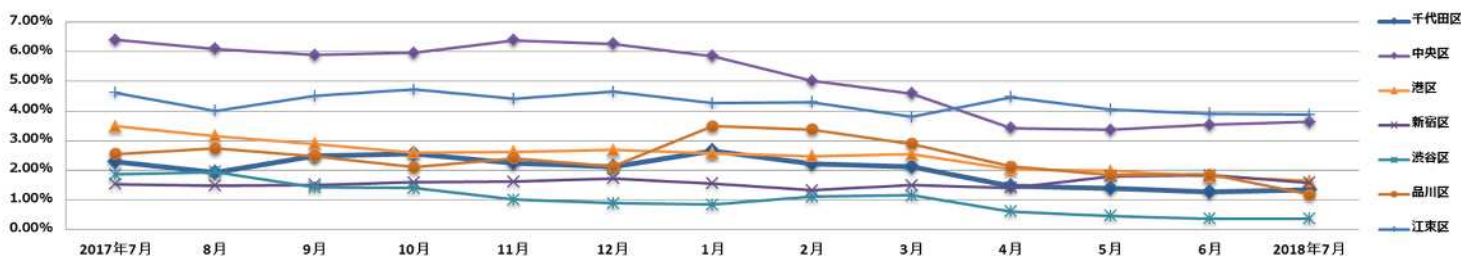


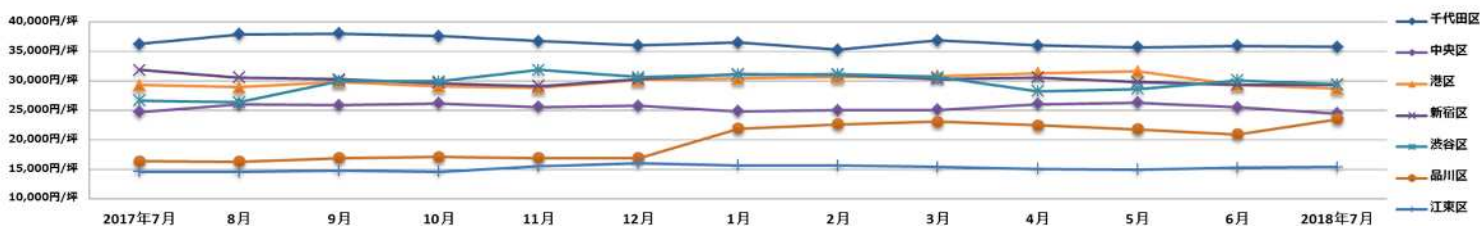
2018年7月末時点 大型オフィスビル空室率 東京主要7区集計

2018年7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1.87%、平均募集賃料26,544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)】

	2017.7	2017.8	2017.9	2017.10	2017.11	2017.12	2018.1	2018.2	2018.3	2018.4	2018.5	2018.6	2018.7	前月比	前年同月比	
空室率	千代田区	2.28%	1.93%	2.48%	2.56%	2.23%	2.13%	2.65%	2.21%	2.11%	1.46%	1.39%	1.27%	1.34%	0.07%	-0.94%
	中央区	6.40%	6.10%	5.89%	5.97%	6.39%	6.27%	5.85%	5.02%	4.59%	3.43%	3.36%	3.53%	3.63%	0.10%	-2.77%
	港区	3.49%	3.16%	2.89%	2.60%	2.63%	2.69%	2.57%	2.48%	2.54%	2.04%	1.98%	1.79%	1.64%	-0.15%	-1.85%
	新宿区	1.53%	1.48%	1.51%	1.59%	1.62%	1.72%	1.56%	1.33%	1.49%	1.41%	1.80%	1.84%	1.58%	-0.26%	0.05%
	渋谷区	1.86%	1.94%	1.42%	1.40%	1.01%	0.89%	0.84%	1.11%	1.16%	0.61%	0.46%	0.36%	0.36%	0.00%	-1.50%
	5区	3.29%	3.02%	3.03%	2.98%	2.93%	2.90%	2.93%	2.61%	2.55%	1.93%	1.92%	1.84%	1.80%	-0.04%	-1.49%
	品川区	2.55%	2.73%	2.48%	2.10%	2.40%	2.13%	3.49%	3.38%	2.89%	2.13%	1.83%	1.86%	1.18%	-0.68%	-1.37%
	江東区	4.62%	4.01%	4.51%	4.73%	4.41%	4.65%	4.27%	4.30%	3.80%	4.47%	4.06%	3.91%	3.87%	-0.04%	-0.75%
7区	3.31%	3.06%	3.08%	3.01%	2.98%	2.95%	3.07%	2.80%	2.67%	2.12%	2.05%	1.97%	1.87%	-0.10%	-1.44%	
平均募集賃料	千代田区	36,280	37,960	38,061	37,641	36,784	36,078	36,541	35,331	36,890	36,057	35,745	35,970	35,814	-156	-466
	中央区	24,755	26,087	25,929	26,205	25,636	25,824	24,882	25,084	25,144	26,130	26,323	25,577	24,529	-1,048	-226
	港区	29,355	28,958	29,874	29,083	28,830	30,192	30,420	30,712	30,860	31,331	31,631	29,318	28,714	-604	-641
	新宿区	31,883	30,647	30,299	29,640	29,184	30,342	31,145	31,115	30,372	30,636	29,824	29,406	29,420	14	-2,463
	渋谷区	26,710	26,423	30,025	29,932	31,918	30,660	31,115	31,177	30,713	28,287	28,688	30,152	29,454	-698	2,744
	5区	29,221	29,542	30,527	30,372	29,684	29,943	30,321	30,060	30,447	30,537	30,544	29,309	28,808	-501	-413
	品川区	16,391	16,340	16,943	17,130	16,985	16,980	21,971	22,708	23,122	22,526	21,851	20,965	23,517	2,552	7,126
	江東区	14,629	14,597	14,825	14,628	15,551	16,080	15,712	15,705	15,448	15,157	15,030	15,295	15,428	133	799
7区	26,997	27,058	28,076	27,967	27,205	27,524	27,937	27,589	28,152	27,460	27,679	26,444	26,544	100	-453	

【考察】

■2018年7月末日時点の東京主要7区の平均空室率は1.87%（前月比：-0.10%）、同じく主要5区については、1.80%（前月比：-0.04%）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：+100円/坪、主要5区では、前月比：-501円/坪となりました。

■区々にみると、中央区では複数のビルで募集が開始されたことを受け、空室率は前月比+0.10%、平均募集賃料は-1,048円/坪と大きく変動しました。品川区では天王洲・品川シーサイドエリアの大規模物件の募集終了等の影響もあり、空室率-0.68%、募集賃料は+2,552円となりました。

■主要5区・主要7区ともに、6ヶ月連続で空室率が低下し、前年同月比でも、主要5区で-1.49%、主要7区で-1.44%と空室率の下落傾向は継続しています。厚生労働省の発表によると、6月の有効求人倍率は1.62倍と、先月に続き依然高い水準となっています。企業側の増員傾向を背景とした旺盛なオフィス需要により、賃貸オフィスマーケットは引き続き低空室率で推移していくものと予想されます。

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】 ■1007棟 2018年7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、7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、7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】

■移転情報

・東芝メモリ（港区芝浦）

→msb Tamachi 田町ステーションタワーS（港区芝浦）
約2,500坪（賃貸面積）

・JERA（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2,000坪（賃貸面積）

・VOYAGE GROUP（渋谷区神泉町）

→（仮称）南平台プロジェクト（渋谷区道玄坂）1,584坪（賃貸面積）

・東洋建設（江東区青柳）

→神保町三井ビルディング（千代田区神田神保町）約1,300坪（賃貸面積）

・アイロボットジャパン（新宿区下宮町）

→錦町トラッドスクエア（千代田区神田錦町）約240坪（賃貸面積）

