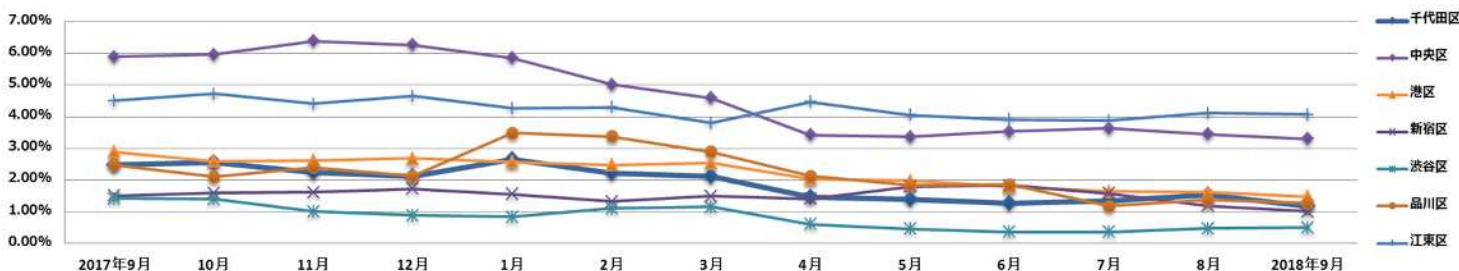


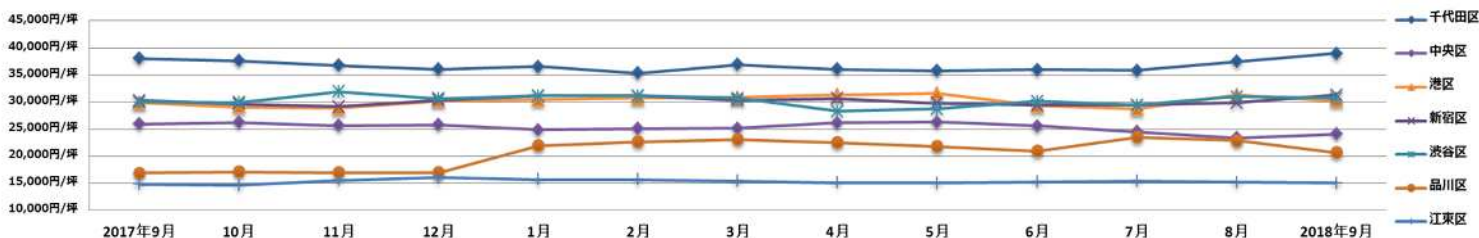
2018年9月末時点 大型オフィスビル空室率 東京主要7区集計

2018年9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1.71%、平均募集賃料27,027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)】

	2017.9	2017.10	2017.11	2017.12	2018.1	2018.2	2018.3	2018.4	2018.5	2018.6	2018.7	2018.8	2018.9	前月比	前年同月比	
空室率	千代田区	2.48%	2.56%	2.23%	2.13%	2.65%	2.21%	2.11%	1.46%	1.39%	1.27%	1.34%	1.53%	1.18%	-0.35%	-1.30%
	中央区	5.89%	5.97%	6.39%	6.27%	5.85%	5.02%	4.59%	3.43%	3.36%	3.53%	3.63%	3.45%	3.30%	-0.15%	-2.59%
	港区	2.89%	2.60%	2.63%	2.69%	2.57%	2.48%	2.54%	2.04%	1.98%	1.79%	1.64%	1.62%	1.48%	-0.14%	-1.41%
	新宿区	1.51%	1.59%	1.62%	1.72%	1.56%	1.33%	1.49%	1.41%	1.80%	1.84%	1.58%	1.19%	1.01%	-0.18%	-0.50%
	渋谷区	1.42%	1.40%	1.01%	0.89%	0.84%	1.11%	1.16%	0.61%	0.46%	0.36%	0.36%	0.48%	0.50%	0.02%	-0.92%
	5区	3.03%	2.98%	2.93%	2.90%	2.93%	2.61%	2.55%	1.93%	1.92%	1.84%	1.80%	1.78%	1.58%	-0.20%	-1.45%
	品川区	2.48%	2.10%	2.40%	2.13%	3.49%	3.38%	2.89%	2.13%	1.83%	1.86%	1.18%	1.37%	1.28%	-0.09%	-1.20%
	江東区	4.51%	4.73%	4.41%	4.65%	4.27%	4.30%	3.80%	4.47%	4.06%	3.91%	3.87%	4.12%	4.07%	-0.05%	-0.44%
7区	3.08%	3.01%	2.98%	2.95%	3.07%	2.80%	2.67%	2.12%	2.05%	1.97%	1.87%	1.89%	1.71%	-0.18%	-1.37%	
平均募集賃料	千代田区	38,061	37,641	36,784	36,078	36,541	35,331	36,890	36,057	35,745	35,970	35,814	37,479	38,966	1,487	905
	中央区	25,929	26,205	25,636	25,824	24,882	25,084	25,144	26,130	26,323	25,577	24,529	23,362	24,104	742	-1,825
	港区	29,874	29,083	28,830	30,192	30,420	30,712	30,860	31,331	31,631	29,318	28,714	31,361	30,239	-1,122	365
	新宿区	30,299	29,640	29,184	30,342	31,145	31,115	30,372	30,636	29,824	29,406	29,420	29,841	31,311	1,470	1,012
	渋谷区	30,025	29,932	31,918	30,660	31,115	31,177	30,713	28,287	28,688	30,152	29,454	30,981	30,705	-276	680
	5区	30,527	30,372	29,684	29,943	30,321	30,060	30,447	30,537	30,544	29,309	28,808	29,968	29,973	5	-554
	品川区	16,943	17,130	16,985	16,980	21,971	22,708	23,122	22,526	21,851	20,965	23,517	22,893	20,681	-2,212	3,738
	江東区	14,825	14,628	15,551	16,080	15,712	15,705	15,448	15,157	15,030	15,295	15,428	15,179	15,067	-112	242
7区	28,076	27,967	27,205	27,524	27,937	27,589	28,152	27,460	27,679	26,444	26,544	27,296	27,027	-269	-1,049	

【考察】

■2018年9月末日時点の東京主要7区の平均空室率は1.71%（前月比：-0.18%）、同じく主要5区については、1.58%（前月比：-0.20%）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：-269円/坪、主要5区では、前月比：+5円/坪となりました。

■千代田区では日比谷エリアや丸の内エリアをはじめとして複数エリアで空室が解消したこともあり、空室率は前月比-0.35%と大きく低下しました。その他の区でも空室は減少傾向にあり、渋谷区を除く全ての区で空室率は低下しています。

■主要5区においては8か月連続で空室率の低下が続いている中、空室率は主要5区、7区共に当社集計開始以来の最低値を更新しています。日本銀行が発表した9月の全国企業短期経済観測調査によると6月発表時より業況判断指数は悪化といった結果となっており、景気動向は未だ不安定要素も内包していますが、足元の旺盛な企業のオフィス需要を背景に、空室率は依然低い水準を維持しています。

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9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、9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、9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

・新虎通りCORE（港区新橋）
約5,274坪（延床面積）

■移転情報

・ポニーキャニオン（港区虎ノ門）
→泉ガーデンアネックス（港区六本木）
約1,440坪（賃貸面積）

・日鉄ケミカル&マテリアル（千代田区外神田、中央区銀座）
→日鉄日本橋ビル（中央区日本橋）
約1,500坪（賃貸面積）

・東海東京フィナンシャル・ホールディングス・東海東京証券（中央区日本橋）
→日本橋高島屋三井ビルディング（中央区日本橋）
約2,800坪（賃貸面積）

