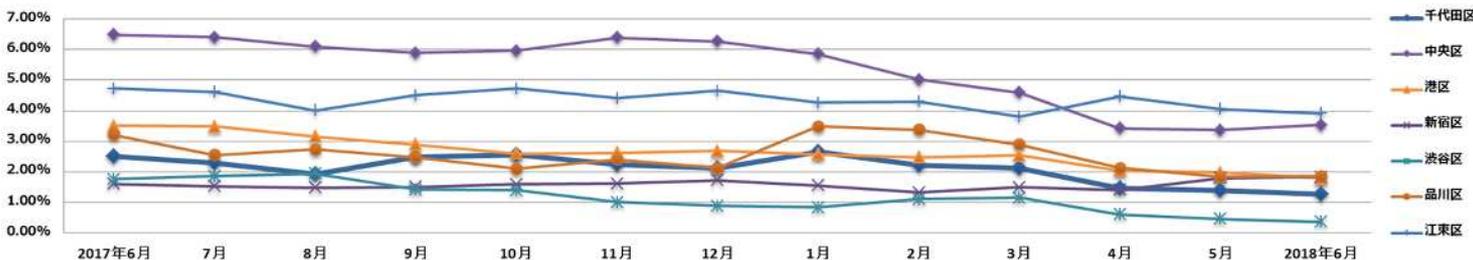


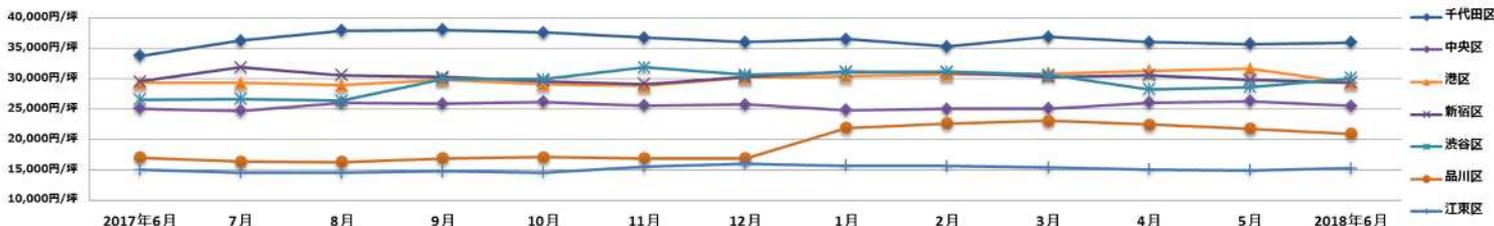
2018年6月末時点 大型オフィスビル空室率 東京主要7区集計

2018年6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1.97%、平均募集賃料26,444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)】

	2017.6	2017.7	2017.8	2017.9	2017.10	2017.11	2017.12	2018.1	2018.2	2018.3	2018.4	2018.5	2018.6	前月比	前年同月比	
空室率	千代田区	2.50%	2.28%	1.93%	2.48%	2.56%	2.23%	2.13%	2.65%	2.21%	2.11%	1.46%	1.39%	1.27%	-0.12%	-1.23%
	中央区	6.49%	6.40%	6.10%	5.89%	5.97%	6.39%	6.27%	5.85%	5.02%	4.59%	3.43%	3.36%	3.53%	0.17%	-2.96%
	港区	3.51%	3.49%	3.16%	2.89%	2.60%	2.63%	2.69%	2.57%	2.48%	2.54%	2.04%	1.98%	1.79%	-0.19%	-1.72%
	新宿区	1.60%	1.53%	1.48%	1.51%	1.59%	1.62%	1.72%	1.56%	1.33%	1.49%	1.41%	1.80%	1.84%	0.04%	0.24%
	渋谷区	1.76%	1.86%	1.94%	1.42%	1.40%	1.01%	0.89%	0.84%	1.11%	1.16%	0.61%	0.46%	0.36%	-0.10%	-1.40%
	5区	3.39%	3.29%	3.02%	3.03%	2.98%	2.93%	2.90%	2.93%	2.61%	2.55%	1.93%	1.92%	1.84%	-0.08%	-1.55%
	品川区	3.21%	2.55%	2.73%	2.48%	2.10%	2.40%	2.13%	3.49%	3.38%	2.89%	2.13%	1.83%	1.86%	0.03%	-1.35%
平均募集賃料	千代田区	33,800	36,280	37,960	38,061	37,641	36,784	36,078	36,541	35,331	36,890	36,057	35,745	35,970	225	2,170
	中央区	25,110	24,755	26,087	25,929	26,205	25,636	25,824	24,882	25,084	25,144	26,130	26,323	25,577	-746	467
	港区	29,313	29,355	28,958	29,874	29,083	28,830	30,192	30,420	30,712	30,860	31,331	31,631	29,318	-2,313	5
	新宿区	29,574	31,883	30,647	30,299	29,640	29,184	30,342	31,145	31,115	30,372	30,636	29,824	29,406	-418	-168
	渋谷区	26,601	26,710	26,423	30,025	29,932	31,918	30,660	31,115	31,177	30,713	28,287	28,688	30,152	1,464	3,551
	5区	28,630	29,221	29,542	30,527	30,372	29,684	29,943	30,321	30,060	30,447	30,537	30,544	29,309	-1,235	679
	品川区	17,072	16,391	16,340	16,943	17,130	16,985	16,980	21,971	22,708	23,122	22,526	21,851	20,965	-886	3,893
江東区	15,047	14,629	14,597	14,825	14,628	15,551	16,080	15,712	15,705	15,448	15,157	15,030	15,295	265	248	
7区	26,329	26,997	27,058	28,076	27,967	27,205	27,524	27,937	27,589	28,152	27,460	27,679	26,444	-1,235	115	

【考察】

- 2018年6月末日時点の東京主要7区の平均空室率は1.97%（前月比：-0.08%）、同じく主要5区については、1.84%（前月比：-0.08%）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：-1,235円/坪、主要5区では、前月比：-1,235円/坪となりました。
- 区々にみると、港区では募集賃料が比較的高水準であった複数のビルで募集が終了したことを受け、空室率が前月比-0.19%、平均募集賃料は前月比-2,313円/坪と大きく変動しました。また、千代田区では丸の内エリアや神保町エリア等をはじめとして複数のビルで成約があり、空室率が前月比-0.12%、平均募集賃料は前月比+225円となりました。
- 今月は主要7区において、平均空室率が1.97%と当社の集計開始以来はじめて2%を下回りました。空室率の低下に伴い、現所在地周辺でまとまった床の確保が出来ず、エリアを広げて物件を検討する企業も増えています。空室率の低下が続く中で各エリアの今後のマーケット動向に一層注視してまいります。

【TOPICS】

- 今月の主な竣工ビル
 - ・日本橋高島屋三井ビルディング（中央区日本橋）約44,791坪（延床面積）
- 移転情報
 - ・オルトプラス（渋谷区渋谷）→サンシャイン60（豊島区東池袋）約300坪（賃貸面積）
 - ・ヤフー（千代田区紀尾井町）→AKASAKA K-TOWER（港区元赤坂）約1,960坪（賃貸面積）
 - ・Indeed Japan（港区芝）→msb Tamachi 田町ステーションタワー-S（港区芝浦）約2,810坪（賃貸面積）
 - ・DXCテクノロジー・ジャパン（文京区後楽）・日本エンタープライズサービス（江東区大島）→KYOBASHI EDOGRAND（中央区京橋）約1,000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】 ■ 1005棟 2018年6月末日時点 調査対象ビルは当社社内データに登録されているビル、目付、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あります。
- 【空室率】 ■ 空室率の計算は、対象建物における募集面積を賃付有効面積で除しています。 ■ 募集面積は、6月末日時点で募集している区画を対象としております。 ■ 賃付有効面積は原則賃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（賃付有効面積/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、6月末日時点で募集している区画の条件を加重平均してしております。 ■ 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）