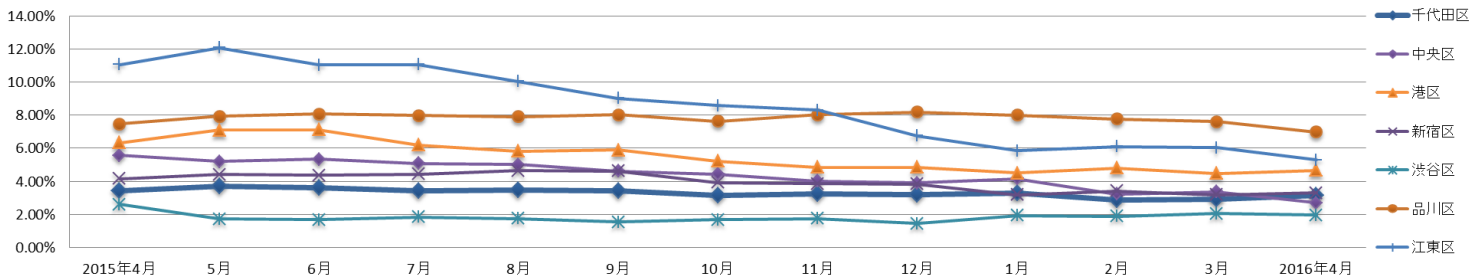


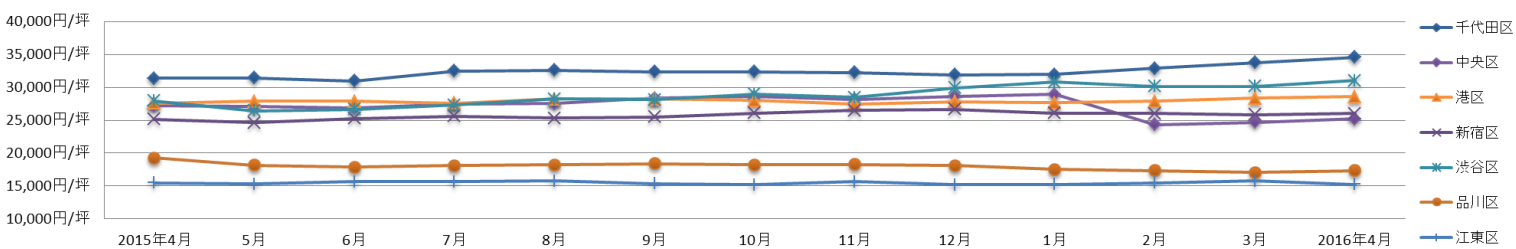
2016年4月末時点 大型オフィスビル空室率 東京主要7区集計

2016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3.93%、平均募集賃料26,182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)】

	2015.4	2015.5	2015.6	2015.7	2015.8	2015.9	2015.10	2015.11	2015.12	2016.1	2016.2	2016.3	2016.4	前月比	前年同月比
千代田区	3.43%	3.71%	3.60%	3.44%	3.49%	3.43%	3.16%	3.22%	3.19%	3.26%	2.88%	2.92%	3.12%	0.20%	-0.31%
中央区	5.56%	5.20%	5.34%	5.09%	5.00%	4.61%	4.43%	4.01%	3.90%	4.16%	3.23%	3.36%	2.70%	-0.66%	-2.86%
港区	6.34%	7.09%	7.13%	6.19%	5.82%	5.88%	5.22%	4.84%	4.85%	4.51%	4.79%	4.47%	4.65%	0.18%	-1.69%
新宿区	4.16%	4.40%	4.36%	4.43%	4.63%	4.62%	3.92%	3.86%	3.83%	3.18%	3.40%	3.18%	3.29%	0.11%	-0.87%
渋谷区	2.60%	1.71%	1.67%	1.83%	1.75%	1.54%	1.67%	1.75%	1.44%	1.92%	1.89%	2.03%	1.96%	-0.07%	-0.64%
5区	4.81%	5.04%	5.04%	4.66%	4.55%	4.46%	4.06%	3.87%	3.82%	3.73%	3.57%	3.49%	3.50%	0.01%	-1.31%
品川区	7.47%	7.93%	8.06%	7.97%	7.90%	8.03%	7.64%	8.02%	8.18%	8.01%	7.76%	7.61%	6.98%	-0.63%	-0.49%
江東区	11.06%	12.09%	11.04%	11.05%	10.03%	9.03%	8.57%	8.31%	6.75%	5.85%	6.10%	6.03%	5.28%	-0.75%	-5.78%
7区	5.46%	5.78%	5.72%	5.39%	5.22%	5.09%	4.69%	4.55%	4.42%	4.27%	4.12%	4.03%	3.93%	-0.10%	-1.53%
千代田区	31,369	31,461	30,950	32,474	32,623	32,351	32,373	32,264	31,899	31,967	32,881	33,782	34,564	782	3,195
中央区	27,213	27,081	26,837	27,413	27,528	28,371	28,612	28,199	28,655	28,951	24,305	24,709	25,223	514	-1,990
港区	27,599	27,885	27,869	27,573	28,226	28,241	27,995	27,466	27,845	27,666	27,863	28,364	28,569	205	970
新宿区	25,143	24,628	25,279	25,601	25,328	25,492	26,070	26,478	26,674	26,057	26,027	25,862	26,012	150	869
渋谷区	27,967	26,416	26,652	27,297	28,249	28,143	28,967	28,488	29,950	30,807	30,173	30,159	31,043	884	3,076
5区	28,077	28,166	28,090	28,454	28,805	28,945	29,013	28,740	28,976	29,010	28,458	28,961	29,685	724	1,608
品川区	19,271	18,184	17,899	18,132	18,209	18,381	18,241	18,278	18,109	17,541	17,353	17,081	17,325	244	-1,946
江東区	15,489	15,329	15,666	15,642	15,804	15,343	15,221	15,668	15,186	15,247	15,499	15,801	15,275	-526	-214
7区	25,326	25,213	25,205	25,235	25,615	25,750	25,644	25,376	25,705	25,730	25,474	25,613	26,182	569	856

【考 察】

- 2016年4月末日時点の東京主要7区の平均空室率は3.93%（前月比：-0.10%）、同じく主要5区については、3.50%（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：+569円/坪、主要5区では、前月比：+724円/坪となりました。
- 区毎で見ると中央区エリアにおいては、中規模ビルの成約が進捗し、空室率は2.70%（前月比：-0.66%）と大幅に減少しました。また、都心大規模ビルの市況は引き続き好調な状況であり、平均募集賃料については千代田区では前月比+782円/坪、渋谷区では前月比+884円/坪と変動しました。
- 都心オフィス需要は継続して堅調に推移しており、新築・大規模ビルだけでなく、比較的割安感のある中小ビルにも需要が高まり、空室減少の流れが波及しています。加えて、都心オフィスビルの空室率低下に伴い、品川区の天王洲・臨海エリアや池袋エリア等の周辺エリアでもオフィス需要が高まってきています。一方、年初からの円高・株安基調に加えて、日銀による追加緩和見送り等も含めた国内景気の先行き不透明感等によって、都心部の賃料上昇ペースの鈍化やオフィス需要に影響を及ぼす可能性も懸念されています。

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、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）

【TOPICS】

■ 今月の主な新築ビル

- ・大手町フィナンシャルシティグランドキューブ（千代田区大手町）約58,625坪（延床面積）

■ 移転情報

- ・富士通フ・アイ・ビー（江東区青海）⇒シーバンスN館（港区芝浦）約1,872坪（賃借面積）
- ・一般社団法人日本能率協会（港区芝公園）⇒住友商事竹橋ビル（千代田区一ツ橋）約1,632坪（賃借面積）
- ・ポルテックス（新宿区西新宿）⇒飯田橋グラン・ブルーム（千代田区富士見）約805坪（賃借面積）
- ・メディアドゥ（渋谷区代々木）⇒パルサイドビル（千代田区一ツ橋）約275坪（賃借面積）

