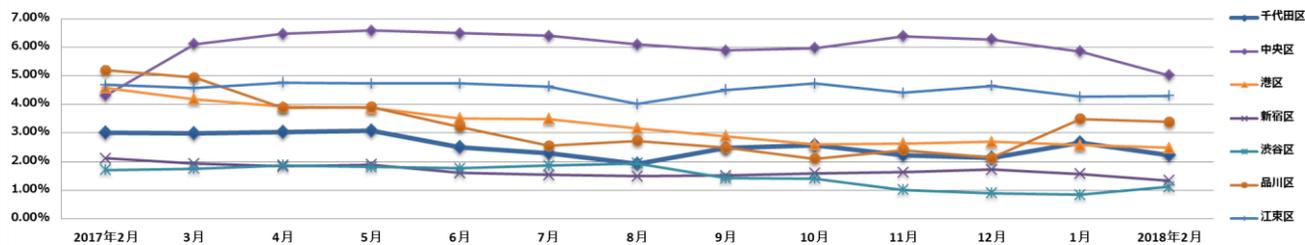


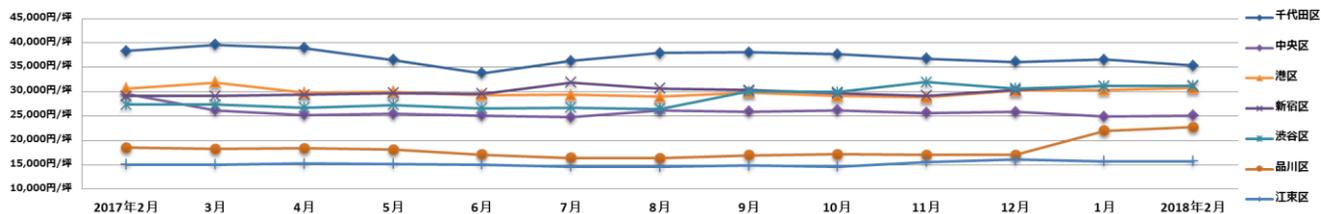
2018年2月末時点 大型オフィスビル空室率 東京主要7区集計

2018年2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2.80%、平均募集賃料27,589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)】

	2017.2	2017.3	2017.4	2017.5	2017.6	2017.7	2017.8	2017.9	2017.10	2017.11	2017.12	2018.1	2018.2	前月比	前年同月比
空室率															
千代田区	3.02%	2.98%	3.04%	3.08%	2.50%	2.28%	1.93%	2.48%	2.56%	2.23%	2.13%	2.65%	2.21%	-0.44%	-0.81%
中央区	4.31%	6.11%	6.47%	6.59%	6.49%	6.40%	6.10%	5.89%	5.97%	6.39%	6.27%	5.85%	5.02%	-0.83%	0.71%
港区	4.58%	4.19%	3.92%	3.87%	3.51%	3.49%	3.16%	2.89%	2.60%	2.63%	2.69%	2.57%	2.48%	-0.09%	-2.10%
新宿区	2.11%	1.93%	1.83%	1.89%	1.60%	1.53%	1.48%	1.51%	1.59%	1.62%	1.72%	1.56%	1.33%	-0.23%	-0.78%
渋谷区	1.70%	1.75%	1.87%	1.81%	1.76%	1.86%	1.94%	1.42%	1.40%	1.01%	0.89%	0.84%	1.11%	0.27%	-0.59%
5区	3.58%	3.74%	3.73%	3.74%	3.39%	3.29%	3.02%	3.03%	2.98%	2.93%	2.90%	2.93%	2.61%	-0.32%	-0.97%
品川区	5.19%	4.94%	3.88%	3.91%	3.21%	2.55%	2.73%	2.48%	2.10%	2.40%	2.13%	3.49%	3.38%	-0.11%	-1.81%
江東区	4.68%	4.58%	4.77%	4.73%	4.73%	4.62%	4.01%	4.51%	4.73%	4.41%	4.65%	4.27%	4.30%	0.03%	-0.38%
7区	3.79%	3.90%	3.81%	3.82%	3.46%	3.31%	3.06%	3.08%	3.01%	2.98%	2.95%	3.07%	2.80%	-0.27%	-0.99%
平均募集賃料															
千代田区	38,344	39,611	38,935	36,527	33,800	36,280	37,960	38,061	37,641	36,784	36,078	36,541	35,331	-1,210	-3,013
中央区	29,521	26,177	25,256	25,437	25,110	24,755	26,087	25,929	26,205	25,636	25,824	24,882	25,084	202	-4,437
港区	30,666	31,873	29,787	29,970	29,313	29,355	28,958	29,874	29,083	28,830	30,192	30,420	30,712	292	46
新宿区	29,066	29,097	29,342	29,702	29,574	31,883	30,647	30,299	29,640	29,184	30,342	31,145	31,115	-30	2,049
渋谷区	27,359	27,300	26,746	27,267	26,601	26,710	26,423	30,025	29,932	31,918	30,660	31,115	31,177	62	3,818
5区	32,348	31,809	30,517	29,880	28,630	29,221	29,542	30,527	30,372	29,684	29,943	30,321	30,060	-261	-2,288
品川区	18,516	18,242	18,344	18,087	17,072	16,391	16,340	16,943	17,130	16,985	16,980	21,971	22,708	737	4,192
江東区	15,045	15,048	15,214	15,160	15,047	14,629	14,597	14,825	14,628	15,551	16,080	15,712	15,705	-7	660
7区	29,188	28,961	28,124	27,474	26,329	26,997	27,058	28,076	27,967	27,205	27,524	27,937	27,589	-348	-1,599

【考察】

- 2018年2月末日時点の東京主要7区の平均空室率は2.80%（前月比：-0.27%）、同じく主要5区については、2.61%（前月比：-0.32%）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：-348円/坪、主要5区では、前月比：-261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、霞ヶ関エリアの複数の大型ビルで空室が解消し、空室率は2.21%（前月比：-0.44%）となり、平均募集賃料は前月比：-1,210円/坪となりました。中央区では、晴海エリアで大型の成約があり、空室率は5.02%（前月比：-0.83%）と大きく低下しました。
- 2018年1月の有効求人倍率は前月と同水準の1.59倍で、44年ぶりの高水準となり、雇用関連の統計は堅調に推移しています。海外情勢の影響による株価の変動はあるものの、短期的には経済の見通しも明るく、好調な雇用情勢が予想されます。引き続き旺盛な企業の移転需要の受け皿として、2018年に新規供給されるビルでの成約・内定の声が多く聞こえている中、まとまった規模を求める移転では2019年完成のビルを視野に入れる動きも増えてきています。

【TOPICS】

- **今月の主な新築ビル**
 - ・東京ミッドタウン日比谷（千代田区有楽町）約57,172坪（延床面積）
- **移転情報**
 - ・SMBC日興証券（中央区新川）→日本橋高島屋三井ビルディング（中央区日本橋）約3,228坪（賃借面積）
 - ・USEN-NEXT HOLDINGS（港区北青山）→目黒セントラルスクエア（品川区上大崎）約2,148坪（賃借面積）
 - ・フジテック（港区三田）→NBFプラチナタワー（港区白金）約1,600坪（賃借面積）
 - ・アイセル（中央区日本橋箱崎町）→上野フロンティアタワー（台東区上野）約320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】 ■ 1006棟 2018年2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、2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、2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）