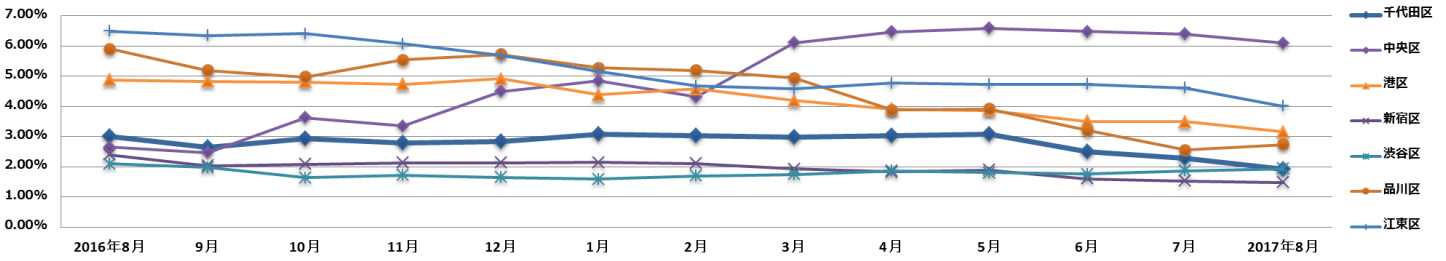


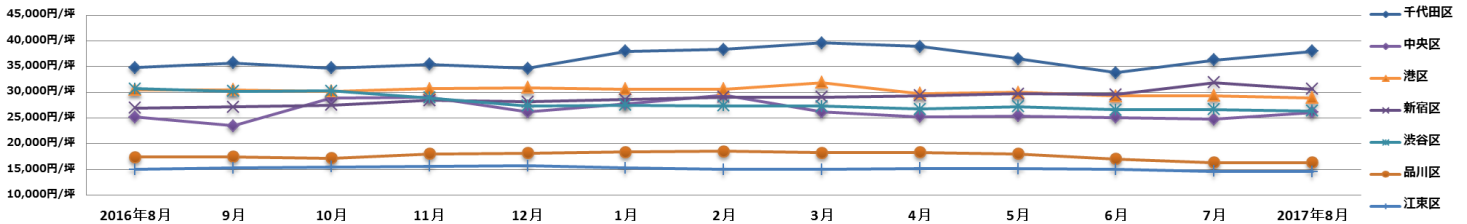
# 2017年8月末時点 大型オフィスビル空室率 東京主要7区集計

2017年8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3.06%、平均募集賃料27,058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)】

	2016.8	2016.9	2016.10	2016.11	2016.12	2017.1	2017.2	2017.3	2017.4	2017.5	2017.6	2017.7	2017.8	前月比	前年同月比
<b>空室率</b>															
千代田区	3.00%	2.65%	2.94%	2.79%	2.83%	3.08%	3.02%	2.98%	3.04%	3.08%	2.50%	2.28%	1.93%	-0.35%	-1.07%
中央区	2.65%	2.47%	3.63%	3.35%	4.50%	4.84%	4.31%	6.11%	6.47%	6.59%	6.49%	6.40%	6.10%	-0.30%	3.45%
港区	4.88%	4.83%	4.81%	4.73%	4.92%	4.39%	4.58%	4.19%	3.92%	3.87%	3.51%	3.49%	3.16%	-0.33%	-1.72%
新宿区	2.39%	2.04%	2.08%	2.13%	2.13%	2.14%	2.11%	1.93%	1.83%	1.89%	1.60%	1.53%	1.48%	-0.05%	-0.91%
渋谷区	2.10%	1.97%	1.64%	1.72%	1.65%	1.59%	1.70%	1.75%	1.87%	1.81%	1.76%	1.86%	1.94%	0.08%	-0.16%
5区	3.46%	3.25%	3.52%	3.41%	3.66%	3.62%	3.58%	3.74%	3.73%	3.74%	3.39%	3.29%	3.02%	-0.27%	-0.44%
品川区	5.91%	5.19%	4.98%	5.54%	5.73%	5.28%	5.19%	4.94%	3.88%	3.91%	3.21%	2.55%	2.73%	0.18%	-3.18%
江東区	6.50%	6.35%	6.41%	6.07%	5.70%	5.17%	4.68%	4.58%	4.77%	4.73%	4.73%	4.62%	4.01%	-0.61%	-2.49%
7区	3.87%	3.63%	3.84%	3.77%	3.98%	3.87%	3.79%	3.90%	3.81%	3.82%	3.46%	3.31%	3.06%	-0.25%	-0.81%
<b>平均募集賃料</b>															
千代田区	34,775	35,737	34,728	35,432	34,650	37,948	38,344	39,611	38,935	36,527	33,800	36,280	37,960	1,680	3,185
中央区	25,203	23,495	28,954	28,987	26,191	27,702	29,521	26,177	25,256	25,437	25,110	24,755	26,087	1,332	884
港区	30,493	30,488	30,173	30,706	30,936	30,655	30,666	31,873	29,787	29,970	29,313	29,355	28,958	-397	-1,535
新宿区	26,976	27,204	27,550	28,425	28,167	28,567	29,066	29,097	29,342	29,702	29,574	31,883	30,647	-1,236	3,671
渋谷区	30,672	30,178	30,305	28,947	27,349	27,524	27,359	27,300	26,746	27,267	26,601	26,710	26,423	-287	-4,249
5区	30,682	30,665	30,998	31,387	30,590	31,683	32,348	31,809	30,517	29,880	28,630	29,221	29,542	321	-1,140
品川区	17,428	17,502	17,232	18,042	18,198	18,418	18,516	18,242	18,344	18,087	17,072	16,391	16,340	-51	-1,088
江東区	15,025	15,290	15,500	15,630	15,736	15,300	15,045	15,048	15,214	15,160	15,047	14,629	14,597	-32	-428
7区	27,191	27,298	27,713	27,983	27,594	28,594	29,188	28,961	28,124	27,474	26,329	26,997	27,058	61	-133

## 【考察】

- 2017年8月末日時点の東京主要7区の平均空室率は3.06%（前月比：-0.25%）、同じく主要5区については、3.02%（前月比：-0.27%）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：+61円/坪、主要5区では、前月比：+321円/坪となりました。
- 千代田区では九段エリア、秋葉原エリアをはじめ、区内で複数の既存ビルの大型空室が解消し、空室率は1.93%（前月比-0.35%）、平均募集賃料は前月比+1,680円/坪となりました。同区では、2009年の弊社調査開始以来初めて空室率が2%を下回る結果となりました。江東区では、有明・青海エリア等で纏まった成約が見られ、空室率は前月比-0.61%と大きく変動しました。
- 今夏も面積1,000坪規模の大型移転が続々と報じられ、2017年後半から2018年に掛けて完成予定の新築ビルでは順調にテナントが成約しています。2018年以降は新築ビルの完成が相次ぎ、大量の二次空室の発生が予想されます。新規供給が本格化するれば、リーシング状況によっては募集条件を見直すビルも出てくると想定されますので、オフィス移転を検討する企業にとっては、新規供給物件だけでなく、既存空室や二次空室等の幅広い情報収集とスピード感を持った意思決定が求められる局面に差し掛かっています。

## 【TOPICS】

- **今月の主な新築ビル**
  - ・赤坂インターシティAIR（港区赤坂）約53,944坪（延床面積）
- **移転情報**
  - ・ビームス（新宿区北新宿 他）⇒神宮前タワービルディング（渋谷区神宮前）約1500坪（賃借面積）
  - ・プリティッシュ・アメリカン・タバコ・ジャパン（港区愛宕）⇒ミッドタウン・タワー（港区赤坂）約1,000坪（賃借面積）
  - ・養友システムズ（港区高輪）⇒シーパンス館（港区芝浦）約608坪（賃借面積）
  - ・オークファン（渋谷区道玄坂）⇒oak meguro（品川区上大崎）約519坪（延床面積）
  - ・中松商会（千代田区内神田）⇒S-GATE大手町北（千代田区内神田）約400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】 ■ 1000棟 2017年8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、8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値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トラブル比率（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、8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）