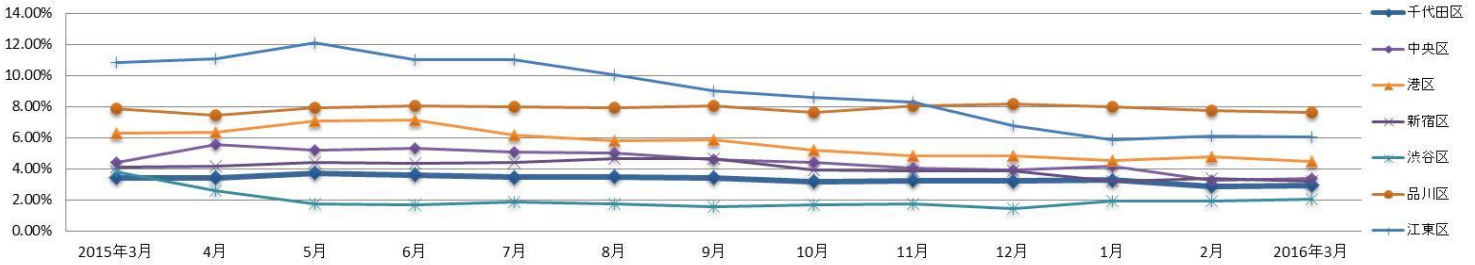


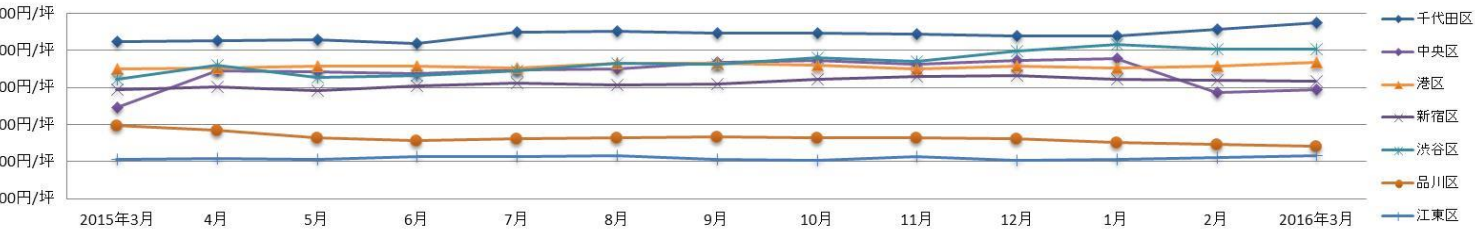
2016年3月末時点 大型オフィスビル空室率 東京主要7区集計

2016年3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4.03%、平均募集賃料25,613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)】

	2015.3	2015.4	2015.5	2015.6	2015.7	2015.8	2015.9	2015.10	2015.11	2015.12	2016.1	2016.2	2016.3	前月比	前年同月比	
空室率	千代田区	3.43%	3.43%	3.71%	3.60%	3.44%	3.49%	3.43%	3.16%	3.22%	3.19%	3.26%	2.88%	2.92%	0.04%	-0.51%
	中央区	4.42%	5.56%	5.20%	5.34%	5.09%	5.00%	4.61%	4.43%	4.01%	3.90%	4.16%	3.23%	3.36%	0.13%	-1.06%
	港区	6.26%	6.34%	7.09%	7.13%	6.19%	5.82%	5.88%	5.22%	4.84%	4.85%	4.51%	4.79%	4.47%	-0.32%	-1.79%
	新宿区	4.11%	4.16%	4.40%	4.36%	4.43%	4.63%	4.62%	3.92%	3.86%	3.83%	3.18%	3.40%	3.18%	-0.22%	-0.93%
	渋谷区	3.79%	2.60%	1.71%	1.67%	1.83%	1.75%	1.54%	1.67%	1.75%	1.44%	1.92%	1.89%	2.03%	0.14%	-1.76%
	5区	4.66%	4.81%	5.04%	5.04%	4.66%	4.55%	4.46%	4.06%	3.87%	3.82%	3.73%	3.57%	3.49%	-0.08%	-1.17%
	品川区	7.87%	7.47%	7.93%	8.06%	7.97%	7.90%	8.03%	7.64%	8.02%	8.18%	8.01%	7.76%	7.61%	-0.15%	-0.26%
江東区	10.83%	11.06%	12.09%	11.04%	11.05%	10.03%	9.03%	8.57%	8.31%	6.75%	5.85%	6.10%	6.03%	-0.07%	-4.80%	
7区	5.36%	5.46%	5.78%	5.72%	5.39%	5.22%	5.09%	4.69%	4.55%	4.42%	4.27%	4.12%	4.03%	-0.09%	-1.33%	
平均募集賃料	千代田区	31,231	31,369	31,461	30,950	32,474	32,623	32,351	32,373	32,264	31,899	31,967	32,881	33,782	901	2,551
	中央区	22,343	27,213	27,081	26,837	27,413	27,528	28,371	28,612	28,199	28,655	28,951	24,305	24,709	404	2,366
	港区	27,475	27,599	27,885	27,869	27,573	28,226	28,241	27,995	27,466	27,845	27,666	27,863	28,364	501	889
	新宿区	24,672	25,143	24,628	25,279	25,601	25,328	25,492	26,070	26,478	26,674	26,057	26,027	25,862	-165	1,190
	渋谷区	26,088	27,967	26,416	26,652	27,297	28,249	28,143	28,967	28,488	29,950	30,807	30,173	30,159	-14	4,071
	5区	27,132	28,077	28,166	28,090	28,454	28,805	28,945	29,013	28,740	28,976	29,010	28,458	28,961	503	1,829
	品川区	19,930	19,271	18,184	17,899	18,132	18,209	18,381	18,241	18,278	18,109	17,541	17,353	17,081	-272	-2,849
江東区	15,350	15,489	15,329	15,666	15,642	15,804	15,343	15,221	15,668	15,186	15,247	15,499	15,801	302	451	
7区	24,545	25,326	25,213	25,205	25,235	25,615	25,750	25,644	25,376	25,705	25,730	25,474	25,613	139	1,068	

【考 察】

- 2016年3月末日時点の東京主要7区の平均空室率は4.03%（前月比：-0.09%）、同じく主要5区については、3.49%（前月比：-0.08%）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：+139円/坪、主要5区では、前月比：+503円/坪となりました。
- 区毎で見ると新宿区の主に西新宿エリア、品川区の天王洲・臨海エリアにおいては、大型ビルの空室が相次いで成約した事から、それぞれ平均募集賃料は前月比-165円/坪（新宿区）、前月比-272円/坪（品川区）と変動しました。また、渋谷区の空室率が約1年振りに2%を超える結果となったものの、依然として高稼働で推移しています。
- 企業の底堅いオフィスニーズに支えられ、主に大型の新築ビルを中心に好調な稼働・成約傾向が続いています。2016年4月完成の「大手町フィナンシャルシティグランキューブ」は竣工前にほぼ満室稼働となり、5月完成予定の「東京ガーデンテラス紀尾井町」はヤフーの本社機能移転が内定しており、竣工前に稼働率は8割超に達しています。しかし、稼働率の上昇傾向に比べると賃料水準の上昇は鈍い傾向にあり、フリーレント等の諸条件緩和策により賃料水準を維持した例もあり、円高株安傾向に伴う景気動向の先行き不透明感が賃料上昇の重しとなっています。

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】 ■993棟 2016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。

■賃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（賃付有効面積/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】

■今月の主な新築ビル

- ・oak meguroビル（品川区上大崎）約6,972坪（延床面積）
- ・新宿ミライナタワー（新宿区新宿）約33,577坪（延床面積）



■移称情報

- ・スパークス・グループ（品川区東品川）
⇒品川シーズンテラス（品川区港南）約500坪（賃借面積）
- ・エムスリーキャリア（港区芝公園）
⇒虎ノ門タワーズオフィス（港区虎ノ門）約454坪（賃借面積）
- ・日本コンピュータシステム（港区虎ノ門）
⇒マークライト虎ノ門（港区西新橋）約300坪（賃借面積）
- ・中川特殊鋼（中央区築地）
⇒聖路加タワー（中央区明石町）約235坪（賃借面積）