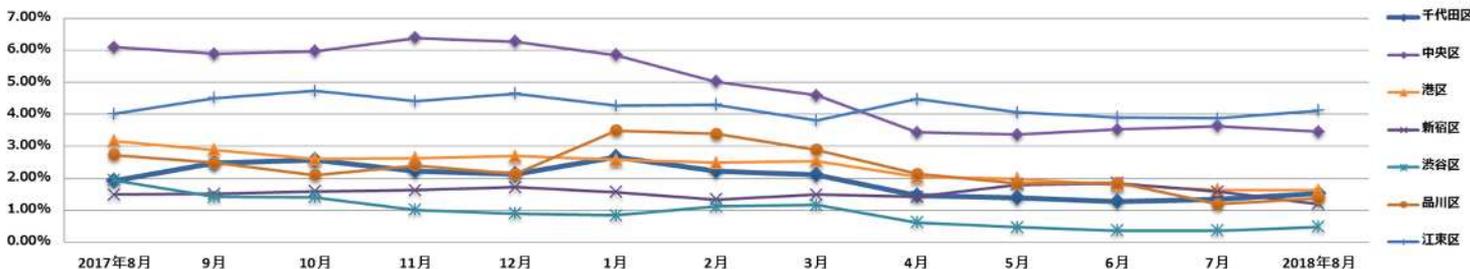


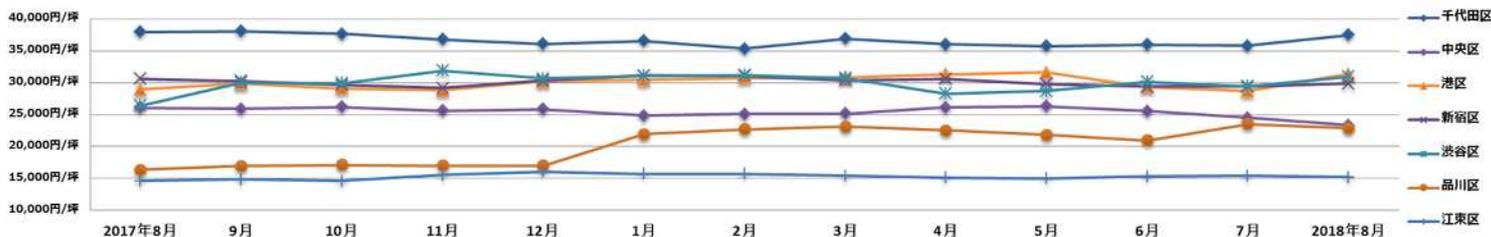
2018年8月末時点 大型オフィスビル空室率 東京主要7区集計

2018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1.89%、平均募集賃料27,296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)】

	2017.8	2017.9	2017.10	2017.11	2017.12	2018.1	2018.2	2018.3	2018.4	2018.5	2018.6	2018.7	2018.8	前月比	前年同月比	
空室率	千代田区	1.93%	2.48%	2.56%	2.23%	2.13%	2.65%	2.21%	2.11%	1.46%	1.39%	1.27%	1.34%	0.19%	-0.40%	
	中央区	6.10%	5.89%	5.97%	6.39%	6.27%	5.85%	5.02%	4.59%	3.43%	3.36%	3.53%	3.63%	-0.18%	-2.65%	
	港区	3.16%	2.89%	2.60%	2.63%	2.69%	2.57%	2.48%	2.54%	2.04%	1.98%	1.79%	1.64%	-0.02%	-1.54%	
	新宿区	1.48%	1.51%	1.59%	1.62%	1.72%	1.56%	1.33%	1.49%	1.41%	1.80%	1.84%	1.58%	1.19%	-0.39%	-0.29%
	渋谷区	1.94%	1.42%	1.40%	1.01%	0.89%	0.84%	1.11%	1.16%	0.61%	0.46%	0.36%	0.36%	0.48%	0.12%	-1.46%
	品川区	2.73%	2.48%	2.10%	2.40%	2.13%	3.49%	3.38%	2.89%	2.13%	1.83%	1.86%	1.18%	1.37%	0.19%	-1.36%
	江東区	4.01%	4.51%	4.73%	4.41%	4.65%	4.27%	4.30%	3.80%	4.47%	4.06%	3.91%	3.87%	4.12%	0.25%	0.11%
7区	3.06%	3.08%	3.01%	2.98%	2.95%	3.07%	2.80%	2.67%	2.12%	2.05%	1.97%	1.87%	1.89%	0.02%	-1.17%	
平均募集賃料	千代田区	37,960	38,061	37,641	36,784	36,078	36,541	35,331	36,890	36,057	35,745	35,970	35,814	37,479	1,665	-481
	中央区	26,087	25,929	26,205	25,636	25,824	24,882	25,084	25,144	26,130	26,323	25,577	24,529	23,362	-1,167	-2,725
	港区	28,958	29,874	29,083	28,830	30,192	30,420	30,712	30,860	31,331	31,631	29,318	28,714	31,361	2,647	2,403
	新宿区	30,647	30,299	29,640	29,184	30,342	31,145	31,115	30,372	30,636	29,824	29,406	29,420	29,841	421	-806
	渋谷区	26,423	30,025	29,932	31,918	30,660	31,115	31,177	30,713	28,287	28,688	30,152	29,454	30,981	1,527	4,558
	品川区	19,542	30,527	30,372	29,684	29,943	30,321	30,060	30,447	30,537	30,544	29,309	28,808	29,968	1,160	426
	江東区	14,597	14,825	14,628	15,551	16,080	15,712	15,705	15,448	15,157	15,030	15,295	15,428	15,179	-249	582
7区	27,058	28,076	27,967	27,205	27,524	27,937	27,589	28,152	27,460	27,679	26,444	26,544	27,296	752	238	

【考察】

- 2018年8月末日時点の東京主要7区の平均空室率は1.89%（前月比：+0.02%）、同じく主要5区については、1.78%（前月比：-0.02%）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：+752円/坪、主要5区では、前月比：+1,160円/坪となりました。
- 区毎にみると、千代田区では大丸有地区の新規竣工した大規模ビルの募集により空室率は+0.19%、平均募集賃料は+1,665円となりました。中央区では八重洲・京橋・日本橋エリアで中央区の募集賃料を牽引していた大規模物件の募集が終了した影響で空室率は前月比-0.18%、平均募集賃料は-1,167円となりました。
- 今月は、千代田区の「大手町プレイス」、港区の「日本生命浜松町クレアタワー」をはじめ、複数の大型ビルが竣工しました。2018年に供給された大型ビルの多くが、比較的高い稼働率で竣工を迎えており、また、今後竣工予定のビルについても、竣工前に多くの成約・内定の声が聞こえています。2018年は平年を大きく上回る44万坪以上の大型ビルの供給が見込まれていますが、好調な景況感に後押しされてオフィスマーケットの空室率への影響は限定的なものとなっています。

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】 ■1,009棟 2018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、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、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）

【TOPICS】

- 今月の主な竣工ビル
 - ・大手町プレイス ウェストタワー・イーストタワー（千代田区大手町）
 ウェストタワー 約61,106.57坪（延床面積）
 イーストタワー 約45,981.18坪（延床面積）
 - ・日本生命浜松町クレアタワー（港区浜松町）
 約30,031坪（延床面積）
- 移転情報
 - ・積水化学工業（港区虎ノ門）
 →オークラプレイステージタワー（港区虎ノ門）
 約3,440坪（賃貸面積）
 - ・ドコモCS（港区芝）
 →msb Tamachi 田町ステーションタワーS（港区芝浦）
 約1,872坪（賃貸面積）

