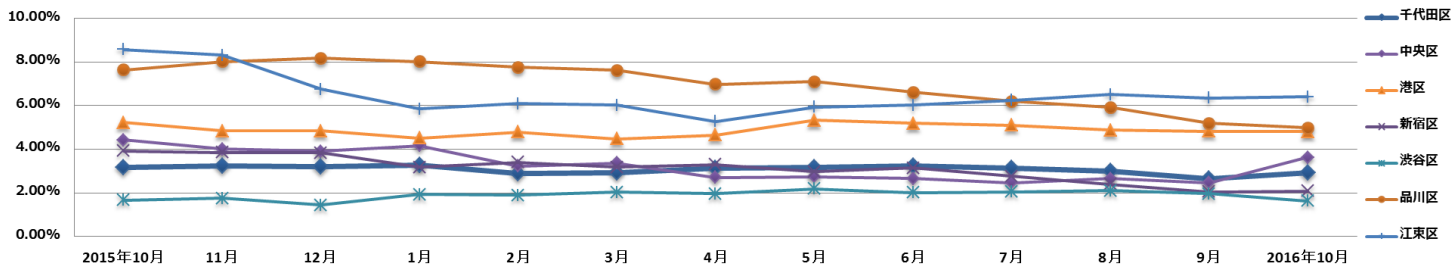


2016年10月末時点 大型オフィスビル空室率 東京主要7区集計

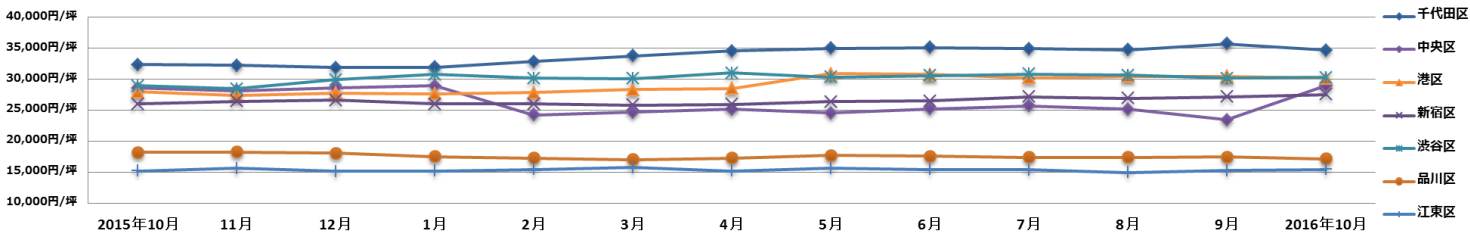
2016年10末日時点の東京都心の主要大型ビル（延床3千坪以上）の空室率・平均募集賃料を調査致しました。

当社独自の調査による東京主要7区平均は、空室率3.84%、平均募集賃料27,713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)】

	2015.10	2015.11	2015.12	2016.1	2016.2	2016.3	2016.4	2016.5	2016.6	2016.7	2016.8	2016.9	2016.10	前月比	前年同月比
空室率															
千代田区	3.16%	3.22%	3.19%	3.26%	2.88%	2.92%	3.12%	3.18%	3.22%	3.15%	3.00%	2.65%	2.94%	0.29%	-0.22%
中央区	4.43%	4.01%	3.90%	4.16%	3.23%	3.36%	2.70%	2.74%	2.66%	2.47%	2.65%	2.47%	3.63%	1.16%	-0.80%
港区	5.22%	4.84%	4.85%	4.51%	4.79%	4.47%	4.65%	5.33%	5.19%	5.10%	4.88%	4.83%	4.81%	-0.02%	-0.41%
新宿区	3.92%	3.86%	3.83%	3.18%	3.40%	3.18%	3.29%	2.97%	3.14%	2.76%	2.39%	2.04%	2.08%	0.04%	-1.84%
渋谷区	1.67%	1.75%	1.44%	1.92%	1.89%	2.03%	1.96%	2.18%	2.02%	2.04%	2.10%	1.97%	1.64%	-0.33%	-0.03%
5区	4.06%	3.87%	3.82%	3.73%	3.57%	3.49%	3.50%	3.73%	3.69%	3.56%	3.46%	3.25%	3.52%	0.27%	-0.54%
品川区	7.64%	8.02%	8.18%	8.01%	7.76%	7.61%	6.98%	7.10%	6.62%	6.20%	5.91%	5.19%	4.98%	-0.21%	-2.66%
江東区	8.57%	8.31%	6.75%	5.85%	6.10%	6.03%	5.28%	5.93%	6.03%	6.25%	6.50%	6.35%	6.41%	0.06%	-2.16%
7区	4.69%	4.55%	4.42%	4.27%	4.12%	4.03%	3.93%	4.18%	4.10%	3.98%	3.87%	3.63%	3.84%	0.21%	-0.85%
平均募集賃料															
千代田区	32,373	32,264	31,899	31,967	32,881	33,782	34,564	35,032	35,121	34,963	34,775	35,737	34,728	-1,009	2,355
中央区	28,612	28,199	28,655	28,951	24,305	24,709	25,223	24,608	25,235	25,730	25,203	23,495	28,954	5,459	342
港区	27,995	27,466	27,845	27,666	27,863	28,364	28,569	30,903	30,783	30,236	30,493	30,488	30,173	-315	2,178
新宿区	26,070	26,478	26,674	26,057	26,027	25,862	26,012	26,407	26,524	27,227	26,976	27,204	27,550	346	1,480
渋谷区	28,967	28,488	29,950	30,807	30,173	30,159	31,043	30,400	30,634	30,874	30,672	30,178	30,305	127	1,338
5区	29,013	28,740	28,976	29,010	28,458	28,961	29,685	30,744	30,869	30,764	30,682	30,665	30,998	333	1,985
品川区	18,241	18,278	18,109	17,541	17,353	17,081	17,325	17,741	17,602	17,470	17,428	17,502	17,232	-270	-1,009
江東区	15,221	15,668	15,186	15,247	15,499	15,801	15,275	15,669	15,504	15,438	15,025	15,290	15,500	210	279
7区	25,644	25,376	25,705	25,730	25,474	25,613	26,182	27,230	27,363	27,247	27,191	27,298	27,713	415	2,069

【考察】

- 2016年10末日時点の東京主要7区の平均空室率は3.84%（前月比：+0.21%）、同じく主要5区については、3.52%（前月比：+0.27%）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：+415円/坪、主要5区では、前月比：+333円/坪となりました。
- 区毎で見ると、中央区については、10月末竣工の大型新築ビルが募集を残して竣工を迎えた影響もあり、空室率は3.63%（前月比+1.16%）、平均募集賃料は前月比+5,459円/坪とそれぞれ大きく変動しました。また、千代田区については、9段所在ビルで空室発生し、空室率は上昇しましたが、丸の内周辺の大規模ビルが纏まって成約した事から平均募集賃料は前月比-1,009円/坪と大きく変動しました。
- 2016年後半の目玉物件である「京橋エドグラン」が10月末に竣工し、11月下旬には全面開業を迎えます。2016年前半に竣工した大型ビルでは、竣工時にはほぼ満床状態となっていたのに対し、京橋エドグランをはじめ最近の大型ビルでは空室を残して竣工を迎えているものも見受けられます。オフィス市場の低い空室率を背景に、強気な賃料設定での募集が行われていた事が要因ですが、2017年はオフィスの新規供給が例年より低い水準に留まる事から、マクロ経済の不安定要素を内包しつつも、空室率は依然低水準で推移し、新築ビルの募集も順次消化されていくものと見込まれます。

【TOPICS】

- 今月の主な新築ビル
 - ・京橋エドグラン（中央区京橋）
約34,349坪（延床面積）
- 移転情報
 - ・イーグル工業（港区芝大門）
⇒芝パークビル（港区芝公園）約605坪（延床面積）
 - ・タカタ（港区六本木）
⇒東京フロントテラス（品川区東品川）約300坪（賃借面積）
 - ・アクテリオン ファーマシューティカルズ ジャパン（渋谷区広尾）
⇒ミッドタウン・タワー（港区赤坂）約2,000坪程度（賃借面積）
 - ・レンゴウ（港区港南）
⇒品川シーズンテラス（港区港南）※賃借面積詳細不明



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】 ■ 1001棟 2016年10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、10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、10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）