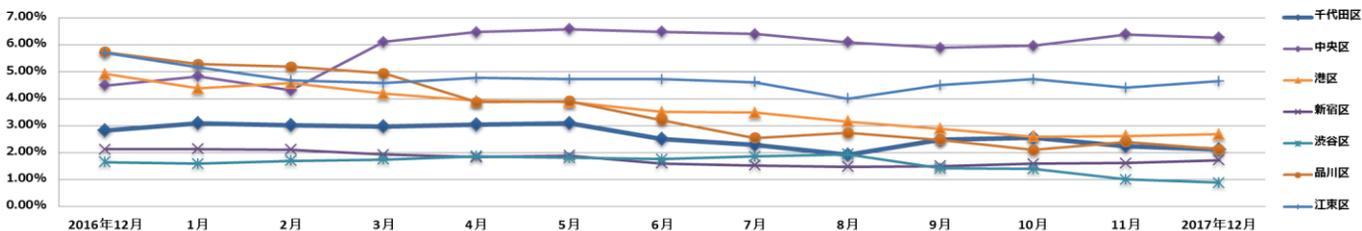


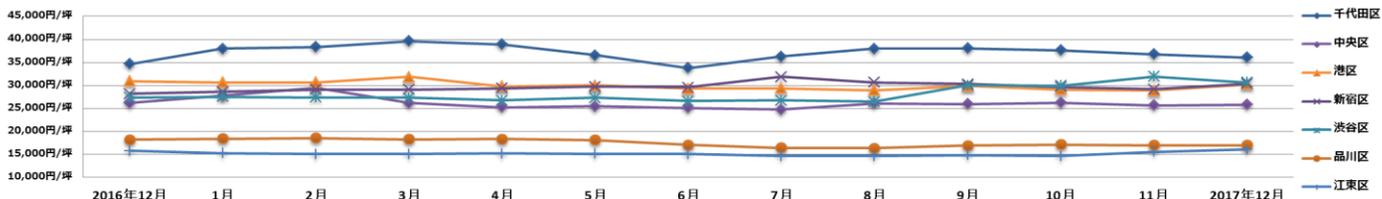
# 2017年12月末時点 大型オフィスビル空室率 東京主要7区集計

2017年12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2.95%、平均募集賃料27,524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)】

	2016.12	2017.1	2017.2	2017.3	2017.4	2017.5	2017.6	2017.7	2017.8	2017.9	2017.10	2017.11	2017.12	前月比	前年同月比	
空室率	千代田区	2.83%	3.08%	3.02%	2.98%	3.04%	3.08%	2.50%	2.28%	1.93%	2.48%	2.56%	2.23%	2.13%	-0.10%	-0.70%
	中央区	4.50%	4.84%	4.31%	6.11%	6.47%	6.59%	6.49%	6.40%	6.10%	5.89%	5.97%	6.39%	6.27%	-0.12%	1.77%
	港区	4.92%	4.39%	4.58%	4.19%	3.92%	3.87%	3.51%	3.49%	3.16%	2.89%	2.60%	2.63%	2.69%	0.06%	-2.23%
	新宿区	2.13%	2.14%	2.11%	1.93%	1.83%	1.89%	1.60%	1.53%	1.48%	1.51%	1.59%	1.62%	1.72%	0.10%	-0.41%
	渋谷区	1.65%	1.59%	1.70%	1.75%	1.87%	1.81%	1.76%	1.86%	1.94%	1.42%	1.40%	1.01%	0.89%	-0.12%	-0.76%
	5区	3.66%	3.62%	3.58%	3.74%	3.73%	3.74%	3.39%	3.29%	3.02%	3.03%	2.98%	2.93%	2.90%	-0.03%	-0.76%
	品川区	5.73%	5.28%	5.19%	4.94%	3.88%	3.91%	3.21%	2.55%	2.73%	2.48%	2.10%	2.40%	2.13%	-0.27%	-3.60%
江東区	5.70%	5.17%	4.68%	4.58%	4.77%	4.73%	4.73%	4.62%	4.01%	4.51%	4.73%	4.41%	4.65%	0.24%	-1.05%	
7区	3.98%	3.87%	3.79%	3.90%	3.81%	3.82%	3.46%	3.31%	3.06%	3.08%	3.01%	2.98%	2.95%	-0.03%	-1.03%	
平均募集賃料	千代田区	34,650	37,948	38,344	39,611	38,935	36,527	33,800	36,280	37,960	38,061	37,641	36,784	36,078	-706	1,428
	中央区	26,191	27,702	29,521	26,177	25,256	25,437	25,110	24,755	26,087	25,929	26,205	25,636	25,824	188	-367
	港区	30,936	30,655	30,666	31,873	29,787	29,970	29,313	29,355	28,958	29,874	29,083	28,830	30,192	1,362	-744
	新宿区	28,167	28,567	29,066	29,097	29,342	29,702	29,574	31,883	30,647	30,299	29,640	29,184	30,342	1,158	2,175
	渋谷区	27,349	27,524	27,359	27,300	26,746	27,267	26,601	26,710	26,423	30,025	29,932	31,918	30,660	-1,258	3,311
	5区	30,590	31,683	32,348	31,809	30,517	29,880	28,630	29,221	29,542	30,527	30,372	29,684	29,943	259	-647
	品川区	18,198	18,418	18,516	18,242	18,344	18,087	17,072	16,391	16,340	16,943	17,130	16,985	16,980	-5	-1,218
江東区	15,736	15,300	15,045	15,048	15,214	15,160	15,047	14,629	14,597	14,825	14,628	15,551	16,080	529	344	
7区	27,594	28,594	29,188	28,961	28,124	27,474	26,329	26,997	27,058	28,076	27,967	27,205	27,524	319	-70	

【考察】

- 2017年12末日時点の東京主要7区の平均空室率は2.95%（前月比：-0.03%）、同じく主要5区については、2.90%（前月比：-0.03%）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：+319円/坪、主要5区では、前月比：+259円/坪となりました。
- 前年同月と比較すると、東京主要7区の空室総面積は約62,130坪の減少、空室率は-1.03%、平均募集賃料は-70円/坪となりました。また、主要5区では空室率は-0.76%、平均募集賃料は-674円/坪となっています。空室率は着実に低下しているのに対し、平均募集賃料は1年を通じて小刻みな上下動を見せながら横ばいで推移しました。
- 2018年は、1月の太陽生命日本橋ビル、2月の東京ミッドタウン日比谷等をはじめとして年間約42万坪と平年を上回る大規模オフィスビルの供給が見込まれています。一方、企業のオフィス移転、増床ニーズは引き続き旺盛で、2018年の竣工予定ビルでも既に内定・成約の声が多く聞こえています。昨年来の堅調な景気動向を背景に、好調な企業業績も数多くみられる中、2018年の賃貸オフィスマーケットも引き続き低空室率で推移していくことが予想されます。

【TOPICS】

- 移転情報
  - ・ユニ・ファミリーマートホールディングス（豊島区東池袋）  
→msb Tamachi 田町ステーションタワーS（港区芝）  
約4,300坪（賃借面積）
  - ・Loop（文京区本郷）  
→上野フロンティアタワー（台東区上野）約480坪（賃借面積）
  - ・スノーピーク（世田谷区瀬田）  
→神宮前タワービルディング（渋谷区神宮前）約230坪（賃借面積）
  - ・CLINKS（中央区日本橋人形町）  
→TMG八丁堀ビル（中央区八丁堀）約230坪（賃借面積）
  - ・Square（港区北青山）  
→TRY-SEVEN ROPPONGI（港区六本木）約180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】 ■1005棟 2017年12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、12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、12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）