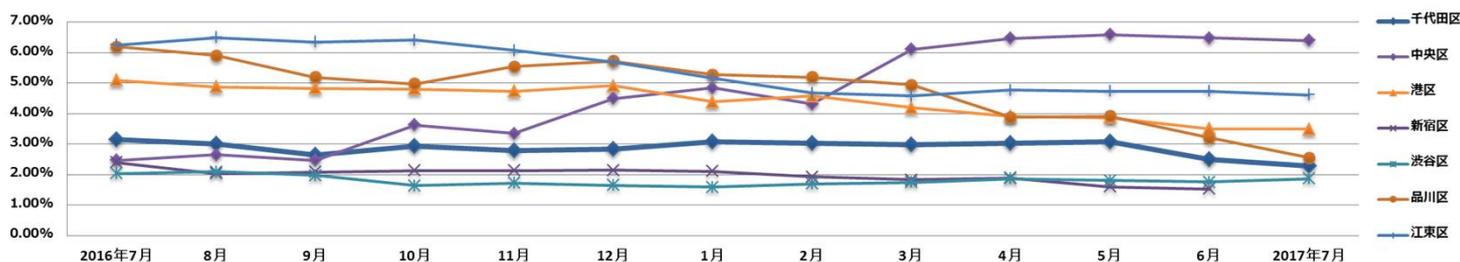


2017年7月末時点 大型オフィスビル空室率 東京主要7区集計

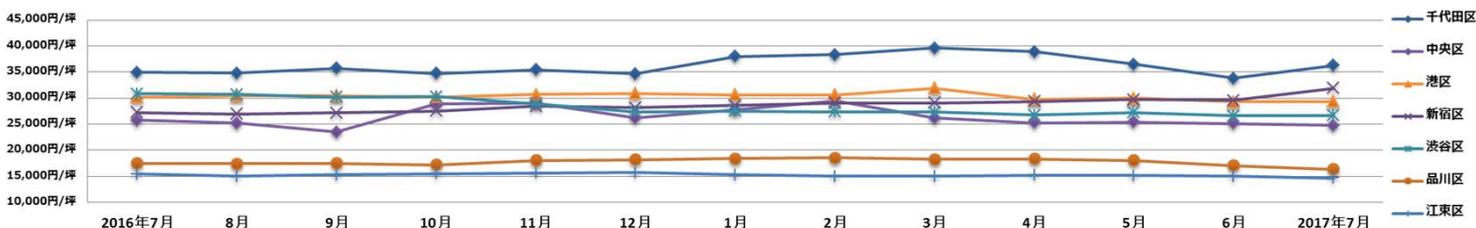
2017年7月末日時点の東京都心の主要大型ビル（延床3千坪以上）の空室率・平均募集賃料を調査致しました。

当社独自の調査による東京主要7区平均は、空室率3.31%、平均募集賃料26,997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)】

	2016.7	2016.8	2016.9	2016.10	2016.11	2016.12	2017.1	2017.2	2017.3	2017.4	2017.5	2017.6	2017.7	前月比	前年同月比	
空室率	千代田区	3.15%	3.00%	2.65%	2.94%	2.79%	2.83%	3.08%	3.02%	2.98%	3.04%	3.08%	2.50%	2.28%	-0.22%	-0.87%
	中央区	2.47%	2.65%	2.47%	3.63%	3.35%	4.50%	4.84%	4.31%	6.11%	6.47%	6.59%	6.49%	6.40%	-0.09%	3.93%
	港区	5.10%	4.88%	4.83%	4.81%	4.73%	4.92%	4.39%	4.58%	4.19%	3.92%	3.87%	3.51%	3.49%	-0.02%	-1.61%
	新宿区	2.76%	2.39%	2.04%	2.08%	2.13%	2.13%	2.14%	2.11%	1.93%	1.83%	1.89%	1.60%	1.53%	-0.07%	-1.23%
	渋谷区	2.04%	2.10%	1.97%	1.64%	1.72%	1.65%	1.59%	1.70%	1.75%	1.87%	1.81%	1.76%	1.86%	0.10%	-0.18%
	5区	3.56%	3.46%	3.25%	3.52%	3.41%	3.66%	3.62%	3.58%	3.74%	3.73%	3.74%	3.39%	3.29%	-0.10%	-0.27%
	品川区	6.20%	5.91%	5.19%	4.98%	5.54%	5.73%	5.28%	5.19%	4.94%	3.88%	3.91%	3.21%	2.55%	-0.66%	-3.65%
江東区	6.25%	6.50%	6.35%	6.41%	6.07%	5.70%	5.17%	4.68%	4.58%	4.77%	4.73%	4.73%	4.62%	-0.11%	-1.63%	
7区	3.98%	3.87%	3.63%	3.84%	3.77%	3.98%	3.87%	3.79%	3.90%	3.81%	3.82%	3.46%	3.31%	-0.15%	-0.67%	
平均募集賃料	千代田区	34,963	34,775	35,737	34,728	35,432	34,650	37,948	38,344	39,611	38,935	36,527	33,800	36,280	2,480	1,317
	中央区	25,730	25,203	23,495	28,954	28,987	26,191	27,702	29,521	26,177	25,256	25,437	25,110	24,755	-355	-975
	港区	30,236	30,493	30,488	30,173	30,706	30,936	30,655	30,666	31,873	29,787	29,970	29,313	29,355	42	-881
	新宿区	27,227	26,976	27,204	27,550	28,425	28,167	28,567	29,066	29,097	29,342	29,702	29,574	31,883	2,309	4,656
	渋谷区	30,874	30,672	30,178	30,305	28,947	27,349	27,524	27,359	27,300	26,746	27,267	26,601	26,710	109	-4,164
	5区	30,764	30,682	30,665	30,998	31,387	30,590	31,683	32,348	31,809	30,517	29,880	28,630	29,221	591	-1,543
	品川区	17,470	17,428	17,502	17,232	18,042	18,198	18,418	18,516	18,242	18,344	18,087	17,072	16,391	-681	-1,079
江東区	15,438	15,025	15,290	15,500	15,630	15,736	15,300	15,045	15,048	15,214	15,160	15,047	14,629	-418	-809	
7区	27,247	27,191	27,298	27,713	27,983	27,594	28,594	29,188	28,961	28,124	27,474	26,329	26,997	668	-250	

【考察】

- 2017年7月末日時点の東京主要7区の平均空室率は3.31%（前月比：-0.15%）、同じく主要5区については、3.29%（前月比：-0.10%）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：+668円/坪、主要5区では、前月比：+591円/坪となりました。
- 千代田区については、大手町・丸の内所在する大型ビルが複数棟成約した事により、募集床が減少し、空室率は前月比：-0.22%と変動しました。品川区では、大崎・天王洲エリア等に所在する大型ビルで成約がみられた事により、空室率は前月比：-0.66%と変動しました。同区では2008年の弊社調査開始以来初めて空室率は2%台に突入りしており、昨年同時期と比較して-3.65%の低下と、空室率は年間を通じて低下傾向が続いています。
- 厚生労働省の発表によると、6月の有効求人倍率は1.51倍とバブル期を上回る水準で推移しており、正社員の有効求人倍率についても、1.01倍と2004年の同調査開始以来初めて1倍を超える結果となっております。企業側の増員傾向も背景に、2017年竣工の大型ビルも順調に成約が進んでいる一方、港区や品川区等に所在する相対的に割安感のあるビルについても纏まった募集床の消化が進んでいる状況です。2017年下半年に供給が予定されている新築大型物件も着実に成約が進み、新規供給棟数も限定的である事から、現在の低空室率水準は継続するものと想定されます。

【TOPICS】

- 移転情報
 - ・スカパーJSAT（港区赤坂）
⇒赤坂インターシティAIR（港区赤坂）約2,349坪（賃借面積）
 - ・NTTドコモ 及び関連会社（港区赤坂など）
⇒赤坂インターシティAIR（港区赤坂）※賃借面積詳細不明
 - ・JFEシステムズ（墨田区太平など）
⇒シーノンス館（港区芝浦）約1,824坪（延床面積）
 - ・キャピタル・アセット・プランニング（千代田区平河町）
⇒品川シーズンテラス（港区港南）約570坪（賃借面積）
 - ・タキヒヨー（港区新橋）
⇒GINZA SIX（中央区銀座）約400坪（賃借面積）
 - ・ジャパンリアルエステイトアセットマネジメント（千代田区丸の内）
⇒大手町パークビルディング（千代田区大手町）約314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】 ■ 1000棟 2017年7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賃付有効面積で除しています。 ■ 募集面積は、7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賃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（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、7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）