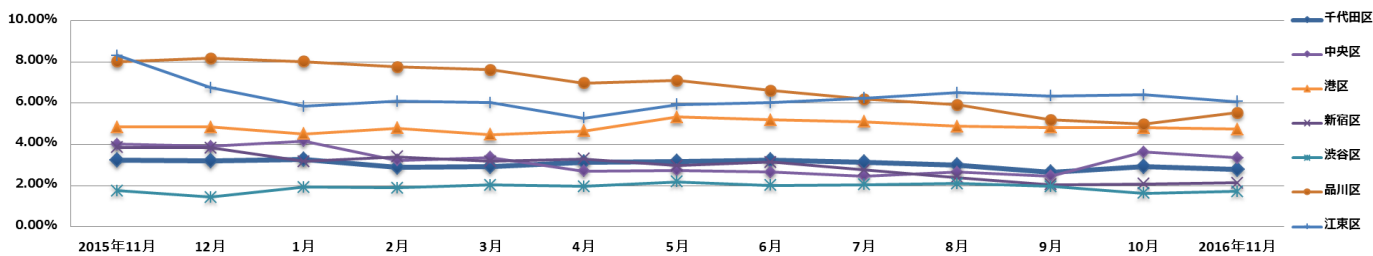


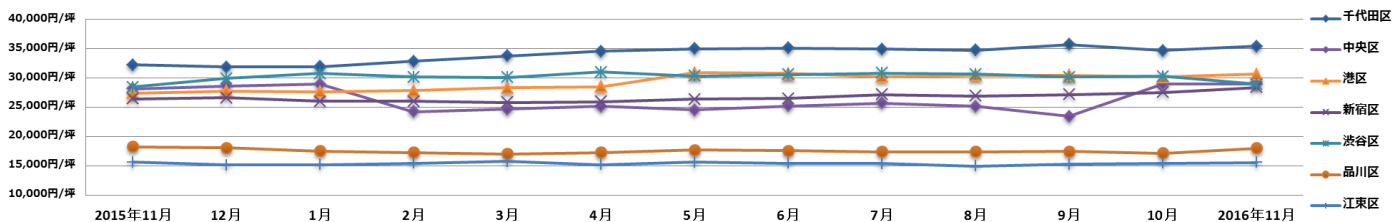
2016年11月末時点 大型オフィスビル空室率 東京主要7区集計

2016年11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3.77%、平均募集賃料27,983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)】

	2015.11	2015.12	2016.1	2016.2	2016.3	2016.4	2016.5	2016.6	2016.7	2016.8	2016.9	2016.10	2016.11	前月比	前年同月比	
空室率	千代田区	3.22%	3.19%	3.26%	2.88%	2.92%	3.12%	3.18%	3.22%	3.15%	3.00%	2.65%	2.94%	2.79%	-0.15%	-0.43%
	中央区	4.01%	3.90%	4.16%	3.23%	3.36%	2.70%	2.74%	2.66%	2.47%	2.65%	2.47%	3.63%	3.35%	-0.28%	-0.66%
	港区	4.84%	4.85%	4.51%	4.79%	4.47%	4.65%	5.33%	5.19%	5.10%	4.88%	4.83%	4.81%	4.73%	-0.08%	-0.11%
	新宿区	3.86%	3.83%	3.18%	3.40%	3.18%	3.29%	2.97%	3.14%	2.76%	2.39%	2.04%	2.08%	2.13%	0.05%	-1.73%
	渋谷区	1.75%	1.44%	1.92%	1.89%	2.03%	1.96%	2.18%	2.02%	2.04%	2.10%	1.97%	1.64%	1.72%	0.08%	-0.03%
	5区	3.87%	3.82%	3.73%	3.57%	3.49%	3.50%	3.73%	3.69%	3.56%	3.46%	3.25%	3.52%	3.41%	-0.11%	-0.46%
	品川区	8.02%	8.18%	8.01%	7.76%	7.61%	6.98%	7.10%	6.62%	6.20%	5.91%	5.19%	4.98%	5.54%	0.56%	-2.48%
江東区	8.31%	6.75%	5.85%	6.10%	6.03%	5.28%	5.93%	6.03%	6.25%	6.50%	6.35%	6.41%	6.07%	-0.34%	-2.24%	
7区	4.55%	4.42%	4.27%	4.12%	4.03%	3.93%	4.18%	4.10%	3.98%	3.87%	3.63%	3.84%	3.77%	-0.07%	-0.78%	
平均募集賃料	千代田区	32,264	31,899	31,967	32,881	33,782	34,564	35,032	35,121	34,963	34,775	35,737	34,728	35,432	704	3,168
	中央区	28,199	28,655	28,951	24,305	24,709	25,223	24,608	25,235	25,730	25,203	23,495	28,954	28,987	33	788
	港区	27,466	27,845	27,666	27,863	28,364	28,569	30,903	30,783	30,236	30,493	30,488	30,173	30,706	533	3,240
	新宿区	26,478	26,674	26,057	26,027	25,862	26,012	26,407	26,524	27,227	26,976	27,204	27,550	28,425	875	1,947
	渋谷区	28,488	29,950	30,807	30,173	30,159	31,043	30,400	30,634	30,874	30,672	30,178	30,305	28,947	-1,358	459
	5区	28,740	28,976	29,010	28,458	28,961	29,685	30,744	30,869	30,764	30,682	30,665	30,998	31,387	389	2,647
	品川区	18,278	18,109	17,541	17,353	17,081	17,325	17,741	17,602	17,470	17,428	17,502	17,232	18,042	810	-236
江東区	15,668	15,186	15,247	15,499	15,801	15,275	15,669	15,504	15,438	15,025	15,290	15,500	15,630	130	-38	
7区	25,376	25,705	25,730	25,474	25,613	26,182	27,230	27,363	27,247	27,191	27,298	27,713	27,983	270	2,607	

【考察】

- 2016年11月末日時点の東京主要7区の平均空室率は3.77%（前月比：-0.07%）、同じく主要5区については、3.41%（前月比：-0.11%）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：+270円/坪、主要5区では、前月比：+389円/坪となりました。
- 区毎で見ると中央区については、10月末に大型新築ビルが竣工した影響で、空室率が増加していましたが、当該物件や日本橋・月島エリア等の物件で募集床の消化が進み、空室率は3.35%（前月比-0.28%）と改善しました。また、新宿区については、5ヶ月連続で2%台で推移しており、11月末時点では空室率は2.13%（前月比+0.05%）、前年同月比で-1.73%の低下となっています。
- 2016年は前年同様、緩やかながらも空室率・平均募集賃料ともに着実に改善に向かいました。直近1年間で空室率は主要5区で-0.46%、主要7区では-0.78%の低下となり、一方募集賃料水準は主要5区で+2,647円/坪、主要7区では+2,607円/坪の上昇となりました。主要5区で平均募集賃料が31,000円/坪を超えるのは、2010年1月末時点以来の事で6年10ヶ月ぶりの水準となります。2017年の東京23区オフィスの新規供給量は約21万坪と、2016年の約31万坪、大量供給が予想される2018,19年の供給量予測と比較しても平年以下の水準となり、経済情勢の先行き不透明感を孕みつつも、空室率の低水準推移は2017年も継続するものと予想されます。

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】 ■ 1003棟 2016年11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、11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、11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
 - ・ S-GATE赤坂山王（港区赤坂）約3,661坪（延床面積）
- 移転情報
 - ・ トータル保険サービス（文京区本郷）⇒京橋エドグラン（中央区京橋）約821坪（賃借面積）
 - ・ アダストリア（千代田区丸の内）⇒渋谷南東急ビル（渋谷区渋谷）約650坪（賃借面積）
 - ・ SETソフトウェア（中野区本町）⇒西新宿三井ビルディング（新宿区西新宿）約357坪（賃借面積）
 - ・ JXリサーチ（千代田区大手町）⇒京橋トラストタワー（中央区京橋）約187坪（賃借面積）

