

# 東京(都心5区)の 最新オフィスビル市況

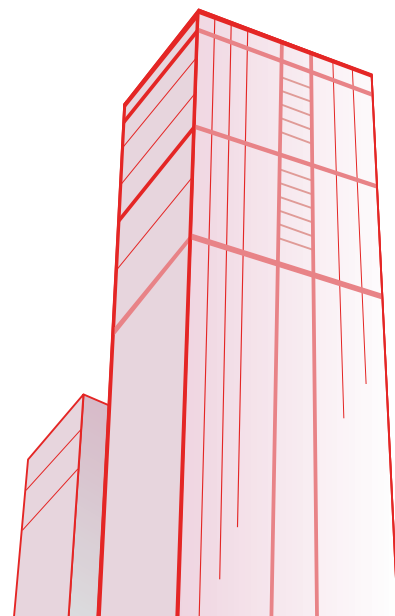
2017 **04** April

調査月報

TOKYO  
OFFICE REPORT

三鬼商事株式会社  
<http://www.e-miki.com>

MIKI



## 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、2,586棟。

ビル区分		棟数
新築ビル	2017年 3月 の数値は、 2016年 4月 ~ 2017年 3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。	28棟
既存ビル	2016年 3月 以前に竣工した貸事務所ビル。	2,558棟

調査対象ビル数	新築ビルと既存ビルの合計	2,586棟
---------	--------------	--------

### ■ 調査対象時期

2017年 3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4月 東京ビジネス地区

最新市況

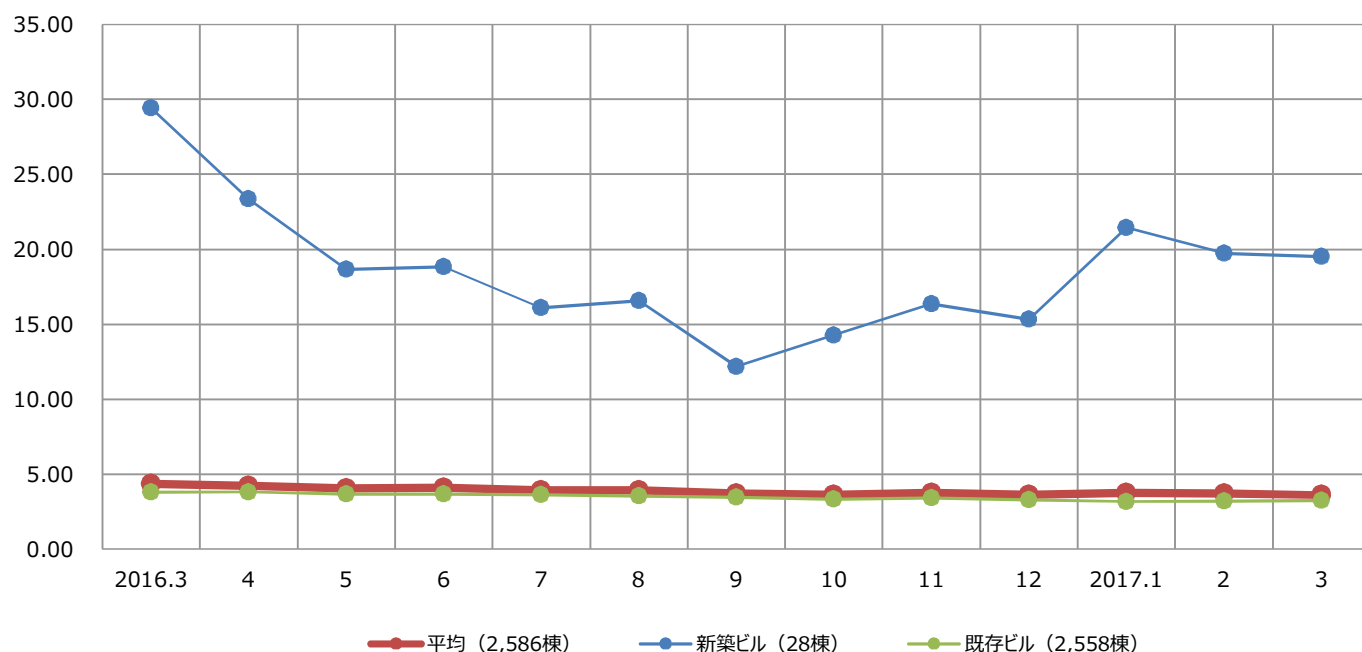
3月  
平均空室率 **3.60%** 前月比 **▼ 0.10 ポイント**

2月 **3.70%** ▼ **0.04 ポイント**  
1月 **3.74%** ▲ **0.13 ポイント**

### 東京ビジネス地区の平均空室率は小幅な低下が続く

- 東京ビジネス地区（都心5区／千代田・中央・港・新宿・渋谷区）の3月時点の平均空室率は3.60%、前月比0.10ポイント下げました。3月は成約の動きは小規模だったものの、新規供給や解約の影響が少なかったことから、東京ビジネス地区全体の空室面積はこの1カ月間で約7千5百坪減少し、同空室率が小幅に低下しました。
- 新築ビルの3月時点の空室率は19.51%、前月比0.23ポイント下げました。3月は新築ビル3棟がおおむね高稼働で竣工したことや、空室面積を残していた大規模ビルが既存ビルにシフトしたこともあり、同空室率が低下しました。
- 既存ビルの3月時点の空室率は3.25%、前月比0.06ポイント上げました。成約の動きが小規模に止まる中、新築ビルからのシフトによって空室面積が増加したため、同空室率が上昇しました。

【東京ビジネス地区 空室率】



	2016.3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	2017.1	2	3	前月比	前年同月比
平均	4.34	4.23	4.05	4.07	3.94	3.90	3.70	3.64	3.75	3.61	3.74	3.70	3.60	▼ 0.10	▼ 0.74
新築ビル	29.40	23.34	18.67	18.82	16.08	16.58	12.18	14.25	16.34	15.32	21.45	19.74	19.51	▼ 0.23	▼ 9.89
既存ビル	3.78	3.80	3.66	3.67	3.61	3.55	3.47	3.34	3.42	3.29	3.16	3.19	3.25	▲ 0.06	▼ 0.53

(単位: %)

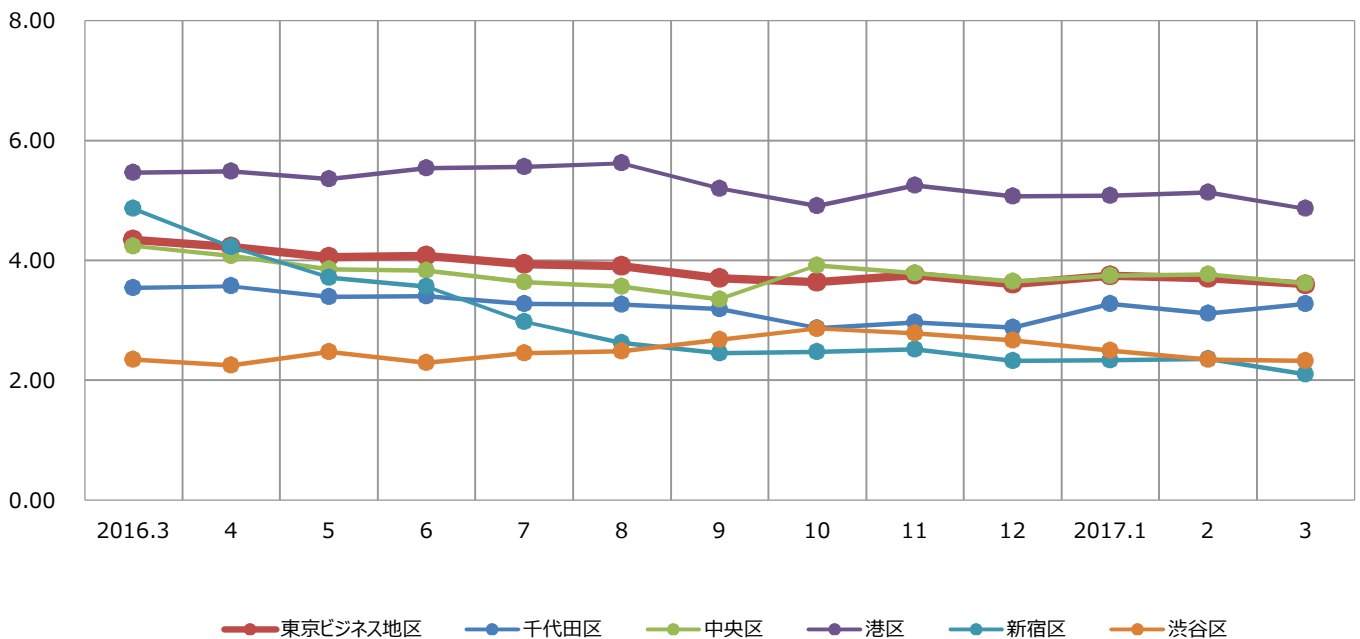
## 2017年4月 東京ビジネス地区

## 地区別平均空室率

### 3月は都心4区の平均空室率が低下

- 千代田区の3月時点の平均空室率は3.27%、前月比0.16ポイント上げました。他地区の新築ビルへの移転などに伴う大型解約の動きがあったため、同空室率が上昇しました。
- 中央区の3月時点の平均空室率は3.62%、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、既存ビルにも小規模な成約の動きが見られ、同空室率が低下しました。
- 港区の3月時点の平均空室率は4.86%、前月比0.27ポイント下げました。拡張移転に伴う大型成約の動きが見られたことなどから、同空室率が低下しました。
- 新宿区の3月時点の平均空室率は2.10%、前月比0.26ポイント下げました。館内増床など小規模な成約が見られたことや、解約の動きが少なかったこともあり、同空室率が低下しました。
- 渋谷区の3月時点の平均空室率は2.33%、前月比0.02ポイント下げました。成約・解約ともに大きな動きがなかったため、同空室率は小幅な低下に止まりました。

【東京ビジネス地区 地区別平均空室率】



	2016.3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	2017.1	2	3	前月比	前年 同月比
東京ビジネス地区	4.34	4.23	4.05	4.07	3.94	3.90	3.70	3.64	3.75	3.61	3.74	3.70	3.60	▼ 0.10	▼ 0.74
千代田区	3.54	3.57	3.39	3.40	3.27	3.26	3.19	2.87	2.97	2.88	3.28	3.11	3.27	▲ 0.16	▼ 0.27
中央区	4.24	4.07	3.85	3.83	3.64	3.56	3.35	3.92	3.79	3.65	3.74	3.77	3.62	▼ 0.15	▼ 0.62
港区	5.46	5.48	5.36	5.54	5.56	5.62	5.20	4.91	5.25	5.07	5.08	5.13	4.86	▼ 0.27	▼ 0.60
新宿区	4.86	4.23	3.71	3.56	2.98	2.62	2.45	2.47	2.52	2.33	2.34	2.36	2.10	▼ 0.26	▼ 2.76
渋谷区	2.35	2.25	2.47	2.29	2.45	2.48	2.68	2.86	2.78	2.67	2.50	2.35	2.33	▼ 0.02	▼ 0.02

(単位：%)

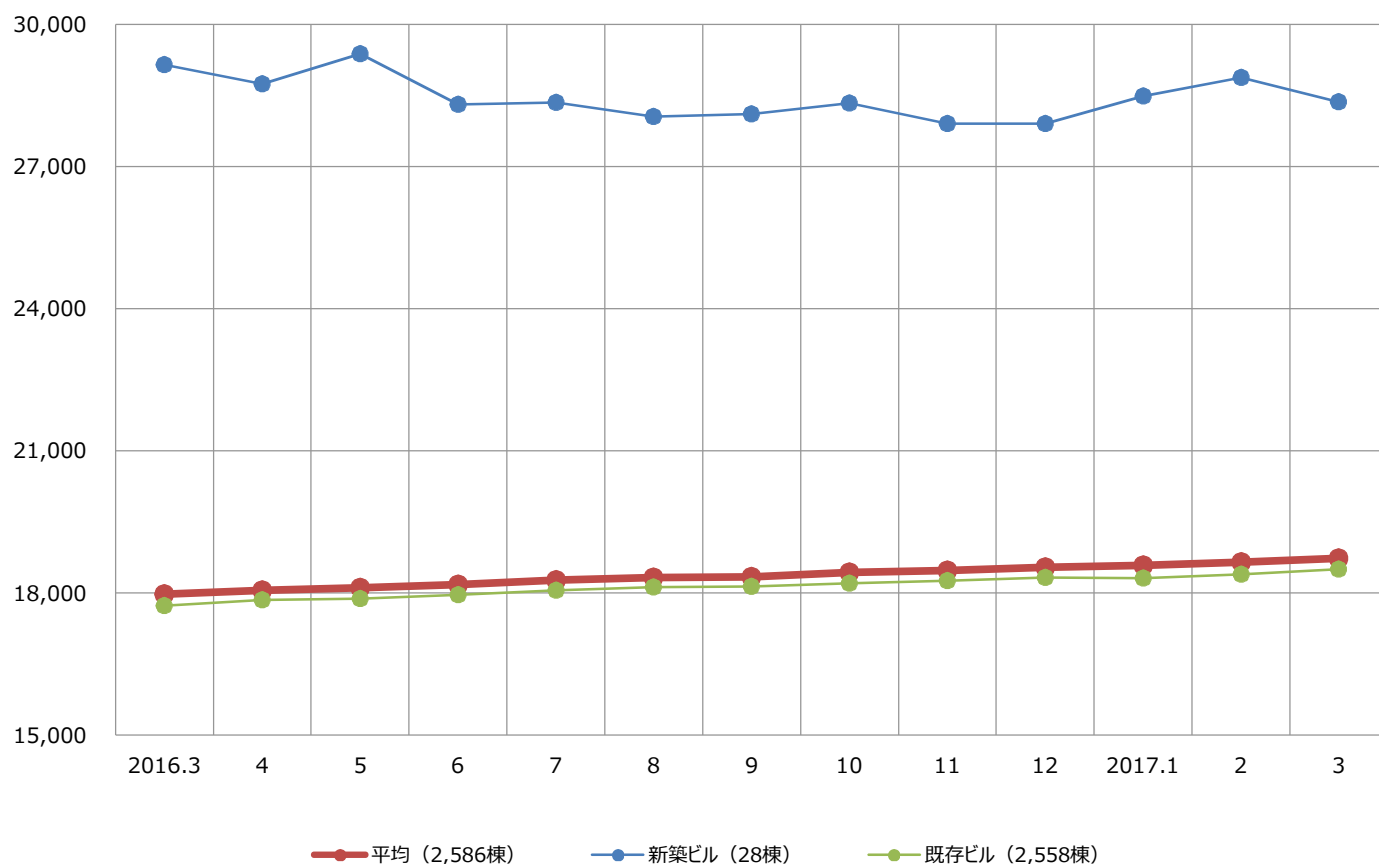
## 2017年4月 東京ビジネス地区

## 平均賃料

### 東京ビジネス地区の平均賃料は39カ月連続で上昇

- 東京ビジネス地区の3月時点の平均賃料は18,730円。前年同月比4.21%（757円）、前月比0.40%（75円）上げ、39カ月連続の上昇となりました。
- 新築ビルの3月時点の平均賃料は28,357円。前年同月比2.69%（785円）、前月比1.77%（512円）下げました。
- 既存ビルの3月時点の平均賃料は18,502円。前年同月比4.35%（772円）、前月比0.60%（111円）上げました。

【東京ビジネス地区 平均賃料】



	2016.3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	2017.1	2	3	前月比	前年同月比
平均	17,973	18,061	18,107	18,179	18,271	18,322	18,336	18,435	18,476	18,540	18,582	18,655	18,730	▲ 75	▲ 757
新築ビル	29,142	28,736	29,368	28,300	28,350	28,052	28,105	28,333	27,904	27,904	28,479	28,869	28,357	▼ 512	▼ 785
既存ビル	17,730	17,851	17,881	17,965	18,053	18,120	18,134	18,209	18,257	18,319	18,306	18,391	18,502	▲ 111	▲ 772

(単位：円/坪当たり)

## 2017年4月 東京ビジネス地区

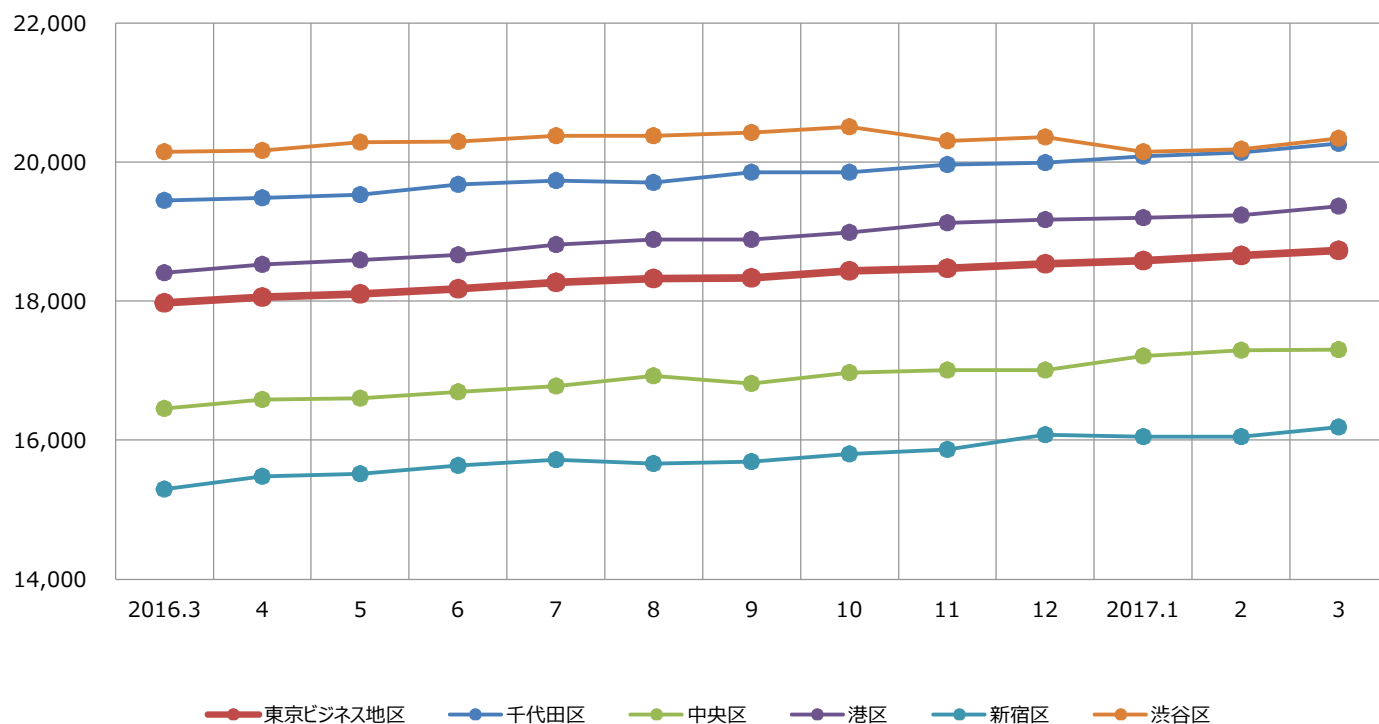
## 地区別平均賃料

### 全地区の平均賃料が2カ月連続で上昇

● 3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4.17%（811円）、中央区は5.18%（852円）、港区は5.18%（953円）、新宿区は5.81%（889円）、渋谷区は0.94%（190円）上げました。

● 3月時点の平均賃料を前月比で見ると、千代田区は0.63%（126円）上げて20,265円、中央区は0.04%（7円）上げて17,305円、港区は0.63%（122円）上げて19,362円、新宿区は0.82%（131円）上げて16,184円、渋谷区は0.77%（155円）上げて20,343円となり、全地区の平均賃料が2カ月連続で上昇しました。

【東京ビジネス地区 地区別平均賃料】



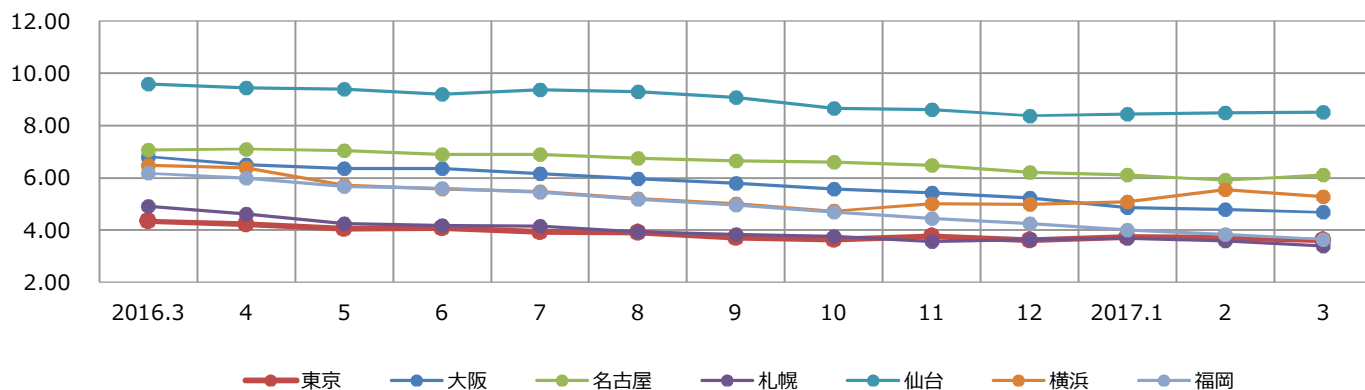
	2016.3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	2017.1	2	3	前月比	前年同月比
東京ビジネス地区	17,973	18,061	18,107	18,179	18,271	18,322	18,336	18,435	18,476	18,540	18,582	18,655	18,730	▲ 75	▲ 757
千代田区	19,454	19,484	19,528	19,678	19,732	19,710	19,854	19,857	19,967	19,990	20,088	20,139	20,265	▲ 126	▲ 811
中央区	16,453	16,584	16,601	16,697	16,775	16,928	16,811	16,972	17,004	17,010	17,215	17,298	17,305	▲ 7	▲ 852
港区	18,409	18,524	18,597	18,671	18,816	18,891	18,886	18,993	19,123	19,175	19,201	19,240	19,362	▲ 122	▲ 953
新宿区	15,295	15,480	15,518	15,638	15,720	15,667	15,686	15,798	15,866	16,074	16,051	16,053	16,184	▲ 131	▲ 889
渋谷区	20,153	20,168	20,290	20,296	20,383	20,384	20,427	20,505	20,304	20,365	20,150	20,188	20,343	▲ 155	▲ 190

(単位：円/坪当たり)

# 2017年4月 全国ビジネス地区

## 最新市況

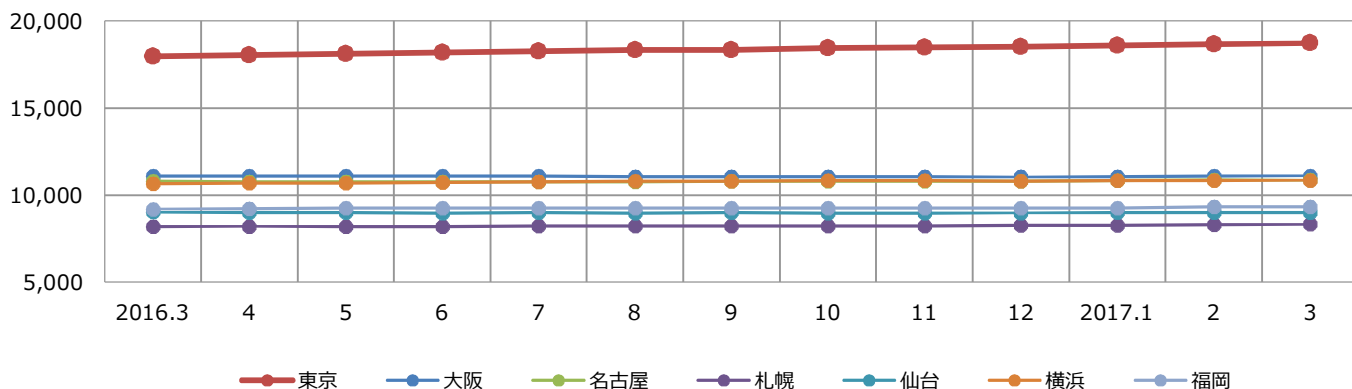
【全国ビジネス地区 平均空室率】



	2016.3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	2017.1	2	3	前月比	前年同月比
東京	4.34	4.23	4.05	4.07	3.94	3.90	3.70	3.64	3.75	3.61	3.74	3.70	3.60	▼ 0.10	▼ 0.74
大阪	6.80	6.51	6.35	6.36	6.17	5.97	5.79	5.57	5.42	5.24	4.85	4.78	4.68	▼ 0.10	▼ 2.12
名古屋	7.07	7.10	7.05	6.89	6.89	6.74	6.66	6.59	6.47	6.20	6.10	5.91	6.10	▲ 0.19	▼ 0.97
札幌	4.91	4.61	4.25	4.17	4.16	3.94	3.83	3.77	3.57	3.64	3.69	3.59	3.39	▼ 0.20	▼ 1.52
仙台	9.59	9.45	9.40	9.21	9.38	9.30	9.08	8.67	8.62	8.37	8.45	8.50	8.51	▲ 0.01	▼ 1.08
横浜	6.48	6.37	5.73	5.58	5.48	5.20	5.00	4.73	5.02	4.98	5.09	5.55	5.27	▼ 0.28	▼ 1.21
福岡	6.18	6.00	5.66	5.60	5.44	5.19	4.96	4.69	4.44	4.26	4.01	3.84	3.64	▼ 0.20	▼ 2.54

(単位：%)

【全国ビジネス地区 平均賃料】



	2016.3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	2017.1	2	3	前月比	前年同月比
東京	17,973	18,061	18,107	18,179	18,271	18,322	18,336	18,435	18,476	18,540	18,582	18,655	18,730	▲ 75	▲ 757
大阪	11,101	11,095	11,089	11,086	11,080	11,075	11,061	11,061	11,055	11,051	11,062	11,104	11,107	▲ 3	▲ 6
名古屋	10,793	10,770	10,767	10,758	10,773	10,756	10,793	10,801	10,802	10,805	10,850	10,860	10,869	▲ 9	▲ 76
札幌	8,199	8,192	8,203	8,205	8,214	8,223	8,233	8,242	8,238	8,263	8,258	8,300	8,329	▲ 29	▲ 130
仙台	9,021	9,009	8,999	8,978	8,986	8,978	8,980	8,974	8,969	8,968	8,989	8,989	8,988	▼ 1	▼ 33
横浜	10,649	10,674	10,700	10,731	10,764	10,788	10,809	10,837	10,824	10,813	10,825	10,847	10,849	▲ 2	▲ 200
福岡	9,197	9,214	9,243	9,248	9,245	9,243	9,251	9,260	9,262	9,267	9,273	9,315	9,327	▲ 12	▲ 130

(単位：円/坪当たり)