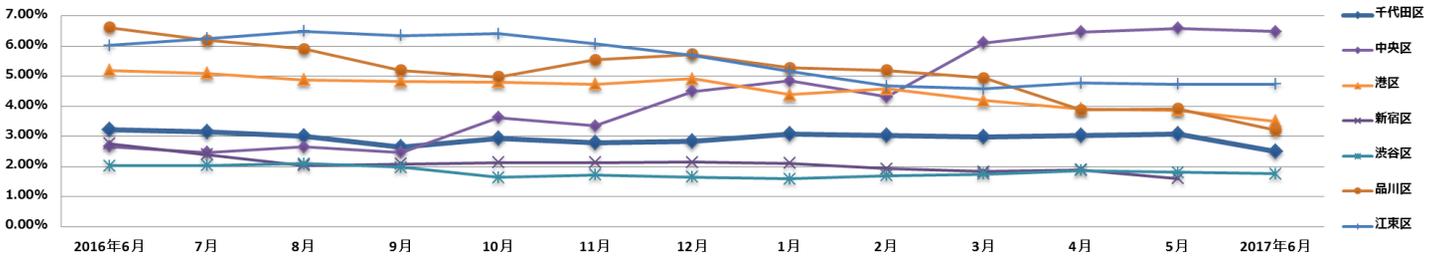


## 2017年6月末時点 大型オフィスビル空室率 東京主要7区集計

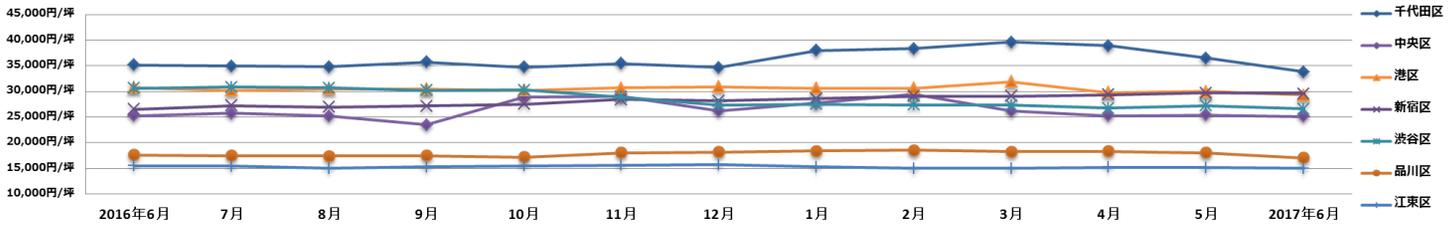
2017年6月末日時点の東京都心の主要大型ビル（延床3千坪以上）の空室率・平均募集賃料を調査致しました。

当社独自の調査による東京主要7区平均は、空室率3.46%、平均募集賃料26,329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)】

	2016.6	2016.7	2016.8	2016.9	2016.10	2016.11	2016.12	2017.1	2017.2	2017.3	2017.4	2017.5	2017.6	前月比	前年同月比	
空室率	千代田区	3.22%	3.15%	3.00%	2.65%	2.94%	2.79%	2.83%	3.08%	3.02%	2.98%	3.04%	3.08%	2.50%	-0.58%	-0.72%
	中央区	2.66%	2.47%	2.65%	2.47%	3.63%	3.35%	4.50%	4.84%	4.31%	6.11%	6.47%	6.59%	6.49%	-0.10%	3.83%
	港区	5.19%	5.10%	4.88%	4.83%	4.81%	4.73%	4.92%	4.39%	4.58%	4.19%	3.92%	3.87%	3.51%	-0.36%	-1.68%
	新宿区	3.14%	2.76%	2.39%	2.04%	2.08%	2.13%	2.13%	2.14%	2.11%	1.93%	1.83%	1.89%	1.60%	-0.29%	-1.54%
	渋谷区	2.02%	2.04%	2.10%	1.97%	1.64%	1.72%	1.65%	1.59%	1.70%	1.75%	1.87%	1.81%	1.76%	-0.05%	-0.26%
	5区	3.69%	3.56%	3.46%	3.25%	3.52%	3.41%	3.66%	3.62%	3.58%	3.74%	3.73%	3.74%	3.39%	-0.35%	-0.30%
	品川区	6.62%	6.20%	5.91%	5.19%	4.98%	5.54%	5.73%	5.28%	5.19%	4.94%	3.88%	3.91%	3.21%	-0.70%	-3.41%
	江東区	6.03%	6.25%	6.50%	6.35%	6.41%	6.07%	5.70%	5.17%	4.68%	4.58%	4.77%	4.73%	4.73%	0.00%	-1.30%
7区	4.10%	3.98%	3.87%	3.63%	3.84%	3.77%	3.98%	3.87%	3.79%	3.90%	3.81%	3.82%	3.46%	-0.36%	-0.64%	
平均募集賃料	千代田区	35,121	34,963	34,775	35,737	34,728	35,432	34,650	37,948	38,344	39,611	38,935	36,527	33,800	-2,727	-1,321
	中央区	25,235	25,730	25,203	23,495	28,954	28,987	26,191	27,702	29,521	26,177	25,256	25,437	25,110	-327	-125
	港区	30,783	30,236	30,493	30,488	30,173	30,706	30,936	30,655	30,666	31,873	29,787	29,970	29,313	-657	-1,470
	新宿区	26,524	27,227	26,976	27,204	27,550	28,425	28,167	28,567	29,066	29,097	29,342	29,702	29,574	-128	3,050
	渋谷区	30,634	30,874	30,672	30,178	30,305	28,947	27,349	27,524	27,359	27,300	26,746	27,267	26,601	-666	-4,033
	5区	30,869	30,764	30,682	30,665	30,998	31,387	30,590	31,683	32,348	31,809	30,517	29,880	28,630	-1,250	-2,239
	品川区	17,602	17,470	17,428	17,502	17,232	18,042	18,198	18,418	18,516	18,242	18,344	18,087	17,072	-1,015	-530
	江東区	15,504	15,438	15,025	15,290	15,500	15,630	15,736	15,300	15,045	15,048	15,214	15,160	15,047	-113	-457
7区	27,363	27,247	27,191	27,298	27,713	27,983	27,594	28,594	29,188	28,961	28,124	27,474	26,329	-1,145	-1,034	

## 【考察】

- 2017年6月末日時点の東京主要7区の平均空室率は3.46%（前月比：-0.36%）、同じく主要5区については、3.39%（前月比：-0.35%）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：-1,145円/坪、主要5区では、前月比：-1,250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-2,727円/坪と変動し、空室率は3ヶ月振りには2%台に低下し、前月比-0.58%となりました。品川区では、目黒エリアにある昨年竣工したビルでの纏まった床面積の成約等により、空室率は前月比：-0.70%、平均募集賃料は前月比：-1,015円/坪と変動しました。
- 2017年1月末時点と各指標を比較すると、都心主要5区は空室率は-0.23%の低下、平均募集賃料は-3,053円/坪の低下とそれぞれ推移しています。2017年上半は空室率は緩やかな低下傾向も、大手町・銀座エリア等での新築ビルを初めとして、大型ビルが好調に消化された影響等により平均募集賃料は若干の下落となりました。今年8月に竣工を予定している赤坂の大型ビルでは、大手通信会社の系列会社等による大口借りが纏まった事等も背景に、竣工前にはほぼ満室で稼働する見込みとなっています。足下の企業側のオフィス需要は堅調に推移しており、2017年竣工の新築ビルも順調に消化されつつある事から、纏まった床面積を求めている移転を検討の際はよりスピーディーな意思決定が必要であると思料されます。

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】 ■ 1001棟 2017年6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、6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、6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

- ・ **リフ・マックス**（新宿区新宿）  
⇒ S-GATE赤坂山王（港区赤坂）約700坪（賃借面積）
- ・ **KDDIコマースフォワード**（渋谷区代々木）  
⇒ 渋谷キャスト（渋谷区渋谷）約400坪（賃借面積）
- ・ **ザッパラス**（渋谷区渋谷）  
⇒ ミッドタウン・タワー（港区赤坂）約335坪（延床面積）
- ・ **エア・ブラウン**（中央区銀座）  
⇒ 銀座三井ビルディング（中央区銀座）約240坪（賃借面積）
- ・ **ジェイアール東日本レナリース**（千代田区外神田）  
⇒ JEJL秋葉原スクエア（千代田区神田練馬町）約203坪（賃借面積）

