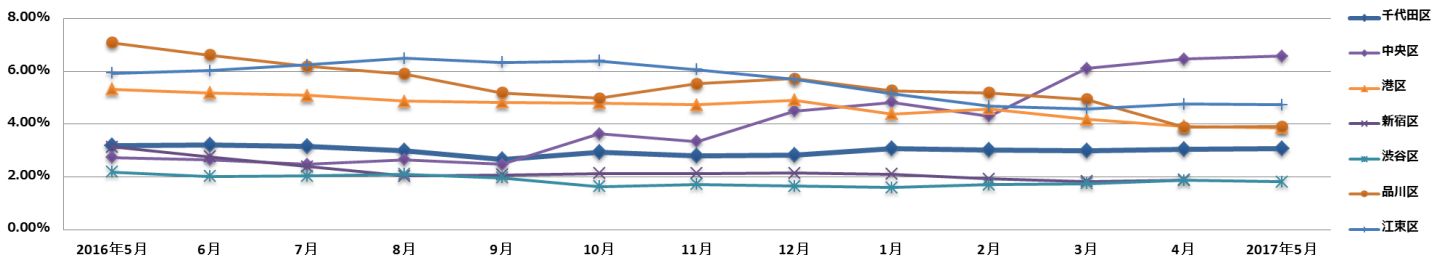


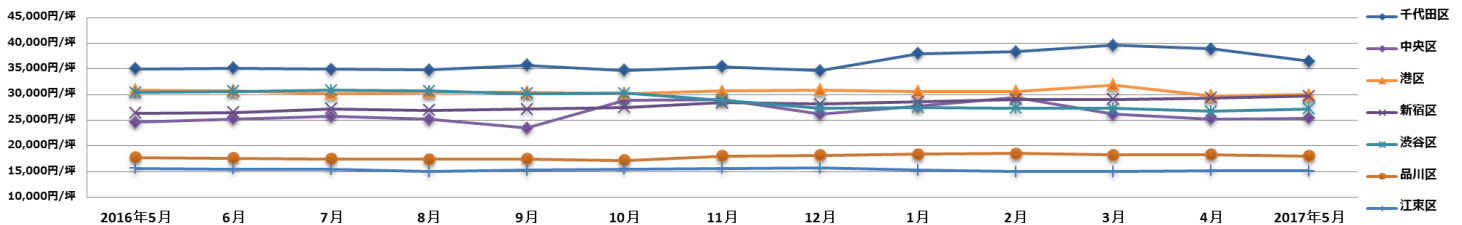
## 2017年5月末時点 大型オフィスビル空室率 東京主要7区集計

2017年5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3.82%、平均募集賃料27,474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)】

	2016.5	2016.6	2016.7	2016.8	2016.9	2016.10	2016.11	2016.12	2017.1	2017.2	2017.3	2017.4	2017.5	前月比	前年同月比	
空室率	千代田区	3.18%	3.22%	3.15%	3.00%	2.65%	2.94%	2.79%	2.83%	3.08%	3.02%	2.98%	3.04%	3.08%	0.04%	-0.10%
	中央区	2.74%	2.66%	2.47%	2.65%	2.47%	3.63%	3.35%	4.50%	4.84%	4.31%	6.11%	6.47%	6.59%	0.12%	3.85%
	港区	5.33%	5.19%	5.10%	4.88%	4.83%	4.81%	4.73%	4.92%	4.39%	4.58%	4.19%	3.92%	3.87%	-0.05%	-1.46%
	新宿区	2.97%	3.14%	2.76%	2.39%	2.04%	2.08%	2.13%	2.13%	2.14%	2.11%	1.93%	1.83%	1.89%	0.06%	-1.08%
	渋谷区	2.18%	2.02%	2.04%	2.10%	1.97%	1.64%	1.72%	1.65%	1.59%	1.70%	1.75%	1.87%	1.81%	-0.06%	-0.37%
	5区	3.73%	3.69%	3.56%	3.46%	3.25%	3.52%	3.41%	3.66%	3.62%	3.58%	3.74%	3.73%	3.74%	0.01%	0.01%
	品川区	7.10%	6.62%	6.20%	5.91%	5.19%	4.98%	5.54%	5.73%	5.28%	5.19%	4.94%	3.88%	3.91%	0.03%	-3.19%
平均募集賃料	千代田区	35,032	35,121	34,963	34,775	35,737	34,728	35,432	34,650	37,948	38,344	39,611	38,935	36,527	-2,408	1,495
	中央区	24,608	25,235	25,730	25,203	23,495	28,954	28,987	26,191	27,702	29,521	26,177	25,256	25,437	181	829
	港区	30,903	30,783	30,236	30,493	30,488	30,173	30,706	30,936	30,655	30,666	31,873	29,787	29,970	183	-933
	新宿区	26,407	26,524	27,227	26,976	27,204	27,550	28,425	28,167	28,567	29,066	29,097	29,342	29,702	360	3,295
	渋谷区	30,400	30,634	30,874	30,672	30,178	30,305	28,947	27,349	27,524	27,359	27,300	26,746	27,267	521	-3,133
	5区	30,744	30,869	30,764	30,682	30,665	30,998	31,387	30,590	31,683	32,348	31,809	30,517	29,880	-637	-864
	品川区	17,741	17,602	17,470	17,428	17,502	17,232	18,042	18,198	18,418	18,516	18,242	18,344	18,087	-257	346
江東区	15,669	15,504	15,438	15,025	15,290	15,500	15,630	15,736	15,300	15,045	15,048	15,214	15,160	-54	-509	
7区	27,230	27,363	27,247	27,191	27,298	27,713	27,983	27,594	28,594	29,188	28,961	28,124	27,474	-650	244	

## 【考察】

- 2017年5月末日時点の東京主要7区の平均空室率は3.82%（前月比：0.01%）、同じく主要5区については、3.74%（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：-650円/坪、主要5区では、前月比：-637円/坪となりました。
- 千代田区については、丸の内所在大型ビルで複数の成約等があった為、平均募集賃料は前月比-2,408円/坪と変動し、東京駅周辺で複数の新規募集が発生した為、空室率は前月比+0.04%となりました。新宿区では、西新宿所在の大型ビルで新規募集が複数発生した事等により、平均募集賃料は前月比+360円/坪、空室率は前月比+0.06%と変動しました。同区は3ヶ月連続で空室率2%を切る水準を維持しており、平均募集賃料も29,702円/坪と坪3万円台に迫る水準となっています。
- 東京都心オフィスマーケットの最近の傾向として、空室率は3%台で安定推移も、賃料水準については、主要5区・7区ともに3ヶ月連続で下落傾向となり、賃料上昇には停滞感も垣間見える状況となっています。一方、2017年・18年完成予定の新築大型ビルでは、続々と大手企業による集約移転が伝えられています。今年8月に完成予定の赤坂エリア大型物件には大手製薬企業が、2018年以降竣工予定の大型ビルでも大手企業による集約移転が報じられ、集約化による業務効率向上が意識されているといえます。賃料上昇が落ち着き、都心部では大規模移転の受け皿も少なくなっている為、移転を検討の際は早めの判断が重要であると思われます。

## 【TOPICS】

- 今月の主な新築ビル
  - ・日比谷パークフロント（千代田区内幸町）約20,283坪（延床面積）
- 移転情報
  - ・第一生命保険（千代田区有楽町）⇒GINZA SIX（中央区銀座）約1,845坪（賃借面積）
  - ・東京電力エナジーパートナー（港区海岸）⇒MOMENTO SHIODOME（港区東新橋）約1,353坪（賃借面積）
  - ・イデラキャピタルマネジメント（港区北青山）⇒S-GATE赤坂山王（港区赤坂）約300坪（延床面積）
  - ・アリババ（中央区日本橋浜町）⇒KYOBASHI EDORAND（中央区京橋）約270坪（賃借面積）



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】 ■1004棟 2017年5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賃付有効面積で除しています。 ■募集面積は、5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、5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）