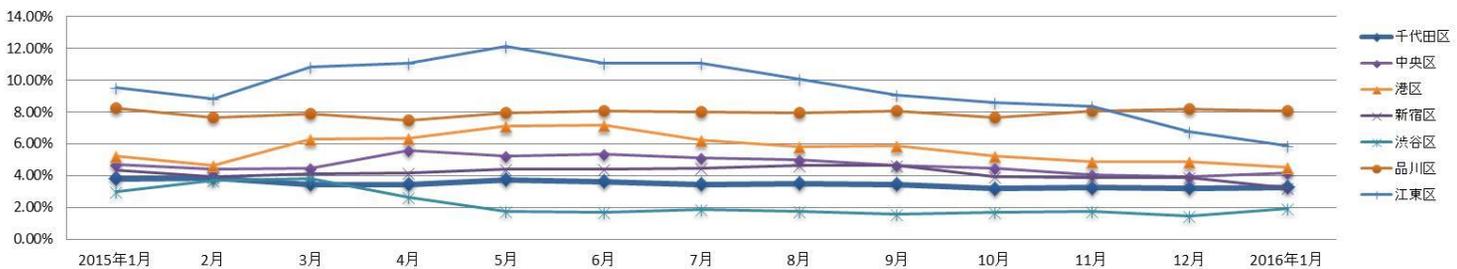


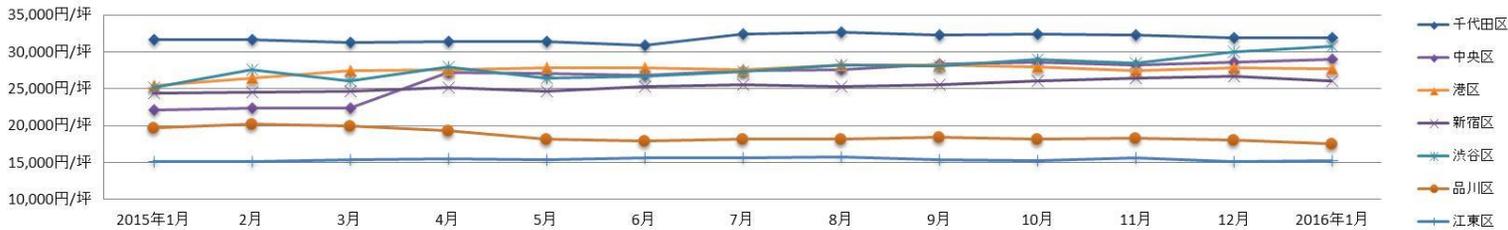
2016年1月末時点 大型オフィスビル空室率 東京主要7区集計

2016年1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4.27%、平均募集賃料25,730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)】

	2015.1	2015.2	2015.3	2015.4	2015.5	2015.6	2015.7	2015.8	2015.9	2015.10	2015.11	2015.12	2016.1	前月比	前年同月比	
空室率	千代田区	3.79%	3.83%	3.43%	3.43%	3.71%	3.60%	3.44%	3.49%	3.43%	3.16%	3.22%	3.19%	3.26%	0.07%	-0.53%
	中央区	4.69%	4.38%	4.42%	5.56%	5.20%	5.34%	5.09%	5.00%	4.61%	4.43%	4.01%	3.90%	4.16%	0.26%	-0.53%
	港区	5.21%	4.65%	6.26%	6.34%	7.09%	7.13%	6.19%	5.82%	5.88%	5.22%	4.84%	4.85%	4.51%	-0.34%	-0.70%
	新宿区	4.31%	3.91%	4.11%	4.16%	4.40%	4.36%	4.43%	4.63%	4.62%	3.92%	3.86%	3.83%	3.18%	-0.65%	-1.13%
	渋谷区	2.99%	3.67%	3.79%	2.60%	1.71%	1.67%	1.83%	1.75%	1.54%	1.67%	1.75%	1.44%	1.92%	0.48%	-1.07%
	5区	4.42%	4.20%	4.66%	4.81%	5.04%	5.04%	4.66%	4.55%	4.46%	4.06%	3.87%	3.82%	3.73%	-0.09%	-0.69%
	品川区	8.23%	7.60%	7.87%	7.47%	7.93%	8.06%	7.97%	7.90%	8.03%	7.64%	8.02%	8.18%	8.01%	-0.17%	-0.22%
江東区	9.49%	8.82%	10.83%	11.06%	12.09%	11.04%	11.05%	10.03%	9.03%	8.57%	8.31%	6.75%	5.85%	-0.90%	-3.64%	
7区	5.11%	4.82%	5.36%	5.46%	5.78%	5.72%	5.39%	5.22%	5.09%	4.69%	4.55%	4.42%	4.27%	-0.15%	-0.84%	
平均募集賃料	千代田区	31,698	31,653	31,231	31,369	31,461	30,950	32,474	32,623	32,351	32,373	32,264	31,899	31,967	68	269
	中央区	22,157	22,386	22,343	27,213	27,081	26,837	27,413	27,528	28,371	28,612	28,199	28,655	28,951	296	6,794
	港区	25,413	26,486	27,475	27,599	27,885	27,869	27,573	28,226	28,241	27,995	27,466	27,845	27,666	-179	2,253
	新宿区	24,383	24,595	24,672	25,143	24,628	25,279	25,601	25,328	25,492	26,070	26,478	26,674	26,057	-617	1,674
	渋谷区	25,199	27,600	26,088	27,967	26,416	26,652	27,297	28,249	28,143	28,967	28,488	29,950	30,807	857	5,608
	5区	26,378	27,066	27,132	28,077	28,166	28,090	28,454	28,805	28,945	29,013	28,740	28,976	29,010	34	2,632
	品川区	19,691	20,216	19,930	19,271	18,184	17,899	18,132	18,209	18,381	18,241	18,278	18,109	17,541	-568	-2,150
江東区	15,171	15,169	15,350	15,489	15,329	15,666	15,642	15,804	15,343	15,221	15,668	15,186	15,247	61	76	
7区	23,985	24,587	24,545	25,326	25,213	25,205	25,235	25,615	25,750	25,644	25,376	25,705	25,730	25	1,745	

【考察】

■2016年1月末日時点の東京主要7区の平均空室率は4.27%（前月比：-0.15%）、同じく主要5区については、3.73%（前月比：-0.09%）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：+25円/坪、主要5区では、前月比：+34円/坪となりました。

■区毎にみると、中央区では「アーバンネット日本橋二丁目ビル」が募集床を残して竣工を向かえた影響もあり、空室率が前月比+0.26%上昇しました。渋谷区では、駅周辺エリアで二次空室が発生し空室率は前月比+0.48%となりましたが、依然2%を下回る低水準で推移しています。

■総務省の発表によると、2015年12月の完全失業率は3.3%（前月と同率）と依然低い水準で推移しており、就業者数も13か月連続で増加する等、底堅い企業の雇用需要がみられます。一方、年初から円高・株安傾向が続いており、日銀のマイナス金利導入による効果も未だ不透明で景気の先行きには不安が残ります。昨年来の移転では前向きな動機が多く見られましたが、将来の景気の不確実性により企業のコスト意識の高まりや移転マインドの停滞も懸念されますので、今後の経済動向並びにオフィスマーケットの推移に注視して参ります。

当社は、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】 ■990棟。2016年1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貸付有効面積で除しています。 ■募集面積は、1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、1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】

■今月の主な新築ビル

・アーバンネット日本橋二丁目ビル（中央区日本橋）約4,439坪（延床面積）

■移転情報

・JR東日本情報システム（渋谷区代々木）

⇒住友不動産新宿ガーデンタワー（新宿区大久保）約3,264坪（賃借面積）

・トクヤマ（千代田区霞が関）

⇒フロントプレイス秋葉原（千代田区外神田）約690坪（賃借面積）

・東芝電機サービス（新宿区西新宿）

⇒西新宿三井ビルディング（新宿区西新宿）約476坪（賃借面積）

・エクスパダイターズ・ジャパン（港区芝）

⇒CROSS PLACE 浜松町（港区芝公園）203坪（賃借面積）

