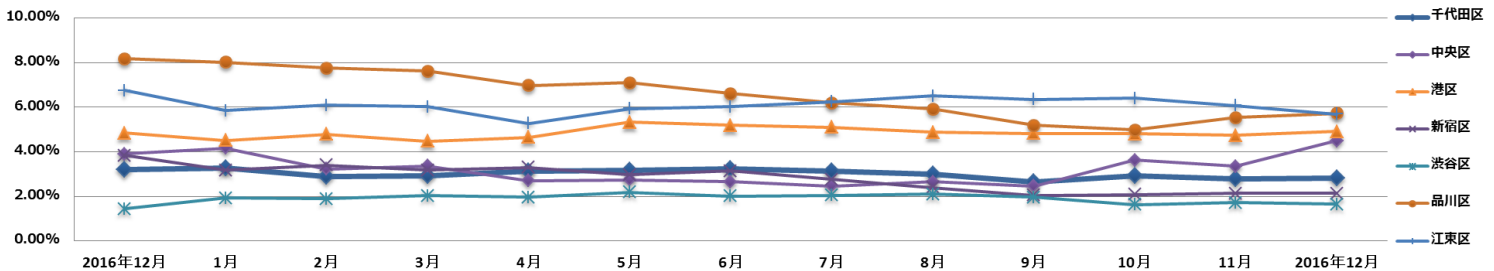


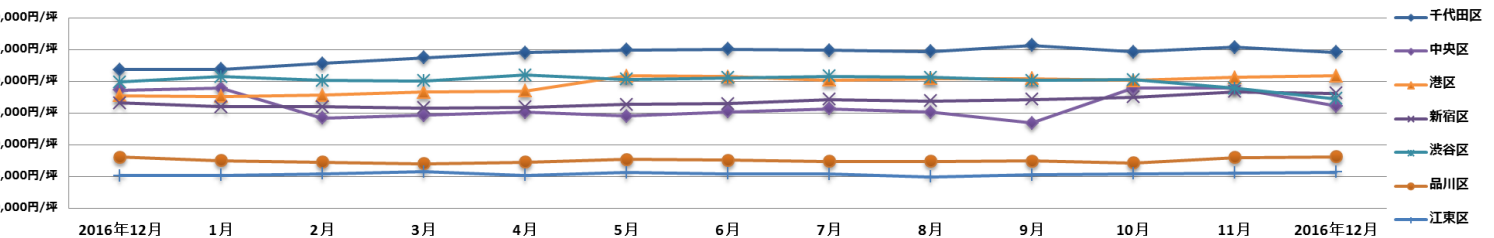
2016年12月末時点 大型オフィスビル空室率 東京主要7区集計

2016年12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3.98%、平均募集賃料27,594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)】

	2015.12	2016.1	2016.2	2016.3	2016.4	2016.5	2016.6	2016.7	2016.8	2016.9	2016.10	2016.11	2016.12	前月比	前年同月比	
空室率	千代田区	3.19%	3.26%	2.88%	2.92%	3.12%	3.18%	3.22%	3.15%	3.00%	2.65%	2.94%	2.79%	2.83%	0.04%	-0.36%
	中央区	3.90%	4.16%	3.23%	3.36%	2.70%	2.74%	2.66%	2.47%	2.65%	2.47%	3.63%	3.35%	4.50%	1.15%	0.60%
	港区	4.85%	4.51%	4.79%	4.47%	4.65%	5.33%	5.19%	5.10%	4.88%	4.83%	4.81%	4.73%	4.92%	0.19%	0.07%
	新宿区	3.83%	3.18%	3.40%	3.18%	3.29%	2.97%	3.14%	2.76%	2.39%	2.04%	2.08%	2.13%	2.13%	0.00%	-1.70%
	渋谷区	1.44%	1.92%	1.89%	2.03%	1.96%	2.18%	2.02%	2.04%	2.10%	1.97%	1.64%	1.72%	1.65%	-0.07%	0.21%
	5区	3.82%	3.73%	3.57%	3.49%	3.50%	3.73%	3.69%	3.56%	3.46%	3.25%	3.52%	3.41%	3.66%	0.25%	-0.16%
	品川区	8.18%	8.01%	7.76%	7.61%	6.98%	7.10%	6.62%	6.20%	5.91%	5.19%	4.98%	5.54%	5.73%	0.19%	-2.45%
江東区	6.75%	5.85%	6.10%	6.03%	5.28%	5.93%	6.03%	6.25%	6.50%	6.35%	6.41%	6.07%	5.70%	-0.37%	-1.05%	
7区	4.42%	4.27%	4.12%	4.03%	3.93%	4.18%	4.10%	3.98%	3.87%	3.63%	3.84%	3.77%	3.98%	0.21%	-0.44%	
平均募集賃料	千代田区	31,899	31,967	32,881	33,782	34,564	35,032	35,121	34,963	34,775	35,737	34,728	35,432	34,650	-782	2,751
	中央区	28,655	28,951	24,305	24,709	25,223	24,608	25,235	25,730	25,203	23,495	28,954	28,987	26,191	-2,796	-2,464
	港区	27,845	27,666	27,863	28,364	28,569	30,903	30,783	30,236	30,493	30,488	30,173	30,726	30,936	230	3,091
	新宿区	26,674	26,057	26,027	25,862	26,012	26,407	26,524	27,227	26,976	27,204	27,550	28,405	28,167	-258	1,493
	渋谷区	29,950	30,807	30,173	30,159	31,043	30,400	30,634	30,874	30,672	30,178	30,305	28,947	27,349	-1,598	-2,601
	5区	28,976	29,010	28,458	28,961	29,685	30,744	30,869	30,764	30,682	30,665	30,998	31,387	30,590	-797	1,614
	品川区	18,109	17,541	17,353	17,081	17,325	17,741	17,602	17,470	17,428	17,502	17,232	18,042	18,198	156	89
江東区	15,186	15,247	15,499	15,801	15,275	15,669	15,504	15,438	15,025	15,290	15,500	15,630	15,736	106	550	
7区	25,705	25,730	25,474	25,613	26,182	27,230	27,363	27,247	27,191	27,298	27,713	27,983	27,594	-389	1,889	

【考察】

- 2016年12月末日時点の東京主要7区の平均空室率は3.98%（前月比：+0.21%）、同じく主要5区については、3.66%（前月比：-0.25%）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：-389円/坪、主要5区では、前月比：-797円/坪となりました。
- 区毎で見ると、中央区については、晴海エリアの大規模ビルにおいて主要テナントである大手総合商社の移転に伴う募集床発生により、空室率は4.50%（前月比+1.15%）、平均募集賃料は前月比-2,796円/坪とそれぞれ大きく変動しました。また、渋谷区については、恵比寿所在ビルで空室が複数件成約した事から平均募集賃料は前月比-1,598円/坪と変動しました。
- 前年同月と比較すると、東京主要7区の空室総面積は約19,178坪（約7.2%）の減少、空室率は-0.44%の低下、平均募集賃料は+1,889円/坪の上昇となりました。一方、主要5区では空室率は2014年は年間-1.80%、2015年は-0.82%の低下が見られたのに対し、2016年は-0.16%の低下と徐々に低下基調は鈍化しています。平均募集賃料についても、2015年は年間約10.7%上昇した一方、2016年は約5.6%の上昇と前年に比べると上昇幅は小幅に留まりました。2017年はアメリカ新大統領の政策動向や、欧州情勢の不安定要素等、マクロ経済に影響を及ぼし得るリスク要因が控えていますが、国内外の経済情勢とオフィス市場への影響を引き続き注視して参ります。

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】 ■ 1003棟 2016年12月末日時点 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、12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、12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】

■ 移転情報

- ・ **ティップネス**（港区三田）
⇒三田43MTビル（港区三田）約512坪（延床面積）
- ・ **インフロント**（中央区八重洲）
⇒日本橋本町1丁目ビル（中央区日本橋本町）約160坪（賃借面積）
- ・ **サイボウズスタートアップス**（港区芝）
⇒A-PLACE五反田（品川区西五反田）約130坪（賃借面積）
- ・ **ホンダレーディング**（港区北青山）
⇒秋葉原UDX（千代田区外神田） ※賃借面積詳細不明
- ・ **オウチーノ**（港区東新橋）
⇒御成門睡魔ビル（港区西新橋） ※賃借面積詳細不明

