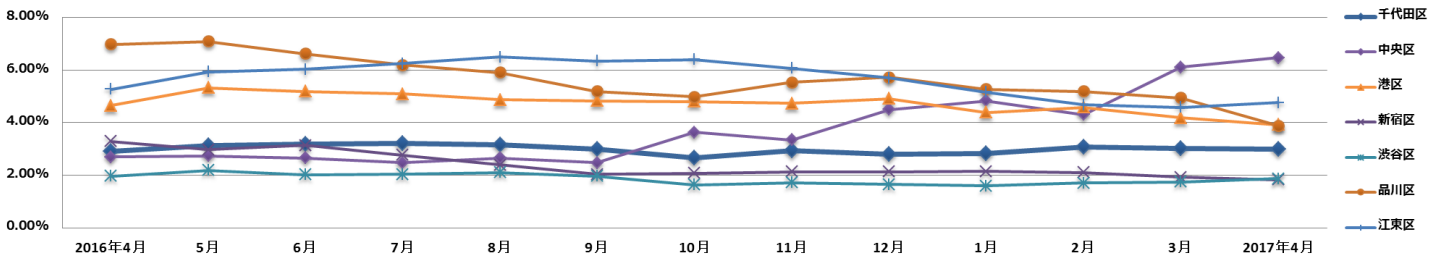


2017年4月末時点 大型オフィスビル空室率 東京主要7区集計

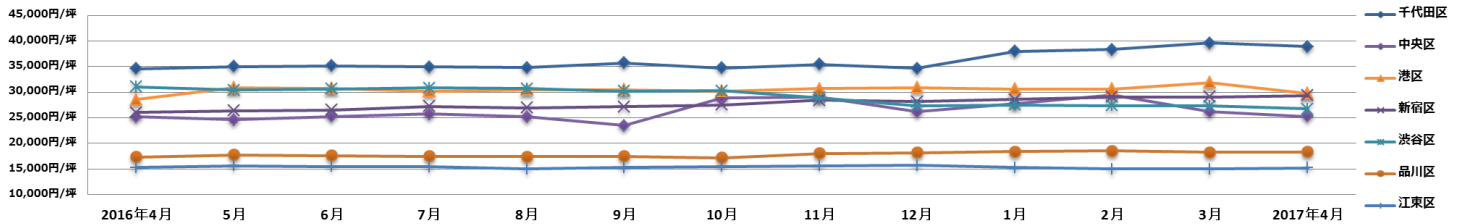
2017年4月末日時点の東京都心の主要大型ビル（延床3千坪以上）の空室率・平均募集賃料を調査致しました。

当社独自の調査による東京主要7区平均は、空室率3.81%、平均募集賃料28,124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)】

	2016.4	2016.5	2016.6	2016.7	2016.8	2016.9	2016.10	2016.11	2016.12	2017.1	2017.2	2017.3	2017.4	前月比	前年同月比	
空室率	千代田区	3.12%	3.18%	3.22%	3.15%	3.00%	2.65%	2.94%	2.79%	2.83%	3.08%	3.02%	2.98%	3.04%	0.06%	-0.08%
	中央区	2.70%	2.74%	2.66%	2.47%	2.65%	2.47%	3.63%	3.35%	4.50%	4.84%	4.31%	6.11%	6.47%	0.36%	3.77%
	港区	4.65%	5.33%	5.19%	5.10%	4.88%	4.83%	4.81%	4.73%	4.92%	4.39%	4.58%	4.19%	3.92%	-0.27%	-0.73%
	新宿区	3.29%	2.97%	3.14%	2.76%	2.39%	2.04%	2.08%	2.13%	2.13%	2.14%	2.11%	1.93%	1.83%	-0.10%	-1.46%
	渋谷区	1.96%	2.18%	2.02%	2.04%	2.10%	1.97%	1.64%	1.72%	1.65%	1.59%	1.70%	1.75%	1.87%	0.12%	-0.09%
	5区	3.50%	3.73%	3.69%	3.56%	3.46%	3.25%	3.52%	3.41%	3.66%	3.62%	3.58%	3.74%	3.73%	-0.01%	0.23%
	品川区	6.98%	7.10%	6.62%	6.20%	5.91%	5.19%	4.98%	5.54%	5.73%	5.28%	5.19%	4.94%	3.88%	-1.06%	-3.10%
江東区	5.28%	5.93%	6.03%	6.25%	6.50%	6.35%	6.41%	6.07%	5.70%	5.17%	4.68%	4.58%	4.77%	0.19%	-0.51%	
7区	3.93%	4.18%	4.10%	3.98%	3.87%	3.63%	3.84%	3.77%	3.98%	3.87%	3.79%	3.90%	3.81%	-0.09%	-0.12%	
平均募集賃料	千代田区	34,564	35,032	35,121	34,963	34,775	35,737	34,728	35,432	34,650	37,948	38,344	39,611	38,935	-676	4,371
	中央区	25,223	24,608	25,235	25,730	25,203	23,495	28,954	28,987	26,191	27,702	29,521	26,177	25,256	-921	33
	港区	28,569	30,903	30,783	30,236	30,493	30,488	30,173	30,706	30,936	30,655	30,666	31,873	29,787	-2,086	1,218
	新宿区	26,012	26,407	26,524	27,227	26,976	27,204	27,550	28,425	28,167	28,567	29,066	29,097	29,342	245	3,330
	渋谷区	31,043	30,400	30,634	30,874	30,672	30,178	30,305	28,947	27,349	27,524	27,359	27,300	26,746	-554	-4,297
	5区	29,685	30,744	30,869	30,764	30,682	30,665	30,998	31,387	30,590	31,683	32,348	31,809	30,517	-1,292	832
	品川区	17,325	17,741	17,602	17,470	17,428	17,502	17,232	18,042	18,198	18,418	18,516	18,242	18,344	102	1,019
江東区	15,275	15,669	15,504	15,438	15,025	15,290	15,500	15,630	15,736	15,300	15,045	15,048	15,214	166	-61	
7区	26,182	27,230	27,363	27,247	27,191	27,298	27,713	27,983	27,594	28,594	29,188	28,961	28,124	-837	1,942	

【考察】

- 2017年4月末日時点の東京主要7区の平均空室率は3.81%（前月比：-0.09%）、同じく主要5区については、3.73%（前月比：-0.01%）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：-837円/坪、主要5区では、前月比：-1,292円/坪となりました。
- 区毎で見ると港区については、六本木所在の大型物件で複数フロアの成約により、平均募集賃料は前月比-2,086円/坪、空室率は前月比-0.27%と変動しました。品川区では、複数物件で大型成約が見られた事により、空室率は前月比-1.06%と大きく変動しました。新宿区は3月末時点で引き続き、空室率は2%を切る水準で推移しており、4月末時点では渋谷区を下回る水準となっています。
- 都心部での空室率低下傾向の継続に伴い、オフィス需要が周辺エリアにも向かう流れが顕著となっています。上述の通り、品川区の空室率が大幅に低下しましたが、品川区で空室率4%を下回るのは、2008年弊社調査開始以来初めての事となります。オフィス市況の堅調さの一方、オフィス動向に関わる国内労働市場における人手不足が日増しにクローズアップされています。3月の有効求人倍率は1.45倍とバブル期以来の水準で推移しており、とりわけ物流業界での労働力不足が顕著となっています。2017年は働き方改革元年とも言われますが、労働環境の整備・生産性向上の一環として、オフィス環境を見直す企業も今後増えていくものと想定されます。

【TOPICS】

- 今月の主な新築ビル
 - ・渋谷キャスト（渋谷区渋谷）約10,587坪（延床面積）
- 移転情報
 - ・電通/ブリックリレーションズ（中央区築地）⇒汐留シティセンター（港区東新橋）約843坪（賃借面積）
 - ・廣済堂（港区芝）⇒シーバンス館（港区芝浦）約608坪（賃借面積）
 - ・イーレックス、及びグループ会社2社（中央区日本橋本石町）⇒KYOBASHI EDOGRAND（中央区京橋）約410坪（延床面積）
 - ・インボイス（港区芝）⇒NBF高輪ビル（港区高輪）約364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】 ■ 1009棟 2017年4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いております。 ■ 募集面積は、4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、4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）