

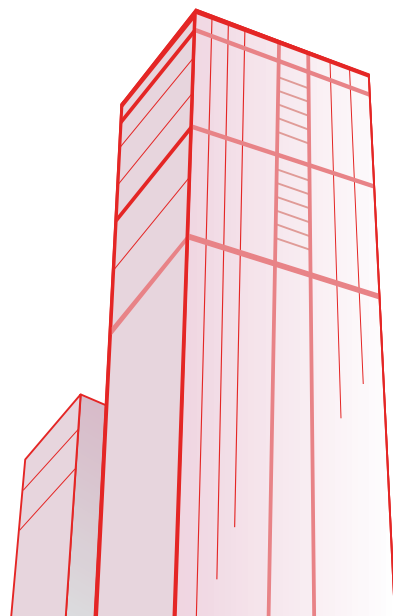
東京(都心5区)の 最新オフィスビル市況

2017 **02** February

調査月報

TOKYO
OFFICE REPORT

MIKI



三鬼商事株式会社
<http://www.e-miki.com>

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	2017年 1月 の数値は、 2016年 2月 ~ 2017年 1月 までに竣工した貸事務所ビル。 2016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。	33棟
既存ビル	2016年 1月 以前に竣工した貸事務所ビル。	2,554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

2017年 1月時点。

2016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。

2017年2月 東京ビジネス地区

最新市況

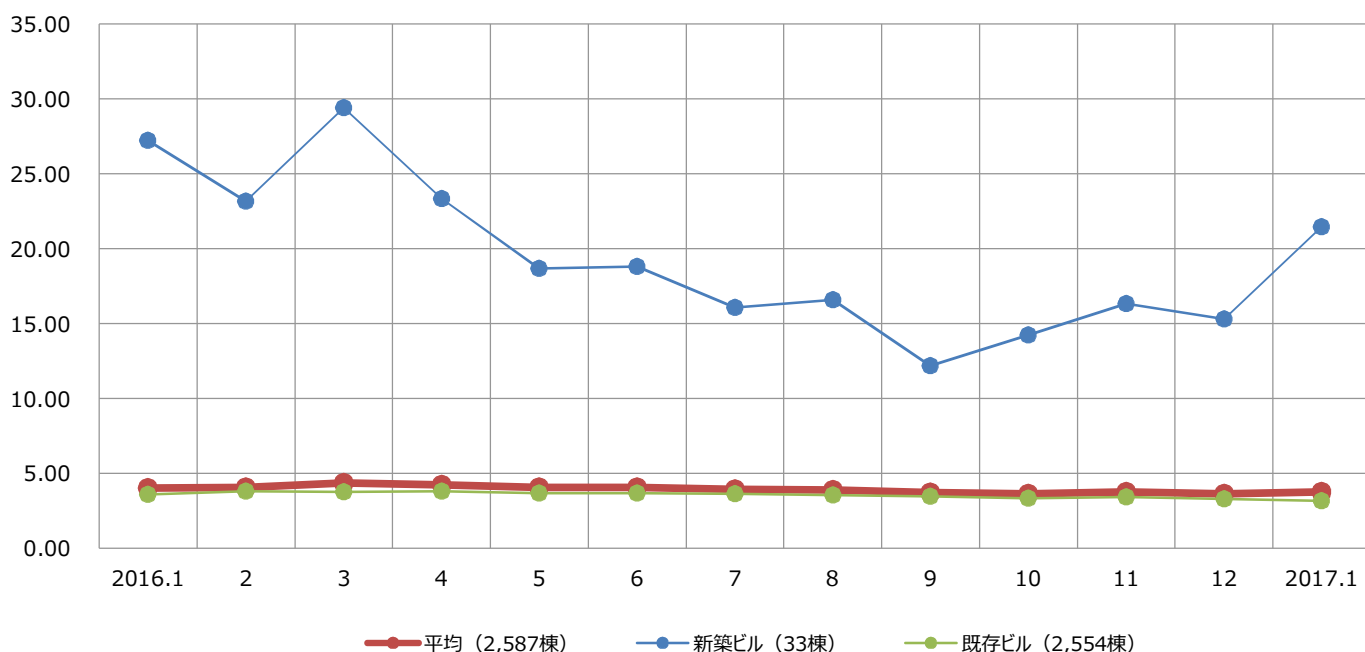
1月
平均空室率 **3.74%** 前月比 **▲ 0.13 ポイント**

12月 **3.61%** ▼ 0.14 ポイント
11月 **3.75%** ▲ 0.11 ポイント

新規供給の影響見られ、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1月時点の平均空室率は3.74%、前月比0.13ポイント上げました。1月は大型解約の動きは少なかったものの、大規模ビルを含む新規供給があったことから、東京ビジネス地区全体の空室面積がこの1カ月間で約1万坪増加しました。
- 新築ビルの1月時点の空室率は21.45%、前月比6.13ポイント上げました。1月は大規模ビル3棟を含む7棟の新築ビルが竣工しました。募集面積を残しているビルがあるため、同空室率が上昇しました。
- 既存ビルの1月時点の空室率は3.16%、前月比0.13ポイント下げました。1月は大型解約の動きが少ない中、拡張移転に伴う大型成約のほか、小規模な成約の動きも見られたことから、同空室率が低下しました。

【東京ビジネス地区 空室率】



	2016.1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	2017.1	前月比	前年同月比
平均	4.01	4.04	4.34	4.23	4.05	4.07	3.94	3.90	3.70	3.64	3.75	3.61	3.74	▲ 0.13	▼ 0.27
新築ビル	27.24	23.17	29.40	23.34	18.67	18.82	16.08	16.58	12.18	14.25	16.34	15.32	21.45	▲ 6.13	▼ 5.79
既存ビル	3.58	3.80	3.78	3.80	3.66	3.67	3.61	3.55	3.47	3.34	3.42	3.29	3.16	▼ 0.13	▼ 0.42

(単位: %)

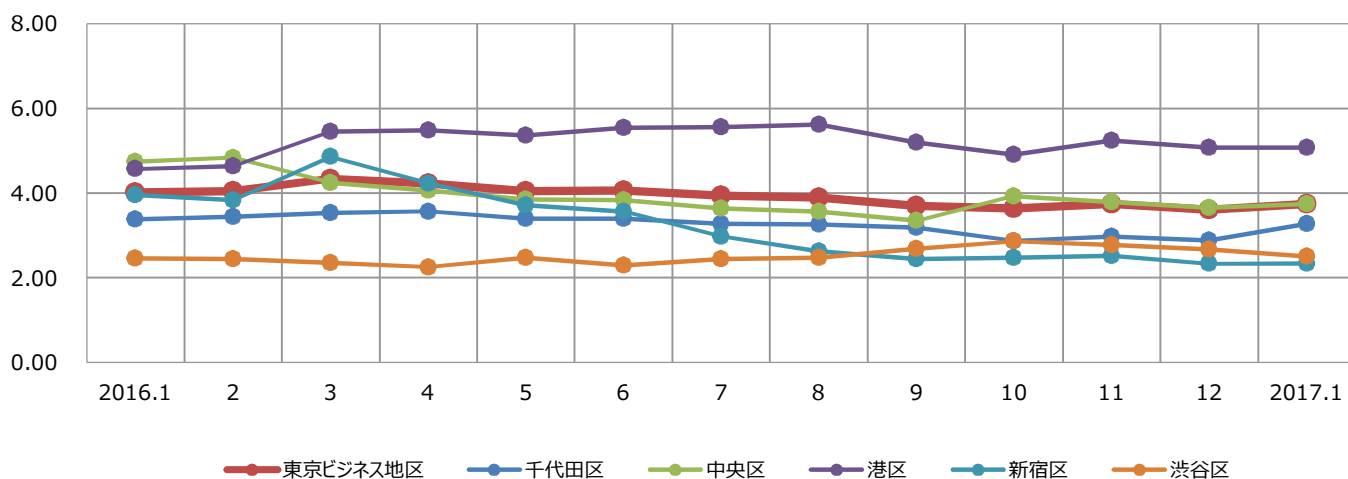
2017年2月 東京ビジネス地区

地区別平均空室率

1月は都心4区で平均空室率が上昇

- 千代田区の1月時点の平均空室率は3.28%、前月比0.40ポイント上げました。1月は大規模ビル1棟が竣工したことや、既存ビルの一部でビジネス地区外への移転に伴う大型解約があったことから同空室率が上昇しました。
- 中央区の1月時点の平均空室率は3.74%、前月比0.09ポイント上げました。1月は大規模ビル1棟を含む3棟が竣工し、うち2棟が募集面積を残していたものの、竣工1年未満のビルに成約の動きが見られたため、同空室率は小幅な上昇に止まりました。
- 港区の1月時点の平均空室率は5.08%、前月比0.01ポイント上げました。1月は大規模ビル1棟を含めた3棟の新築ビルが募集面積を残して竣工した一方、既存ビルでは他地区からの移転に伴う大型成約などが見られたため、同空室率は前月比ほぼ横ばいで推移しました。
- 新宿区の1月時点の平均空室率は2.34%、前月比0.01ポイント上げました。他地区への移転に伴う解約の影響が出ていたものの、小規模な成約の動きがあったことから、同空室率は前月比ほぼ横ばいで推移しました。
- 渋谷区の1月時点の平均空室率は2.50%、前月比0.17ポイント下げました。1月は解約の動きが少なかったため、同空室率が低下しました。

【東京ビジネス地区 地区別平均空室率】



	2016.1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	2017.1	前月比	前年 同月比
東京ビジネス地区	4.01	4.04	4.34	4.23	4.05	4.07	3.94	3.90	3.70	3.64	3.75	3.61	3.74	▲ 0.13	▼ 0.27
千代田区	3.38	3.44	3.54	3.57	3.39	3.40	3.27	3.26	3.19	2.87	2.97	2.88	3.28	▲ 0.40	▼ 0.10
中央区	4.75	4.84	4.24	4.07	3.85	3.83	3.64	3.56	3.35	3.92	3.79	3.65	3.74	▲ 0.09	▼ 1.01
港区	4.57	4.64	5.46	5.48	5.36	5.54	5.56	5.62	5.20	4.91	5.25	5.07	5.08	▲ 0.01	▲ 0.51
新宿区	3.96	3.83	4.86	4.23	3.71	3.56	2.98	2.62	2.45	2.47	2.52	2.33	2.34	▲ 0.01	▼ 1.62
渋谷区	2.46	2.44	2.35	2.25	2.47	2.29	2.45	2.48	2.68	2.86	2.78	2.67	2.50	▼ 0.17	▲ 0.04

(単位：%)

2017年2月 東京ビジネス地区

平均賃料

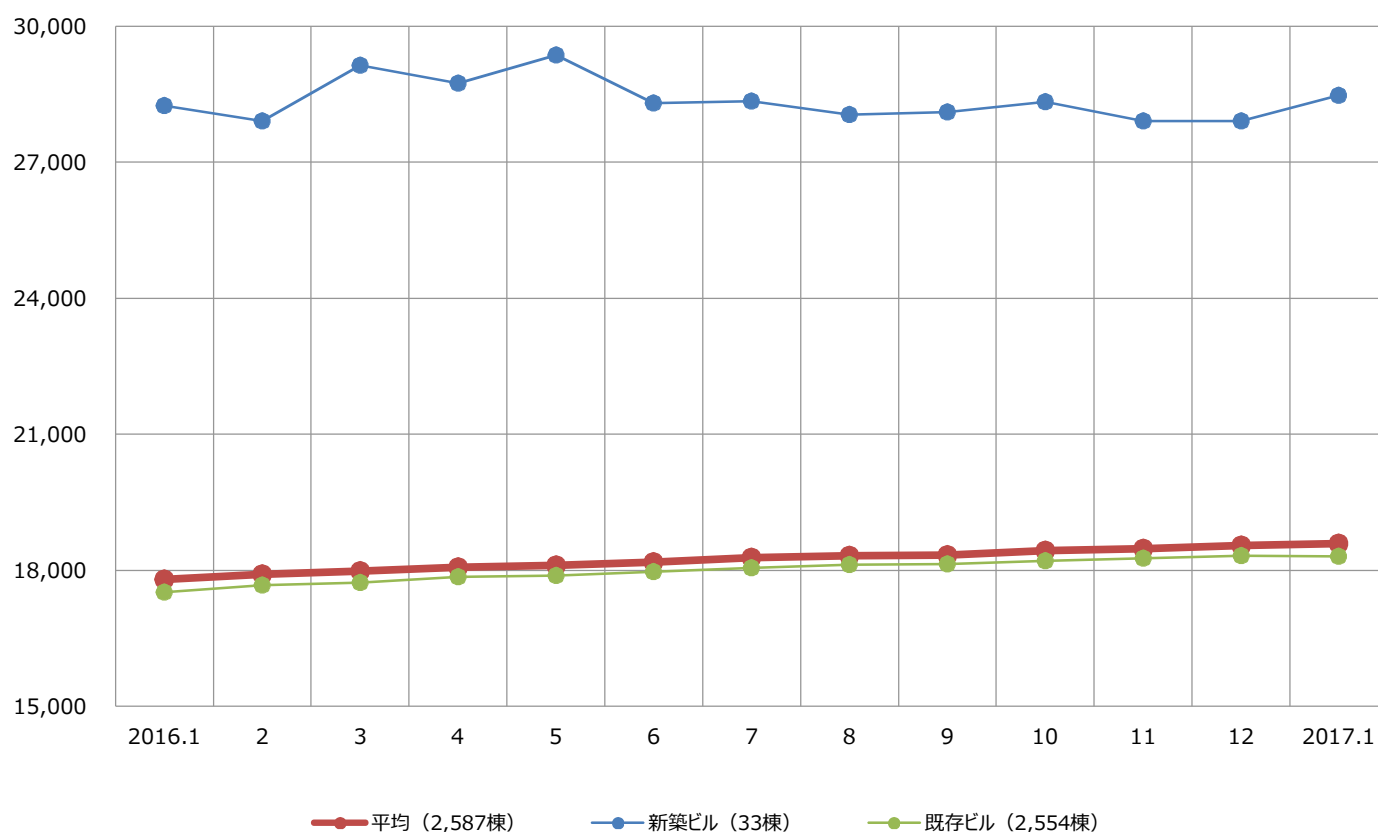
平均賃料は37カ月連続で小幅に上昇

● 東京ビジネス地区の1月時点の平均賃料は18,582円。前年同月比4.45%（792円）、前月比0.23%（42円）上げました。東京ビジネス地区の平均賃料の動向には変化が見られず、同賃料は小幅な上昇に止まっています。

● 新築ビルの1月時点の平均賃料は28,479円。前年同月比0.81%（229円）、前月比2.06%（575円）上げました。

● 既存ビルの1月時点の平均賃料は18,306円。前年同月比4.54%（795円）上げました。前月比では0.07%（13円）下げました。

【東京ビジネス地区 平均賃料】



	2016.1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	2017.1	前月比	前年同月比
平均	17,790	17,904	17,973	18,061	18,107	18,179	18,271	18,322	18,336	18,435	18,476	18,540	18,582	▲ 42	▲ 792
新築ビル	28,250	27,913	29,142	28,736	29,368	28,300	28,350	28,052	28,105	28,333	27,904	27,904	28,479	▲ 575	▲ 229
既存ビル	17,511	17,667	17,730	17,851	17,881	17,965	18,053	18,120	18,134	18,209	18,257	18,319	18,306	▼ 13	▲ 795

(単位：円/坪当たり)

2017年2月 東京ビジネス地区

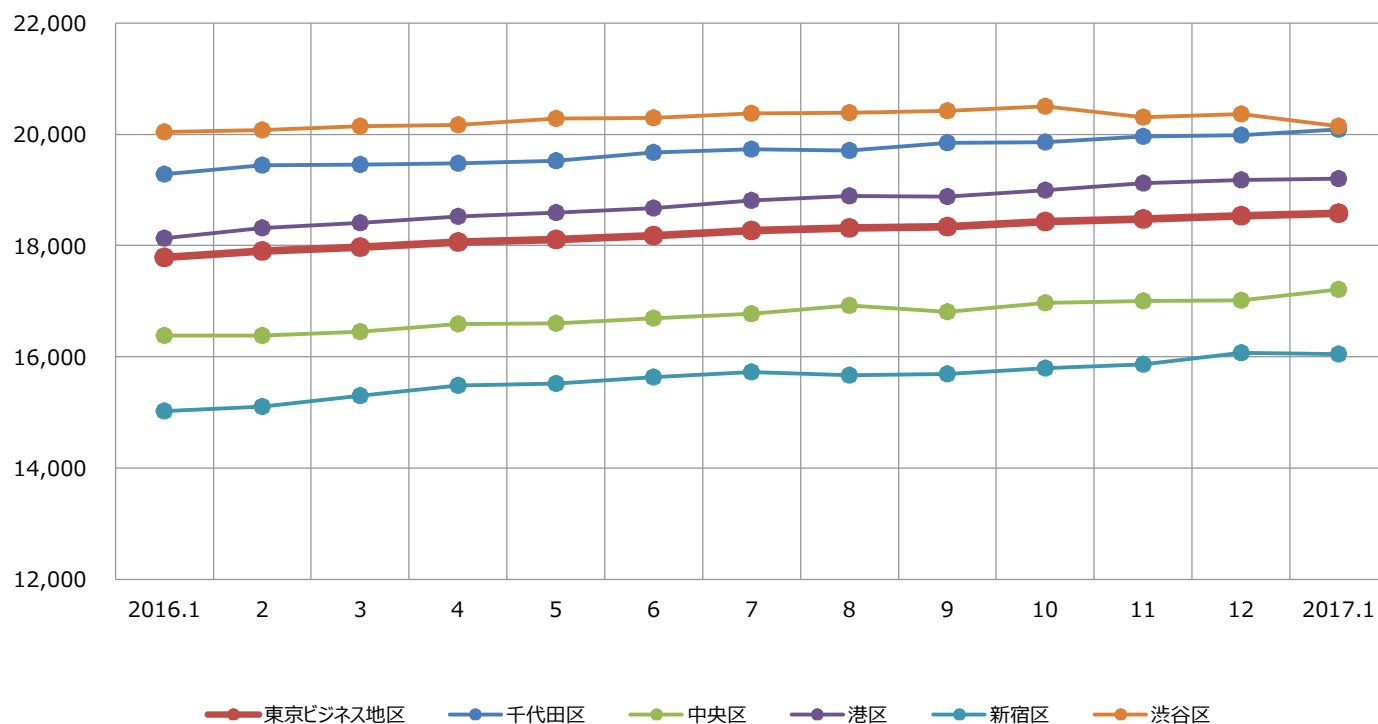
地区別平均賃料

千代田区の平均賃料は7年ぶりの2万円台に上昇

● 1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%（800円）、中央区は5.07%（831円）、港区は5.90%（1,070円）、新宿区は6.86%（1,031円）、渋谷区は0.51%（102円）上げました。

● 1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0.49%（98円）上げて20,088円となり、2010年1月以来7年ぶりに2万円台に上昇しました。中央区は1.21%（205円）上げて17,215円、港区は0.14%（26円）上げて19,201円となりました。新宿区は0.14%（23円）下げて16,051円、渋谷区は1.06%（215円）下げて20,150円となりました。

【東京ビジネス地区 地区別平均賃料】



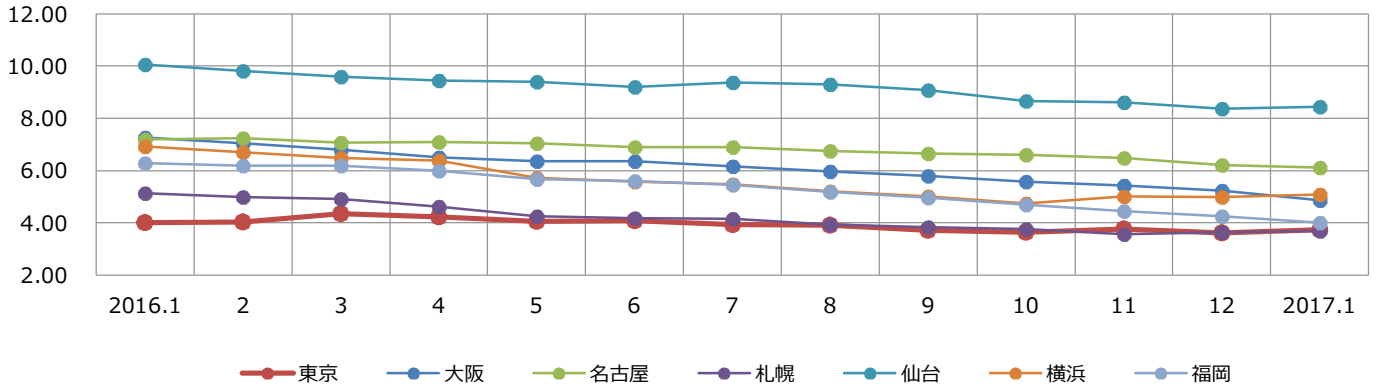
	2016.1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	2017.1	前月比	前年同月比
東京ビジネス地区	17,790	17,904	17,973	18,061	18,107	18,179	18,271	18,322	18,336	18,435	18,476	18,540	18,582	▲ 42	▲ 792
千代田区	19,288	19,442	19,454	19,484	19,528	19,678	19,732	19,710	19,854	19,857	19,967	19,990	20,088	▲ 98	▲ 800
中央区	16,384	16,378	16,453	16,584	16,601	16,697	16,775	16,928	16,811	16,972	17,004	17,010	17,215	▲ 205	▲ 831
港区	18,131	18,319	18,409	18,524	18,597	18,671	18,816	18,891	18,886	18,993	19,123	19,175	19,201	▲ 26	▲ 1,070
新宿区	15,020	15,106	15,295	15,480	15,518	15,638	15,720	15,667	15,686	15,798	15,866	16,074	16,051	▼ 23	▲ 1,031
渋谷区	20,048	20,075	20,153	20,168	20,290	20,296	20,383	20,384	20,427	20,505	20,304	20,365	20,150	▼ 215	▲ 102

(単位：円/坪当たり)

2017年2月 全国ビジネス地区

最新市況

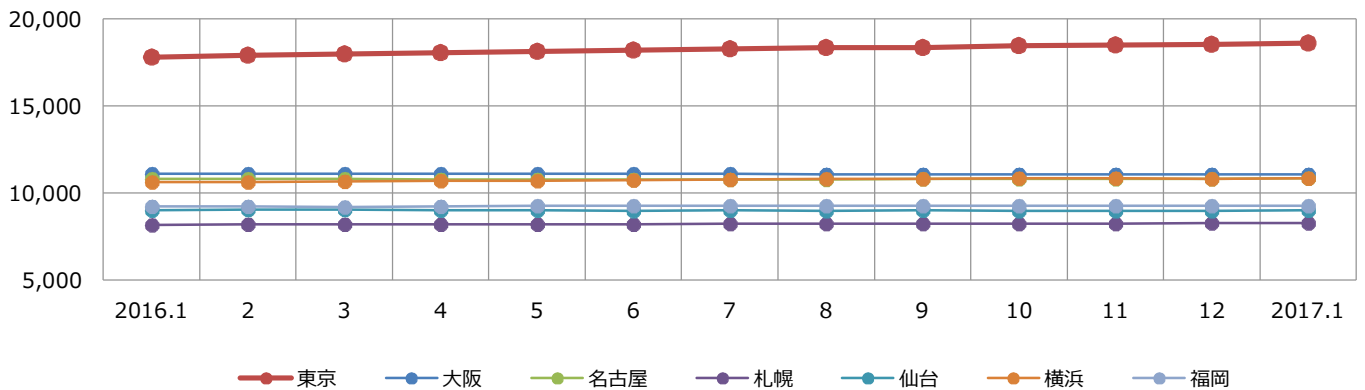
【全国ビジネス地区 平均空室率】



	2016.1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	2017.1	前月比	前年同月比
東京	4.01	4.04	4.34	4.23	4.05	4.07	3.94	3.90	3.70	3.64	3.75	3.61	3.74	▲ 0.13	▼ 0.27
大阪	7.27	7.04	6.80	6.51	6.35	6.36	6.17	5.97	5.79	5.57	5.42	5.24	4.85	▼ 0.39	▼ 2.42
名古屋	7.18	7.25	7.07	7.10	7.05	6.89	6.89	6.74	6.66	6.59	6.47	6.20	6.10	▼ 0.10	▼ 1.08
札幌	5.14	4.99	4.91	4.61	4.25	4.17	4.16	3.94	3.83	3.77	3.57	3.64	3.69	▲ 0.05	▼ 1.45
仙台	10.05	9.81	9.59	9.45	9.40	9.21	9.38	9.30	9.08	8.67	8.62	8.37	8.45	▲ 0.08	▼ 1.60
横浜	6.93	6.70	6.48	6.37	5.73	5.58	5.48	5.20	5.00	4.73	5.02	4.98	5.09	▲ 0.11	▼ 1.84
福岡	6.29	6.19	6.18	6.00	5.66	5.60	5.44	5.19	4.96	4.69	4.44	4.26	4.01	▼ 0.25	▼ 2.28

(単位：%)

【全国ビジネス地区 平均賃料】



	2016.1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	2017.1	前月比	前年同月比
東京	17,790	17,904	17,973	18,061	18,107	18,179	18,271	18,322	18,336	18,435	18,476	18,540	18,582	▲ 42	▲ 792
大阪	11,111	11,094	11,101	11,095	11,089	11,086	11,080	11,075	11,061	11,061	11,055	11,051	11,062	▲ 11	▼ 49
名古屋	10,796	10,787	10,793	10,770	10,767	10,758	10,773	10,756	10,793	10,801	10,802	10,805	10,850	▲ 45	▲ 54
札幌	8,164	8,197	8,199	8,192	8,203	8,205	8,214	8,223	8,233	8,242	8,238	8,263	8,258	▼ 5	▲ 94
仙台	9,002	9,020	9,021	9,009	8,999	8,978	8,986	8,978	8,980	8,974	8,969	8,968	8,989	▲ 21	▼ 13
横浜	10,605	10,628	10,649	10,674	10,700	10,731	10,764	10,788	10,809	10,837	10,824	10,813	10,825	▲ 12	▲ 220
福岡	9,208	9,206	9,197	9,214	9,243	9,248	9,245	9,243	9,251	9,260	9,262	9,267	9,273	▲ 6	▲ 65

(単位：円/坪当たり)