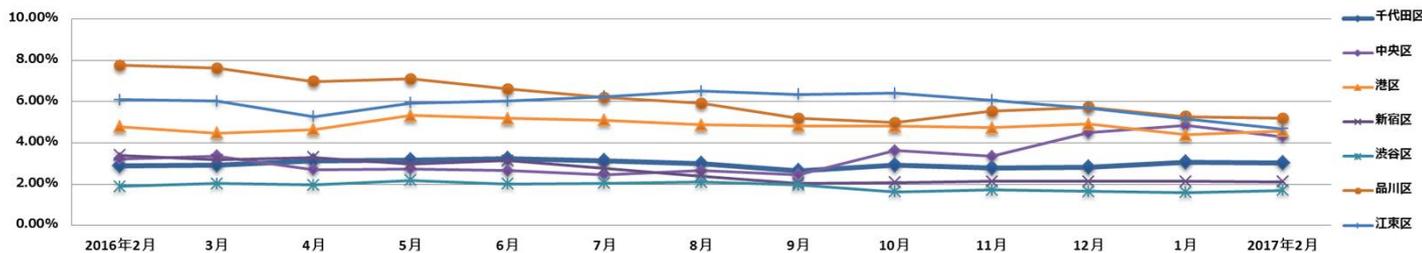


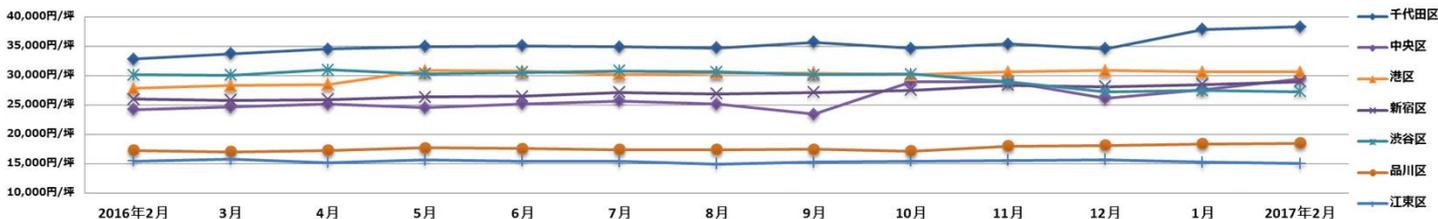
2017年2月末時点 大型オフィスビル空室率 東京主要7区集計

2017年2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3.79%、平均募集賃料29,188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)】

	2016.2	2016.3	2016.4	2016.5	2016.6	2016.7	2016.8	2016.9	2016.10	2016.11	2016.12	2017.1	2017.2	前月比	前年同月比	
空室率	千代田区	2.88%	2.92%	3.12%	3.18%	3.22%	3.15%	3.00%	2.65%	2.94%	2.79%	2.83%	3.08%	3.02%	-0.06%	0.14%
	中央区	3.23%	3.36%	2.70%	2.74%	2.66%	2.47%	2.65%	2.47%	3.63%	3.35%	4.50%	4.84%	4.31%	-0.53%	1.08%
	港区	4.79%	4.47%	4.65%	5.33%	5.19%	5.10%	4.88%	4.83%	4.81%	4.73%	4.92%	4.39%	4.58%	0.19%	-0.21%
	新宿区	3.40%	3.18%	3.29%	2.97%	3.14%	2.76%	2.39%	2.04%	2.08%	2.13%	2.13%	2.14%	2.11%	-0.03%	-1.29%
	渋谷区	1.89%	2.03%	1.96%	2.18%	2.02%	2.04%	2.10%	1.97%	1.64%	1.72%	1.65%	1.59%	1.70%	0.11%	-0.19%
	5区	3.57%	3.49%	3.50%	3.73%	3.69%	3.56%	3.46%	3.25%	3.52%	3.41%	3.66%	3.62%	3.58%	-0.04%	0.01%
	品川区	7.76%	7.61%	6.98%	7.10%	6.62%	6.20%	5.91%	5.19%	4.98%	5.54%	5.73%	5.28%	5.19%	-0.09%	-2.57%
江東区	6.10%	6.03%	5.28%	5.93%	6.03%	6.25%	6.50%	6.35%	6.41%	6.07%	5.70%	5.17%	4.68%	-0.49%	-1.42%	
7区	4.12%	4.03%	3.93%	4.18%	4.10%	3.98%	3.87%	3.63%	3.84%	3.77%	3.98%	3.87%	3.79%	-0.08%	-0.33%	
平均募集賃料	千代田区	32,881	33,782	34,564	35,032	35,121	34,963	34,775	35,737	34,728	35,432	34,650	37,948	38,344	396	5,463
	中央区	24,305	24,709	25,223	24,608	25,235	25,730	25,203	23,495	28,954	28,987	26,191	27,702	29,521	1,819	5,216
	港区	27,863	28,364	28,569	30,903	30,783	30,236	30,493	30,488	30,173	30,706	30,936	30,655	30,666	11	2,803
	新宿区	26,027	25,862	26,012	26,407	26,524	27,227	26,976	27,204	27,550	28,425	28,167	28,567	29,066	499	3,039
	渋谷区	30,173	30,159	31,043	30,400	30,634	30,874	30,672	30,178	30,305	28,947	27,349	27,524	27,359	-165	-2,814
	5区	28,458	28,961	29,685	30,744	30,869	30,764	30,682	30,665	30,998	31,387	30,590	31,683	32,348	665	3,890
	品川区	17,353	17,081	17,325	17,741	17,602	17,470	17,428	17,502	17,232	18,042	18,198	18,418	18,516	98	1,163
江東区	15,499	15,801	15,275	15,669	15,504	15,438	15,025	15,290	15,500	15,630	15,736	15,300	15,045	-255	-454	
7区	25,474	25,613	26,182	27,230	27,363	27,247	27,191	27,298	27,713	27,983	27,594	28,594	29,188	594	3,714	

【考察】

- 2017年2末日時点の東京主要7区の平均空室率は3.79%（前月比：-0.08%）、同じく主要5区については、3.58%（前月比：-0.04%）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：594円/坪、主要5区では、前月比：665円/坪となりました。
 - 区毎で見ると中央区については、晴海エリア等で複数物件の成約により、空室率は4.31%（前月比-0.53%）に変動し、同区内で賃料単価の抑え目な物件の比率が減少した事から、結果として平均募集賃料は前月比+1,819円/坪と変動しました。江東区については、豊洲エリアで纏まった床面積の成約がみられ、空室率は4.68%（前月比-0.49%）に変動しました。江東区では、1年間で空室率は-1.42%低下しており、空室率5%を切るのは2008年の弊社調査開始以来初めての事となります。
 - 最近の傾向として、主要5区では空室率は低い水準で横ばいで推移しているのに対し、品川区・江東区等の周辺エリアでは、順調に空室率の低下が進み、主要7区でみた空室率の低下も進んだ事で、主要5区との空室率の差が縮小しています。また、平均募集賃料については、主要7区でも3万円/坪の水準が目前に迫っています。
- 以上の通り、都心部での空室率低下傾向が周辺部まで波及している潮流が顕著にみられてきており、2017年はオフィスビル新規供給量が例年以下の水準の留まる事から、纏まった床面積の確保はより一層難しくなることが想定されます。

【TOPICS】

■ 移転情報

- ・ **みんなのウェディング**（中央区築地）
⇒ 三田国際ビル（港区三田）約350坪（賃借面積）
- ・ **丸紅プロテックス**（新宿区湯島町）
⇒ 京橋OMビル（中央区京橋）約274坪（賃借面積）
- ・ **イボットソン・アソシエイツ・ジャパン**（千代田区神田神保町）
⇒ 日比谷ビルディング（港区新橋）約218坪（賃借面積）
- ・ **日本スペースイメージング**（中央区八重洲）
⇒ 京橋エドグラン（中央区京橋）約205坪（延床面積）
- ・ **sMedio、タオソフトウェア**（港区三田、台東区東上野）
⇒ セントラルスクエア（中央区新川）約102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】 ■ 1007棟 2017年2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、2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、2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）