

オフィスレポート TOKYO

2016年12月号

(発行) 三鬼商事株式会社
Mネット事業部
(TEL) Tel.03-3275-0155

東京ビジネス地区

平均空室率

平均賃料

2016年11月時点

3.75% 前月比 ▲0.11 ポイント

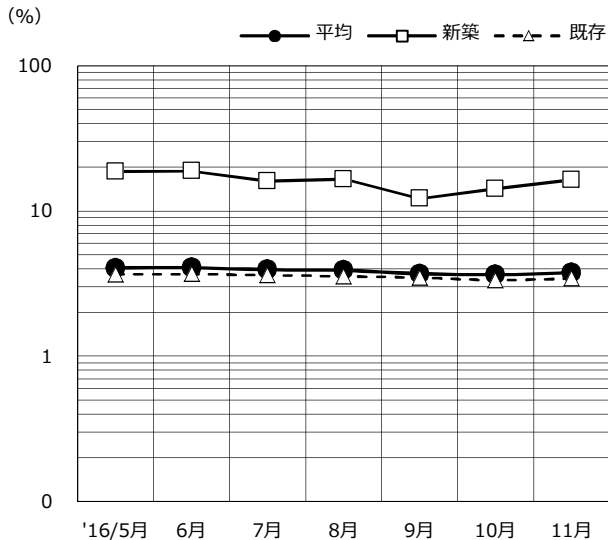
18,476 円 前月比 ▲41円

東京ビジネス地区の最新市況

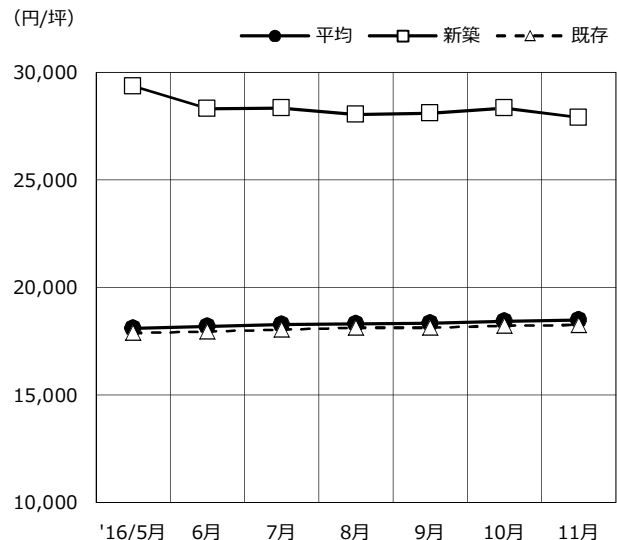
■ 11月は大型募集の影響見られ、平均空室率が上昇

● 東京ビジネス地区（都心5区/千代田・中央・港・新宿・渋谷区）の11月時点の平均空室率は3.75%、前月比0.11ポイント上げました。11月は成約の動きが小規模に止まる中、竣工1年未満のビルや新築ビルなどへの移転による大型の募集が相次いで開始されたため、東京ビジネス地区全体の空室面積がこの1か月間で約8千2百坪増加し、同空室率が上昇しました。● 新築ビルの11月時点の空室率は16.34%、前月比2.09ポイント上げました。11月は新築ビル3棟が竣工しました。うち1棟が募集面積を残して竣工したほか、満室稼働のビル2棟が既存ビルへ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11月時点の空室率は3.42%、前月比0.08ポイント上げました。11月は大型募集の影響があり、同空室率が上昇しました。

空室率の推移



賃料の推移



| | '16/5月 | 6月 | 7月 | 8月 | 9月 | 10月 | 11月 |
|----|--------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 平均 | 4.05 | 4.07 | 3.94 | 3.90 | 3.70 | 3.64 | 3.75 |
| 新築 | 18.67 | 18.82 | 16.08 | 16.58 | 12.18 | 14.25 | 16.34 |
| 既存 | 3.66 | 3.67 | 3.61 | 3.55 | 3.47 | 3.34 | 3.42 |

| | '16/5月 | 6月 | 7月 | 8月 | 9月 | 10月 | 11月 |
|----|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 平均 | 18,107 | 18,179 | 18,271 | 18,322 | 18,336 | 18,435 | 18,476 |
| 新築 | 29,368 | 28,300 | 28,350 | 28,052 | 28,105 | 28,333 | 27,904 |
| 既存 | 17,881 | 17,965 | 18,053 | 18,120 | 18,134 | 18,209 | 18,257 |

地区別最新市況

■ 11月は都心3区で平均空室率が上昇

平均空室率

| | '16/5月 | 6月 | 7月 | 8月 | 9月 | 10月 | 11月 |
|------|--------|------|------|------|------|------|------|
| 千代田区 | 3.39 | 3.40 | 3.27 | 3.26 | 3.19 | 2.87 | 2.97 |
| 中央区 | 3.85 | 3.83 | 3.64 | 3.56 | 3.35 | 3.92 | 3.79 |
| 港区 | 5.36 | 5.54 | 5.56 | 5.62 | 5.20 | 4.91 | 5.25 |
| 新宿区 | 3.71 | 3.56 | 2.98 | 2.62 | 2.45 | 2.47 | 2.52 |
| 渋谷区 | 2.47 | 2.29 | 2.45 | 2.48 | 2.68 | 2.86 | 2.78 |

(単位: %)

平均賃料

| | '16/5月 | 6月 | 7月 | 8月 | 9月 | 10月 | 11月 |
|------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 千代田区 | 19,528 | 19,678 | 19,732 | 19,710 | 19,854 | 19,857 | 19,967 |
| 中央区 | 16,601 | 16,697 | 16,775 | 16,928 | 16,811 | 16,972 | 17,004 |
| 港区 | 18,597 | 18,671 | 18,816 | 18,891 | 18,886 | 18,993 | 19,123 |
| 新宿区 | 15,518 | 15,638 | 15,720 | 15,667 | 15,686 | 15,798 | 15,866 |
| 渋谷区 | 20,290 | 20,296 | 20,383 | 20,384 | 20,427 | 20,505 | 20,304 |

(単位: 円/坪)

【集計データについて】 東京ビジネス地区内にある基準階面積100坪以上の主要貸事務所ビルを対象としています。
対象ビル数 2,587 棟 (新築ビルと既存ビルの合計)
新築ビル数 27 棟 (2015年12月 ~ 2016年11月竣工のビル)
既存ビル数 2,560 棟 (2015年11月以前竣工のビル)

送信停止をご希望のお客様は、お客様サービス室へご連絡ください。

三鬼商事株式会社 お客様サービス室/フリーダイヤル 0120-38-8107 (受付時間 9:00~17:00 土日祝日を除く)

次号送信日 **2017** 年 **1** 月 **13** 日