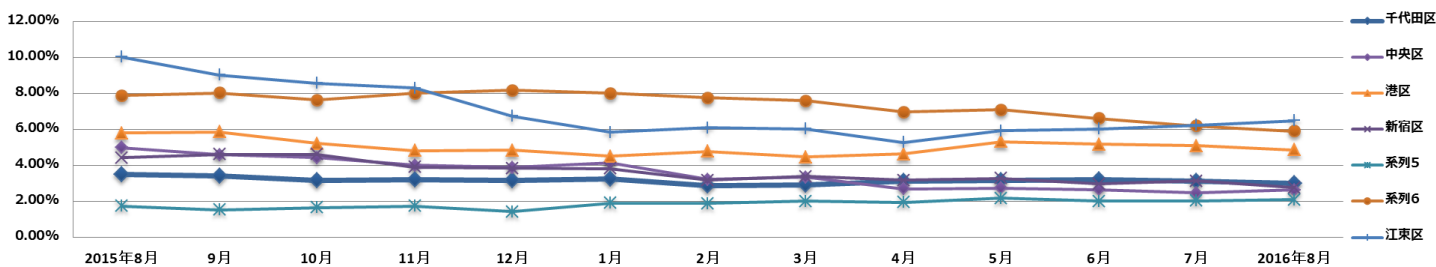


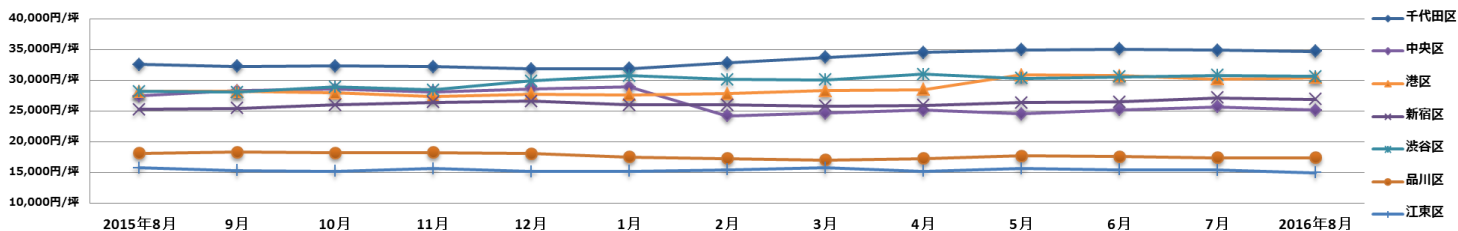
2016年8月末時点 大型オフィスビル空室率 東京主要7区集計

2016年8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3.87%、平均募集賃料27,191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)】

	2015.8	2015.9	2015.10	2015.11	2015.12	2016.1	2016.2	2016.3	2016.4	2016.5	2016.6	2016.7	2016.8	前月比	前年同月比
空室率															
千代田区	3.49%	3.43%	3.16%	3.22%	3.19%	3.26%	2.88%	2.92%	3.12%	3.18%	3.22%	3.15%	3.00%	-0.15%	-0.49%
中央区	5.00%	4.61%	4.43%	4.01%	3.90%	4.16%	3.23%	3.36%	2.70%	2.74%	2.66%	2.47%	2.65%	0.18%	-2.35%
港区	5.82%	5.88%	5.22%	4.84%	4.85%	4.51%	4.79%	4.47%	4.65%	5.33%	5.19%	5.10%	4.88%	-0.22%	-0.94%
新宿区	4.63%	4.62%	3.92%	3.86%	3.83%	3.18%	3.40%	3.18%	3.29%	2.97%	3.14%	2.76%	2.39%	-0.37%	-2.24%
渋谷区	1.75%	1.54%	1.67%	1.75%	1.44%	1.92%	1.89%	2.03%	1.96%	2.18%	2.02%	2.04%	2.10%	0.06%	0.35%
5区	4.55%	4.46%	4.06%	3.87%	3.82%	3.73%	3.57%	3.49%	3.50%	3.73%	3.69%	3.56%	3.46%	-0.10%	-1.09%
品川区	7.90%	8.03%	7.64%	8.02%	8.18%	8.01%	7.76%	7.61%	6.98%	7.10%	6.62%	6.20%	5.91%	-0.29%	-1.99%
江東区	10.03%	9.03%	8.57%	8.31%	6.75%	5.85%	6.10%	6.03%	5.28%	5.93%	6.03%	6.25%	6.50%	0.25%	-3.53%
7区	5.22%	5.09%	4.69%	4.55%	4.42%	4.27%	4.12%	4.03%	3.93%	4.18%	4.10%	3.98%	3.87%	-0.11%	-1.35%
平均募集賃料															
千代田区	32,623	32,351	32,373	32,264	31,899	31,967	32,881	33,782	34,564	35,032	35,121	34,963	34,775	-188	2,152
中央区	27,528	28,371	28,612	28,199	28,655	28,951	24,305	24,709	25,223	24,608	25,235	25,730	25,203	-527	-2,325
港区	28,226	28,241	27,995	27,466	27,845	27,666	27,863	28,364	28,569	30,903	30,783	30,236	30,493	257	2,267
新宿区	25,328	25,492	26,070	26,478	26,674	26,057	26,027	25,862	26,012	26,407	26,524	27,227	26,976	-251	1,648
渋谷区	28,249	28,143	28,967	28,488	29,950	30,807	30,173	30,159	31,043	30,400	30,634	30,874	30,672	-202	2,423
5区	28,805	28,945	29,013	28,740	28,976	29,010	28,458	28,961	29,685	30,744	30,869	30,764	30,682	-82	1,877
品川区	18,209	18,381	18,241	18,278	18,109	17,541	17,353	17,081	17,325	17,741	17,602	17,470	17,428	-42	-781
江東区	15,804	15,343	15,221	15,668	15,186	15,247	15,499	15,801	15,275	15,669	15,504	15,438	15,025	-413	-779
7区	25,615	25,750	25,644	25,376	25,705	25,730	25,474	25,613	26,182	27,230	27,363	27,247	27,191	-56	1,576

【考察】

- 2016年8月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、3.46%（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：-56円/坪、主要5区では、前月比：-82円/坪となりました。
- 区毎で見ると、新宿区については、今月も西新宿所在の大規模物件が複数成約し、空室率は2.39%（前月比-0.37%）まで低下し、直近半年間で約1%の低下となりました。中央区については、銀座所在の大規模物件が成約したものの、築地所在物件の複数フロアで空室が発生した事により、空室率は微増(前月比+0.18%)し、平均募集賃料は前月比-527円/坪となりました。
- 全体傾向として、空室率は低下基調を維持し、対して平均募集賃料は上値が重い展開が続いている状況は、ここ数ヶ月変わらない傾向にあります。賃料上昇が緩やかであるという状況は、肯定的に捉えれば空室率の低下基調がより長期的に継続するのでは、と推察する事も出来ます。他方で今後の供給状況として、今秋竣工予定の京橋所在大規模ビルの供給を除けば、目立った大規模物件の供給も無い事から、更なる空室率低下に繋がり、賃料上昇を後押しする可能性も想定されます。今後も募集床の減少傾向は継続していくと想定される事から、急だった移転や増床をご検討の際は、スピーディーな判断が重要であると思料されます。

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 2016年8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、8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、8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】

■今月の主な新築ビル

- ・JEBL秋葉原スクエア（千代田区神田練馬町）約3,524坪（延床面積）

■移転情報

- ・ロシュ・ダイアグノスティクス（港区芝）⇒品川シーズンテラス（港区港南）約3,000坪（賃借面積）
- ・ピクスタ（渋谷区渋谷）⇒東建インターナショナルビル本館（渋谷区渋谷）約311坪（賃借面積）
- ・小借寿し（中央区築地）⇒五反田御幸ビル（品川区西五反田）約150坪（賃借面積）
- ・レーベンコミュニティ（豊島区池袋）⇒日本生命三番町ビル（千代田区三番町）※賃借面積詳細不明

