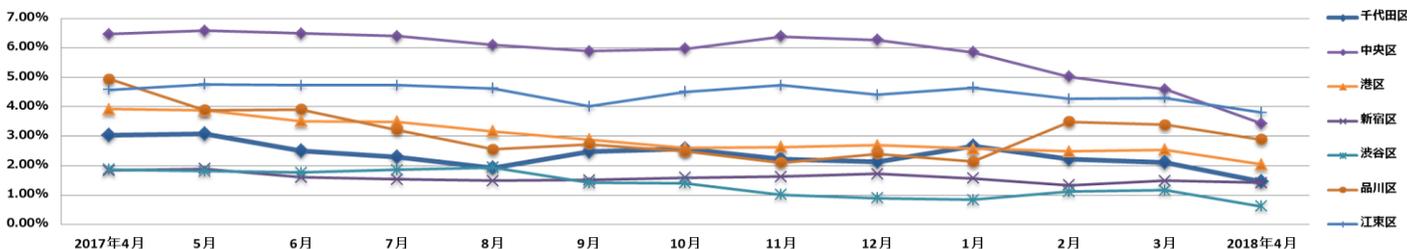


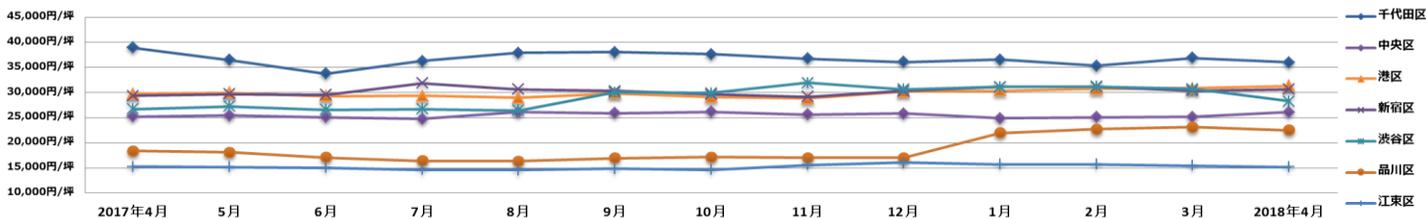
2018年4月末時点 大型オフィスビル空室率 東京主要7区集計

2018年4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2.12%、平均募集賃料27,460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)】

	2017.4	2017.5	2017.6	2017.7	2017.8	2017.9	2017.10	2017.11	2017.12	2018.1	2018.2	2018.3	2018.4	前月比	前年同月比
空室率															
千代田区	3.04%	3.08%	2.50%	2.28%	1.93%	2.48%	2.56%	2.23%	2.13%	2.65%	2.21%	2.11%	1.46%	-0.65%	-1.58%
中央区	6.47%	6.59%	6.49%	6.40%	6.10%	5.89%	5.97%	6.39%	6.27%	5.85%	5.02%	4.59%	3.43%	-1.16%	-3.04%
港区	3.92%	3.87%	3.51%	3.49%	3.16%	2.89%	2.60%	2.63%	2.69%	2.57%	2.48%	2.54%	2.04%	-0.50%	-1.88%
新宿区	1.83%	1.89%	1.60%	1.53%	1.48%	1.51%	1.59%	1.62%	1.72%	1.56%	1.33%	1.49%	1.41%	-0.08%	-0.42%
渋谷区	1.87%	1.81%	1.76%	1.86%	1.94%	1.42%	1.40%	1.01%	0.89%	0.84%	1.11%	1.16%	0.61%	-0.55%	-1.26%
5区	3.73%	3.74%	3.39%	3.29%	3.02%	3.03%	2.98%	2.93%	2.90%	2.93%	2.61%	2.55%	1.93%	-0.62%	-1.80%
品川区	3.88%	3.91%	3.21%	2.55%	2.73%	2.48%	2.10%	2.40%	2.13%	3.49%	3.38%	2.89%	2.13%	-0.76%	-1.75%
江東区	4.77%	4.73%	4.73%	4.62%	4.01%	4.51%	4.73%	4.41%	4.65%	4.27%	4.30%	3.80%	4.47%	0.67%	-0.30%
7区	3.81%	3.82%	3.46%	3.31%	3.06%	3.08%	3.01%	2.98%	2.95%	3.07%	2.80%	2.67%	2.12%	-0.55%	-1.69%
平均募集賃料															
千代田区	38,935	36,527	33,800	36,280	37,960	38,061	37,641	36,784	36,078	36,541	35,331	36,890	36,057	-833	-2,878
中央区	25,256	25,437	25,110	24,755	26,087	25,929	26,205	25,636	25,824	24,882	25,084	25,144	26,130	986	874
港区	29,787	29,970	29,313	29,355	28,958	29,874	29,083	28,830	30,192	30,420	30,712	30,860	31,331	471	1,544
新宿区	29,342	29,702	29,574	31,883	30,647	30,299	29,640	29,184	30,342	31,145	31,115	30,372	30,636	264	1,294
渋谷区	26,746	27,267	26,601	26,710	26,423	30,025	29,932	31,918	30,660	31,115	31,177	30,713	28,287	-2,426	1,541
5区	30,517	29,880	28,630	29,221	29,542	30,527	30,372	29,684	29,943	30,321	30,060	30,447	30,537	90	20
品川区	18,344	18,087	17,072	16,391	16,340	16,943	17,130	16,985	16,980	21,971	22,708	23,122	22,526	-596	4,182
江東区	15,214	15,160	15,047	14,629	14,597	14,825	14,628	15,551	16,080	15,712	15,705	15,448	15,157	-291	-57
7区	28,124	27,474	26,329	26,997	27,058	28,076	27,967	27,205	27,524	27,937	27,589	28,152	27,460	-692	-664

【考察】

- 2018年4月末日時点の東京主要7区平均空室率は2.12%（前月比：-0.55%）、同じく主要5区については、1.93%（前月比：-0.62%）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：-692円/坪、主要5区では、前月比：+90円/坪となりました。
- 今月は市場全体で複数の大規模ビルのテナント募集が終了したことに伴い、江東区を除く主要7区において大幅に空室率が下落しています。前年同月と比較すると、東京主要7区空室率は-1.78%、主要5区では空室率は-1.81%となっており空室率は年間を通じて低下している状態です。
- 1月竣工の『太陽生命日本橋ビル』や3月竣工の『秋葉原アイマークビル』をはじめ、2018年竣工の新規供給ビルの多くが既に9割を超える稼働状況となっています。また、今後竣工予定である新規供給ビルについても、『msb Tamachi 田町ステーションタワーS』、『日本生命浜松町クアータワー』等、多数のビルですでに8割を超えて成約内定となっており、マーケットは堅調なオフィス需要に後押しされ、今後も低空室率で推移することが予想されます。

【TOPICS】

- 移転情報
 - ・伊藤忠エネクス（港区虎ノ門）
→霞が関ビルディング（千代田区霞が関）約2,391坪（賃貸面積）
 - ・ソルクシース（港区芝）
→msb Tamachi 田町ステーションタワーS（港区芝浦）約936坪（賃貸面積）
 - ・シノケングループ（港区芝大門）
→日本生命浜松町クアータワー（港区浜松町）約790坪（賃貸面積）
 - ・太陽有限責任監査法人、優成監査法人（港区赤坂）
→AKASAKA K-TOWER（港区元赤坂）約1,960坪（賃貸面積）
 - ・PVHジャパン（渋谷区代官山町）
→日比谷パークフロント（千代田区内幸町）約630坪（賃貸面積）



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】 ■ 1003棟 2018年4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、4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、4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）