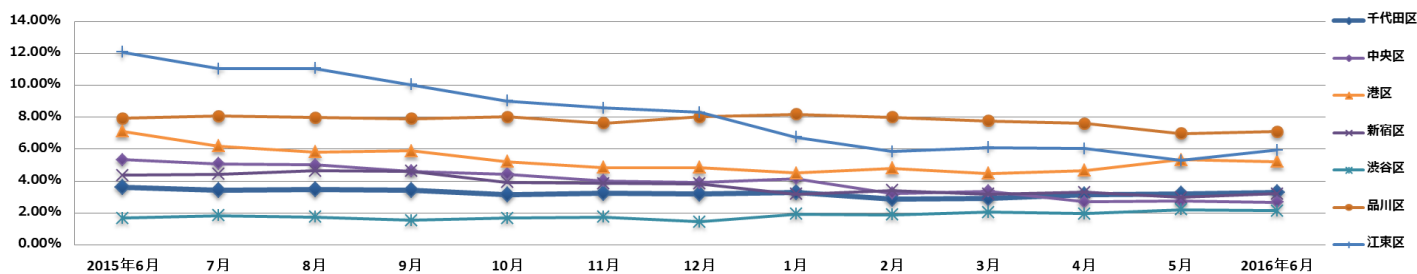


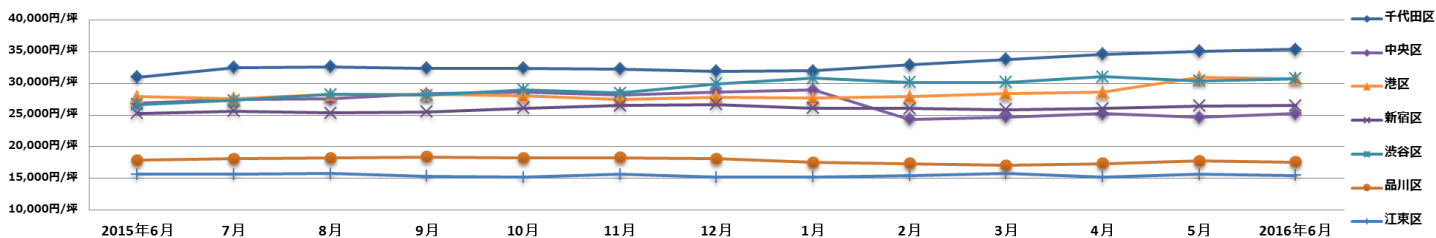
## 2016年6月末時点 大型オフィスビル空室率 東京主要7区集計

2016年6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4.14%、平均募集賃料27,416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)】

|        | 2015.6 | 2015.7 | 2015.8 | 2015.9 | 2015.10 | 2015.11 | 2015.12 | 2016.1 | 2016.2 | 2016.3 | 2016.4 | 2016.5 | 2016.6 | 前月比    | 前年同月比  |
|--------|--------|--------|--------|--------|---------|---------|---------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 空室率    |        |        |        |        |         |         |         |        |        |        |        |        |        |        |        |
| 千代田区   | 3.60%  | 3.44%  | 3.49%  | 3.43%  | 3.16%   | 3.22%   | 3.19%   | 3.26%  | 2.88%  | 2.92%  | 3.12%  | 3.18%  | 3.27%  | 0.09%  | -0.33% |
| 中央区    | 5.34%  | 5.09%  | 5.00%  | 4.61%  | 4.43%   | 4.01%   | 3.90%   | 4.16%  | 3.23%  | 3.36%  | 2.70%  | 2.74%  | 2.66%  | -0.08% | -2.68% |
| 港区     | 7.13%  | 6.19%  | 5.82%  | 5.88%  | 5.22%   | 4.84%   | 4.85%   | 4.51%  | 4.79%  | 4.47%  | 4.65%  | 5.33%  | 5.22%  | -0.11% | -1.91% |
| 新宿区    | 4.36%  | 4.43%  | 4.63%  | 4.62%  | 3.92%   | 3.86%   | 3.83%   | 3.18%  | 3.40%  | 3.18%  | 3.29%  | 2.97%  | 3.20%  | 0.23%  | -1.16% |
| 渋谷区    | 1.67%  | 1.83%  | 1.75%  | 1.54%  | 1.67%   | 1.75%   | 1.44%   | 1.92%  | 1.89%  | 2.03%  | 1.96%  | 2.20%  | 2.13%  | -0.07% | 0.46%  |
| 5区     | 5.04%  | 4.66%  | 4.55%  | 4.46%  | 4.06%   | 3.87%   | 3.82%   | 3.73%  | 3.57%  | 3.49%  | 3.50%  | 3.73%  | 3.73%  | 0.00%  | -1.31% |
| 品川区    | 8.06%  | 7.97%  | 7.90%  | 8.03%  | 7.64%   | 8.02%   | 8.18%   | 8.01%  | 7.76%  | 7.61%  | 6.98%  | 7.10%  | 6.62%  | -0.48% | -1.44% |
| 江東区    | 11.04% | 11.05% | 10.03% | 9.03%  | 8.57%   | 8.31%   | 6.75%   | 5.85%  | 6.10%  | 6.03%  | 5.28%  | 5.93%  | 6.03%  | 0.10%  | -5.01% |
| 7区     | 5.72%  | 5.39%  | 5.22%  | 5.09%  | 4.69%   | 4.55%   | 4.42%   | 4.27%  | 4.12%  | 4.03%  | 3.93%  | 4.18%  | 4.14%  | -0.04% | -1.58% |
| 平均募集賃料 |        |        |        |        |         |         |         |        |        |        |        |        |        |        |        |
| 千代田区   | 30,950 | 32,474 | 32,623 | 32,351 | 32,373  | 32,264  | 31,899  | 31,967 | 32,881 | 33,782 | 34,564 | 35,032 | 35,313 | 281    | 4,363  |
| 中央区    | 26,837 | 27,413 | 27,528 | 28,371 | 28,612  | 28,199  | 28,655  | 28,951 | 24,305 | 24,709 | 25,223 | 24,608 | 25,235 | 627    | -1,602 |
| 港区     | 27,869 | 27,573 | 28,226 | 28,241 | 27,995  | 27,466  | 27,845  | 27,666 | 27,863 | 28,364 | 28,569 | 30,903 | 30,733 | -170   | 2,864  |
| 新宿区    | 25,279 | 25,601 | 25,328 | 25,492 | 26,070  | 26,478  | 26,674  | 26,057 | 26,027 | 25,862 | 26,012 | 26,407 | 26,490 | 83     | 1,211  |
| 渋谷区    | 26,652 | 27,297 | 28,249 | 28,143 | 28,967  | 28,488  | 29,950  | 30,807 | 30,173 | 30,159 | 31,043 | 30,400 | 30,754 | 354    | 4,102  |
| 5区     | 28,090 | 28,454 | 28,805 | 28,945 | 29,013  | 28,740  | 28,976  | 29,010 | 28,458 | 28,961 | 29,685 | 30,744 | 30,904 | 160    | 2,814  |
| 品川区    | 17,899 | 18,132 | 18,209 | 18,381 | 18,241  | 18,278  | 18,109  | 17,541 | 17,353 | 17,081 | 17,325 | 17,741 | 17,602 | -139   | -297   |
| 江東区    | 15,666 | 15,642 | 15,804 | 15,343 | 15,221  | 15,668  | 15,186  | 15,247 | 15,499 | 15,801 | 15,275 | 15,669 | 15,504 | -165   | -162   |
| 7区     | 25,205 | 25,235 | 25,615 | 25,750 | 25,644  | 25,376  | 25,705  | 25,730 | 25,474 | 25,613 | 26,182 | 27,230 | 27,416 | 186    | 2,211  |

## 【考察】

- 2016年6月末日時点の東京主要7区の平均空室率は4.14%（前月比：-0.04%）、同じく主要5区については、3.73%（前月比：±0）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：+186円/坪、主要5区では、前月比：+160円/坪となりました。
- 区毎で見ると渋谷区では、5月末に竣工した新築ビルの供給等の影響もあり、平均募集賃料は前月比+354円/坪と変動しました。また、品川区では主に大規模ビルの成約を受けて、空室率は6.62%（前月比-0.48%）と改善されました。
- 空室率・平均募集賃料ともに足元では安定推移を保っている状況ですが、6月下旬のイギリスによるEU離脱問題を受け、日経平均株価・為替指標ともに大きく乱高下する等、経済情勢への不確実性が高まっているといえます。一方、国内情勢に目を移せば、長期金利の低下は不動産市場にプラスの側面も期待出来るものの、物価上昇率の鈍化や消費税増税延期など、景気動向の先行き不透明感は依然として横たわっています。国際情勢の悪化が国内オフィス市場に対して即座に影響を及ぼす様相ではありませんが、世界景気の悪化によるオフィス需要への影響も懸念されますので、今後のオフィス市場を見極める上で経済情勢にも注視していく必要があるといえます。

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】 ■ 993棟 2016年6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、6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トラブル比率（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、6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

- ・PMO日本橋江戸通（中央区日本橋小伝馬町）約2,250坪（延床面積）

## ■ 移転情報

- ・一般財団法人 日本不動産研究所（港区虎ノ門）⇒汐留芝離宮ビルディング（港区海岸）約660坪（賃借面積）
- ・一般社団法人 日本ショッピングセンター教会（中央区勝どき）⇒後楽森ビル（文京区後楽）約132坪（賃借面積）
- ・アタックス（千代田区内神田）⇒神保町三井ビルディング（千代田区神田神保町）約237坪（賃借面積）
- ・オリエンタルコンサルタンツグローバル（渋谷区本町）⇒東京オペラシティ（新宿区西新宿）約608坪（賃借面積）

