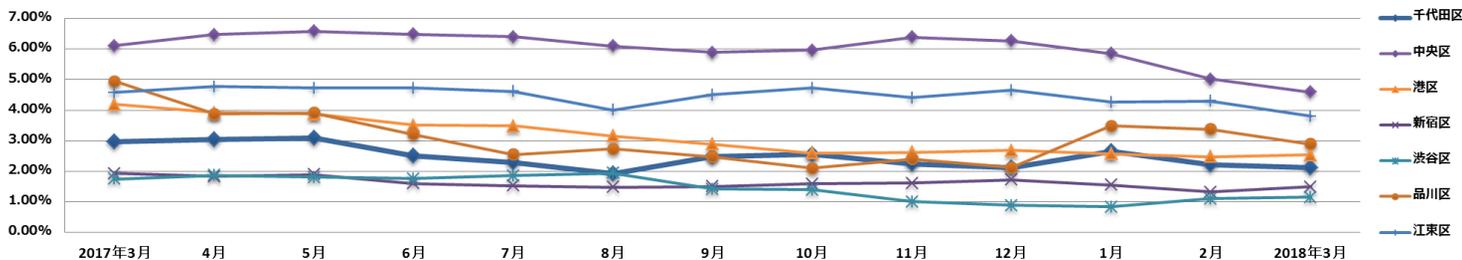


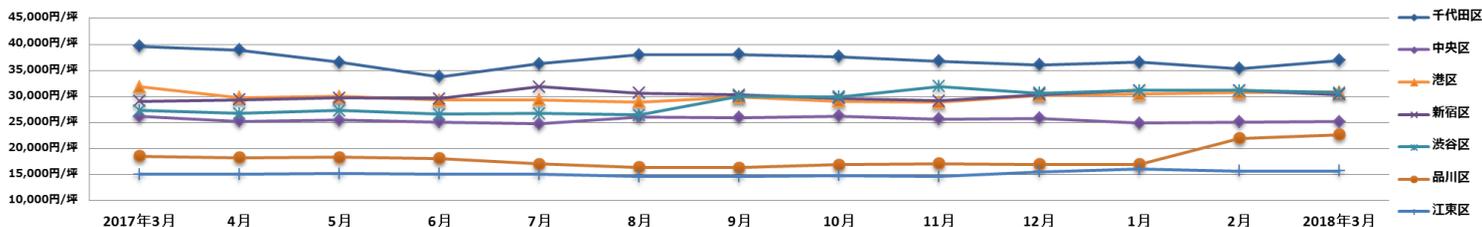
# 2018年3月末時点 大型オフィスビル空室率 東京主要7区集計

2018年3月末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2.67%、平均募集賃料28,152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)】

	2017.3	2017.4	2017.5	2017.6	2017.7	2017.8	2017.9	2017.10	2017.11	2017.12	2018.1	2018.2	2018.3	前月比	前年同月比	
空室率	千代田区	2.98%	3.04%	3.08%	2.50%	2.28%	1.93%	2.48%	2.56%	2.23%	2.13%	2.65%	2.21%	2.11%	-0.10%	-0.87%
	中央区	6.11%	6.47%	6.59%	6.49%	6.40%	6.10%	5.89%	5.97%	6.39%	6.27%	5.85%	5.02%	4.59%	-0.43%	-1.52%
	港区	4.19%	3.92%	3.87%	3.51%	3.49%	3.16%	2.89%	2.60%	2.63%	2.69%	2.57%	2.48%	2.54%	0.06%	-1.65%
	新宿区	1.93%	1.83%	1.89%	1.60%	1.53%	1.48%	1.51%	1.59%	1.62%	1.72%	1.56%	1.33%	1.49%	0.16%	-0.44%
	渋谷区	1.75%	1.87%	1.81%	1.76%	1.86%	1.94%	1.42%	1.40%	1.01%	0.89%	0.84%	1.11%	1.16%	0.05%	-0.59%
	5区	3.74%	3.73%	3.74%	3.39%	3.29%	3.02%	3.03%	2.98%	2.93%	2.90%	2.93%	2.61%	2.55%	-0.06%	-1.19%
	品川区	4.94%	3.88%	3.91%	3.21%	2.55%	2.73%	2.48%	2.10%	2.40%	2.13%	3.49%	3.38%	2.89%	-0.49%	-2.05%
江東区	4.58%	4.77%	4.73%	4.73%	4.62%	4.01%	4.51%	4.73%	4.41%	4.65%	4.27%	4.30%	3.80%	-0.50%	-0.78%	
7区	3.90%	3.81%	3.82%	3.46%	3.31%	3.06%	3.08%	3.01%	2.98%	2.95%	3.07%	2.80%	2.67%	-0.13%	-1.23%	
平均募集賃料	千代田区	39,611	38,935	36,527	33,800	36,280	37,960	38,061	37,641	36,784	36,078	36,541	35,331	36,890	1,559	-2,721
	中央区	26,177	25,256	25,437	25,110	24,755	26,087	25,929	26,205	25,636	25,824	24,882	25,084	25,144	60	-1,033
	港区	31,873	29,787	29,970	29,313	29,355	28,958	29,874	29,083	28,830	30,192	30,420	30,712	30,860	148	-1,013
	新宿区	29,097	29,342	29,702	29,574	31,883	30,647	30,299	29,640	29,184	30,342	31,145	31,115	30,372	-743	1,275
	渋谷区	27,300	26,746	27,267	26,601	26,710	26,423	30,025	29,932	31,918	30,660	31,115	31,177	30,713	-464	3,413
	5区	31,809	30,517	29,880	28,630	29,221	29,542	30,527	30,372	29,684	29,943	30,321	30,060	30,447	387	-1,362
	品川区	18,242	18,344	18,087	17,072	16,391	16,340	16,943	17,130	16,985	16,980	21,971	22,708	23,122	414	4,880
江東区	15,048	15,214	15,160	15,047	14,629	14,597	14,825	14,628	15,551	16,080	15,712	15,705	15,448	-257	400	
7区	28,961	28,124	27,474	26,329	26,997	27,058	28,076	27,967	27,205	27,524	27,937	27,589	28,152	563	-809	

## 【考察】

- 2018年3月末時点の東京主要7区の平均空室率は2.67%（前月比：-0.13%）、同じく主要5区については、2.55%（前月比：-0.06%）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：+563円/坪、主要5区では、前月比：+387円/坪となりました。
- 区毎にみると、中央区では晴海エリアで大型の空室が解消し、空室率は4.59%（前月比：-0.43%）となりました。品川区では、大崎・五反田エリア等で複数の成約がみられ、空室率は2.89%（前月比：-0.49%）と3ヶ月ぶりに3%を下回る空室率となりました。また、江東区でも空室の解消が進み、空室率は前月比：-0.50%となり、都心部での空室率低下傾向が周辺部まで波及している状況がみられます。
- 2018年の第一四半期に供給された新築ビルの多くが既に9割以上の内定・成約状況となっており、昨年に引き続き新築ビルへの移転需要は依然旺盛です。2018年は平年以上のオフィスの供給が見込まれておりますが、今後の供給予定ビルについても一部の大型ビルで多少の募集床を残しているものの、竣工前に内定・成約率が9割を超えているビルも多く、引き続き需給バランスは逼迫しています。

当社は、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3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、3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、3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）

## 【TOPICS】

- 今月の主な新築ビル
  - ・秋葉原アイマークビル（台東区台東）約4,849坪（延床面積）
- 移転情報
  - ・アイリスオーヤマ（文京区後楽）→日本生命浜松町クエアタワー（港区浜松町）約790坪（賃貸面積）
  - ・コマツカスタマーサポート（川崎市川崎区）→NBFプラチナタワー（港区白金）約800坪（賃貸面積）
  - ・新生テクノス（港区芝公園）→G-BASE田町（港区芝）約450坪（賃貸面積）
  - ・QUICK（中央区日本橋室町）→（仮称）JPビルディング建替計画（中央区日本橋室町）約912坪（賃貸面積）

