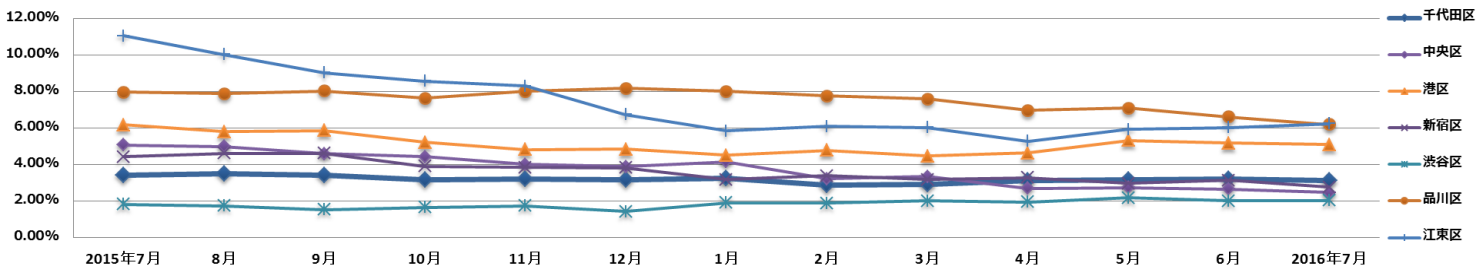


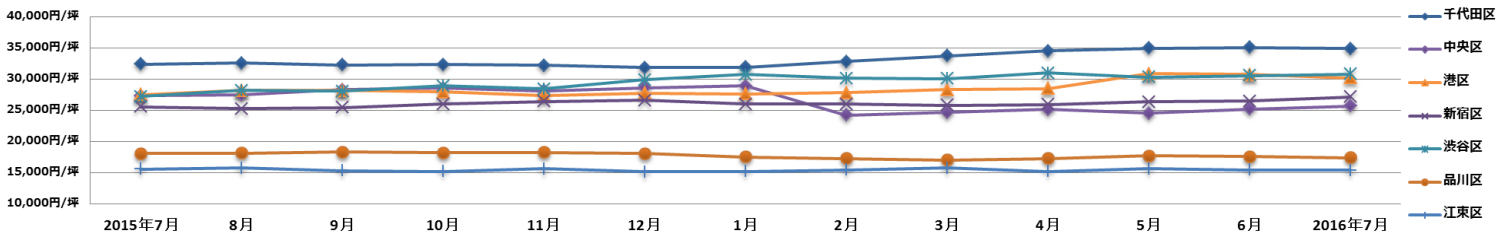
2016年7月末時点 大型オフィスビル空室率 東京主要7区集計

2016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3.98%、平均募集賃料27,247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)】

	2015.7	2015.8	2015.9	2015.10	2015.11	2015.12	2016.1	2016.2	2016.3	2016.4	2016.5	2016.6	2016.7	前月比	前年同月比	
空室率	千代田区	3.44%	3.49%	3.43%	3.16%	3.22%	3.19%	3.26%	2.88%	2.92%	3.12%	3.18%	3.22%	3.15%	-0.07%	-0.29%
	中央区	5.09%	5.00%	4.61%	4.43%	4.01%	3.90%	4.16%	3.23%	3.36%	2.70%	2.74%	2.66%	2.47%	-0.19%	-2.62%
	港区	6.19%	5.82%	5.88%	5.22%	4.84%	4.85%	4.51%	4.79%	4.47%	4.65%	5.33%	5.19%	5.10%	-0.09%	-1.09%
	新宿区	4.43%	4.63%	4.62%	3.92%	3.86%	3.83%	3.18%	3.40%	3.18%	3.29%	2.97%	3.14%	2.76%	-0.38%	-1.67%
	渋谷区	1.83%	1.75%	1.54%	1.67%	1.75%	1.44%	1.92%	1.89%	2.03%	1.96%	2.18%	2.02%	2.04%	0.02%	0.21%
	5区	4.66%	4.55%	4.46%	4.06%	3.87%	3.82%	3.73%	3.57%	3.49%	3.50%	3.73%	3.69%	3.56%	-0.13%	-1.10%
	品川区	7.97%	7.90%	8.03%	7.64%	8.02%	8.18%	8.01%	7.76%	7.61%	6.98%	7.10%	6.62%	6.20%	-0.42%	-1.77%
江東区	11.05%	10.03%	9.03%	8.57%	8.31%	6.75%	5.85%	6.10%	6.03%	5.28%	5.93%	6.03%	6.25%	0.22%	-4.80%	
7区	5.39%	5.22%	5.09%	4.69%	4.55%	4.42%	4.27%	4.12%	4.03%	3.93%	4.18%	4.10%	3.98%	-0.12%	-1.41%	
平均募集賃料	千代田区	32,474	32,623	32,351	32,373	32,264	31,899	31,967	32,881	33,782	34,564	35,032	35,121	34,963	-158	2,489
	中央区	27,413	27,528	28,371	28,612	28,199	28,655	28,951	24,305	24,709	25,223	24,608	25,235	25,730	495	-1,683
	港区	27,573	28,226	28,241	27,995	27,466	27,845	27,666	27,863	28,364	28,569	30,903	30,783	30,236	-547	2,663
	新宿区	25,601	25,328	25,492	26,070	26,478	26,674	26,057	26,027	25,862	26,012	26,407	26,524	27,227	703	1,626
	渋谷区	27,297	28,249	28,143	28,967	28,488	29,950	30,807	30,173	30,159	31,043	30,400	30,634	30,874	240	3,577
	5区	28,454	28,805	28,945	29,013	28,740	28,976	29,010	28,458	28,961	29,685	30,744	30,869	30,764	-105	2,310
	品川区	18,132	18,209	18,381	18,241	18,278	18,109	17,541	17,353	17,081	17,325	17,741	17,602	17,470	-132	-662
江東区	15,642	15,804	15,343	15,221	15,668	15,186	15,247	15,499	15,801	15,275	15,669	15,504	15,438	-66	-204	
7区	25,235	25,615	25,750	25,644	25,376	25,705	25,730	25,474	25,613	26,182	27,230	27,363	27,247	-116	2,012	

【考察】

■2016年7月末日時点の東京主要7区の平均空室率は3.98%（前月比：-0.12%）、同じく主要5区については、3.56%（前月比：-0.13%）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：-116円/坪、主要5区では、前月比：-105円/坪となりました。

■区毎でみると、品川区では臨海エリア大規模ビルの成約等の要因を受け、空室率は6.20%（前月比-0.42%）と改善されました。また、新宿区では西新宿エリア所在高層ビルの新規募集等の影響を受け、平均募集賃料は前月比+703円/坪と大きく変動しました。

■空室率については、主要7区で3ヶ月ぶりに3%台を回復するなど堅調に推移している一方、経済動向の先行き不透明感を背景に企業側のコスト増となりうる、オフィス賃料については上昇率の鈍化が見られ、頭打ちとなっている状況ともいえます。また、年初来の円高傾向が外需企業の業績を圧迫し、移転検討の判断に影響を及ぼす懸念も想定されます。国内外の経済情勢、企業業績等を含め、オフィス市場への影響が顕在化してくるタイミングを引き続き注視して参ります。

【TOPICS】

■移転情報

- ・**バコーボレーション**（中央区勝どき）
⇒Daiva月島ビル（中央区月島）約1,100坪（賃借面積）
- ・**Indeed Japan**（渋谷区恵比寿）
⇒oak meguro（品川区上大崎）約519坪（賃借面積）
- ・**アコーディア・ゴルフ**（渋谷区渋谷）
⇒品川シーサイドパークタワー（品川区東品川）約505坪（賃借面積）
- ・**ストライク**（千代田区六番町）
⇒大手町フィナンシャルシティ グランキューブ（千代田区大手町）約150坪（賃借面積）
- ・**イセ食品**（中央区八重洲）
⇒東京交通会館（千代田区有楽町）約427坪（賃借面積）



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】 ■996棟 2016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、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いております。 ■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）