

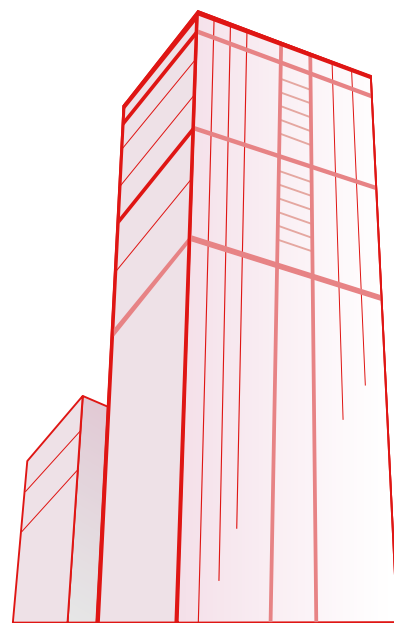
東京(都心5区)の 最新オフィスビル市況

2017 **05** May

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	2017年 4月 の数値は、 2016年 5月 ~ 2017年 4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。	29棟
既存ビル	2016年 4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	2,587棟
---------	--------------	--------

■ 調査対象時期

2017年 4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5月 東京ビジネス地区

最新市況

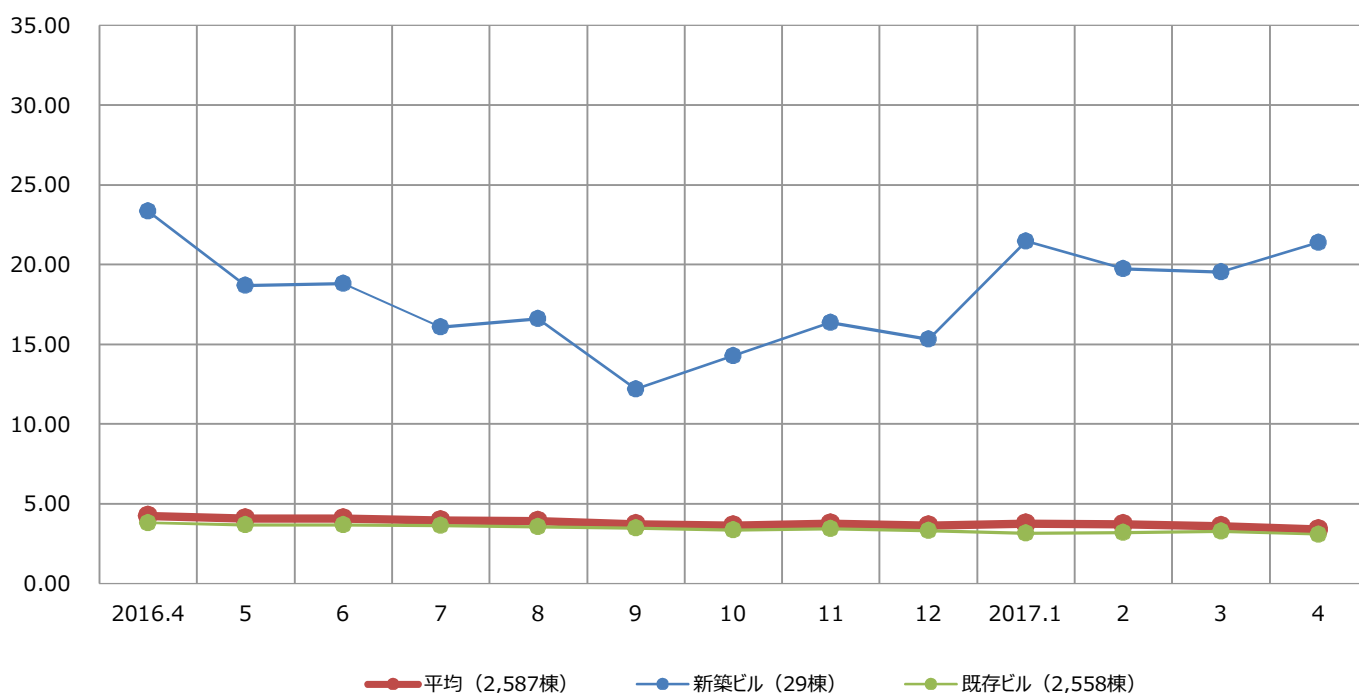
4月
平均空室率 **3.39%** 前月比 **▼ 0.21 ポイント**

3月 **3.60%** ▼ 0.10 ポイント
2月 **3.70%** ▼ 0.04 ポイント

東京ビジネス地区の平均空室率は3カ月連続で低下

- 東京ビジネス地区（都心5区/千代田・中央・港・新宿・渋谷区）の4月時点の平均空室率は3.39%、前月比0.21ポイント下げました。4月は新築・既存ビルともに成約が進みました。解約の影響が少なかったこともあり、東京ビジネス地区全体の空室面積がこの1カ月間で約1万5千坪減少しました。
- 新築ビルの4月時点の空室率は21.37%、前月比1.86ポイント上げました。4月は竣工1年未満のビルに成約の動きがあったものの、一部のビルが募集面積を残して竣工したほか、満室稼働していた大規模ビル1棟が既存ビルにシフトしたことから、同空室率が上昇しました。
- 既存ビルの4月時点の空室率は3.07%、前月比0.18ポイント下げました。4月は統合などに伴う大型成約の動きが見られ、同空室率が低下しました。

【東京ビジネス地区 空室率】



	2016.4	5	6	7	8	9	10	11	12	2017.1	2	3	4	前月比	前年同月比
平均	4.23	4.05	4.07	3.94	3.90	3.70	3.64	3.75	3.61	3.74	3.70	3.60	3.39	▼ 0.21	▼ 0.84
新築ビル	23.34	18.67	18.82	16.08	16.58	12.18	14.25	16.34	15.32	21.45	19.74	19.51	21.37	▲ 1.86	▼ 1.97
既存ビル	3.80	3.66	3.67	3.61	3.55	3.47	3.34	3.42	3.29	3.16	3.19	3.25	3.07	▼ 0.18	▼ 0.73

(単位：%)

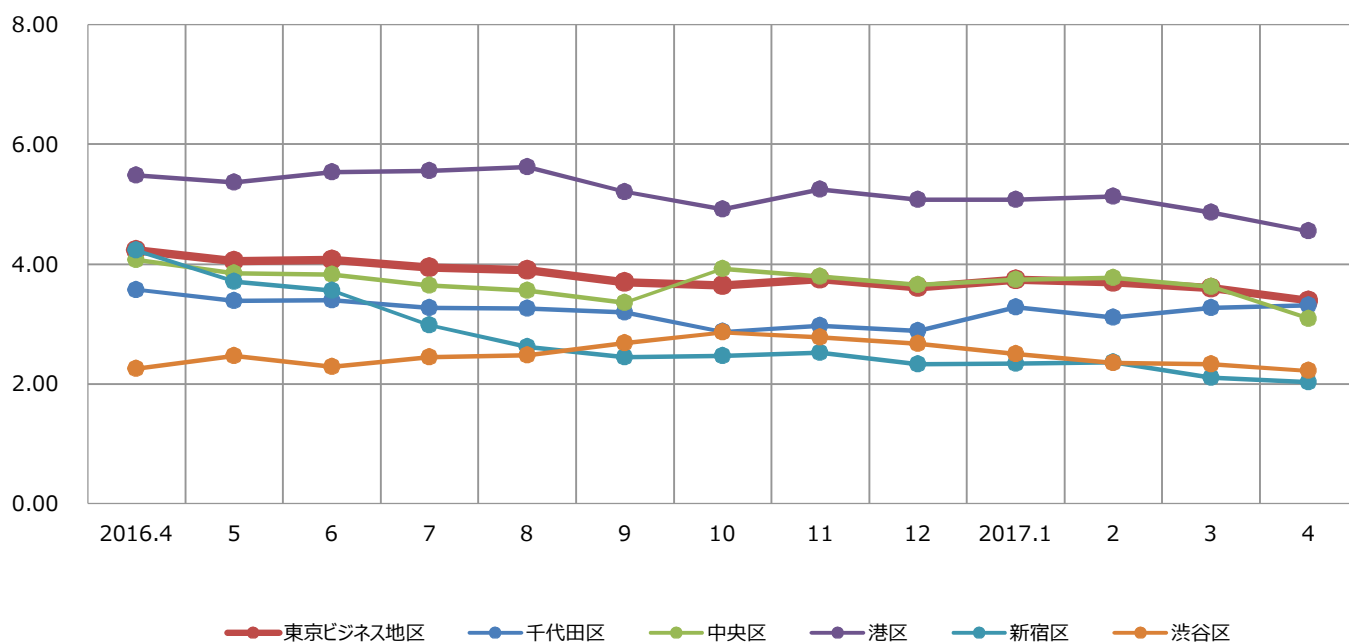
2017年5月 東京ビジネス地区

地区別平均空室率

4月も都心4区の平均空室率が低下

- 千代田区の4月時点の平均空室率は3.31%、前月比0.04ポイント上げました。4月は自社ビルへの移転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。
- 中央区の4月時点の平均空室率は3.09%、前月比0.53ポイント下げました。4月は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から、同空室率が低下しました。
- 港区の4月時点の平均空室率は4.55%、前月比0.31ポイント下げました。4月は既存ビルに大型成約の動きが見られ、同空室率が低下しました。
- 新宿区の4月時点の平均空室率は2.03%、前月比0.07ポイント下げました。4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。
- 渋谷区の4月時点の平均空室率は2.22%、前月比0.11ポイント下げました。4月は小規模な成約の動きが見られたことから、同空室率が低下しました。

【東京ビジネス地区 地区別平均空室率】



	2016.4	5	6	7	8	9	10	11	12	2017.1	2	3	4	前月比	前年 同月比
東京ビジネス地区	4.23	4.05	4.07	3.94	3.90	3.70	3.64	3.75	3.61	3.74	3.70	3.60	3.39	▼ 0.21	▼ 0.84
千代田区	3.57	3.39	3.40	3.27	3.26	3.19	2.87	2.97	2.88	3.28	3.11	3.27	3.31	▲ 0.04	▼ 0.26
中央区	4.07	3.85	3.83	3.64	3.56	3.35	3.92	3.79	3.65	3.74	3.77	3.62	3.09	▼ 0.53	▼ 0.98
港区	5.48	5.36	5.54	5.56	5.62	5.20	4.91	5.25	5.07	5.08	5.13	4.86	4.55	▼ 0.31	▼ 0.93
新宿区	4.23	3.71	3.56	2.98	2.62	2.45	2.47	2.52	2.33	2.34	2.36	2.10	2.03	▼ 0.07	▼ 2.20
渋谷区	2.25	2.47	2.29	2.45	2.48	2.68	2.86	2.78	2.67	2.50	2.35	2.33	2.22	▼ 0.11	▼ 0.03

(単位：%)

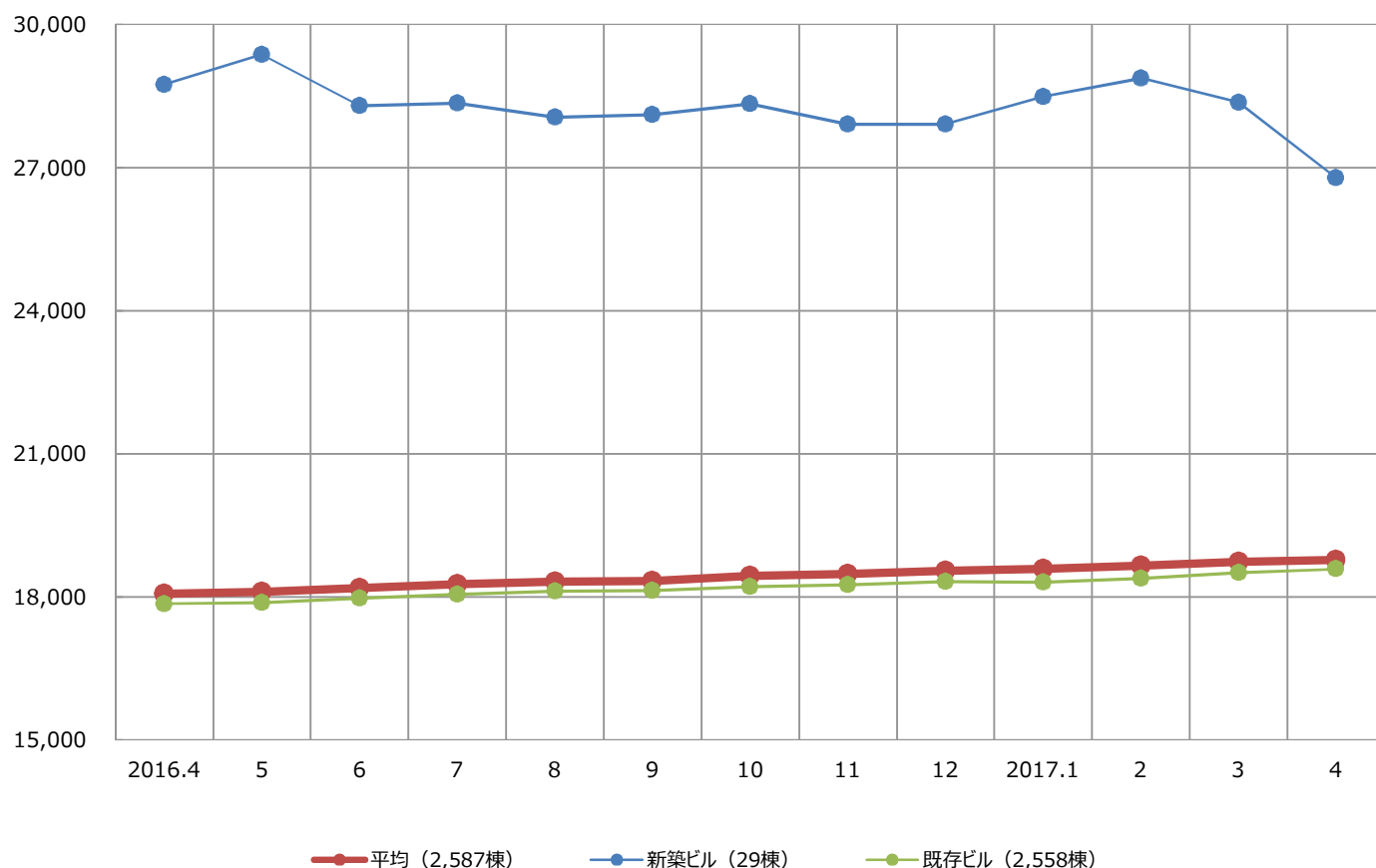
2017年5月 東京ビジネス地区

平均賃料

平均賃料は2014年1月以降、40カ月連続で上昇

- 東京ビジネス地区の4月時点の平均賃料は18,774円。前年同月比3.95%（713円）、前月比0.23%（44円）上げました。2014年1月以降、40カ月連続の上昇となりました。
- 新築ビルの4月時点の平均賃料は26,785円。前年同月比6.79%（1,951円）、前月比5.54%（1,572円）下げました。
- 既存ビルの4月時点の平均賃料は18,583円。前年同月比4.10%（732円）、前月比0.44%（81円）上げました。

【東京ビジネス地区 平均賃料】



	2016.4	5	6	7	8	9	10	11	12	2017.1	2	3	4	前月比	前年同月比
平均	18,061	18,107	18,179	18,271	18,322	18,336	18,435	18,476	18,540	18,582	18,655	18,730	18,774	▲ 44	▲ 713
新築ビル	28,736	29,368	28,300	28,350	28,052	28,105	28,333	27,904	27,904	28,479	28,869	28,357	26,785	▼ 1,572	▼ 1,951
既存ビル	17,851	17,881	17,965	18,053	18,120	18,134	18,209	18,257	18,319	18,306	18,391	18,502	18,583	▲ 81	▲ 732

(単位：円/坪当たり)

2017年5月 東京ビジネス地区

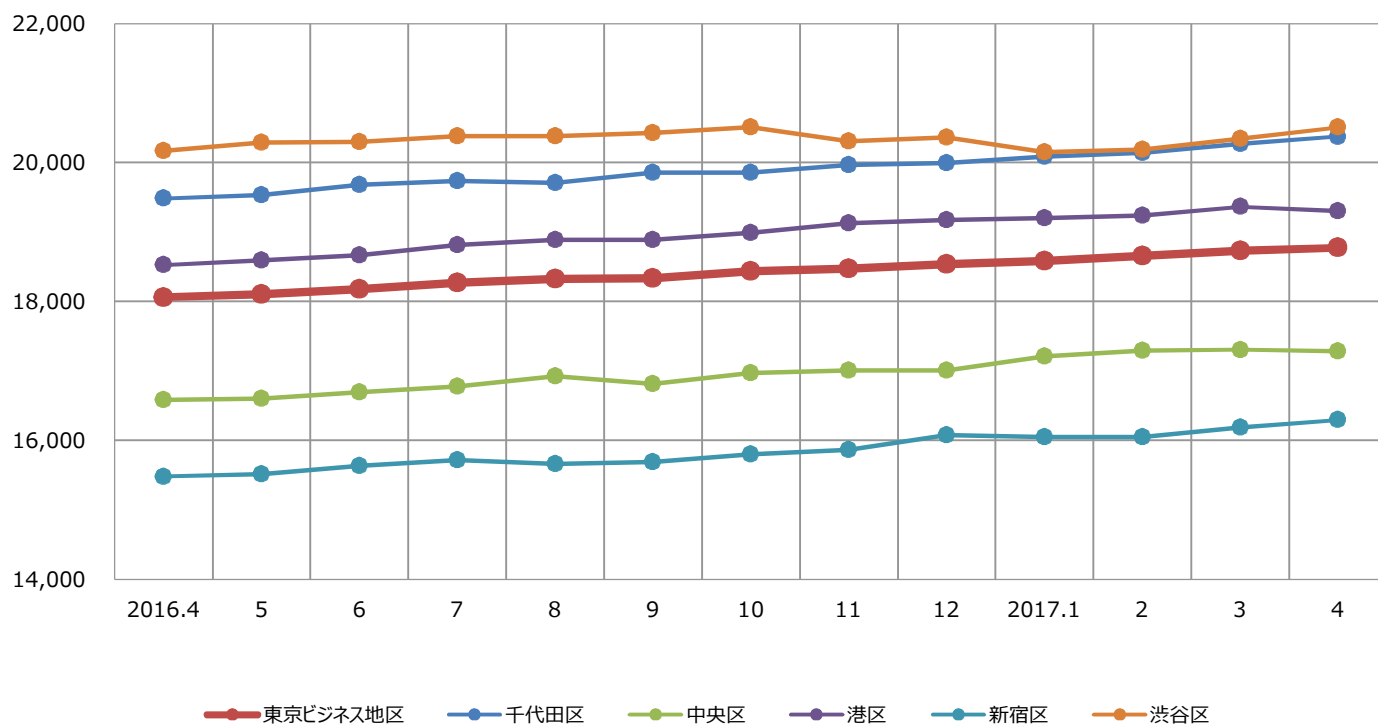
地区別平均賃料

4月は都心3区で平均賃料が上昇

● 4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4.56%（889円）、中央区は4.21%（699円）、港区は4.18%（774円）、新宿区は5.28%（817円）、渋谷区は1.68%（339円）上げました。

● 4月時点の平均賃料を前月比で見ると、千代田区は0.53%（108円）上げて20,373円、新宿区は0.70%（113円）上げて16,297円、渋谷区は0.81%（164円）上げて20,507円となりました。一方、中央区と港区は小幅に低下しました。中央区は0.13%（22円）下げて17,283円、港区は0.33%（64円）下げて19,298円となりました。

【東京ビジネス地区 地区別平均賃料】



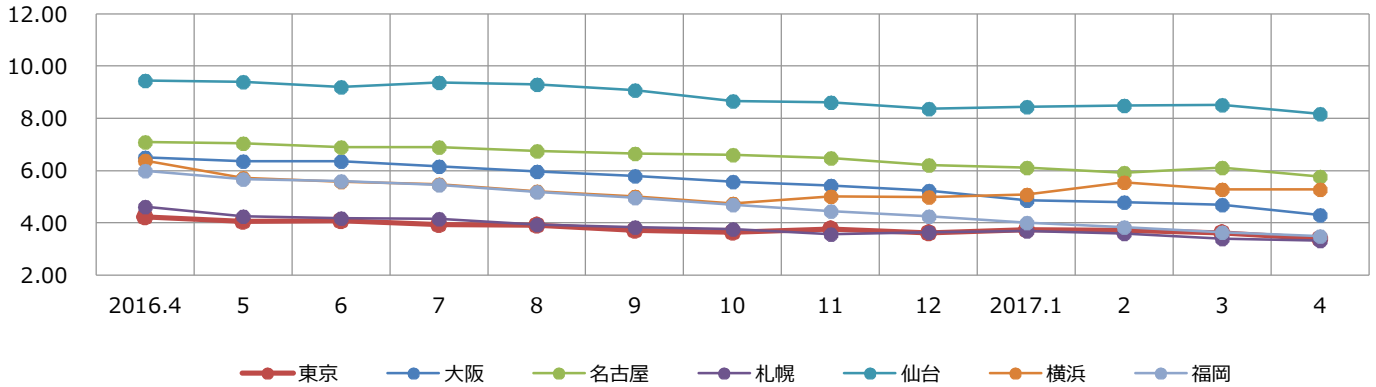
	2016.4	5	6	7	8	9	10	11	12	2017.1	2	3	4	前月比	前年同月比
東京ビジネス地区	18,061	18,107	18,179	18,271	18,322	18,336	18,435	18,476	18,540	18,582	18,655	18,730	18,774	▲ 44	▲ 713
千代田区	19,484	19,528	19,678	19,732	19,710	19,854	19,857	19,967	19,990	20,088	20,139	20,265	20,373	▲ 108	▲ 889
中央区	16,584	16,601	16,697	16,775	16,928	16,811	16,972	17,004	17,010	17,215	17,298	17,305	17,283	▼ 22	▲ 699
港区	18,524	18,597	18,671	18,816	18,891	18,886	18,993	19,123	19,175	19,201	19,240	19,362	19,298	▼ 64	▲ 774
新宿区	15,480	15,518	15,638	15,720	15,667	15,686	15,798	15,866	16,074	16,051	16,053	16,184	16,297	▲ 113	▲ 817
渋谷区	20,168	20,290	20,296	20,383	20,384	20,427	20,505	20,304	20,365	20,150	20,188	20,343	20,507	▲ 164	▲ 339

(単位：円/坪当たり)

2017年5月 全国ビジネス地区

最新市況

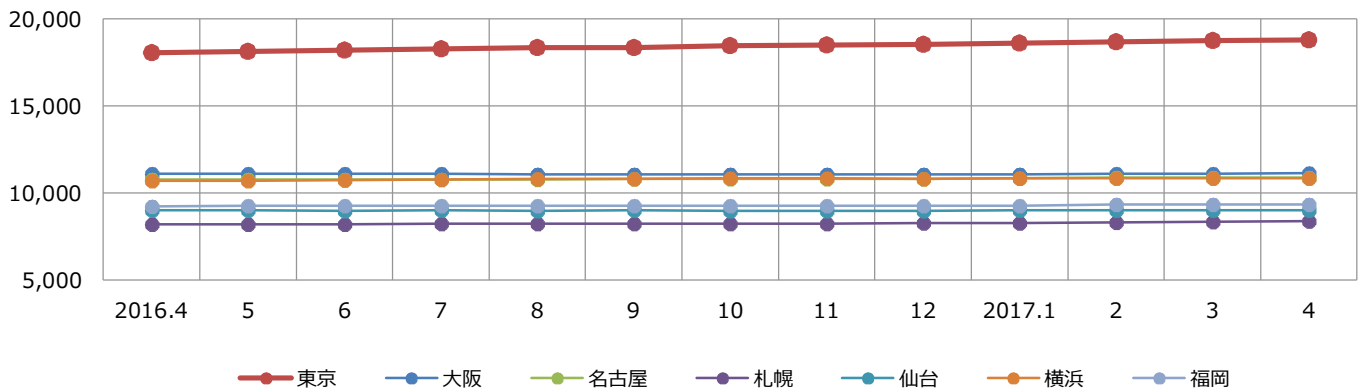
【全国ビジネス地区 平均空室率】



	2016.4	5	6	7	8	9	10	11	12	2017.1	2	3	4	前月比	前年同月比
東京	4.23	4.05	4.07	3.94	3.90	3.70	3.64	3.75	3.61	3.74	3.70	3.60	3.39	▼ 0.21	▼ 0.84
大阪	6.51	6.35	6.36	6.17	5.97	5.79	5.57	5.42	5.24	4.85	4.78	4.68	4.30	▼ 0.38	▼ 2.21
名古屋	7.10	7.05	6.89	6.89	6.74	6.66	6.59	6.47	6.20	6.10	5.91	6.10	5.77	▼ 0.33	▼ 1.33
札幌	4.61	4.25	4.17	4.16	3.94	3.83	3.77	3.57	3.64	3.69	3.59	3.39	3.32	▼ 0.07	▼ 1.29
仙台	9.45	9.40	9.21	9.38	9.30	9.08	8.67	8.62	8.37	8.45	8.50	8.51	8.16	▼ 0.35	▼ 1.29
横浜	6.37	5.73	5.58	5.48	5.20	5.00	4.73	5.02	4.98	5.09	5.55	5.27	5.27	0.00	▼ 1.10
福岡	6.00	5.66	5.60	5.44	5.19	4.96	4.69	4.44	4.26	4.01	3.84	3.64	3.49	▼ 0.15	▼ 2.51

(単位：%)

【全国ビジネス地区 平均賃料】



	2016.4	5	6	7	8	9	10	11	12	2017.1	2	3	4	前月比	前年同月比
東京	18,061	18,107	18,179	18,271	18,322	18,336	18,435	18,476	18,540	18,582	18,655	18,730	18,774	▲ 44	▲ 713
大阪	11,095	11,089	11,086	11,080	11,075	11,061	11,061	11,055	11,051	11,062	11,104	11,107	11,124	▲ 17	▲ 29
名古屋	10,770	10,767	10,758	10,773	10,756	10,793	10,801	10,802	10,805	10,850	10,860	10,869	10,876	▲ 7	▲ 106
札幌	8,192	8,203	8,205	8,214	8,223	8,233	8,242	8,238	8,263	8,258	8,300	8,329	8,355	▲ 26	▲ 163
仙台	9,009	8,999	8,978	8,986	8,978	8,980	8,974	8,969	8,968	8,989	8,989	8,988	8,993	▲ 5	▼ 16
横浜	10,674	10,700	10,731	10,764	10,788	10,809	10,837	10,824	10,813	10,825	10,847	10,849	10,841	▼ 8	▲ 167
福岡	9,214	9,243	9,248	9,245	9,243	9,251	9,260	9,262	9,267	9,273	9,315	9,327	9,333	▲ 6	▲ 119

(単位：円/坪当たり)