

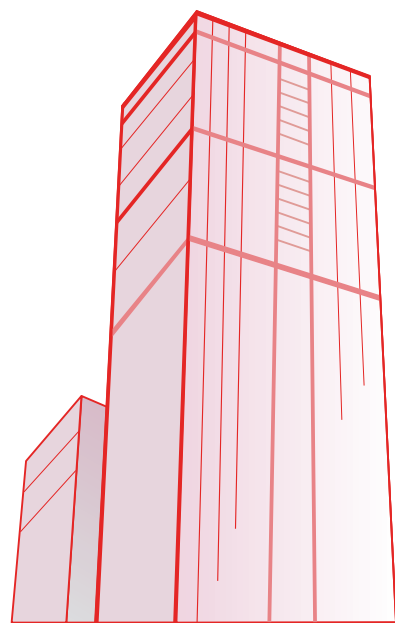
# 東京(都心5区)の 最新オフィスビル市況

2016 **12** December

調査月報

TOKYO  
OFFICE REPORT

TOKYO



## 調査月報のデータについて

### ■ 調査対象地区／東京

東京ビジネス地区： 都心5区  
(千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区)

#### 東京ビジネス地区



### ■ 調査対象ビル

東京ビジネス地区内にある基準階面積が100坪以上の主要貸事務所ビル。

※建物全部の一括賃貸など特殊な事情のあるビルは調査対象に含みません。

### ■ 調査対象ビル数

調査対象ビルは、2,587棟。

ビル区分		棟数
新築ビル	2016年 11月の数値は、2015年 12月～2016年 11月までに竣工した貸事務所ビル。2015年 以前の数値は、各年1月～12月までに竣工した貸事務所ビル。	27棟
既存ビル	2015年 11月 以前に竣工した貸事務所ビル。	2,560棟

調査対象ビル数	新築ビルと既存ビルの合計	2,587棟
---------	--------------	--------

### ■ 調査対象時期

2016年 11月時点。

2015年 以前は、各年12月時点。

## 調査月報を読む前に

### ■ 最新オフィスビル市況・調査月報

調査月報とは、東京ビジネス地区のテナント入居状況、賃貸条件の動向、新築・既存ビル別の賃貸条件の格差、ビルの供給状況を集計分析したものです。

### ■ データの読み方

1. 面積は、全て坪数で表示しました。
2. 基準階面積は、ワンフロア当たりの契約面積としました。
3. 平均賃料は、全て坪単価で表示しました。※共益費は原則含まず。
4. 平均賃料は、基準階の新規募集条件を対象としました。
5. 本文表内「-」の表記箇所は、次の状態を表します。
  - ①新築ビルの空室率：ビルの竣工が無い場合。
  - ②新築ビルの平均賃料：ビルの竣工が無い場合、もしくは賃貸条件が公表されていない場合。
6. 新築ビルの空室率は、竣工済のビルを対象としました。
7. 新築ビルの平均賃料は、本年竣工予定のビルを含んでいます。

## 2016年12月 東京ビジネス地区

最新市況

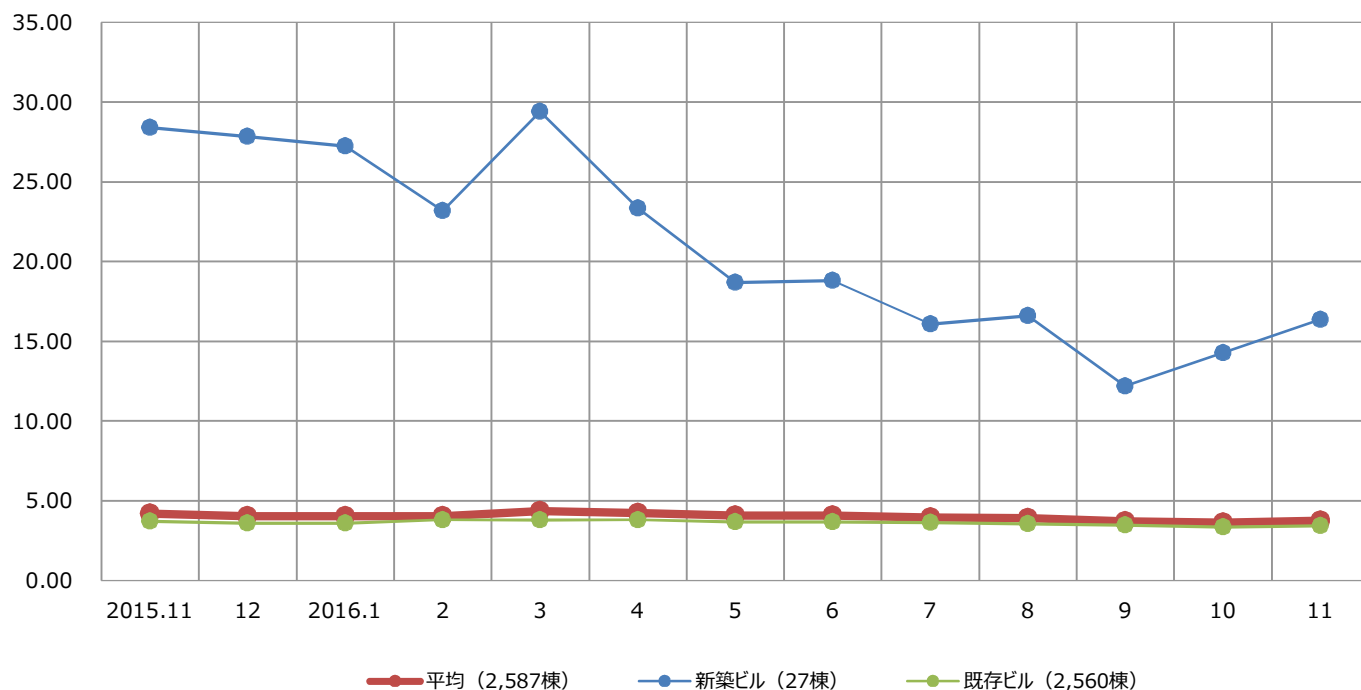
11月  
平均空室率 **3.75%** 前月比 **▲ 0.11 ポイント**

10月 **3.64%** ▼ 0.06 ポイント  
9月 **3.70%** ▼ 0.20 ポイント

### 11月は大型募集の影響見られ、平均空室率が上昇

- 東京ビジネス地区（都心5区/千代田・中央・港・新宿・渋谷区）の11月時点の平均空室率は3.75%、前月比0.11ポイント上げました。11月は成約の動きが小規模に止まる中、竣工1年未満のビルや新築ビルなどへの移転による大型の募集が相次いで開始されたため、東京ビジネス地区全体の空室面積がこの1カ月間で約8千2百坪増加し、同空室率が上昇しました。
- 新築ビルの11月時点の空室率は16.34%、前月比2.09ポイント上げました。11月は新築ビル3棟が竣工しました。うち1棟が募集面積を残して竣工したほか、満室稼働のビル2棟が既存ビルへシフトしたこともあり、同空室率が上昇しました。
- 既存ビルの11月時点の空室率は3.42%、前月比0.08ポイント上げました。11月は大型募集の影響があり、同空室率が上昇しました。

【東京ビジネス地区 空室率】



	2015.11	12	2016.1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	前月比	前年同月比
平均	4.19	4.03	4.01	4.04	4.34	4.23	4.05	4.07	3.94	3.90	3.70	3.64	<b>3.75</b>	<b>▲ 0.11</b>	<b>▼ 0.44</b>
新築ビル	28.41	27.84	27.24	23.17	29.40	23.34	18.67	18.82	16.08	16.58	12.18	14.25	<b>16.34</b>	<b>▲ 2.09</b>	<b>▼ 12.07</b>
既存ビル	3.72	3.58	3.58	3.80	3.78	3.80	3.66	3.67	3.61	3.55	3.47	3.34	<b>3.42</b>	<b>▲ 0.08</b>	<b>▼ 0.30</b>

(単位: %)

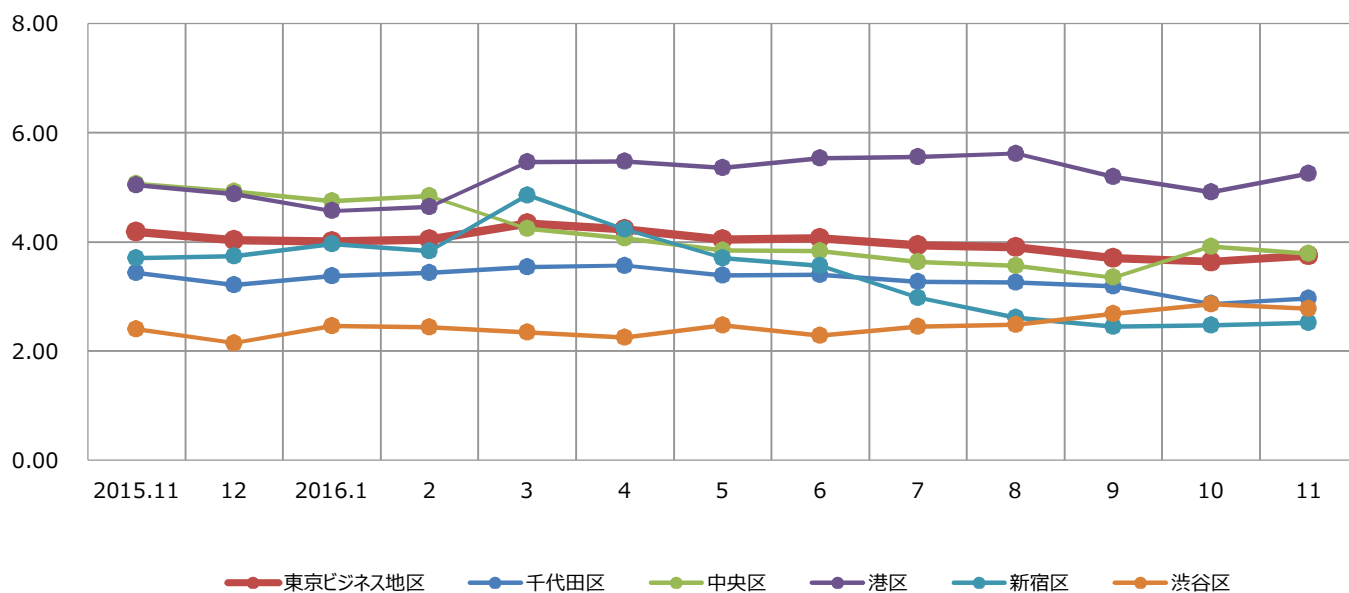
## 2016年12月 東京ビジネス地区

## 地区別平均空室率

### 11月は都心3区で平均空室率が上昇

- 千代田区の11月時点の平均空室率は2.97%、前月比0.10ポイント上げました。11月は自社ビルへの移転に伴う解約の影響により、同空室率が小幅に上昇しました。
- 中央区の11月時点の平均空室率は3.79%、前月比0.13ポイント下げました。11月は他地区からの借り換え移転など小規模な成約の動きが見られたため、同空室率が低下しました。
- 港区の11月時点の平均空室率は5.25%、前月比0.34ポイント上げました。11月は新築ビルが募集面積を残して竣工したことや、既存ビルでも築年数の浅いビルや他地区への移転による大型募集があったことから、同空室率が上昇しました。
- 新宿区の11月時点の平均空室率は2.52%、前月比0.05ポイント上げました。11月は館内縮小や他地区への移転に伴う解約の影響が見られ、同空室率が小幅に上昇しました。
- 渋谷区の11月時点の平均空室率は2.78%、前月比0.08ポイント下げました。11月は解約の動きが少なかったため、同空室率が小幅に低下しました。

【東京ビジネス地区 地区別平均空室率】



	2015.11	12	2016.1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	前月比	前年 同月比
東京ビジネス地区	4.19	4.03	4.01	4.04	4.34	4.23	4.05	4.07	3.94	3.90	3.70	3.64	3.75	▲ 0.11	▼ 0.44
千代田区	3.44	3.21	3.38	3.44	3.54	3.57	3.39	3.40	3.27	3.26	3.19	2.87	2.97	▲ 0.10	▼ 0.47
中央区	5.07	4.92	4.75	4.84	4.24	4.07	3.85	3.83	3.64	3.56	3.35	3.92	3.79	▼ 0.13	▼ 1.28
港区	5.04	4.88	4.57	4.64	5.46	5.48	5.36	5.54	5.56	5.62	5.20	4.91	5.25	▲ 0.34	▲ 0.21
新宿区	3.71	3.74	3.96	3.83	4.86	4.23	3.71	3.56	2.98	2.62	2.45	2.47	2.52	▲ 0.05	▼ 1.19
渋谷区	2.40	2.15	2.46	2.44	2.35	2.25	2.47	2.29	2.45	2.48	2.68	2.86	2.78	▼ 0.08	▲ 0.38

(単位：%)

## 2016年12月 東京ビジネス地区

## 平均賃料

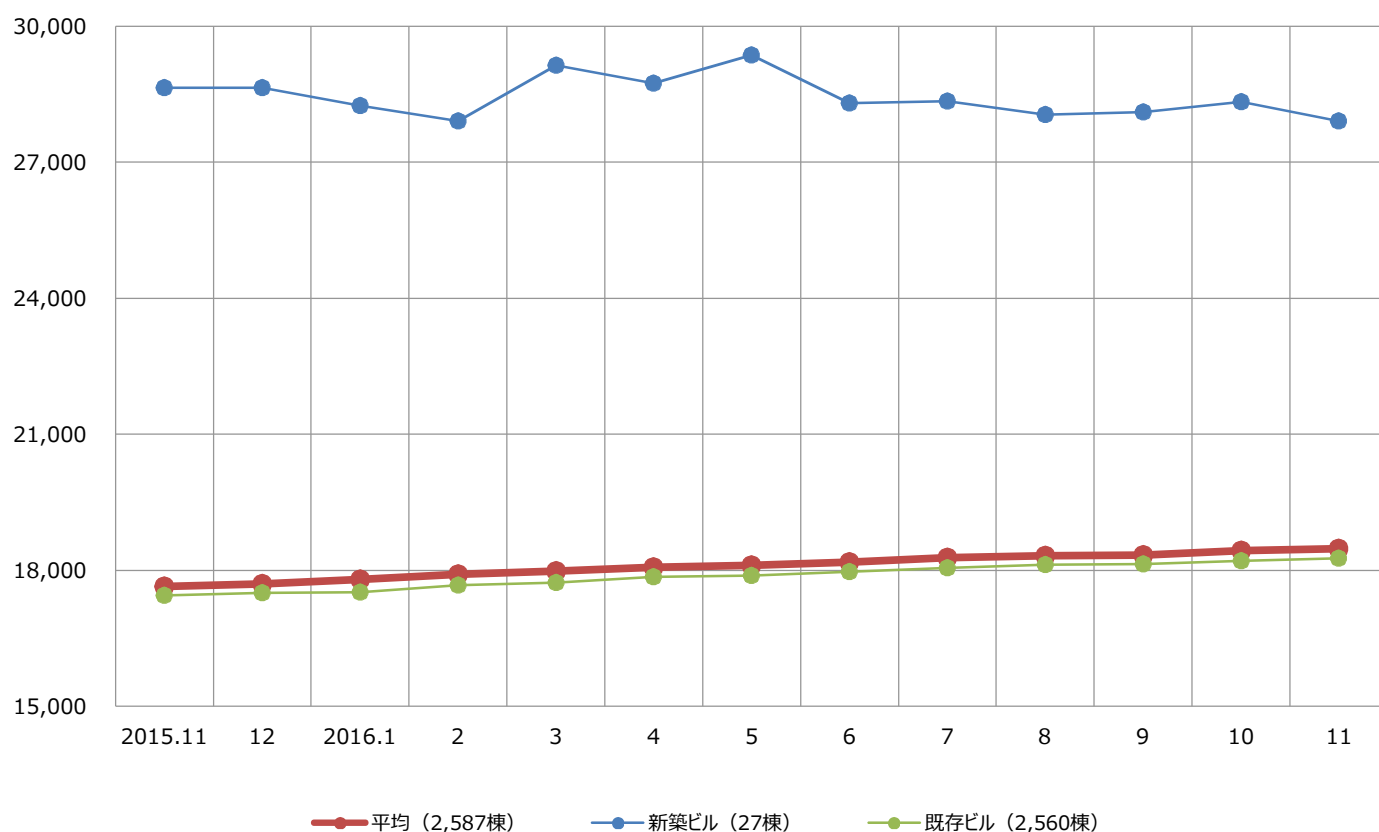
### 平均賃料は35カ月連続で小幅に上昇

● 東京ビジネス地区の11月時点の平均賃料は18,476円。前年同月比4.76%（839円）、前月比0.22%（41円）上げました。11月は上げ幅がやや縮小したものの、東京ビジネス地区の平均賃料は35カ月連続で小幅な上昇となりました。

● 新築ビルの11月時点の平均賃料は27,904円。前年同月比2.59%（743円）、前月比1.51%（429円）下げました。

● 既存ビルの11月時点の平均賃料は18,257円。前年同月比4.66%（813円）、前月比0.26%（48円）上げました。

【東京ビジネス地区 平均賃料】



	2015.11	12	2016.1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	前月比	前年同月比
平均	17,637	17,692	17,790	17,904	17,973	18,061	18,107	18,179	18,271	18,322	18,336	18,435	18,476	▲ 41	▲ 839
新築ビル	28,647	28,647	28,250	27,913	29,142	28,736	29,368	28,300	28,350	28,052	28,105	28,333	27,904	▼ 429	▼ 743
既存ビル	17,444	17,497	17,511	17,667	17,730	17,851	17,881	17,965	18,053	18,120	18,134	18,209	18,257	▲ 48	▲ 813

(単位：円/坪当たり)

## 2016年12月 東京ビジネス地区

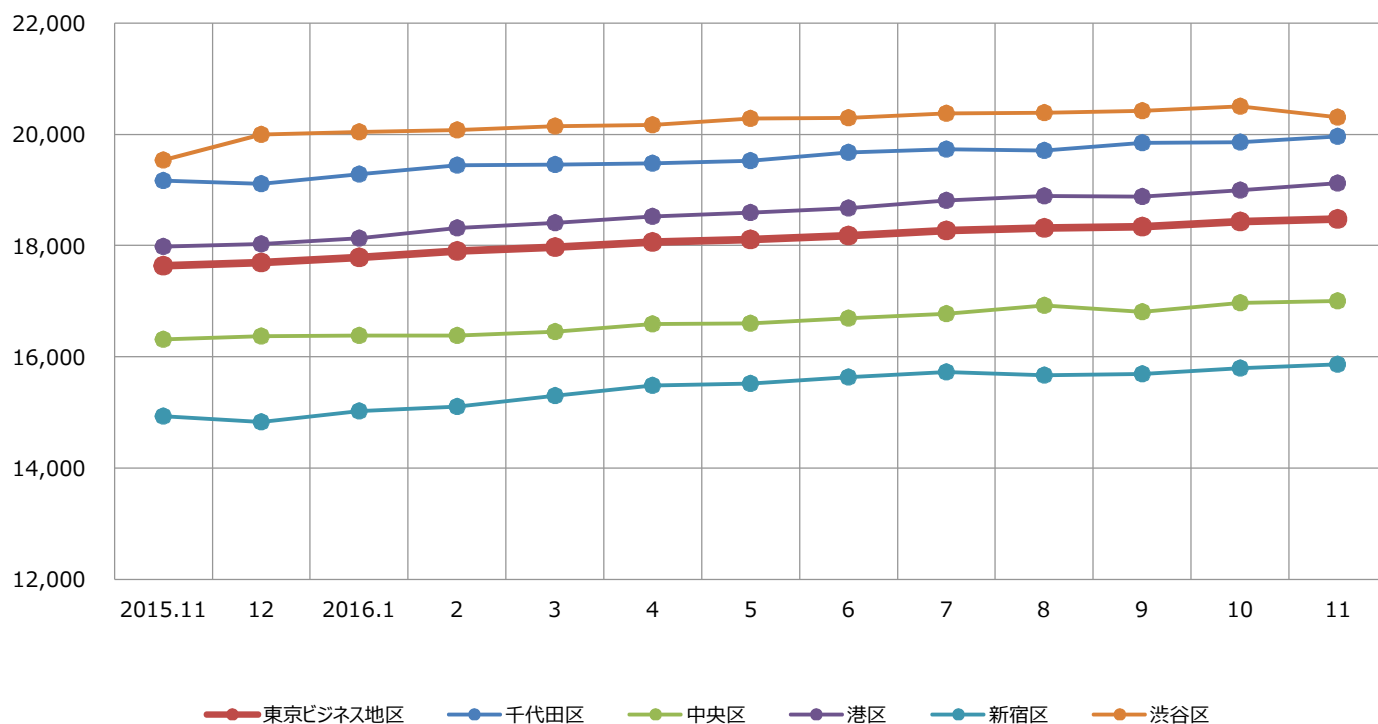
## 地区別平均賃料

### 11月は都心4区の平均賃料が前月比で上昇

● 11月時点の地区別の平均賃料を前年同月比で見ると、千代田区は4.15%（795円）、中央区は4.26%（694円）、港区は6.33%（1,139円）、新宿区は6.28%（938円）、渋谷区は3.92%（766円）上げました。

● 11月時点の地区別の平均賃料を前月比で見ると、千代田区は0.55%（110円）上げて19,967円、中央区は0.19%（32円）上げて17,004円、港区は0.68%（130円）上げて19,123円、新宿区は0.43%（68円）上げて15,866円となりました。一方、渋谷区は小幅に下落し、前月比0.98%（201円）下げて20,304円となりました。

【東京ビジネス地区 地区別平均賃料】



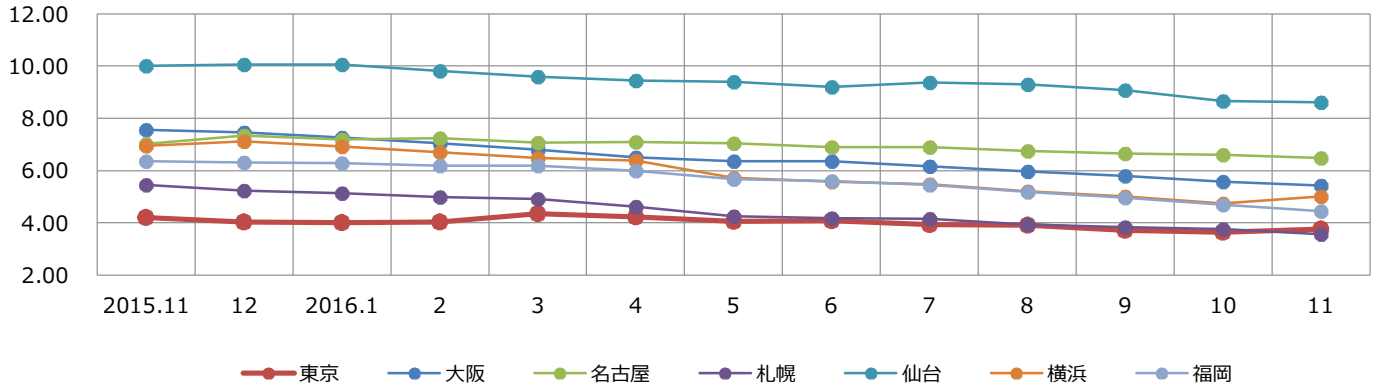
	2015.11	12	2016.1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	前月比	前年同月比
東京ビジネス地区	17,637	17,692	17,790	17,904	17,973	18,061	18,107	18,179	18,271	18,322	18,336	18,435	18,476	▲ 41	▲ 839
千代田区	19,172	19,106	19,288	19,442	19,454	19,484	19,528	19,678	19,732	19,710	19,854	19,857	19,967	▲ 110	▲ 795
中央区	16,310	16,375	16,384	16,378	16,453	16,584	16,601	16,697	16,775	16,928	16,811	16,972	17,004	▲ 32	▲ 694
港区	17,984	18,032	18,131	18,319	18,409	18,524	18,597	18,671	18,816	18,891	18,886	18,993	19,123	▲ 130	▲ 1,139
新宿区	14,928	14,833	15,020	15,106	15,295	15,480	15,518	15,638	15,720	15,667	15,686	15,798	15,866	▲ 68	▲ 938
渋谷区	19,538	19,993	20,048	20,075	20,153	20,168	20,290	20,296	20,383	20,384	20,427	20,505	20,304	▼ 201	▲ 766

(単位：円/坪当たり)

# 2016年12月 全国ビジネス地区

## 最新市況

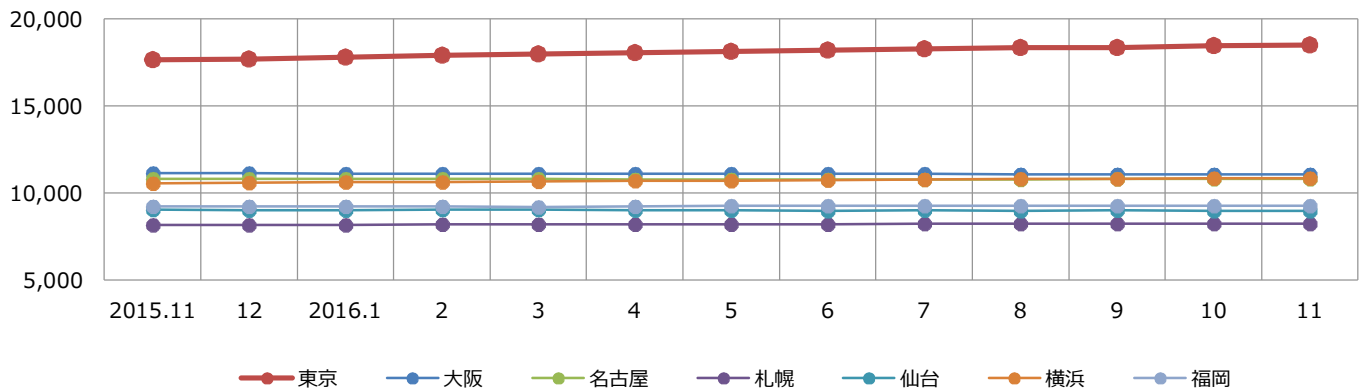
【全国ビジネス地区 平均空室率】



	2015.11	12	2016.1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	前月比	前年同月比
東京	4.19	4.03	4.01	4.04	4.34	4.23	4.05	4.07	3.94	3.90	3.70	3.64	3.75	▲ 0.11	▼ 0.44
大阪	7.55	7.45	7.27	7.04	6.80	6.51	6.35	6.36	6.17	5.97	5.79	5.57	5.42	▼ 0.15	▼ 2.13
名古屋	7.03	7.34	7.18	7.25	7.07	7.10	7.05	6.89	6.89	6.74	6.66	6.59	6.47	▼ 0.12	▼ 0.56
札幌	5.45	5.24	5.14	4.99	4.91	4.61	4.25	4.17	4.16	3.94	3.83	3.77	3.57	▼ 0.20	▼ 1.88
仙台	10.00	10.05	10.05	9.81	9.59	9.45	9.40	9.21	9.38	9.30	9.08	8.67	8.62	▼ 0.05	▼ 1.38
横浜	6.95	7.12	6.93	6.70	6.48	6.37	5.73	5.58	5.48	5.20	5.00	4.73	5.02	▲ 0.29	▼ 1.93
福岡	6.35	6.30	6.29	6.19	6.18	6.00	5.66	5.60	5.44	5.19	4.96	4.69	4.44	▼ 0.25	▼ 1.91

(単位：%)

【全国ビジネス地区 平均賃料】



	2015.11	12	2016.1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	前月比	前年同月比
東京	17,637	17,692	17,790	17,904	17,973	18,061	18,107	18,179	18,271	18,322	18,336	18,435	18,476	▲ 41	▲ 839
大阪	11,116	11,114	11,111	11,094	11,101	11,095	11,089	11,086	11,080	11,075	11,061	11,061	11,055	▼ 6	▼ 61
名古屋	10,796	10,794	10,796	10,787	10,793	10,770	10,767	10,758	10,773	10,756	10,793	10,801	10,802	▲ 1	▲ 6
札幌	8,156	8,155	8,164	8,197	8,199	8,192	8,203	8,205	8,214	8,223	8,233	8,242	8,238	▼ 4	▲ 82
仙台	9,017	9,013	9,002	9,020	9,021	9,009	8,999	8,978	8,986	8,978	8,980	8,974	8,969	▼ 5	▼ 48
横浜	10,555	10,565	10,605	10,628	10,649	10,674	10,700	10,731	10,764	10,788	10,809	10,837	10,824	▼ 13	▲ 269
福岡	9,222	9,217	9,208	9,206	9,197	9,214	9,243	9,248	9,245	9,243	9,251	9,260	9,262	▲ 2	▲ 40

(単位：円/坪当たり)