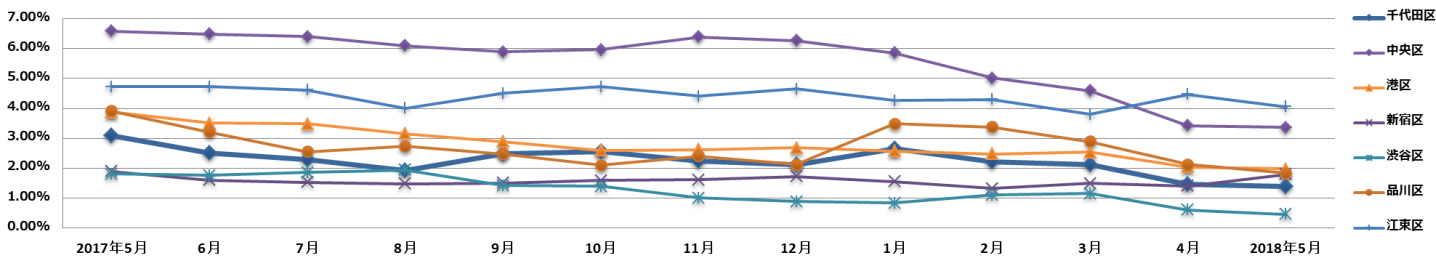


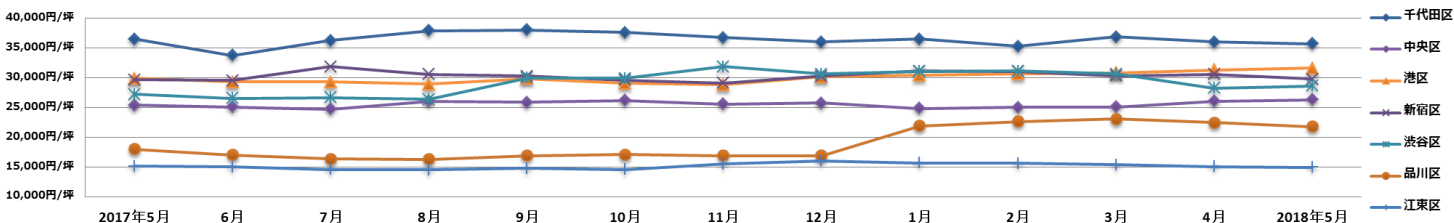
2018年5月末時点 大型オフィスビル空室率 東京主要7区集計

2018年5月末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2.05%、平均募集賃料27,679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)】

	2017.5	2017.6	2017.7	2017.8	2017.9	2017.10	2017.11	2017.12	2018.1	2018.2	2018.3	2018.4	2018.5	前月比	前年同月比
空室率															
千代田区	3.08%	2.50%	2.28%	1.93%	2.48%	2.56%	2.23%	2.13%	2.65%	2.21%	2.11%	1.46%	1.39%	-0.07%	-1.69%
中央区	6.59%	6.49%	6.40%	6.10%	5.89%	5.97%	6.39%	6.27%	5.85%	5.02%	4.59%	3.43%	3.36%	-0.07%	-3.23%
港区	3.87%	3.51%	3.49%	3.16%	2.89%	2.60%	2.63%	2.69%	2.57%	2.48%	2.54%	2.04%	1.98%	-0.06%	-1.89%
新宿区	1.89%	1.60%	1.53%	1.48%	1.51%	1.59%	1.62%	1.72%	1.56%	1.33%	1.49%	1.41%	1.80%	0.39%	-0.09%
渋谷区	1.81%	1.76%	1.86%	1.94%	1.42%	1.40%	1.01%	0.89%	0.84%	1.11%	1.16%	0.61%	0.46%	-0.15%	-1.35%
5区	3.74%	3.39%	3.29%	3.02%	3.03%	2.98%	2.93%	2.90%	2.93%	2.61%	2.55%	1.93%	1.92%	-0.01%	-1.82%
品川区	3.91%	3.21%	2.55%	2.73%	2.48%	2.10%	2.40%	2.13%	3.49%	3.38%	2.89%	2.13%	1.83%	-0.30%	-2.08%
江東区	4.73%	4.73%	4.62%	4.01%	4.51%	4.73%	4.41%	4.65%	4.27%	4.30%	3.80%	4.47%	4.06%	-0.41%	-0.67%
7区	3.82%	3.46%	3.31%	3.06%	3.08%	3.01%	2.98%	2.95%	3.07%	2.80%	2.67%	2.12%	2.05%	-0.07%	-1.77%
平均募集賃料															
千代田区	36,527	33,800	36,280	37,960	38,061	37,641	36,784	36,078	36,541	35,331	36,890	36,057	35,745	-312	-782
中央区	25,437	25,110	24,755	26,087	25,929	26,205	25,636	25,824	24,882	25,084	25,144	26,130	26,323	193	886
港区	29,970	29,313	29,355	28,958	29,874	29,083	28,830	30,192	30,420	30,712	30,860	31,331	31,631	300	1,661
新宿区	29,702	29,574	31,883	30,647	30,299	29,640	29,184	30,342	31,145	31,115	30,372	30,636	29,824	-812	122
渋谷区	27,267	26,601	26,710	26,423	30,025	29,932	31,918	30,660	31,115	31,177	30,713	28,287	28,688	401	1,421
5区	29,880	28,630	29,221	29,542	30,527	30,372	29,684	29,943	30,321	30,060	30,447	30,537	30,544	7	664
品川区	18,087	17,072	16,391	16,340	16,943	17,130	16,985	16,980	21,971	22,708	23,122	22,526	21,851	-675	3,764
江東区	15,160	15,047	14,629	14,597	14,825	14,628	15,551	16,080	15,712	15,705	15,448	15,157	15,030	-127	-130
7区	27,474	26,329	26,997	27,058	28,076	27,967	27,205	27,524	27,937	27,589	28,152	27,460	27,679	219	205

【考察】

- 2018年5月末時点の東京主要7区平均空室率は2.05%（前月比：-0.07%）、同じく主要5区については、1.92%（前月比：-0.01%）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：+219円/坪、主要5区では、前月比：+7円/坪となりました
- 区毎に見ると、千代田区においては丸の内地区での空室の解消が見られ、空室率は1.39%（前月比：-0.07%）となりました。新宿区では西新宿エリアでの大型の新規募集を始め、区内で複数の募集が発生したことで、空室率は1.80%（前月比：+0.39%）となっています。
- 良好な雇用情勢や企業の働き方改革への対応を背景として、主要7区空室率は、各区とも前年同月比で大幅に低下して推移しています。今後の新規供給ビルでも内定・成約の声が多く聞こえており、マーケットでは、逼迫した需給バランスが続いています。低空室率のマーケットの中、入札方式でテナントを決める事例も出てきており、今後募集賃料の上昇傾向が進んでいくと思われます。

【TOPICS】

- **今月の主な竣工ビル**
 ・msb Tamachi 田町ステーションタワーS（港区芝浦）
 約27,721.67坪（延床面積）
- **移転情報**
 ・クラウン・バッケージ（台東区台東）
 →秋葉原アイマークビル（台東区台東）約311坪（賃貸面積）
- ・ヘッパーフードサービス（墨田区吾妻橋）
 →オリナスタワー（墨田区太平）約531坪（賃貸面積）
- ・パナソニック（港区東新橋）
 →東京ミッドタウン日比谷 日比谷三井タワー（千代田区有楽町）
 約960坪（賃貸面積）
- ・沢井製薬東京第一支店（千代田区丸の内）
 →太陽生命日本橋ビル（中央区日本橋）約240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】 ■ 1006棟 2018年5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しています。 ■ 募集面積は、5月末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、5月末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）