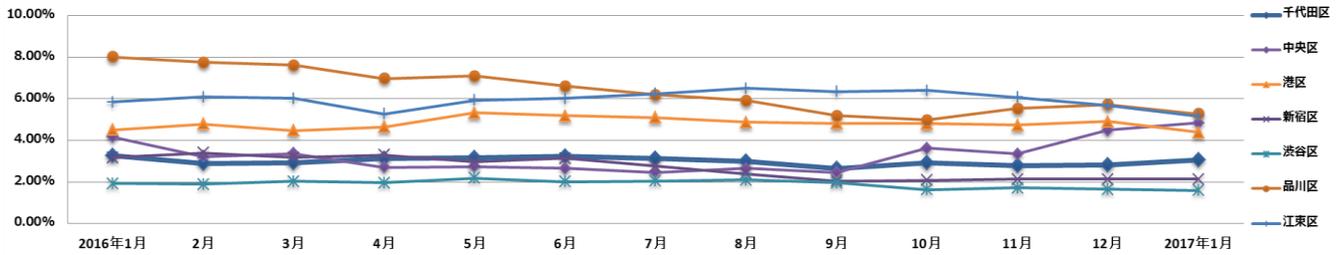


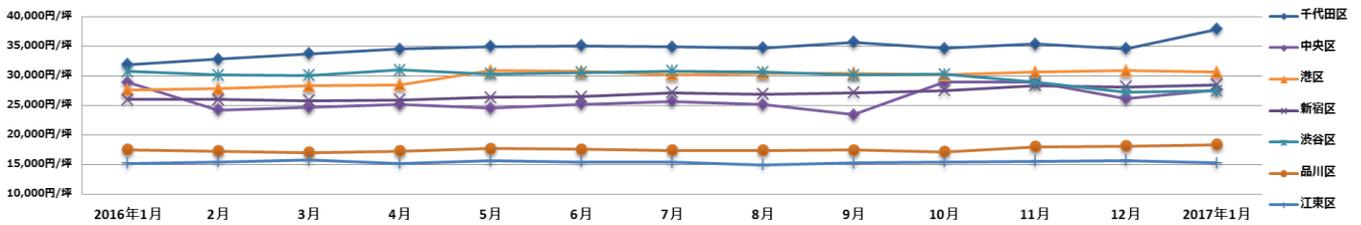
2017年1月末時点 大型オフィスビル空室率 東京主要7区集計

2017年1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3.87%、平均募集賃料28,594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)】

	2016.1	2016.2	2016.3	2016.4	2016.5	2016.6	2016.7	2016.8	2016.9	2016.10	2016.11	2016.12	2017.1	前月比	前年同月比
空室率															
千代田区	3.26%	2.88%	2.92%	3.12%	3.18%	3.22%	3.15%	3.00%	2.65%	2.94%	2.79%	2.83%	3.08%	0.25%	-0.18%
中央区	4.16%	3.23%	3.36%	2.70%	2.74%	2.66%	2.47%	2.65%	2.47%	3.63%	3.35%	4.50%	4.84%	0.34%	0.68%
港区	4.51%	4.79%	4.47%	4.65%	5.33%	5.19%	5.10%	4.88%	4.83%	4.81%	4.73%	4.92%	4.39%	-0.53%	-0.12%
新宿区	3.18%	3.40%	3.18%	3.29%	2.97%	3.14%	2.76%	2.39%	2.04%	2.08%	2.13%	2.13%	2.14%	0.01%	-1.04%
渋谷区	1.92%	1.89%	2.03%	1.96%	2.18%	2.02%	2.04%	2.10%	1.97%	1.64%	1.72%	1.65%	1.59%	-0.06%	-0.33%
5区	3.73%	3.57%	3.49%	3.50%	3.73%	3.69%	3.56%	3.46%	3.25%	3.52%	3.41%	3.66%	3.62%	-0.04%	-0.11%
品川区	8.01%	7.76%	7.61%	6.98%	7.10%	6.62%	6.20%	5.91%	5.19%	4.98%	5.54%	5.73%	5.28%	-0.45%	-2.73%
江東区	5.85%	6.10%	6.03%	5.28%	5.93%	6.03%	6.25%	6.50%	6.35%	6.41%	6.07%	5.70%	5.17%	-0.53%	-0.68%
7区	4.27%	4.12%	4.03%	3.93%	4.18%	4.10%	3.98%	3.87%	3.63%	3.84%	3.77%	3.98%	3.87%	-0.11%	-0.40%
平均募集賃料															
千代田区	31,967	32,881	33,782	34,564	35,032	35,121	34,963	34,775	35,737	34,728	35,432	34,650	37,948	3,298	5,981
中央区	28,951	24,305	24,709	25,223	24,608	25,235	25,730	25,203	23,495	28,954	28,987	26,191	27,702	1,511	-1,249
港区	27,666	27,863	28,364	28,569	30,903	30,783	30,236	30,493	30,488	30,173	30,706	30,936	30,655	-281	2,989
新宿区	26,057	26,027	25,862	26,012	26,407	26,524	27,227	26,976	27,204	27,550	28,425	28,167	28,567	400	2,510
渋谷区	30,807	30,173	30,159	31,043	30,400	30,634	30,874	30,672	30,178	30,305	28,947	27,349	27,524	175	-3,283
5区	29,010	28,458	28,961	29,685	30,744	30,869	30,764	30,682	30,665	30,998	31,387	30,590	31,683	1,093	2,673
品川区	17,541	17,353	17,081	17,325	17,741	17,602	17,470	17,428	17,502	17,232	18,042	18,198	18,418	220	877
江東区	15,247	15,499	15,801	15,275	15,669	15,504	15,438	15,025	15,290	15,500	15,630	15,736	15,300	-436	53
7区	25,730	25,474	25,613	26,182	27,230	27,363	27,247	27,191	27,298	27,713	27,983	27,594	28,594	1,000	2,864

【考察】

- 2017年1末日時点の東京主要7区の平均空室率は3.87%（前月比：-0.11%）、同じく主要5区については、3.62%（前月比：-0.04%）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：1,000円/坪、主要5区では、前月比：1,093円/坪となりました。
- 区毎で見ると港区については、六本木エリア所在ビル等で複数フロアの成約により、空室率4.39%（前月比-0.53%）と変動しました。新宿区については、西新宿や初台等所在の複数大型ビルで募集床が発生した事で、平均募集賃料は前月比+400円/坪と変動しました。（空室率は前月比+0.01%）
- 2017年前半の大型物件である「大手町パークビルディング」、「GINZA SIX」が1月末に相次ぎ竣工しました。両物件ともワンフロア床面積約1,000坪を超える大規模物件ですが、2017年の東京23区オフィスの新規供給量は約21万坪と、2016年の約3分の2、2018年供給見込みの約半分程度の水準に留まります。一方、経済動向に目を向けると、2016年12月の有効求人倍率は1.43倍と25年5ヶ月ぶりの高水準、就業者数は6,440万人と前年比64万人増加、完全失業者数は前年比14万人減少等、底堅い企業の雇用需要がみられます。海外情勢不安等により企業の意思決定は慎重になりがちですが、移転検討にあたっては、前広な情報収集とスピーディーな判断が必要になっていると見られます。

【TOPICS】

- 今月の主な新築ビル
 - ・大手町パークビルディング（千代田区大手町）
約45,936坪（延床面積）
 - ・GINZA SIX（中央区銀座）
約44,981坪（延床面積）、オフィス部分床面積 約11,500坪
- 移転情報
 - ・グループセブ ジャパン（品川区東五反田）
⇒新青山ビル東館（港区南青山）約340坪（賃借面積）
 - ・味の素ヘルシーサプライ（中央区京橋）
⇒京橋OMビル（中央区京橋）約274坪（賃借面積）
 - ・エフオン（中央区八重洲）
⇒東京スクエアガーデン（中央区京橋）約262坪（延床面積）
 - ・じげん（新宿区新宿）
⇒虎ノ門Aビル（港区虎ノ門）約597坪（賃借面積）※一棟借り



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】 ■ 1007棟 2017年1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おります。
- 【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あります。 ■ 募集面積は、1月末日時点募集している区画を対象としてあります。 ■ 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タル比率（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、1月末日時点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）