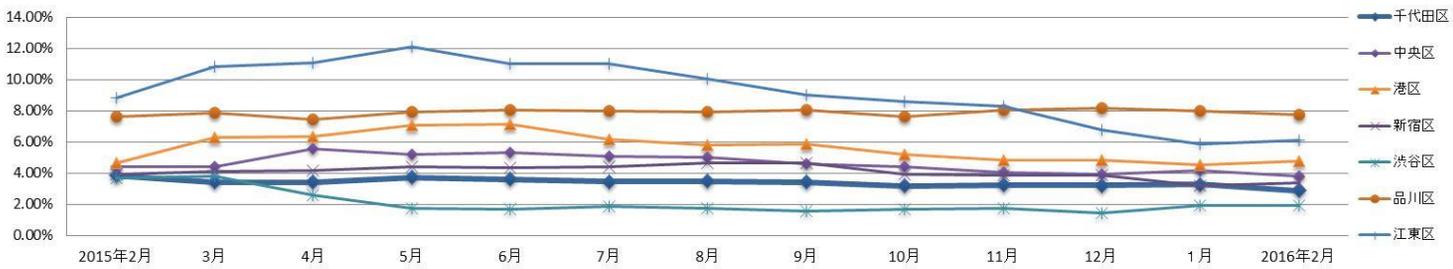


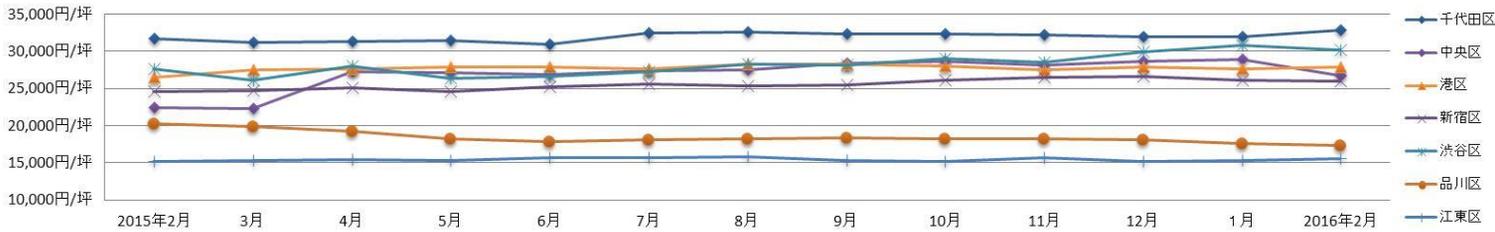
## 2016年2月末時点 大型オフィスビル空室率 東京主要7区集計

2016年2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4.20%、平均募集賃料25,783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)】

	2015.2	2015.3	2015.4	2015.5	2015.6	2015.7	2015.8	2015.9	2015.10	2015.11	2015.12	2016.1	2016.2	前月比	前年同月比	
空室率	千代田区	3.83%	3.43%	3.43%	3.71%	3.60%	3.44%	3.49%	3.43%	3.16%	3.22%	3.19%	3.26%	2.88%	-0.38%	-0.95%
	中央区	4.38%	4.42%	5.56%	5.20%	5.34%	5.09%	5.00%	4.61%	4.43%	4.01%	3.90%	4.16%	3.78%	-0.38%	-0.60%
	港区	4.65%	6.26%	6.34%	7.09%	7.13%	6.19%	5.82%	5.88%	5.22%	4.84%	4.85%	4.51%	4.79%	0.28%	0.14%
	新宿区	3.91%	4.11%	4.16%	4.40%	4.36%	4.43%	4.63%	4.62%	3.92%	3.86%	3.83%	3.18%	3.40%	0.22%	-0.51%
	渋谷区	3.67%	3.79%	2.60%	1.71%	1.67%	1.83%	1.75%	1.54%	1.67%	1.75%	1.44%	1.92%	1.89%	-0.03%	-1.78%
	5区	4.20%	4.66%	4.81%	5.04%	5.04%	4.66%	4.55%	4.46%	4.06%	3.87%	3.82%	3.73%	3.67%	-0.06%	-0.53%
	品川区	7.60%	7.87%	7.47%	7.93%	8.06%	7.97%	7.90%	8.03%	7.64%	8.02%	8.18%	8.01%	7.76%	-0.25%	0.16%
	江東区	8.82%	10.83%	11.06%	12.09%	11.04%	11.05%	10.03%	9.03%	8.57%	8.31%	6.75%	5.85%	6.10%	0.25%	-2.72%
7区	4.82%	5.36%	5.46%	5.78%	5.72%	5.39%	5.22%	5.09%	4.69%	4.55%	4.42%	4.27%	4.20%	-0.07%	-0.62%	
平均募集賃料	千代田区	31,653	31,231	31,369	31,461	30,950	32,474	32,623	32,351	32,373	32,264	31,899	31,967	32,881	914	1,228
	中央区	22,386	22,343	27,213	27,081	26,837	27,413	27,528	28,371	28,612	28,199	28,655	28,951	26,703	-2,248	4,317
	港区	26,486	27,475	27,599	27,885	27,869	27,573	28,226	28,241	27,995	27,466	27,845	27,666	27,863	197	1,377
	新宿区	24,595	24,672	25,143	24,628	25,279	25,601	25,328	25,492	26,070	26,478	26,674	26,057	26,027	-30	1,432
	渋谷区	27,600	26,088	27,967	26,416	26,652	27,297	28,249	28,143	28,967	28,488	29,950	30,807	30,173	-634	2,573
	5区	27,066	27,132	28,077	28,166	28,090	28,454	28,805	28,945	29,013	28,740	28,976	29,010	28,785	-225	1,719
	品川区	20,216	19,930	19,271	18,184	17,899	18,132	18,209	18,381	18,241	18,278	18,109	17,541	17,353	-188	-2,863
	江東区	15,169	15,350	15,489	15,329	15,666	15,642	15,804	15,343	15,221	15,668	15,186	15,247	15,499	252	330
7区	24,587	24,545	25,326	25,213	25,205	25,235	25,615	25,750	25,644	25,376	25,705	25,730	25,783	53	1,196	

## 【考察】

- 2016年2月末日時点の東京主要7区の平均空室率は4.20%（前月比：-0.07%）、同じく主要5区については、3.67%（前月比：-0.06%）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：+53円/坪、主要5区では、前月比：-225円/坪となりました。
- 区毎にみると、中央区では、比較的高水準の募集賃料であった「東京日本橋タワー」で複数フロアの募集が終了したことを受け、空室率が前月比-0.38%、平均募集賃料は前月比-2,248円/坪と大きく変動しました。また、千代田区では、有楽町エリアや内幸町エリア等で空室が解消し、空室率は2.88%（前月比-0.38%）となり、本格的な貸手市場になっています。
- 昨年来空室率は低水準で推移しており、既存の募集物件では品薄状態が続いています。3月以降「JR新宿ミライナタワー」、「住友不動産新宿ガーデンタワー」をはじめとして、2016年の大型物件の供給が本格化してきますが、多くの竣工前物件でも内定・成約が進んでいます。2016年初来の円高・株安等、今後の経済情勢の不安が拭えず、企業の意思決定は慎重になりがちとみられますが、オフィス移転の検討にあたっては、前広な情報収集とスピード感のある決断も必要になっています。

当社は、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】 ■ 989棟 2016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、2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、2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】

## ■ 今月の主な新築ビル

- ・マークライト虎ノ門（港区西新橋）約3,638坪（延床面積）

## ■ 移転情報

- ・NTTファイナンス（港区芝浦）  
⇒品川シーズンテラス（港区港南）約3,000坪（賃借面積）
- ・東京アセットマネジメント（千代田区丸の内）  
東京海上不動産投資顧問（港区東新橋）  
⇒鉄鋼ビルディング（千代田区丸の内）約932坪（賃借面積）
- ・D2D（港区東新橋）  
⇒狸村不動産銀座ビル（中央区銀座）約882坪（賃借面積）
- ・広友ホールディングス（港区赤坂）  
⇒フロントプレイス御成門（港区赤坂）約504坪（賃借面積）

