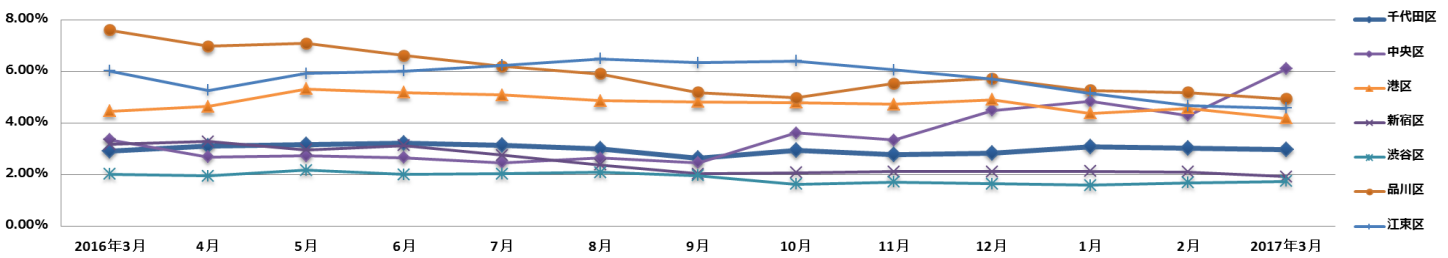


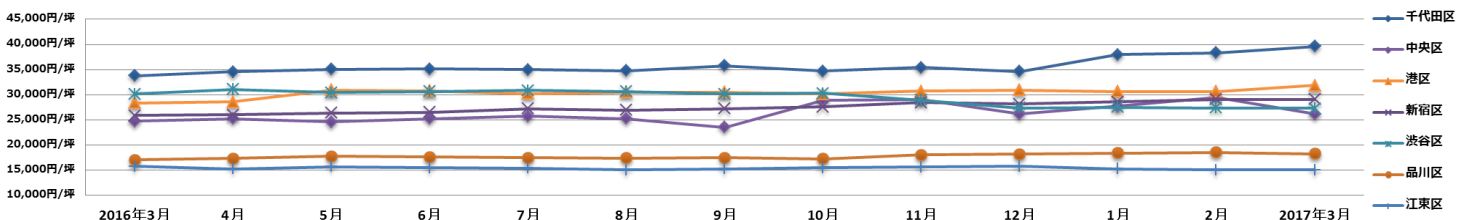
2017年3月末時点 大型オフィスビル空室率 東京主要7区集計

2017年3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3.90%、平均募集賃料28,961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)】

	2016.3	2016.4	2016.5	2016.6	2016.7	2016.8	2016.9	2016.10	2016.11	2016.12	2017.1	2017.2	2017.3	前月比	前年同月比
空室率															
千代田区	2.92%	3.12%	3.18%	3.22%	3.15%	3.00%	2.65%	2.94%	2.79%	2.83%	3.08%	3.02%	2.98%	-0.04%	0.06%
中央区	3.36%	2.70%	2.74%	2.66%	2.47%	2.65%	2.47%	3.63%	3.35%	4.50%	4.84%	4.31%	6.11%	1.80%	2.75%
港区	4.47%	4.65%	5.33%	5.19%	5.10%	4.88%	4.83%	4.81%	4.73%	4.92%	4.39%	4.58%	4.19%	-0.39%	-0.28%
新宿区	3.18%	3.29%	2.97%	3.14%	2.76%	2.39%	2.04%	2.08%	2.13%	2.13%	2.14%	2.11%	1.93%	-0.18%	-1.25%
渋谷区	2.03%	1.96%	2.18%	2.02%	2.04%	2.10%	1.97%	1.64%	1.72%	1.65%	1.59%	1.70%	1.75%	0.05%	-0.28%
5区	3.49%	3.50%	3.73%	3.69%	3.56%	3.46%	3.25%	3.52%	3.41%	3.66%	3.62%	3.58%	3.74%	0.16%	0.25%
品川区	7.61%	6.98%	7.10%	6.62%	6.20%	5.91%	5.19%	4.98%	5.54%	5.73%	5.28%	5.19%	4.94%	-0.25%	-2.67%
江東区	6.03%	5.28%	5.93%	6.03%	6.25%	6.50%	6.35%	6.41%	6.07%	5.70%	5.17%	4.68%	4.58%	-0.10%	-1.45%
7区	4.03%	3.93%	4.18%	4.10%	3.98%	3.87%	3.63%	3.84%	3.77%	3.98%	3.87%	3.79%	3.90%	0.11%	-0.13%
平均募集賃料															
千代田区	33,782	34,564	35,032	35,121	34,963	34,775	35,737	34,728	35,432	34,650	37,948	38,344	39,611	1,267	5,829
中央区	24,709	25,223	24,608	25,235	25,730	25,203	23,495	28,954	28,987	26,191	27,702	29,521	26,177	-3,344	1,468
港区	28,364	28,569	30,903	30,783	30,236	30,493	30,488	30,173	30,706	30,936	30,655	30,666	31,873	1,207	3,509
新宿区	25,862	26,012	26,407	26,524	27,227	26,976	27,204	27,550	28,425	28,167	28,567	29,066	29,097	31	3,235
渋谷区	30,159	31,043	30,400	30,634	30,874	30,672	30,178	30,305	28,947	27,349	27,524	27,359	27,300	-59	-2,859
5区	28,961	29,685	30,744	30,869	30,764	30,682	30,665	30,998	31,387	30,590	31,683	32,348	31,809	-539	2,848
品川区	17,081	17,325	17,741	17,602	17,470	17,428	17,502	17,232	18,042	18,198	18,418	18,516	18,242	-274	1,161
江東区	15,801	15,275	15,669	15,504	15,438	15,025	15,290	15,500	15,630	15,736	15,300	15,045	15,048	3	-753
7区	25,613	26,182	27,230	27,363	27,247	27,191	27,298	27,713	27,983	27,594	28,594	29,188	28,961	-227	3,348

【考察】

- 2017年3月末時点の東京主要7区の平均空室率は3.90%（前月比：0.11%）、同じく主要5区については、3.74%（前月比：0.16%）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：-227円/坪、主要5区では、前月比：-539円/坪となりました。
- 区毎で見ると中央区については、晴海エリア等所在の大型物件における複数募集床発生の影響で、空室率は6.11%（前月比-1.80%）、平均募集賃料についても前月比-3,344円/坪とそれぞれ大幅に変動しました。新宿区は空室率1.93%（前月比-0.18%）と、2008年の弊社調査開始以来初めて2%を切る水準まで低下しました。平均募集賃料についても29,097円/坪と、坪3万円台に迫る水準まで上昇しています。
- 2016年前半に供給された新築大型ビルは竣工時にはほぼ満室を迎えていたのに対し、2017年第一四半期に供給された新築ビルは竣工時で稼働率50～60%前後という状況で推移をしています。昨年に比べれば成約動向は緩やかではありますが、有効求人倍率がパブル期以来の高水準を維持していることや、大卒者就職率は過去最高を記録する等、オフィス需給に関する足元の企業側の増員傾向は引き続き堅調であり、今年度は新築大型ビルの供給も少ない傾向であることから、竣工済新築ビルの募集床も順調に消化されていくものと見込まれています。

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】 ■ 1008棟 2017年3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、3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、3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】

■ 移転情報

- ・ PwCあらた有限責任監査法人（中央区銀座）
⇒ 大手町パークビルディング（千代田区大手町）約4,000坪（賃借面積）
- ・ コクヨ（港区港南）
⇒ 品川シーズンテラス（港区港南）約1,460坪（延床面積）
- ・ タカラレーベン、タフコ（新宿区西新宿）
⇒ 鉄鋼ビルディング（千代田区丸の内）約720坪（賃借面積）
- ・ アバマンショップホールディングス（中央区京橋）
⇒ 朝日生命大手町ビル（千代田区大手）約307坪（賃借面積）
- ・ ジェイホールディングス（港区西新橋）
⇒ 新橋スクエアビル（港区新橋）約130坪（賃借面積）

