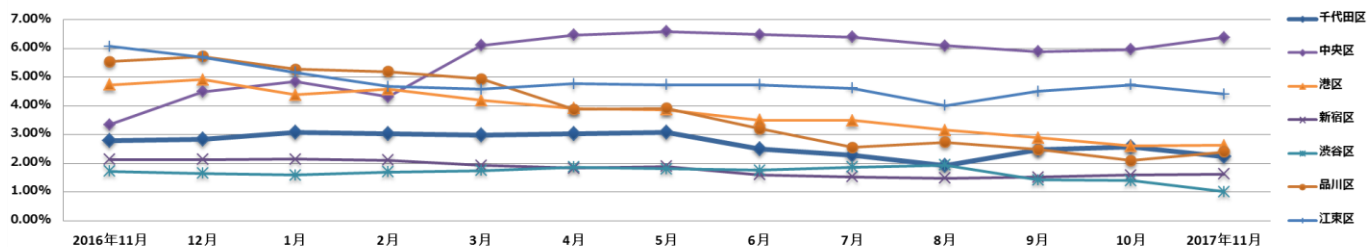


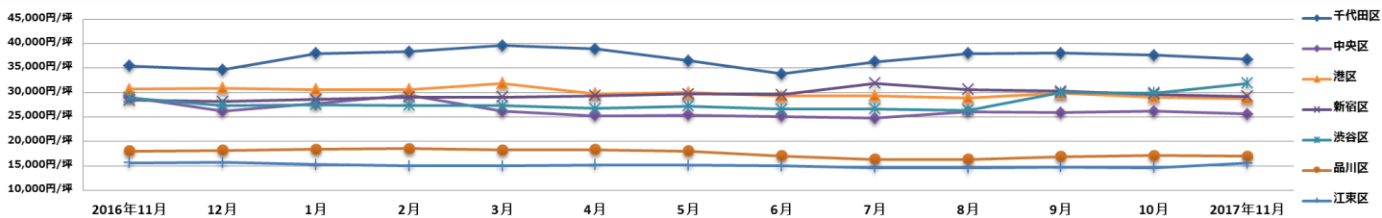
# 2017年11月末時点 大型オフィスビル空室率 東京主要7区集計

2017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2.98%、平均募集賃料27,205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)】

	2016.11	2016.12	2017.1	2017.2	2017.3	2017.4	2017.5	2017.6	2017.7	2017.8	2017.9	2017.10	2017.11	前月比	前年同月比
<b>空室率</b>															
千代田区	2.79%	2.83%	3.08%	3.02%	2.98%	3.04%	3.08%	2.50%	2.28%	1.93%	2.48%	2.56%	2.23%	-0.33%	-0.56%
中央区	3.35%	4.50%	4.84%	4.31%	6.11%	6.47%	6.59%	6.49%	6.40%	6.10%	5.89%	5.97%	6.39%	0.42%	3.04%
港区	4.73%	4.92%	4.39%	4.58%	4.19%	3.92%	3.87%	3.51%	3.49%	3.16%	2.89%	2.60%	2.63%	0.03%	-2.10%
新宿区	2.13%	2.13%	2.14%	2.11%	1.93%	1.83%	1.89%	1.60%	1.53%	1.48%	1.51%	1.59%	1.62%	0.03%	-0.51%
渋谷区	1.72%	1.65%	1.59%	1.70%	1.75%	1.87%	1.81%	1.76%	1.86%	1.94%	1.42%	1.40%	1.01%	-0.39%	-0.71%
5区	3.41%	3.66%	3.62%	3.58%	3.74%	3.73%	3.74%	3.39%	3.29%	3.02%	3.03%	2.98%	2.93%	-0.05%	-0.48%
品川区	5.54%	5.73%	5.28%	5.19%	4.94%	3.88%	3.91%	3.21%	2.55%	2.73%	2.48%	2.10%	2.40%	0.30%	-3.14%
江東区	6.07%	5.70%	5.17%	4.68%	4.58%	4.77%	4.73%	4.73%	4.62%	4.01%	4.51%	4.73%	4.41%	-0.32%	-1.66%
7区	3.77%	3.98%	3.87%	3.79%	3.90%	3.81%	3.82%	3.46%	3.31%	3.06%	3.08%	3.01%	2.98%	-0.03%	-0.79%
<b>平均募集賃料</b>															
千代田区	35,432	34,650	37,948	38,344	39,611	38,935	36,527	33,800	36,280	37,960	38,061	37,641	36,784	-857	1,352
中央区	28,987	26,191	27,702	29,521	26,177	25,256	25,437	25,110	24,755	26,087	25,929	26,205	25,636	-569	-3,351
港区	30,706	30,936	30,655	30,666	31,873	29,787	29,970	29,313	29,355	28,958	29,874	29,083	28,830	-253	-1,876
新宿区	28,425	28,167	28,567	29,066	29,097	29,342	29,702	29,574	31,883	30,647	30,299	29,640	29,184	-456	759
渋谷区	28,947	27,349	27,524	27,359	27,300	26,746	27,267	26,601	26,710	26,423	30,025	29,932	31,918	1,986	2,971
5区	31,387	30,590	31,683	32,348	31,809	30,517	29,880	28,630	29,221	29,542	30,527	30,372	29,684	-688	-1,703
品川区	18,042	18,198	18,418	18,516	18,242	18,344	18,087	17,072	16,391	16,340	16,943	17,130	16,985	-145	-1,057
江東区	15,630	15,736	15,300	15,045	15,048	15,214	15,160	15,047	14,629	14,597	14,825	14,628	15,551	923	-79
7区	27,983	27,594	28,594	29,188	28,961	28,124	27,474	26,329	26,997	27,058	28,076	27,967	27,205	-762	-778

## 【考察】

- 2017年11月末日時点の東京主要7区の平均空室率は2.98%（前月比：-0.03%）、同じく主要5区については、2.93%（前月比：-0.05%）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：-762円/坪、主要5区では、前月比：-688円/坪となりました。
- 区毎にみると、千代田区では、大手町・丸の内エリアや飯田橋エリアで空室の解消がみられ、空室率は2.23%（前月比：-0.33%）となりました。中央区では晴海エリアで大型の募集が発生した影響もあり、空室率は6.39%（前月比+0.42%）となっています。
- 先月の主要5区に引き続き、今月は主要7区でも平均空室率が2.98%と当社の集計開始以来はじめて3%を下回りました。2018年の大規模オフィスビルの供給は約42万坪と平年を大きく超える見込みです。好調な景況感や政府の進める働き方改革の実現に向け、企業の移転ニーズが依然旺盛な中、オフィスビルの新規供給やそれに伴い発生する二次空室等が受け皿となり、2018年のオフィスマーケットは活発な動きが予想されます。

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】 ■ 1005棟 2017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、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、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。（除消費税）

## 【TOPICS】

- 移転情報
  - ・ Google (港区六本木)
    - 渋谷ストリーム (渋谷区渋谷) 約14,000坪 (賃借面積)
  - ・ ユニバーサルミュージック (港区赤坂)
    - 神宮前タワービルディング (渋谷区神宮前) 約1,800坪 (賃借面積)
  - ・ セレス (港区南青山)
    - 世田谷ビジネススクエアタワー (世田谷区用賀) 約583坪 (賃借面積)
  - ・ フィンテック グローバル 他 (港区虎ノ門)
    - 目黒セントラルスクエア (品川区上大崎) 約537坪 (賃借面積)
  - ・ ミツウロコグリーンエネルギー (中央区日本橋本町)
    - 日本橋二丁目地区第一種市街地再開発事業 (A街区) (中央区日本橋) 約370坪 (賃借面積)

