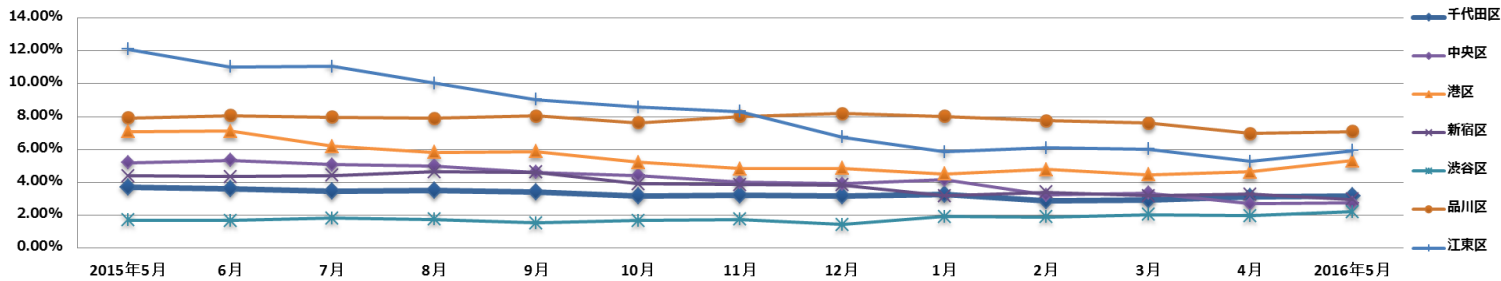


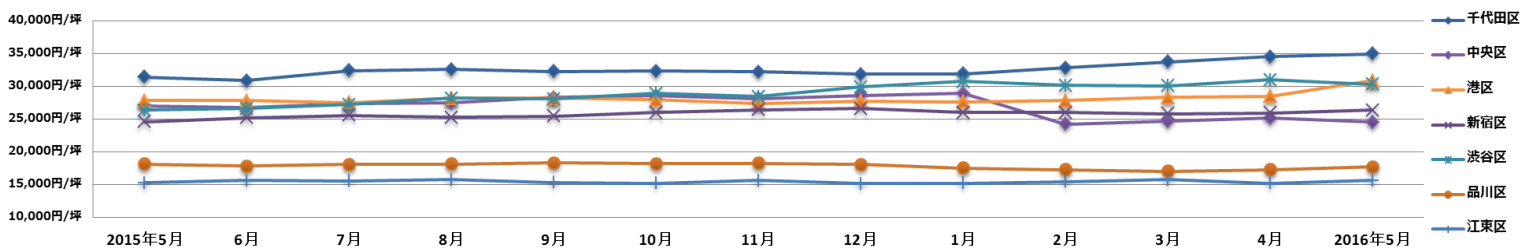
## 2016年5月末時点 大型オフィスビル空室率 東京主要7区集計

2016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4.18%、平均募集賃料27,230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)】

	2015.5	2015.6	2015.7	2015.8	2015.9	2015.10	2015.11	2015.12	2016.1	2016.2	2016.3	2016.4	2016.5	前月比	前年同月比	
空室率	千代田区	3.71%	3.60%	3.44%	3.49%	3.43%	3.16%	3.22%	3.19%	3.26%	2.88%	2.92%	3.12%	3.18%	0.06%	-0.53%
	中央区	5.20%	5.34%	5.09%	5.00%	4.61%	4.43%	4.01%	3.90%	4.16%	3.23%	3.36%	2.70%	2.74%	0.04%	-2.46%
	港区	7.09%	7.13%	6.19%	5.82%	5.88%	5.22%	4.84%	4.85%	4.51%	4.79%	4.47%	4.65%	5.33%	0.68%	-1.76%
	新宿区	4.40%	4.36%	4.43%	4.63%	4.62%	3.92%	3.86%	3.83%	3.18%	3.40%	3.18%	3.29%	2.97%	-0.32%	-1.43%
	渋谷区	1.71%	1.67%	1.83%	1.75%	1.54%	1.67%	1.75%	1.44%	1.92%	1.89%	2.03%	1.96%	2.20%	0.24%	0.49%
	5区	5.04%	5.04%	4.66%	4.55%	4.46%	4.06%	3.87%	3.82%	3.73%	3.57%	3.49%	3.50%	3.73%	0.23%	-1.31%
	品川区	7.93%	8.06%	7.97%	7.90%	8.03%	7.64%	8.02%	8.18%	8.01%	7.76%	7.61%	6.98%	7.10%	0.12%	-0.83%
江東区	12.09%	11.04%	11.05%	10.03%	9.03%	8.57%	8.31%	6.75%	5.85%	6.10%	6.03%	5.28%	5.93%	0.65%	-6.16%	
7区	5.78%	5.72%	5.39%	5.22%	5.09%	4.69%	4.55%	4.42%	4.27%	4.12%	4.03%	3.93%	4.18%	0.25%	-1.60%	
平均募集賃料	千代田区	31,461	30,950	32,474	32,623	32,351	32,373	32,264	31,899	31,967	32,881	33,782	34,564	35,032	468	3,571
	中央区	27,081	26,837	27,413	27,528	28,371	28,612	28,199	28,655	28,951	24,305	24,709	25,223	24,608	-615	-2,473
	港区	27,885	27,869	27,573	28,226	28,241	27,995	27,466	27,845	27,666	27,863	28,364	28,569	30,903	2,334	3,018
	新宿区	24,628	25,279	25,601	25,328	25,492	26,070	26,478	26,674	26,057	26,027	25,862	26,012	26,407	395	1,779
	渋谷区	26,416	26,652	27,297	28,249	28,143	28,967	28,488	29,950	30,807	30,173	30,159	31,043	30,400	-643	3,984
	5区	28,166	28,090	28,454	28,805	28,945	29,013	28,740	28,976	29,010	28,458	28,961	29,685	30,744	1,059	2,578
	品川区	18,184	17,899	18,132	18,209	18,381	18,241	18,278	18,109	17,541	17,353	17,081	17,325	17,741	416	-443
江東区	15,329	15,666	15,642	15,804	15,343	15,221	15,668	15,186	15,247	15,499	15,801	15,275	15,669	394	340	
7区	25,213	25,205	25,235	25,615	25,750	25,644	25,376	25,705	25,730	25,474	25,613	26,182	27,230	1,048	2,017	

## 【考察】

- 2016年5月末日時点の東京主要7区の平均空室率は4.18%（前月比：+0.25%）、同じく主要5区については、3.73%（前月比：+0.23%）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：+1,048円/坪、主要5区では、前月比：+1,059円/坪となりました。都心5区の平均募集賃料が、2010年4月以来約6年振りに坪3万円台を回復する結果となり、空室率は底打ちしている傾向も見て取れる中、賃料上昇は堅調に推移しているといえます。
- 区毎にみると港区では、港区所在大型ビルから千代田区新築ビルへの大手IT企業本社移転に伴う二次空室が発生した事等の影響を受け、空室率が前月比+0.68%、平均募集賃料は前月比+2,334円/坪と大きく変動しました。
- 2016年前半は「新宿ミライナタワー」、「大手町フィナンシャルシティグランドキューブ」、そして5月に「東京ガーデンテラス紀尾井町」と延床3千坪超の大型ビルの竣工ラッシュが続きましたが、企業の積極的な移転需要により、いずれも竣工時にはほぼ満床となりました。2016年下半年以降に竣工する新規物件についても成約・内定という声が聞かれてきており、纏まった床が必要な移転を検討する為には前広な情報収集が重要となると考えられます。

## 【TOPICS】

- 今月の主な新築ビル
  - ・東京ガーデンテラス紀尾井町（千代田区紀尾井町）約33,200坪（延床面積）
- 移転情報
  - ・JFE建材（中央区日本橋堀留町）⇒品川シーズンテラス（港区港南）約870坪（賃借面積）
  - ・ボルシェジャパン（目黒区下目黒）⇒虎ノ門ヒルズ森タワー（港区虎ノ門）約500坪（賃借面積）
  - ・シンプレクス・インベストメント・アドバイザーズ（千代田区霞が関）⇒アーノンネット日本橋二丁目ビル（中央区日本橋）約305坪（賃借面積）
  - ・フォルシア（新宿区新宿）⇒新宿ミライナタワー（新宿区新宿）約300坪（賃借面積）



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】 ■ 993棟 2016年5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貸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。
- 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、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）