（中央区日本橋）1,100坪（賃借面積）



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】 ■1003棟 2017年9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いています。 ■募集面積は、9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ラブル比率（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、9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）