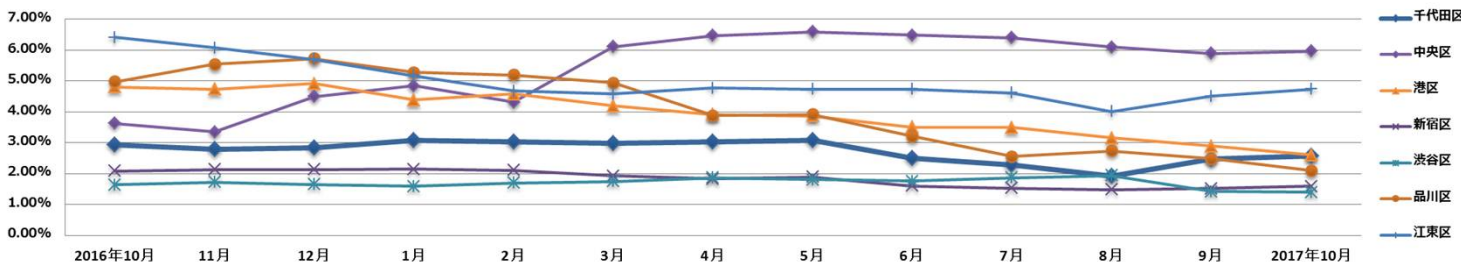


2017年10月末時点 大型オフィスビル空室率 東京主要7区集計

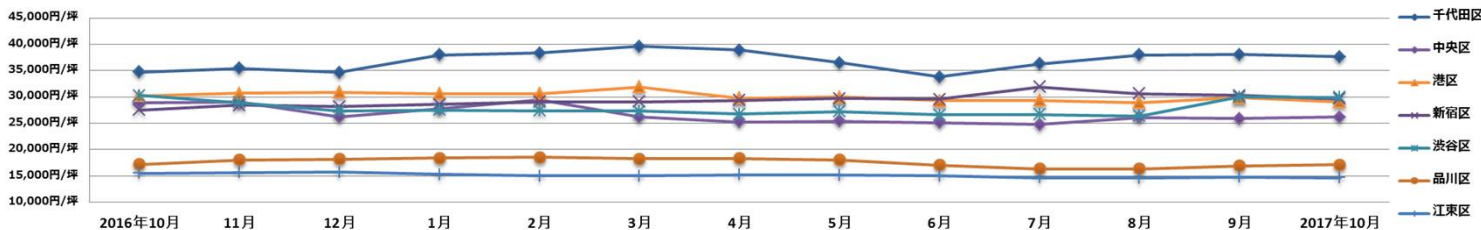
2017年10末日時点の東京都心の主要大型ビル（延床3千坪以上）の空室率・平均募集賃料を調査致しました。

当社独自の調査による東京主要7区平均は、空室率3.01%、平均募集賃料27,967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)】

| | 2016.10 | 2016.11 | 2016.12 | 2017.1 | 2017.2 | 2017.3 | 2017.4 | 2017.5 | 2017.6 | 2017.7 | 2017.8 | 2017.9 | 2017.10 | 前月比 | 前年同月比 | |
|--------|---------|---------|---------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|---------|--------|--------|--------|
| 空室率 | 千代田区 | 2.94% | 2.79% | 2.83% | 3.08% | 3.02% | 2.98% | 3.04% | 3.08% | 2.50% | 2.28% | 1.93% | 2.48% | 2.56% | 0.08% | -0.38% |
| | 中央区 | 3.63% | 3.35% | 4.50% | 4.84% | 4.31% | 6.11% | 6.47% | 6.59% | 6.49% | 6.40% | 6.10% | 5.89% | 5.97% | 0.08% | 2.34% |
| | 港区 | 4.81% | 4.73% | 4.92% | 4.39% | 4.58% | 4.19% | 3.92% | 3.87% | 3.51% | 3.49% | 3.16% | 2.89% | 2.60% | -0.29% | -2.21% |
| | 新宿区 | 2.08% | 2.13% | 2.13% | 2.14% | 2.11% | 1.93% | 1.83% | 1.89% | 1.60% | 1.53% | 1.48% | 1.51% | 1.59% | 0.08% | -0.49% |
| | 渋谷区 | 1.64% | 1.72% | 1.65% | 1.59% | 1.70% | 1.75% | 1.87% | 1.81% | 1.76% | 1.86% | 1.94% | 1.42% | 1.40% | -0.02% | -0.24% |
| | 5区 | 3.52% | 3.41% | 3.66% | 3.62% | 3.58% | 3.74% | 3.73% | 3.74% | 3.39% | 3.29% | 3.02% | 3.03% | 2.98% | -0.05% | -0.54% |
| | 品川区 | 4.98% | 5.54% | 5.73% | 5.28% | 5.19% | 4.94% | 3.88% | 3.91% | 3.21% | 2.55% | 2.73% | 2.48% | 2.10% | -0.38% | -2.88% |
| 江東区 | 6.41% | 6.07% | 5.70% | 5.17% | 4.68% | 4.58% | 4.77% | 4.73% | 4.73% | 4.62% | 4.01% | 4.51% | 4.73% | 0.22% | -1.68% | |
| 7区 | 3.84% | 3.77% | 3.98% | 3.87% | 3.79% | 3.90% | 3.81% | 3.82% | 3.46% | 3.31% | 3.06% | 3.08% | 3.01% | -0.07% | -0.83% | |
| 平均募集賃料 | 千代田区 | 34,728 | 35,432 | 34,650 | 37,948 | 38,344 | 39,611 | 38,935 | 36,527 | 33,800 | 36,280 | 37,960 | 38,061 | 37,641 | -420 | 2,913 |
| | 中央区 | 28,954 | 28,987 | 26,191 | 27,702 | 29,521 | 26,177 | 25,256 | 25,437 | 25,110 | 24,755 | 26,087 | 25,929 | 26,205 | 276 | -2,749 |
| | 港区 | 30,173 | 30,706 | 30,936 | 30,655 | 30,666 | 31,873 | 29,787 | 29,970 | 29,313 | 29,355 | 28,958 | 29,874 | 29,083 | -791 | -1,090 |
| | 新宿区 | 27,550 | 28,425 | 28,167 | 28,567 | 29,066 | 29,097 | 29,342 | 29,702 | 29,574 | 31,883 | 30,647 | 30,299 | 29,640 | -659 | 2,090 |
| | 渋谷区 | 30,305 | 28,947 | 27,349 | 27,524 | 27,359 | 27,300 | 26,746 | 27,267 | 26,601 | 26,710 | 26,423 | 30,025 | 29,932 | -93 | -373 |
| | 5区 | 30,998 | 31,387 | 30,590 | 31,683 | 32,348 | 31,809 | 30,517 | 29,880 | 28,630 | 29,221 | 29,542 | 30,527 | 30,372 | -155 | -626 |
| | 品川区 | 17,232 | 18,042 | 18,198 | 18,418 | 18,516 | 18,242 | 18,344 | 18,087 | 17,072 | 16,391 | 16,340 | 16,943 | 17,130 | 187 | -102 |
| 江東区 | 15,500 | 15,630 | 15,736 | 15,300 | 15,045 | 15,048 | 15,214 | 15,160 | 15,047 | 14,629 | 14,597 | 14,825 | 14,628 | -197 | -872 | |
| 7区 | 27,713 | 27,983 | 27,594 | 28,594 | 29,188 | 28,961 | 28,124 | 27,474 | 26,329 | 26,997 | 27,058 | 28,076 | 27,967 | -109 | 254 | |

【考察】

■2017年10末日時点の東京主要7区の平均空室率は3.01%（前月比：-0.07%）、同じく主要5区については、2.98%（前月比：-0.05%）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：-109円/坪、主要5区では、前月比：-155円/坪となりました。

■区毎にみると、港区では赤坂・六本木エリアで複数の大型の成約がみられ、空室率は2.60%（前月比：-0.29%）となりました。品川区では、臨海部や五反田エリアでの空室解消により、空室率は2.10%（前月比：-0.38%）となっています。

■主要5区空室率は、2009年1月の当社での集計開始以来はじめて3%を下回る結果となりました。主要7区でも空室率3.01%と集計開始からの最低値となっており、東京主要エリア全体へのオフィス需要の広がりが見られます。既存ビルが低空室率で推移し2017年に竣工したビルも高稼働となっている中、2018年竣工ビルでの内定・成約の声も多く聞かれています。マーケットで募集床の品薄状況が続く中、今後、新築ビルへの移転に伴う二次空室の発生も予想されますので、引き続きマーケット動向を注視して参ります。

【TOPICS】

■今月の主な新築ビル

・上野フロンティアタワー（台東区上野）
約1,249.88坪（延床面積）

■移転情報

・日本電子計算（江東区東陽）
→東京堂千代田ビルディング（千代田区九段南）3,600坪（賃借面積）

・リクルートマーケティングパートナーズ（中央区京橋）

→oak meguro（品川区上大崎）1,557坪（賃借面積）

・メイテック（港区赤坂）

→オリックス上野1丁目ビル（台東区上野）1,176坪（賃借面積）

・ドリコム（目黒区下目黒）

→新目黒東急ビル（品川区上大崎）495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】 ■1003棟 2017年10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いております。 ■募集面積は、10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、10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）