東京（都心5区）の最新オフィスビル市況

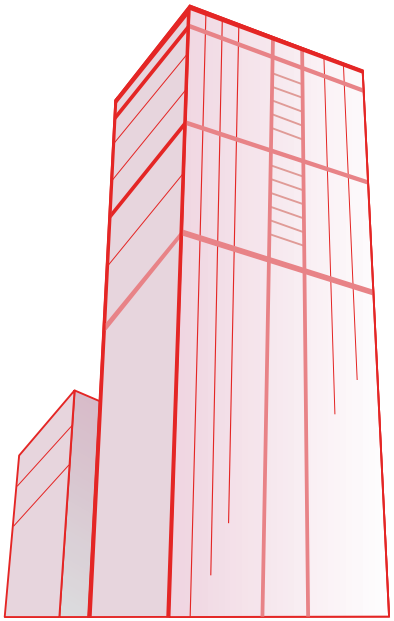
2017 03 March

調査月報

MIKI

OFFICE REPORT

TOKYO



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、2,585棟。

ビル区分		棟数
新築ビル	2017年　2月 の数値は、　2016年　3月　～ 2017年　2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。	31棟
既存ビル	2016年　2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	2,585棟

■ 調査対象時期

2017年　2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3月

東京ビジネス地区

最新市況

2月 平均空室率	3.70%	前月比	▼ 0.04 ポイント	1月	3.74%	▲ 0.13 ポイント
				12月	3.61%	▼ 0.14 ポイント

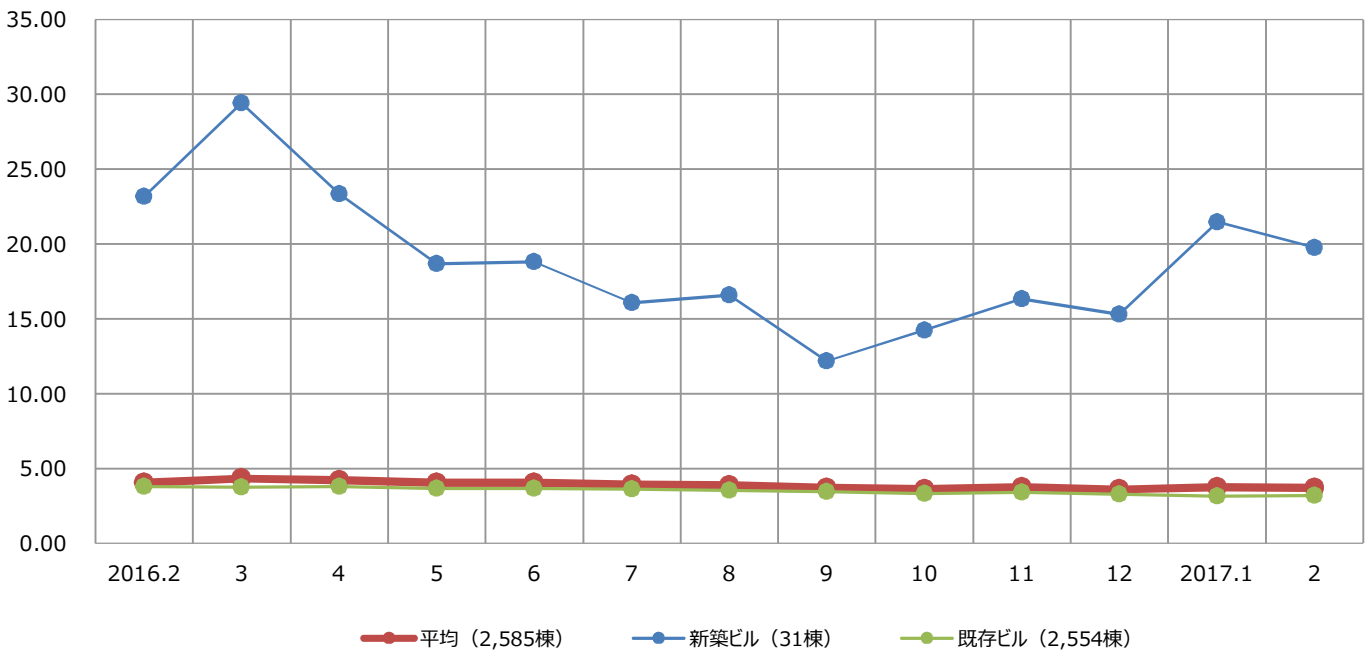
２月は平均空室率が小幅に低下

● 東京ビジネス地区（都心５区/千代田・中央・港・新宿・渋谷区）の２月時点の平均空室率は3.70%、前月比0.04ポイント下げました。2月は竣工１年未満のビルの空室在庫が減少したほか、既存ビルでも拡張などに伴う成約の動きが見られたが、大型解約の影響が出ていたことから、東京ビジネス地区全体の空室面積はわずかな減少に止まり、平均空室率は小幅な低下となりました。

● 新築ビルの２月時点の空室率は19.74%、前月比1.71ポイント下げました。2月は新築ビル１棟が満室で竣工したことや、竣工１年未満のビルの大型空室が減少したため、同空室率が低下しました。

● 既存ビルの２月時点の空室率は3.19%、前月比0.03ポイント上げました。2月は拡張に伴う分室需要などの成約が見られた一方、大型解約などの動きもあったことから、同空室率が小幅に上昇しました。

【東京ビジネス地区　空室率】



	2016.2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	2017.1	2	前月比	前年同月比
平均	4.04	4.34	4.23	4.05	4.07	3.94	3.90	3.70	3.64	3.75	3.61	3.74	**3.70**	▼ 0.04	▼ 0.34
新築ビル	23.17	29.40	23.34	18.67	18.82	16.08	16.58	12.18	14.25	16.34	15.32	21.45	**19.74**	▼ 1.71	▼ 3.43
既存ビル	3.80	3.78	3.80	3.66	3.67	3.61	3.55	3.47	3.34	3.42	3.29	3.16	**3.19**	▲ 0.03	▼ 0.61

（単位：%）

２０１７年3月

東京ビジネス地区　地区別平均空室率

平均空室率の低下は都心２区のみ

● 千代田区の 2 月時点の平均空室率は 3.11%、前月比 0.17 ポイント下げました。竣工 1 年未満のビルや既存ビルの一部に成約が進み、同空室率が低下しました。

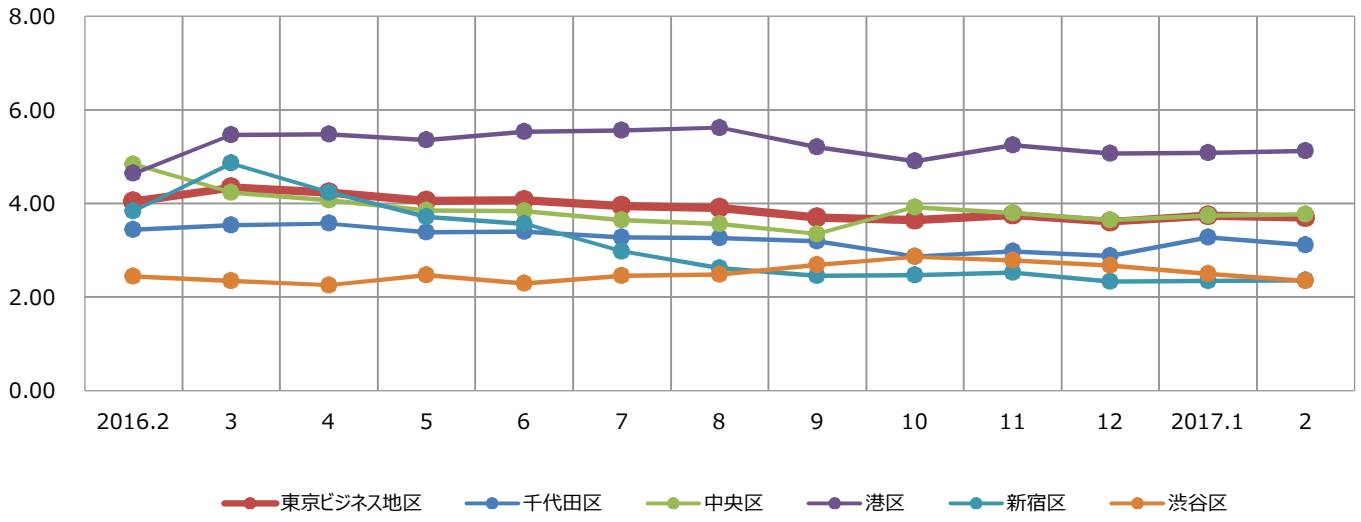
● 中央区の 2 月時点の平均空室率は 3.77%、前月比 0.03 ポイント上げました。自社ビルからの移転など小規模な成約があったものの、統合などに伴う解約の影響があり、同空室率が小幅に上昇しました。

● 港区の 2 月時点の平均空室率は 5.13%、前月比 0.05 ポイント上げました。既存ビルや竣工 1 年未満のビルに成約が進んだ一方で、統合などに伴う大型解約の動きがあったことから、同空室率が小幅に上昇しました。

● 新宿区の 2 月時点の平均空室率は 2.36%、前月比 0.02 ポイント上げました。成約・解約ともに小規模な動きに止まり、同空室率は前月比ほぼ横ばいとなりました。

● 渋谷区の 2 月時点の平均空室率は 2.35%、前月比 0.15 ポイント下げました。新築ビル 1 棟が満室で竣工したほか、既存ビルでは解約の動きが少なく、分室需要などによる成約が見られたため、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】



	2016.2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	2017.1	2	前月比	前年同月比
東京ビジネス地区	4.04	4.34	4.23	4.05	4.07	3.94	3.90	3.70	3.64	3.75	3.61	3.74	**3.70**	▼ 0.04	▼ 0.34
千代田区	3.44	3.54	3.57	3.39	3.40	3.27	3.26	3.19	2.87	2.97	2.88	3.28	**3.11**	▼ 0.17	▼ 0.33
中央区	4.84	4.24	4.07	3.85	3.83	3.64	3.56	3.35	3.92	3.79	3.65	3.74	**3.77**	▲ 0.03	▼ 1.07
港区	4.64	5.46	5.48	5.36	5.54	5.56	5.62	5.20	4.91	5.25	5.07	5.08	**5.13**	▲ 0.05	▲ 0.49
新宿区	3.83	4.86	4.23	3.71	3.56	2.98	2.62	2.45	2.47	2.52	2.33	2.34	**2.36**	▲ 0.02	▼ 1.47
渋谷区	2.44	2.35	2.25	2.47	2.29	2.45	2.48	2.68	2.86	2.78	2.67	2.50	**2.35**	▼ 0.15	▼ 0.09

（単位：%）

２０１７年3月

東京ビジネス地区　平均賃料

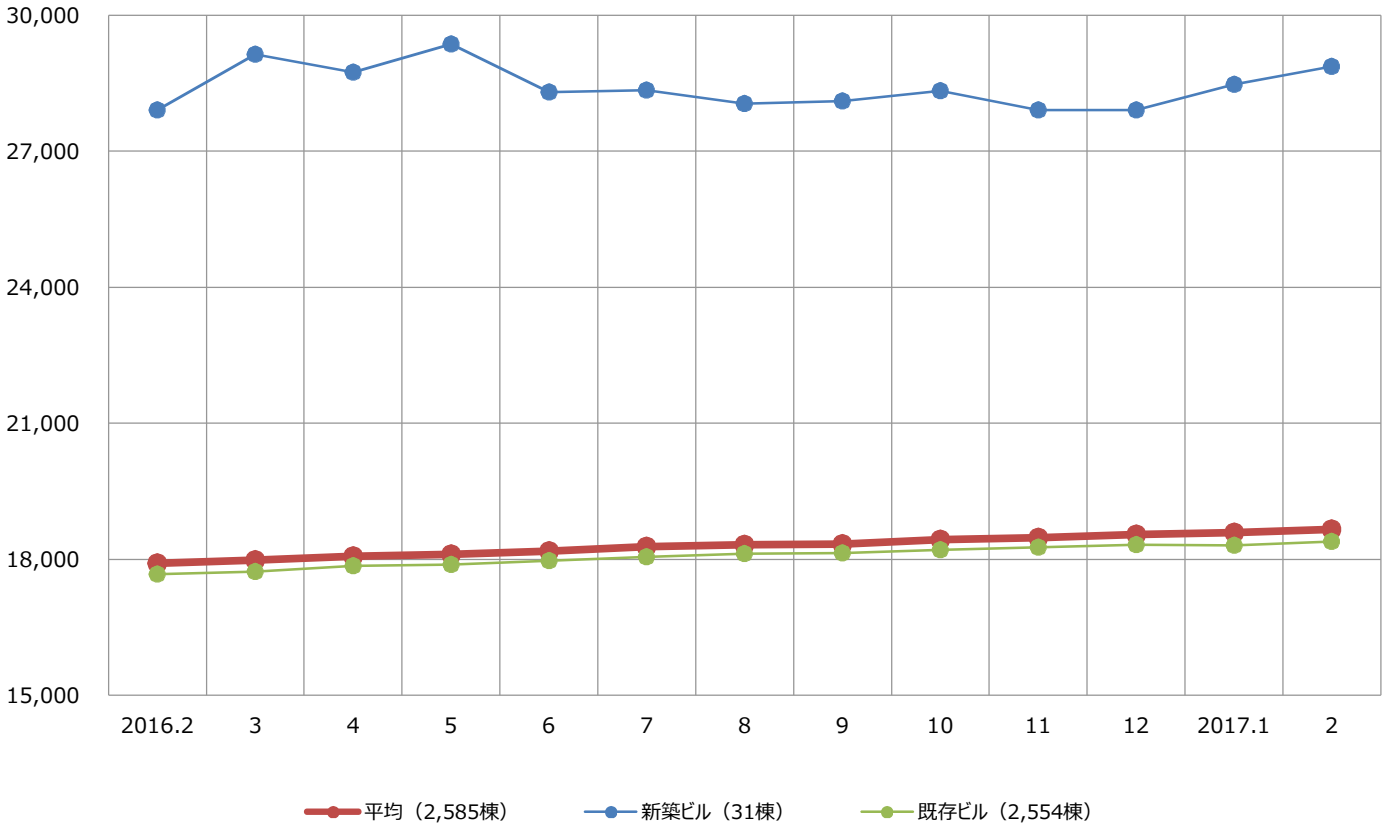
東京ビジネス地区の平均賃料は小幅な上昇続く

● 東京ビジネス地区の 2 月時点の平均賃料は 18,655 円。前年同月比 4.19%（751 円）、前月比 0.39%（73 円）上げました。東京ビジネス地区の平均賃料の上げ幅の変動は小さいながらも、38 カ月連続の上昇となりました。

● 新築ビルの 2 月時点の平均賃料は 28,869 円。前年同月比 3.42%（956 円）、前月比 1.37%（390 円）上昇しました。

● 既存ビルの 2 月時点の平均賃料は 18,391 円。前年同月比 4.10%（724 円）、前月比 0.46%（85 円）上昇しました。

【東京ビジネス地区　平均賃料】



	2016.2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	2017.1	2	前月比	前年同月比
平均	17,904	17,973	18,061	18,107	18,179	18,271	18,322	18,336	18,435	18,476	18,540	18,582	**18,655**	**▲ 73**	**▲ 751**
新築ビル	27,913	29,142	28,736	29,368	28,300	28,350	28,052	28,105	28,333	27,904	27,904	28,479	**28,869**	**▲ 390**	**▲ 956**
既存ビル	17,667	17,730	17,851	17,881	17,965	18,053	18,120	18,134	18,209	18,257	18,319	18,306	**18,391**	**▲ 85**	**▲ 724**

（単位：円/坪当たり）

２０１７年3月

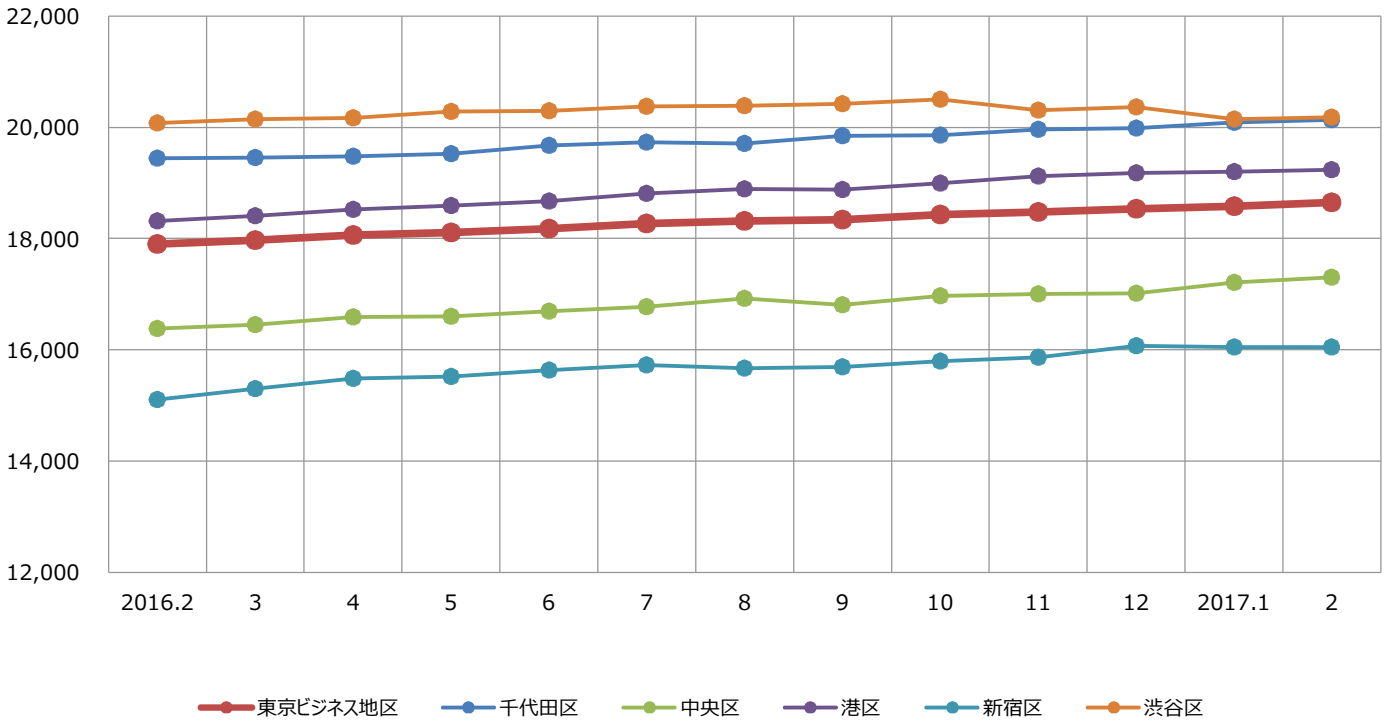
東京ビジネス地区　地区別平均賃料

２月は全地区の平均賃料が上昇

● 2 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 3.59%（697 円）、中央区は 5.62%（920 円）、港区は 5.03%（921 円）、新宿区は 6.27%（947 円）、渋谷区は 0.56%（113 円）上げました。

● 2 月時点の平均賃料を前月比で見ると、千代田区は 0.25%（51 円）上げて 20,139 円、中央区は 0.48%（83 円）上げて 17,298 円、港区は 0.20%（39 円）上げて 19,240 円、新宿区は 0.01%（2 円）上げて 16,053 円、渋谷区は 0.19%（38 円）上げて 20,188 円となり、2 月は全地区の平均賃料が上昇しました。

【東京ビジネス地区　地区別平均賃料】



	2016.2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	2017.1	**2**	**前月比**	**前年同月比**
東京ビジネス地区	17,904	17,973	18,061	18,107	18,179	18,271	18,322	18,336	18,435	18,476	18,540	18,582	**18,655**	**▲ 73**	**▲ 751**
千代田区	19,442	19,454	19,484	19,528	19,678	19,732	19,710	19,854	19,857	19,967	19,990	20,088	**20,139**	**▲ 51**	**▲ 697**
中央区	16,378	16,453	16,584	16,601	16,697	16,775	16,928	16,811	16,972	17,004	17,010	17,215	**17,298**	**▲ 83**	**▲ 920**
港区	18,319	18,409	18,524	18,597	18,671	18,816	18,891	18,886	18,993	19,123	19,175	19,201	**19,240**	**▲ 39**	**▲ 921**
新宿区	15,106	15,295	15,480	15,518	15,638	15,720	15,667	15,686	15,798	15,866	16,074	16,051	**16,053**	**▲ 2**	**▲ 947**
渋谷区	20,075	20,153	20,168	20,290	20,296	20,383	20,384	20,427	20,505	20,304	20,365	20,150	**20,188**	**▲ 38**	**▲ 113**

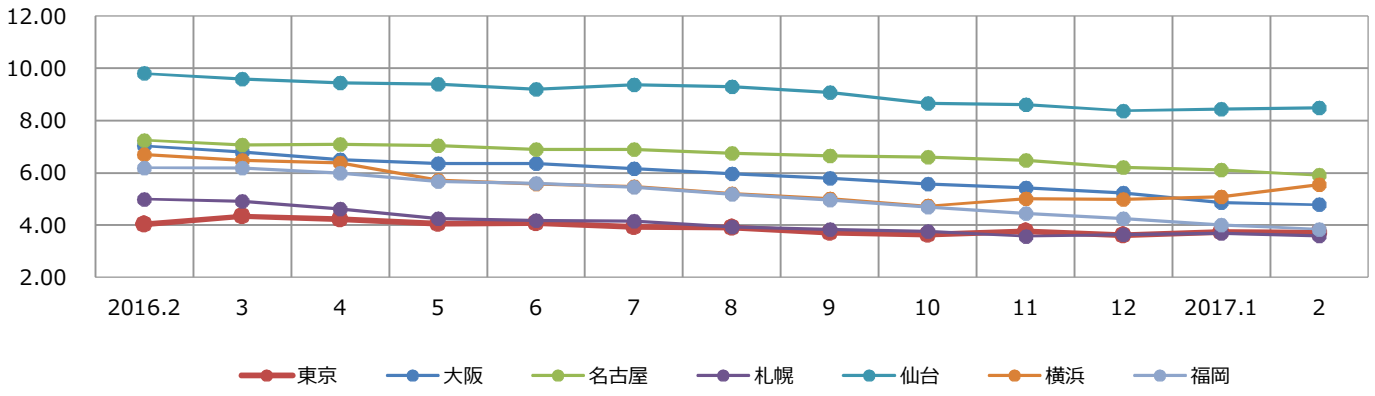
（単位：円/坪当たり）

２０１７年3月

全国ビジネス地区

最新市況

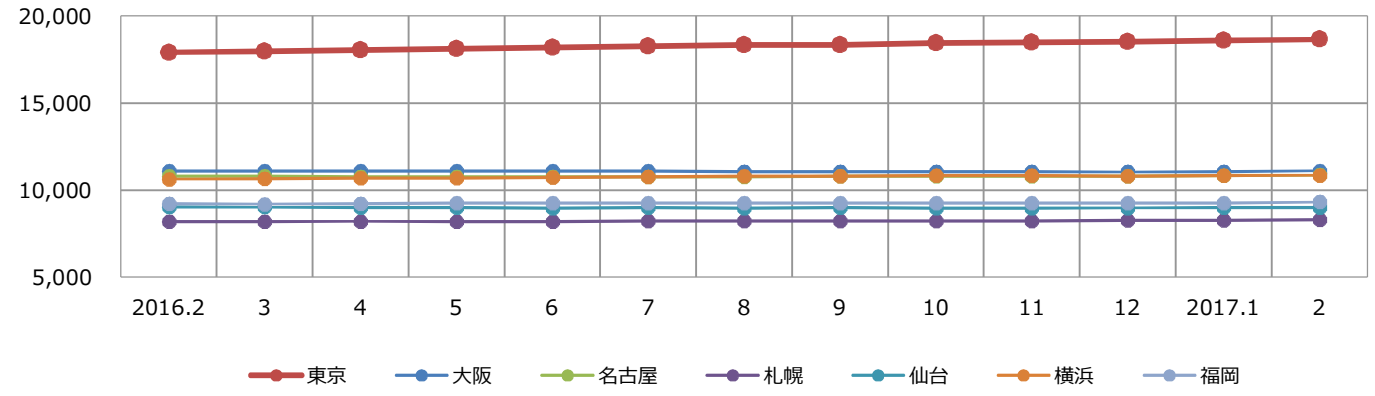
【全国ビジネス地区　平均空室率】



	2016.2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	2017.1	2	前月比	前年同月比
東京	4.04	4.34	4.23	4.05	4.07	3.94	3.90	3.70	3.64	3.75	3.61	3.74	**3.70**	▼ 0.04	▼ 0.34
大阪	7.04	6.80	6.51	6.35	6.36	6.17	5.97	5.79	5.57	5.42	5.24	4.85	**4.78**	▼ 0.07	▼ 2.26
名古屋	7.25	7.07	7.10	7.05	6.89	6.89	6.74	6.66	6.59	6.47	6.20	6.10	**5.91**	▼ 0.19	▼ 1.34
札幌	4.99	4.91	4.61	4.25	4.17	4.16	3.94	3.83	3.77	3.57	3.64	3.69	**3.59**	▼ 0.10	▼ 1.40
仙台	9.81	9.59	9.45	9.40	9.21	9.38	9.30	9.08	8.67	8.62	8.37	8.45	**8.50**	▲ 0.05	▼ 1.31
横浜	6.70	6.48	6.37	5.73	5.58	5.48	5.20	5.00	4.73	5.02	4.98	5.09	**5.55**	▲ 0.46	▼ 1.15
福岡	6.19	6.18	6.00	5.66	5.60	5.44	5.19	4.96	4.69	4.44	4.26	4.01	**3.84**	▼ 0.17	▼ 2.35

（単位：%）

【全国ビジネス地区　平均賃料】



	2016.2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	2017.1	2	前月比	前年同月比
東京	17,904	17,973	18,061	18,107	18,179	18,271	18,322	18,336	18,435	18,476	18,540	18,582	**18,655**	▲ 73	▲ 751
大阪	11,094	11,101	11,095	11,089	11,086	11,080	11,075	11,061	11,061	11,055	11,051	11,062	**11,104**	▲ 42	▲ 10
名古屋	10,787	10,793	10,770	10,767	10,758	10,773	10,756	10,793	10,801	10,802	10,805	10,850	**10,860**	▲ 10	▲ 73
札幌	8,197	8,199	8,192	8,203	8,205	8,214	8,223	8,233	8,242	8,238	8,263	8,258	**8,300**	▲ 42	▲ 103
仙台	9,020	9,021	9,009	8,999	8,978	8,986	8,978	8,980	8,974	8,969	8,968	8,989	**8,989**	0	▼ 31
横浜	10,628	10,649	10,674	10,700	10,731	10,764	10,788	10,809	10,837	10,824	10,813	10,825	**10,847**	▲ 22	▲ 219
福岡	9,206	9,197	9,214	9,243	9,248	9,245	9,243	9,251	9,260	9,262	9,267	9,273	**9,315**	▲ 42	▲ 109

（単位：円/坪当たり）