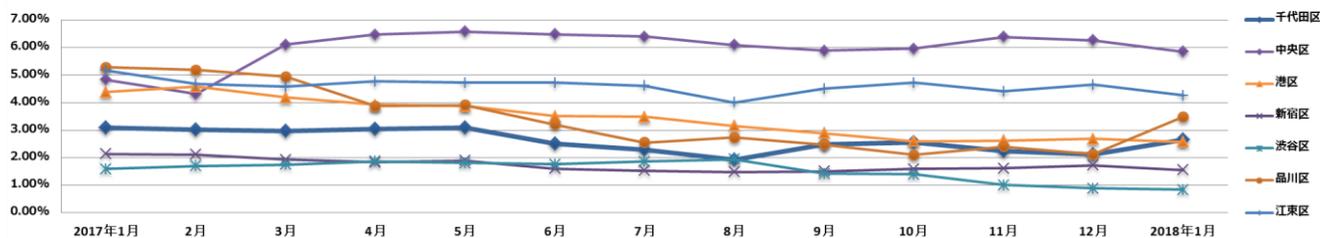


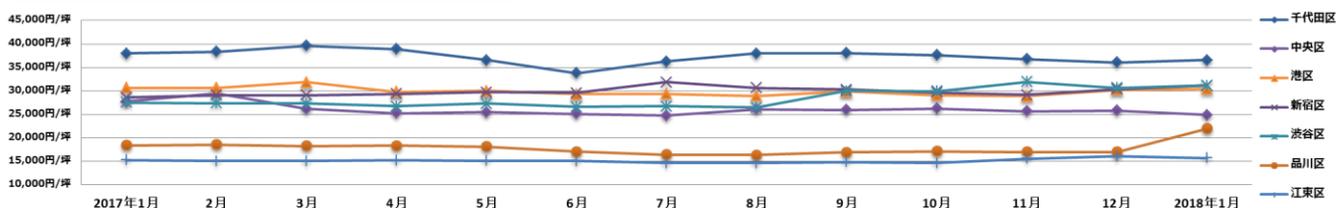
2018年1月末時点 大型オフィスビル空室率 東京主要7区集計

2018年1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3.07%、平均募集賃料27,937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)】

	2017.1	2017.2	2017.3	2017.4	2017.5	2017.6	2017.7	2017.8	2017.9	2017.10	2017.11	2017.12	2018.1	前月比	前年同月比
千代田区	3.08%	3.02%	2.98%	3.04%	3.08%	2.50%	2.28%	1.93%	2.48%	2.56%	2.23%	2.13%	2.65%	0.52%	-0.95%
中央区	4.84%	4.31%	6.11%	6.47%	6.59%	6.49%	6.40%	6.10%	5.89%	5.97%	6.39%	6.27%	5.85%	-0.42%	1.43%
港区	4.39%	4.58%	4.19%	3.92%	3.87%	3.51%	3.49%	3.16%	2.89%	2.60%	2.63%	2.69%	2.57%	-0.12%	-1.70%
新宿区	2.14%	2.11%	1.93%	1.83%	1.89%	1.60%	1.53%	1.48%	1.51%	1.59%	1.62%	1.72%	1.56%	-0.16%	-0.42%
渋谷区	1.59%	1.70%	1.75%	1.87%	1.81%	1.76%	1.86%	1.94%	1.42%	1.40%	1.01%	0.89%	0.84%	-0.05%	-0.70%
5区	3.62%	3.58%	3.74%	3.73%	3.74%	3.39%	3.29%	3.02%	3.03%	2.98%	2.93%	2.90%	2.93%	0.03%	-0.72%
品川区	5.28%	5.19%	4.94%	3.88%	3.91%	3.21%	2.55%	2.73%	2.48%	2.10%	2.40%	2.13%	3.49%	1.36%	-3.15%
江東区	5.17%	4.68%	4.58%	4.77%	4.73%	4.73%	4.62%	4.01%	4.51%	4.73%	4.41%	4.65%	4.27%	-0.38%	-0.52%
7区	3.87%	3.79%	3.90%	3.81%	3.82%	3.46%	3.31%	3.06%	3.08%	3.01%	2.98%	2.95%	3.07%	0.12%	-0.92%
千代田区	37,948	38,344	39,611	38,935	36,527	33,800	36,280	37,960	38,061	37,641	36,784	36,078	36,541	463	-1,870
中央区	27,702	29,521	26,177	25,256	25,437	25,110	24,755	26,087	25,929	26,205	25,636	25,824	24,882	-942	-1,878
港区	30,655	30,666	31,873	29,787	29,970	29,313	29,355	28,958	29,874	29,083	28,830	30,192	30,420	228	-463
新宿区	28,567	29,066	29,097	29,342	29,702	29,574	31,883	30,647	30,299	29,640	29,184	30,342	31,145	803	1,775
渋谷区	27,524	27,359	27,300	26,746	27,267	26,601	26,710	26,423	30,025	29,932	31,918	30,660	31,115	455	3,136
5区	31,683	32,348	31,809	30,517	29,880	28,630	29,221	29,542	30,527	30,372	29,684	29,943	30,321	378	-1,740
品川区	18,418	18,516	18,242	18,344	18,087	17,072	16,391	16,340	16,943	17,130	16,985	16,980	21,971	4,991	-1,438
江東区	15,300	15,045	15,048	15,214	15,160	15,047	14,629	14,597	14,825	14,628	15,551	16,080	15,712	-368	780
7区	28,594	29,188	28,961	28,124	27,474	26,329	26,997	27,058	28,076	27,967	27,205	27,524	27,937	413	-1,070

【考察】

- 2018年1月末日時点の東京主要7区の平均空室率は3.07%（前月比：+0.12%）、同じく主要5区については、2.93%（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：+413円/坪、主要5区では、前月比：+378円/坪となりました。
- 区毎にみると、千代田区では、日比谷エリアや霞が関エリアで大型の新規募集が発生した影響で、空室率は2.65%（前月比：+0.52%）と大きく変動しました。品川区では、大崎エリアで大型の新築ビルが竣工した影響もあり空室率が3.49%（前月比：+1.36%）、募集賃料が@21,971円/坪（前月比：+@4,991円/坪）と大きく上昇しています。
- 2018年の竣工物件の供給がはじまりましたが、多くの竣工予定物件で竣工前の内定・成約が進んでいます。一方、新築ビルへの移転に伴い発生した移転元の既存ビルの二次空室は外部に募集されずに内部増床等で消化されることも多く、マーケットは引き続き低空室率で推移しています。今後新築ビルの供給が進むにつれて、既存ビルの二次空室が顕在化してくると予想されますので、引き続きマーケットの動向に注視して参ります。

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 2018年1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、1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、1月末日時点で募集している区画の条件を加重平均してしております。 ■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】

- 今月の主な新築ビル
 - ・太陽生命日本橋ビル（中央区日本橋）約18,191坪（延床面積）
- 移転情報
 - ・日本証券業協会（中央区日本橋茅場町）→太陽生命日本橋ビル（中央区日本橋）約1,480坪（賃借面積）
 - ・三菱マテリアルテクノ（千代田区九段北）→秋葉原アイマークビル（台東区台東）約1,244坪（賃借面積）
 - ・コマースニジュウイチ（港区芝浦）→AKASAKA K-TOWER（港区元赤坂）約392坪（賃借面積）
 - ・三井物産エアロスペース（港区芝公園）→鉄鋼ビルディング（千代田区丸の内）約350坪（賃借面積）

