

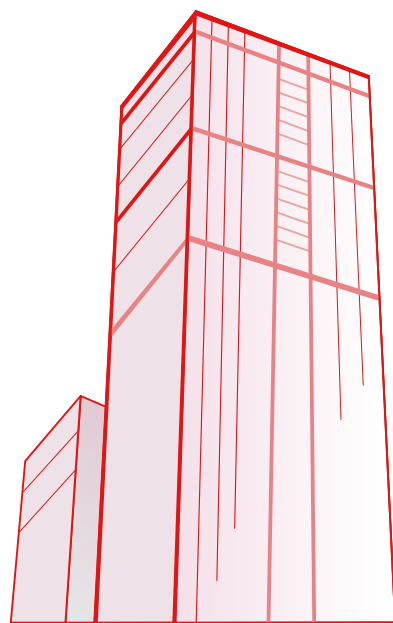
東京(都心5区)の 最新オフィスビル市況

2017 **06** June

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、2,585棟。

ビル区分		棟数
新築ビル	2017年 5月 の数値は、 2016年 6月 ~ 2017年 5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。	30棟
既存ビル	2016年 5月 以前に竣工した貸事務所ビル。	2,555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 5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6月 東京ビジネス地区

最新市況

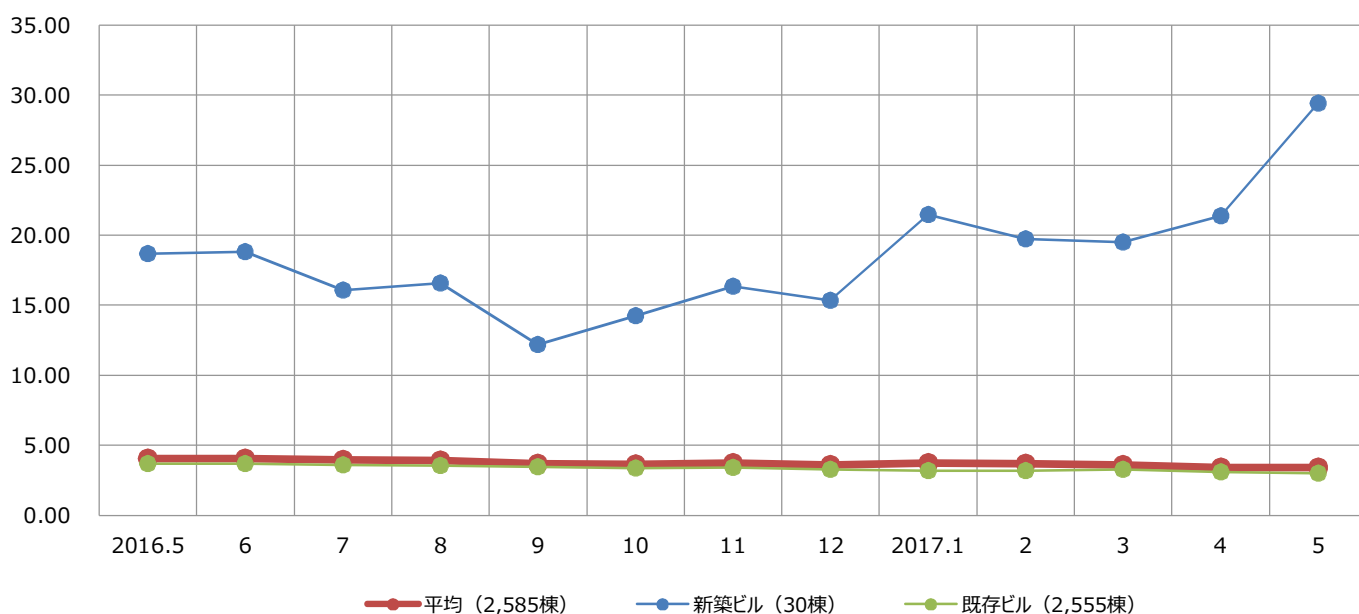
5月
平均空室率 **3.41%** 前月比 **▲ 0.02 ポイント**

4月 **3.39%** ▼ 0.21 ポイント
3月 **3.60%** ▼ 0.10 ポイント

5月は平均空室率が小幅に上昇

- 東京ビジネス地区（都心5区／千代田・中央・港・新宿・渋谷区）の5月時点の平均空室率は3.41%、前月比0.02ポイント上げました。5月は拡張移転などの成約があったものの、新築ビルが募集面積を残して竣工した影響もあり、東京ビジネス地区全体の空室面積がわずかに増加したため、同空室率が小幅に上昇しました。
- 新築ビルの5月時点の空室率は29.41%、前月比8.04ポイント上げました。5月は大規模ビル1棟を含めた3棟の新築ビルが竣工しました。一部で募集面積を残していることや、満室稼働していた大規模ビルなど2棟が既存ビルの区分に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5月時点の空室率は2.99%、前月比0.08ポイント下げ、2008年4月以来、9年1カ月ぶりの2%台に低下しました。5月は大型募集の開始や統合に伴う解約の影響が出ていたものの、拡張移転などの成約が見られたことから、同空室率が小幅に低下しました。

【東京ビジネス地区 空室率】



	2016.5	6	7	8	9	10	11	12	2017.1	2	3	4	5	前月比	前年同月比
平均	4.05	4.07	3.94	3.90	3.70	3.64	3.75	3.61	3.74	3.70	3.60	3.39	3.41	▲ 0.02	▼ 0.64
新築ビル	18.67	18.82	16.08	16.58	12.18	14.25	16.34	15.32	21.45	19.74	19.51	21.37	29.41	▲ 8.04	▲ 10.74
既存ビル	3.66	3.67	3.61	3.55	3.47	3.34	3.42	3.29	3.16	3.19	3.25	3.07	2.99	▼ 0.08	▼ 0.67

(単位：%)

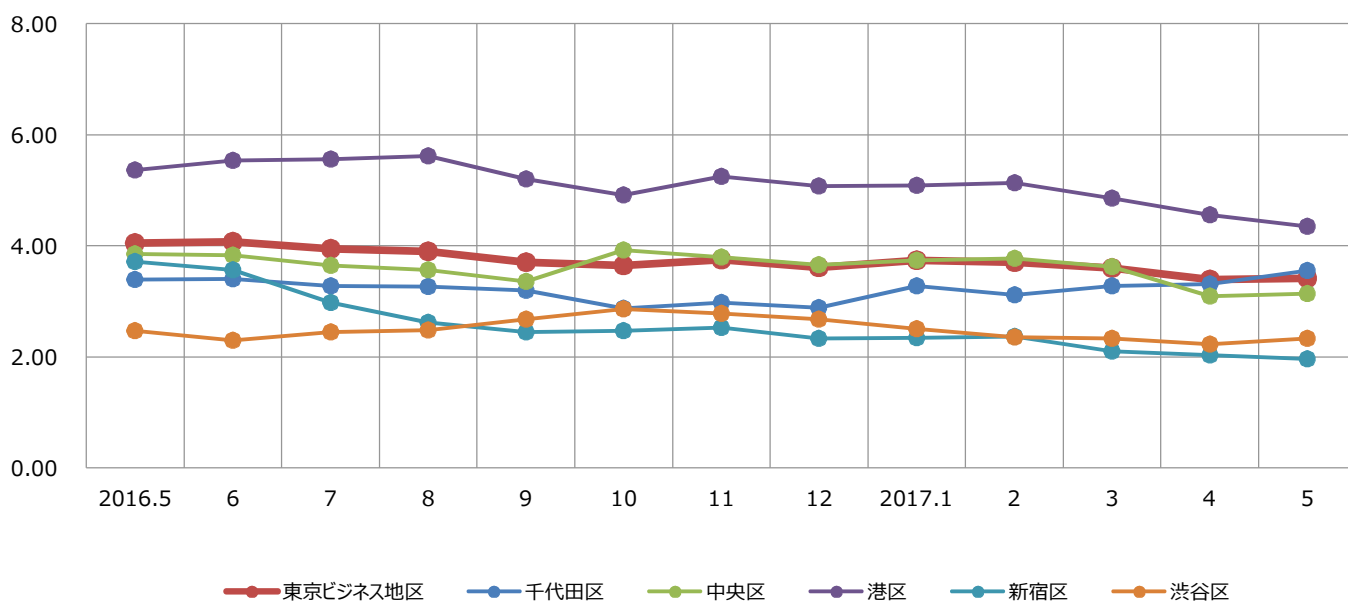
2017年6月 東京ビジネス地区

地区別平均空室率

5月は都心2区で平均空室率が低下、新宿区は2%台を下回る

- 千代田区の5月時点の平均空室率は3.55%、前月比0.24ポイント上げました。5月は新築ビルが募集面積を残して竣工した影響により、同空室率が上昇しました。
- 中央区の5月時点の平均空室率は3.14%、前月比0.05ポイント上げました。5月は成約の動きが小規模に止まったことなどから、同空室率が小幅に上昇しました。
- 港区の5月時点の平均空室率は4.35%、前月比0.20ポイント下げました。5月は大型募集が開始された影響があったものの、拡張移転などで大型空室に成約が進んだことから、同空室率が低下しました。
- 新宿区の5月時点の平均空室率は1.96%、前月比0.07ポイント下げました。5月は解約の動きが少ない中、小規模な成約が見られたことから、同空室率が低下しました。
- 渋谷区の5月時点の平均空室率は2.33%、前月比0.11ポイント上げました。5月は小規模な解約の影響が見られ、同空室率が上昇しました。

【東京ビジネス地区 地区別平均空室率】



	2016.5	6	7	8	9	10	11	12	2017.1	2	3	4	5	前月比	前年 同月比
東京ビジネス地区	4.05	4.07	3.94	3.90	3.70	3.64	3.75	3.61	3.74	3.70	3.60	3.39	3.41	▲ 0.02	▼ 0.64
千代田区	3.39	3.40	3.27	3.26	3.19	2.87	2.97	2.88	3.28	3.11	3.27	3.31	3.55	▲ 0.24	▲ 0.16
中央区	3.85	3.83	3.64	3.56	3.35	3.92	3.79	3.65	3.74	3.77	3.62	3.09	3.14	▲ 0.05	▼ 0.71
港区	5.36	5.54	5.56	5.62	5.20	4.91	5.25	5.07	5.08	5.13	4.86	4.55	4.35	▼ 0.20	▼ 1.01
新宿区	3.71	3.56	2.98	2.62	2.45	2.47	2.52	2.33	2.34	2.36	2.10	2.03	1.96	▼ 0.07	▼ 1.75
渋谷区	2.47	2.29	2.45	2.48	2.68	2.86	2.78	2.67	2.50	2.35	2.33	2.22	2.33	▲ 0.11	▼ 0.14

(単位：%)

2017年6月 東京ビジネス地区

平均賃料

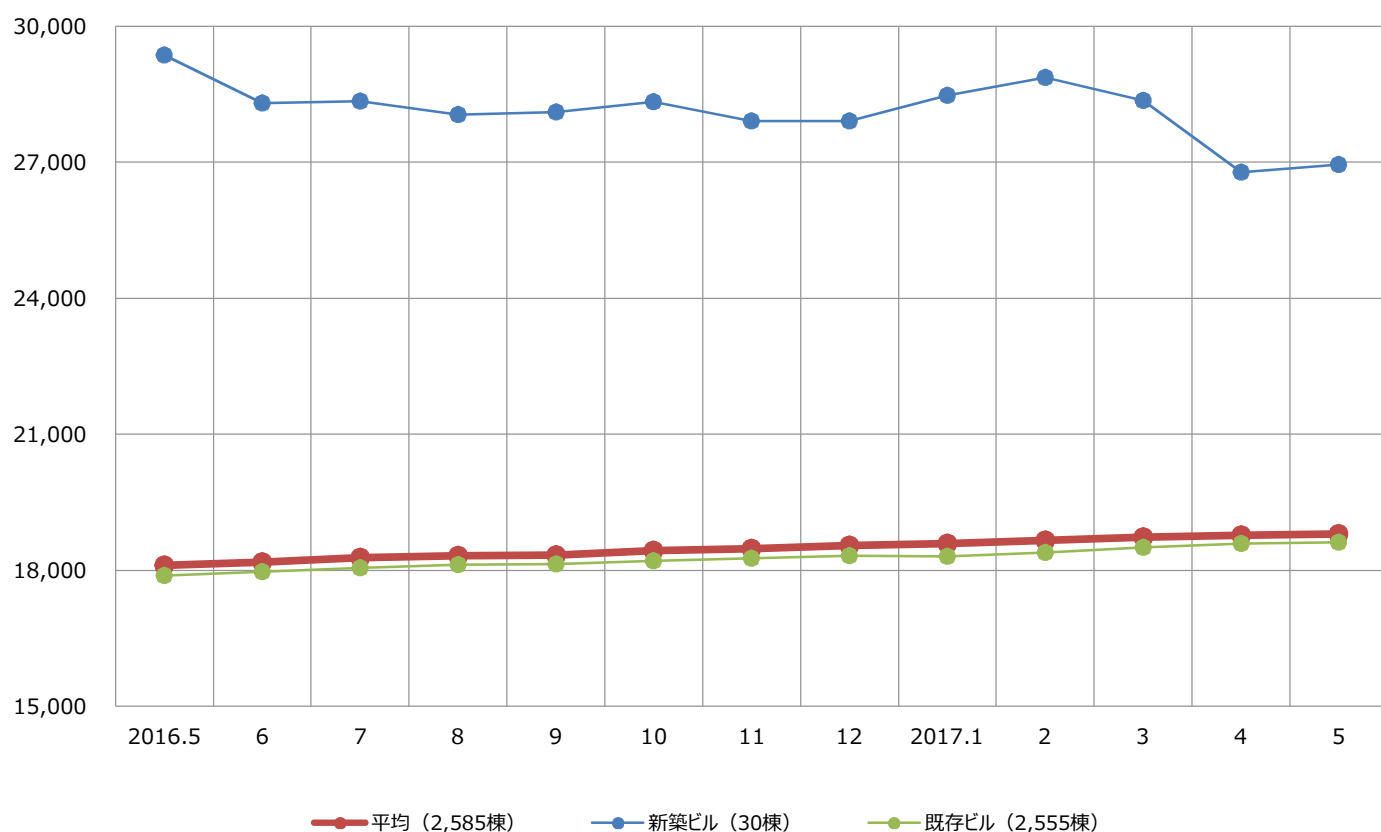
東京ビジネス地区の平均賃料は41カ月連続で上昇

● 東京ビジネス地区の5月時点の平均賃料は18,801円、前年同月比3.83%（694円）、前月比0.14%（27円）上げました。東京ビジネス地区の平均賃料は41カ月連続で小幅な上昇が続いています。

● 新築ビルの5月時点の平均賃料は26,947円、前年同月比8.24%（2,421円）下げました。前月比では0.60%（162円）上げました。

● 既存ビルの5月時点の平均賃料は18,621円、前年同月比4.14%（740円）、前月比0.20%（38円）上げました。

【東京ビジネス地区 平均賃料】



	2016.5	6	7	8	9	10	11	12	2017.1	2	3	4	5	前月比	前年同月比
平均	18,107	18,179	18,271	18,322	18,336	18,435	18,476	18,540	18,582	18,655	18,730	18,774	18,801	▲ 27	▲ 694
新築ビル	29,368	28,300	28,350	28,052	28,105	28,333	27,904	27,904	28,479	28,869	28,357	26,785	26,947	▲ 162	▼ 2,421
既存ビル	17,881	17,965	18,053	18,120	18,134	18,209	18,257	18,319	18,306	18,391	18,502	18,583	18,621	▲ 38	▲ 740

(単位：円/坪当たり)

2017年6月 東京ビジネス地区

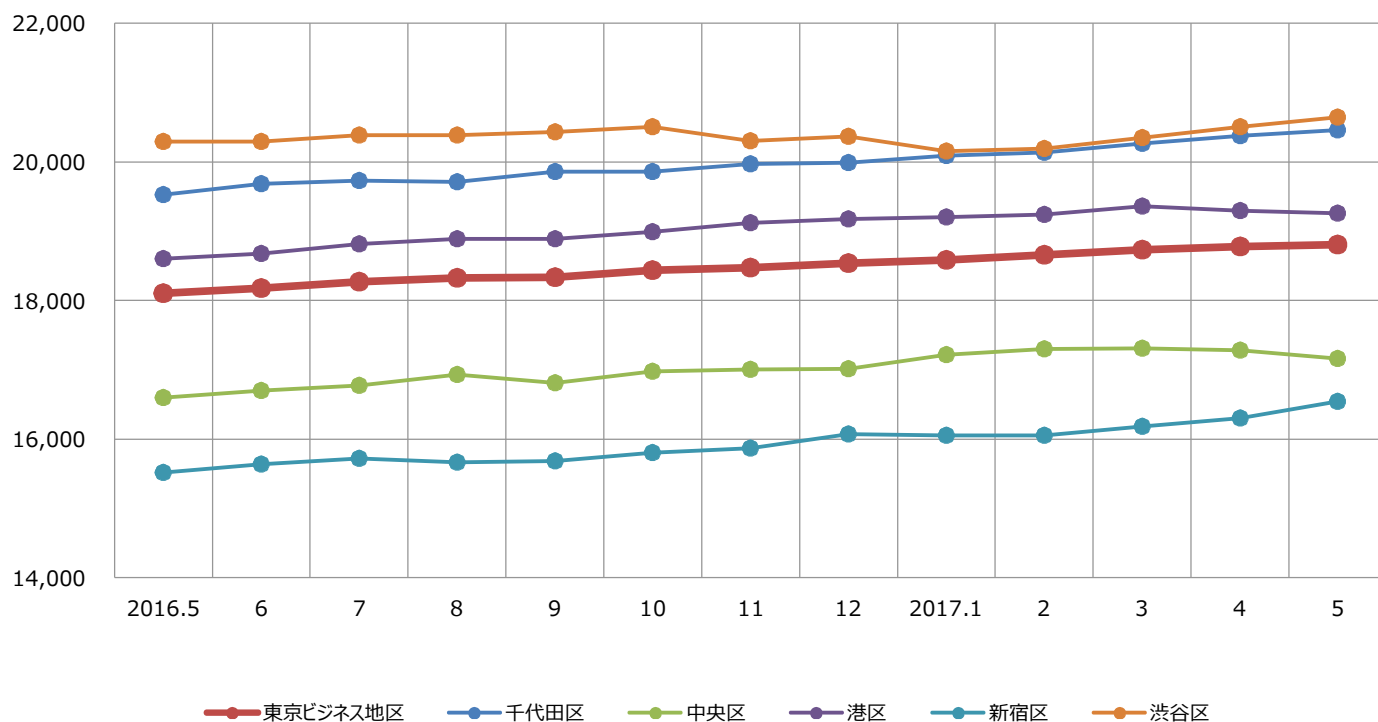
地区別平均賃料

5月は都心3区の平均賃料が小幅に上昇

● 5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4.78%（934円）、中央区は3.38%（561円）、港区は3.57%（663円）、新宿区は6.59%（1,023円）、渋谷区は1.72%（349円）上げました。

● 5月時点の平均賃料を前月比で見ると、都心3区で上昇しました。千代田区は0.44%（89円）上げて20,462円、新宿区は1.50%（244円）上げて16,541円、渋谷区は0.64%（132円）上げて20,639円となりました。一方、中央区は0.70%（121円）下げて17,162円、港区は0.20%（38円）下げて19,260円となりました。

【東京ビジネス地区 地区別平均賃料】



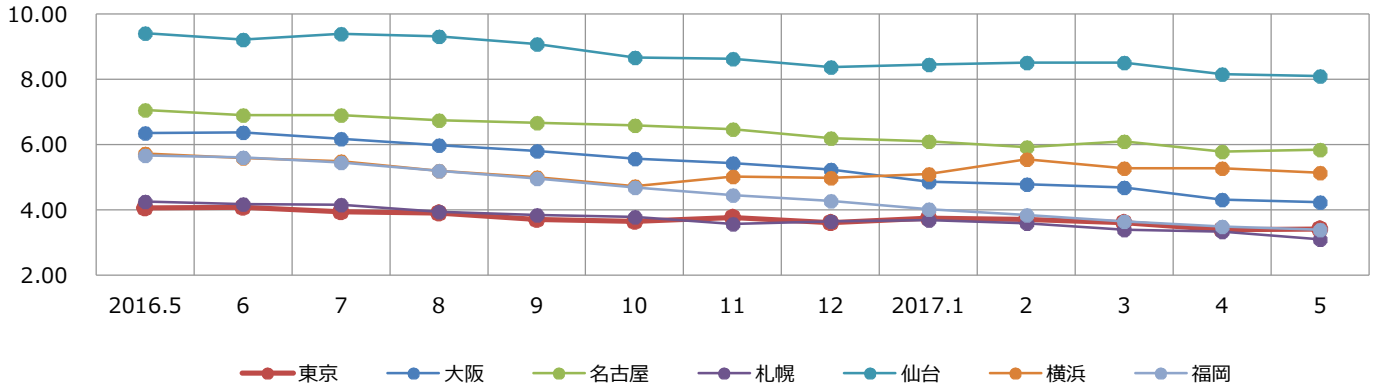
	2016.5	6	7	8	9	10	11	12	2017.1	2	3	4	5	前月比	前年同月比
東京ビジネス地区	18,107	18,179	18,271	18,322	18,336	18,435	18,476	18,540	18,582	18,655	18,730	18,774	18,801	▲ 27	▲ 694
千代田区	19,528	19,678	19,732	19,710	19,854	19,857	19,967	19,990	20,088	20,139	20,265	20,373	20,462	▲ 89	▲ 934
中央区	16,601	16,697	16,775	16,928	16,811	16,972	17,004	17,010	17,215	17,298	17,305	17,283	17,162	▼ 121	▲ 561
港区	18,597	18,671	18,816	18,891	18,886	18,993	19,123	19,175	19,201	19,240	19,362	19,298	19,260	▼ 38	▲ 663
新宿区	15,518	15,638	15,720	15,667	15,686	15,798	15,866	16,074	16,051	16,053	16,184	16,297	16,541	▲ 244	▲ 1,023
渋谷区	20,290	20,296	20,383	20,384	20,427	20,505	20,304	20,365	20,150	20,188	20,343	20,507	20,639	▲ 132	▲ 349

(単位：円/坪当たり)

2017年6月 全国ビジネス地区

最新市況

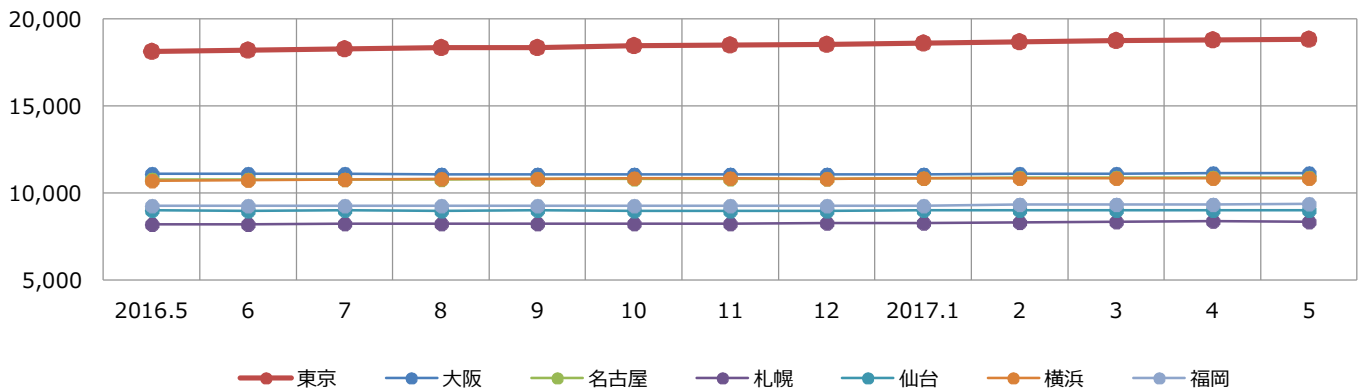
【全国ビジネス地区 平均空室率】



	2016.5	6	7	8	9	10	11	12	2017.1	2	3	4	5	前月比	前年同月比
東京	4.05	4.07	3.94	3.90	3.70	3.64	3.75	3.61	3.74	3.70	3.60	3.39	3.41	▲ 0.02	▼ 0.64
大阪	6.35	6.36	6.17	5.97	5.79	5.57	5.42	5.24	4.85	4.78	4.68	4.30	4.24	▼ 0.06	▼ 2.11
名古屋	7.05	6.89	6.89	6.74	6.66	6.59	6.47	6.20	6.10	5.91	6.10	5.77	5.83	▲ 0.06	▼ 1.22
札幌	4.25	4.17	4.16	3.94	3.83	3.77	3.57	3.64	3.69	3.59	3.39	3.32	3.10	▼ 0.22	▼ 1.15
仙台	9.40	9.21	9.38	9.30	9.08	8.67	8.62	8.37	8.45	8.50	8.51	8.16	8.09	▼ 0.07	▼ 1.31
横浜	5.73	5.58	5.48	5.20	5.00	4.73	5.02	4.98	5.09	5.55	5.27	5.27	5.14	▼ 0.13	▼ 0.59
福岡	5.66	5.60	5.44	5.19	4.96	4.69	4.44	4.26	4.01	3.84	3.64	3.49	3.39	▼ 0.10	▼ 2.27

(単位：%)

【全国ビジネス地区 平均賃料】



	2016.5	6	7	8	9	10	11	12	2017.1	2	3	4	5	前月比	前年同月比
東京	18,107	18,179	18,271	18,322	18,336	18,435	18,476	18,540	18,582	18,655	18,730	18,774	18,801	▲ 27	▲ 694
大阪	11,089	11,086	11,080	11,075	11,061	11,061	11,055	11,051	11,062	11,104	11,107	11,124	11,134	▲ 10	▲ 45
名古屋	10,767	10,758	10,773	10,756	10,793	10,801	10,802	10,805	10,850	10,860	10,869	10,876	10,873	▼ 3	▲ 106
札幌	8,203	8,205	8,214	8,223	8,233	8,242	8,238	8,263	8,258	8,300	8,329	8,355	8,354	▼ 1	▲ 151
仙台	8,999	8,978	8,986	8,978	8,980	8,974	8,969	8,968	8,989	8,989	8,988	8,993	8,987	▼ 6	▼ 12
横浜	10,700	10,731	10,764	10,788	10,809	10,837	10,824	10,813	10,825	10,847	10,849	10,841	10,838	▼ 3	▲ 138
福岡	9,243	9,248	9,245	9,243	9,251	9,260	9,262	9,267	9,273	9,315	9,327	9,333	9,354	▲ 21	▲ 111

(単位：円/坪当たり)