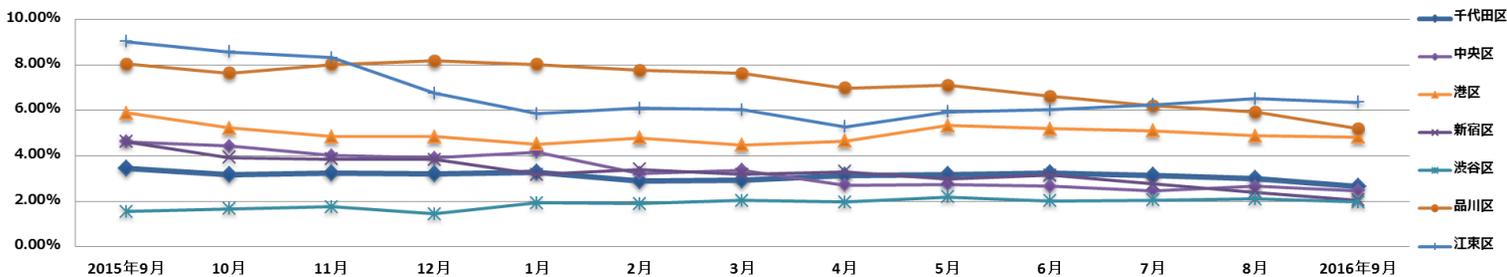


2016年9月末時点 大型オフィスビル空室率 東京主要7区集計

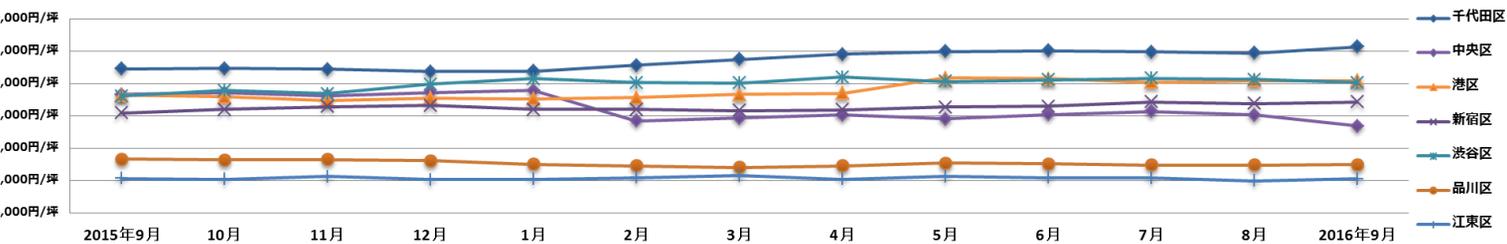
2016年9月末日時点の東京都心の主要大型ビル（延床3千坪以上）の空室率・平均募集賃料を調査致しました。

当社独自の調査による東京主要7区平均は、空室率3.63%、平均募集賃料27,298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)】

	2015.9	2015.10	2015.11	2015.12	2016.1	2016.2	2016.3	2016.4	2016.5	2016.6	2016.7	2016.8	2016.9	前月比	前年同月比	
空室率	千代田区	3.43%	3.16%	3.22%	3.19%	3.26%	2.88%	2.92%	3.12%	3.18%	3.22%	3.15%	3.00%	2.65%	-0.35%	-0.78%
	中央区	4.61%	4.43%	4.01%	3.90%	4.16%	3.23%	3.36%	2.70%	2.74%	2.66%	2.47%	2.65%	2.47%	-0.18%	-2.14%
	港区	5.88%	5.22%	4.84%	4.85%	4.51%	4.79%	4.47%	4.65%	5.33%	5.19%	5.10%	4.88%	4.83%	-0.05%	-1.05%
	新宿区	4.62%	3.92%	3.86%	3.83%	3.18%	3.40%	3.18%	3.29%	2.97%	3.14%	2.76%	2.39%	2.04%	-0.35%	-2.58%
	渋谷区	1.54%	1.67%	1.75%	1.44%	1.92%	1.89%	2.03%	1.96%	2.18%	2.02%	2.04%	2.10%	1.97%	-0.13%	0.43%
	5区	4.46%	4.06%	3.87%	3.82%	3.73%	3.49%	3.49%	3.50%	3.73%	3.69%	3.56%	3.46%	3.25%	-0.21%	-1.21%
	品川区	8.03%	7.64%	8.02%	8.18%	8.01%	7.76%	7.61%	6.98%	7.10%	6.62%	6.20%	5.91%	5.19%	-0.72%	-2.84%
江東区	9.03%	8.57%	8.31%	6.75%	5.85%	6.10%	6.03%	5.28%	5.93%	6.03%	6.25%	6.50%	6.35%	-0.15%	-2.68%	
7区	5.09%	4.69%	4.55%	4.42%	4.27%	4.12%	4.03%	3.93%	4.18%	4.10%	3.98%	3.87%	3.63%	-0.24%	-1.46%	
平均募集賃料	千代田区	32,351	32,373	32,264	31,899	31,967	32,881	33,782	34,564	35,032	35,121	34,963	34,775	35,737	962	3,386
	中央区	28,371	28,612	28,199	28,655	28,951	24,305	24,709	25,223	24,608	25,235	25,730	25,203	23,495	-1,708	-4,876
	港区	28,241	27,995	27,466	27,845	27,666	27,863	28,364	28,569	30,903	30,783	30,236	30,493	30,488	-5	2,247
	新宿区	25,492	26,070	26,478	26,674	26,057	26,027	25,862	26,012	26,407	26,524	27,227	26,976	27,204	228	1,712
	渋谷区	28,143	28,967	28,488	29,950	30,807	30,173	30,159	31,043	30,400	30,634	30,874	30,672	30,178	-494	2,035
	5区	28,945	29,013	28,740	28,976	29,010	28,458	28,961	29,685	30,744	30,869	30,764	30,682	30,665	-17	1,720
	品川区	18,381	18,241	18,278	18,109	17,541	17,353	17,081	17,325	17,741	17,602	17,470	17,428	17,502	74	-879
江東区	15,343	15,221	15,668	15,186	15,247	15,499	15,801	15,275	15,669	15,504	15,438	15,025	15,290	265	-53	
7区	25,750	25,644	25,376	25,705	25,730	25,474	25,613	26,182	27,230	27,363	27,247	27,191	27,298	107	1,548	

【考察】

- 2016年9月末日時点の東京主要7区の平均空室率は3.63%（前月比：-0.24%）、同じく主要5区については、3.25%（前月比：-0.21%）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：+107円/坪、主要5区では、前月比：-17円/坪となりました。
- 区毎で見ると、品川区については、複数のビルで纏まった床面積が成約した事から、空室率は5.19%（前月比-0.72%）まで大きく改善しました。また、中央区については、築浅大規模ビルが複数成約となった事から、平均募集賃料は前月比-1,708円/坪と大きく変動しました。
- 都心エリアの空室率は継続して低水準で推移していますが、1年前の水準と比較しますと、主要5区では前年比：-1.21%低下、主要7区では前年比：-1.46%低下しています。とりわけ、品川区は前年比：-2.84%低下と、主要7区の中でも最も空室率改善傾向が著しいといえます。品川周辺エリアに関して、2015年2月竣工の「品川シーセンター」では稼働率は90%超まで向上し、臨海エリア・天王洲近辺の大規模ビルへも注目が集まってきています。品川エリアといえば、品川～田町駅間の新駅開業や、リニア新幹線開通等の交通改革も控えており、長期的にエリアポテンシャルが向上していくと予想されます。オフィス移転を検討する際は、エリアの発展性をも見越したオフィス選びが鍵となると考えられます。

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】 ■ 1000棟 2016年9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、9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、9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

- ・オリックス上野一丁目ビル（台東区上野）
約4,352坪（延床面積）

■ 移転情報

- ・ネクスト（港区港南）
⇒ZENITAKA ANNEX（千代田区麹町）約4,268坪（延床面積）
※一棟借り
- ・カカオジャパン（目黒区下目黒）
⇒TRI-SEVEN ROPPONGI（港区六本木）約516坪（賃借面積）
- ・鎌倉新書（中央区日本橋本石町）
⇒八重洲センタービル（中央区八重洲）約203坪（賃借面積）
- ・ホットリンク（千代田区四番町）
⇒富士見デューブルックスビズ（千代田区富士見）約183坪（賃借面積）

