

2017年12月

平均空室率

平均賃料

東京ビジネス地区

3.12% 前月比

▲ 0.09ポイント

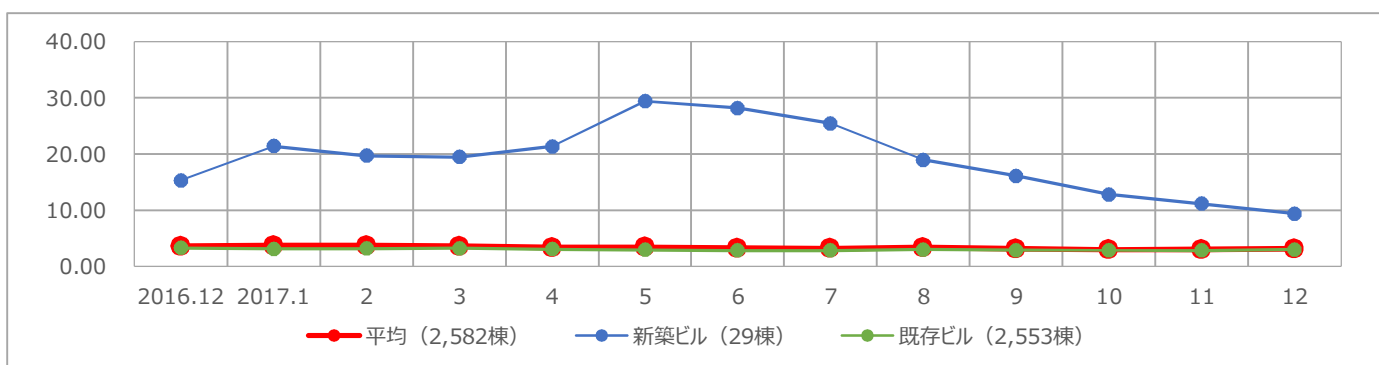
19,173円 前月比

▲ 109円

東京ビジネス地区の平均空室率は2カ月連続で上昇

● 東京ビジネス地区（都心5区／千代田・中央・港・新宿・渋谷区）の12月時点の平均空室率は3.12%、前月比0.09ポイント上げました。12月は小規模な成約が見られたものの、新築ビルなどへの移転に伴う大型空室の募集が開始されたことにより、東京ビジネス地区全体の空室面積がこの1カ月間で約7千1百坪増加しました。● 新築ビルの12月時点の空室率は9.43%、前月比1.77ポイント下げました。12月は新築ビル1棟が満室で竣工したほか、竣工1年未満のビルにも成約が進んだため、同空室率が低下しました。● 既存ビルの12月時点の空室率は3.02%、前月比0.14ポイント上げました。12月は拡張移転や館内増床などに伴う小規模な成約があったものの、大型空室の募集が相次いだことから、同空室率が上昇しました。

【東京ビジネス地区／空室率の推移】



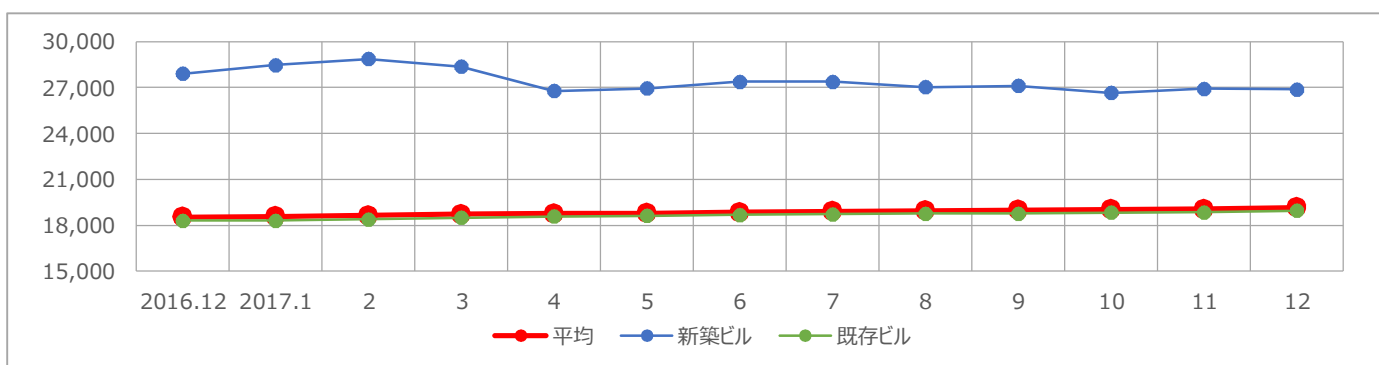
	2016.12	2017.1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	前月比	前年同月比
平均	3.61	3.74	3.70	3.60	3.39	3.41	3.26	3.22	3.35	3.17	3.02	3.03	3.12	▲ 0.09	▼ 0.49
新築ビル	15.32	21.45	19.74	19.51	21.37	29.41	28.18	25.49	18.99	16.11	12.83	11.20	9.43	▼ 1.77	▼ 5.89
既存ビル	3.29	3.16	3.19	3.25	3.07	2.99	2.87	2.87	3.05	2.90	2.85	2.88	3.02	▲ 0.14	▼ 0.27

(単位：%)

東京ビジネス地区の平均賃料は48カ月連続で上昇

● 東京ビジネス地区の12月時点の平均賃料は19,173円。前年同月比3.41%（633円）、前月比0.57%（109円）上げました。前月比では48カ月連続の上昇となりました。東京ビジネス地区全体の平均賃料の動向は変わらないものの、12月は上げ幅がやや拡大しました。

【東京ビジネス地区／平均賃料の推移】



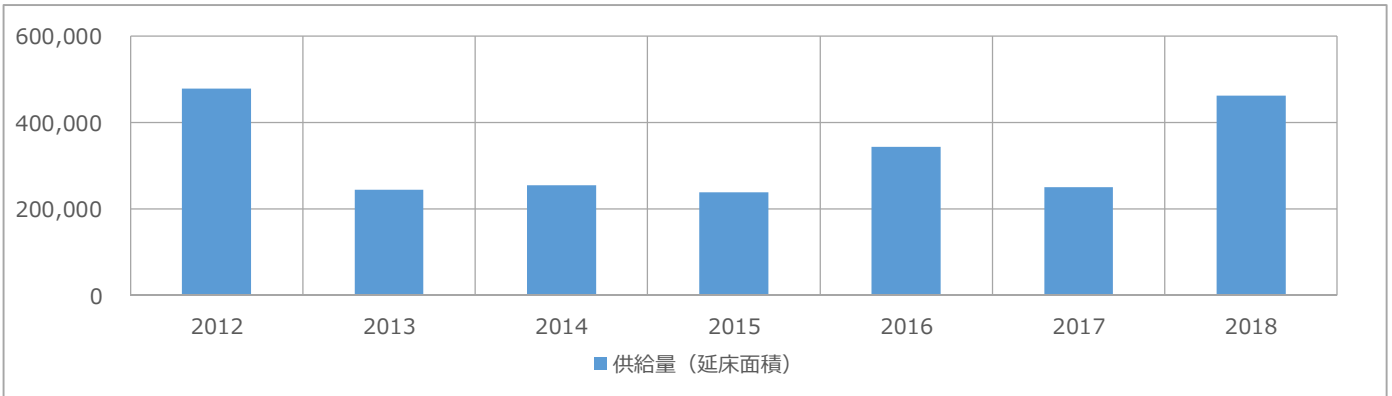
	2016.12	2017.1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	前月比	前年同月比
平均	18,540	18,582	18,655	18,730	18,774	18,801	18,864	18,916	18,957	18,995	19,033	19,064	19,173	▲ 109	▲ 633
新築ビル	27,904	28,479	28,869	28,357	26,785	26,947	27,388	27,388	27,024	27,108	26,659	26,931	26,886	▼ 45	▼ 1,018
既存ビル	18,319	18,306	18,391	18,502	18,583	18,621	18,686	18,737	18,767	18,774	18,832	18,854	18,964	▲ 110	▲ 645

(単位：円/坪)

2018年の新規供給量は約46万2千坪

● 東京ビジネス地区の2018年の新規供給量（延床面積）は462,375坪、32棟が竣工を予定しています。2017年と比べると棟数は3棟、供給量（延床面積）は約21万1千坪増え、直近で最も供給の多かった2012年とほぼ同量の新築ビルが東京ビジネス地区のオフィスビル市場に供給されます。● 2018年の竣工予定のビルを規模別で見ると、延床面積1万坪以上の大規模ビルが9棟（延床面積合計約38万5千坪）あり、2017年に比べ棟数は2棟、供給量は約18万5千坪増加します。延床面積1万坪未満の大型ビルは23棟（延床面積約7万7千坪）あり、棟数は2017年とほぼ変わらないものの、供給量は約2万7千坪増加します。2018年は大規模ビルの供給が増えるだけでなく、大型ビルの中でも比較的規模の大きなビルの供給が多くなっています。

【東京ビジネス地区／新規供給量】



◆ 2018年の供給量は竣工予定ビルを含んでいますので、今後数値に変更が発生する可能性があります。

◆ 過去の供給量は竣工後に数値確認を行った結果によるものです。

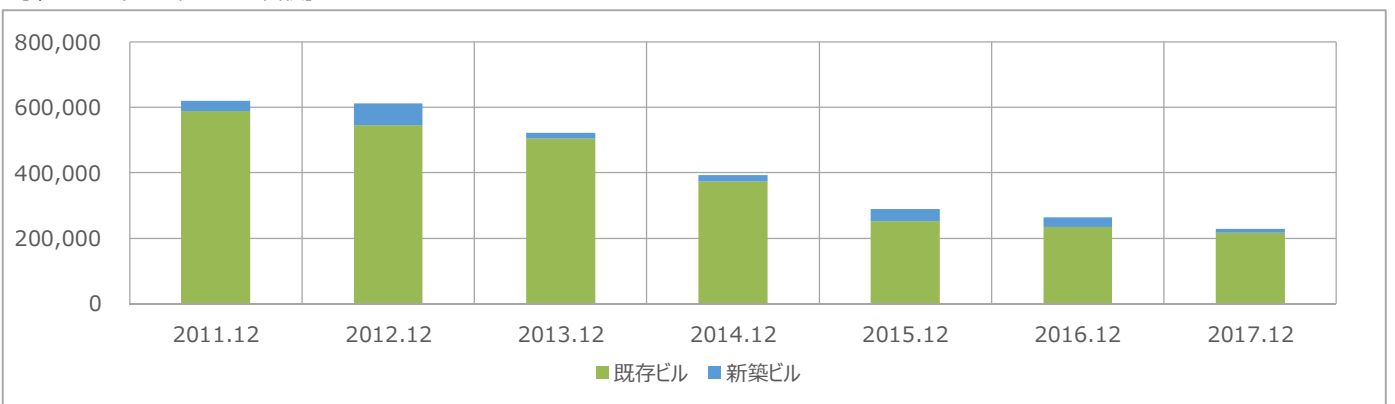
	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	前年比
供給量 (延床面積)	478,691	245,136	254,748	239,719	343,908	250,968	462,375	▲ 211,407
供給棟数	29	23	29	19	28	29	32	▲ 3

上段：坪数（単位：坪）／下段：棟数

2017年は空室面積が約3万4千坪減少

● 東京ビジネス地区の2017年12月時点の空室面積は229,199坪。前年比約3万4千坪減少しました。新築ビルは前年に比べ供給量が減少したことに加えて、成約の動きも順調に推移したことから、空室面積が約1万8千坪減少しました。既存ビルでは大型解約の影響がほぼ前年並みに止まったことや、大型空室に成約が進んだことなどから、空室面積が約1万6千坪減少しました。新築・既存ビルともに主な移転理由としては、分散したオフィスやフロアを統合し、業務の効率化を図る動きや増員に伴う拡張、建替えや再開発ビルからの借り換え移転などが見られました。2018年は新規供給量が増加するものの、すでに多くの大規模ビルでは成約が進んでいることや、これらの新築ビルへの移転などによって空室が予定される既存ビルでも館内増床などの需要も強いことから、東京ビジネス地区の空室面積はほぼ横ばいで推移するとの見方が多くなっています。

【東京ビジネス地区／空室面積】



	2011.12	2012.12	2013.12	2014.12	2015.12	2016.12	2017.12	前年比
新築ビル	31,088	65,985	18,670	18,248	37,388	29,310	11,612	▼ 17,698
既存ビル	588,286	545,656	503,773	373,533	252,440	233,426	217,587	▼ 15,839
合計	619,374	611,641	522,443	391,781	289,828	262,736	229,199	▼ 33,537

(単位：坪)

2017年12月

平均空室率

平均賃料

東京ビジネス地区	3.12%	前月比 ▲ 0.09ポイント	19,173円	前月比 ▲ 109円
千代田区	2.97%	前月比 ▼ 0.13ポイント	21,330円	前月比 ▲ 244円
中央区	4.47%	前月比 ▲ 0.57ポイント	17,185円	前月比 ▲ 32円
港区	3.41%	前月比 ▲ 0.12ポイント	19,653円	前月比 ▲ 165円
新宿区	1.75%	前月比 ▲ 0.07ポイント	16,539円	前月比 ▼ 5円
渋谷区	1.67%	前月比 ▼ 0.24ポイント	21,219円	前月比 ▲ 40円

【東京ビジネス地区／地区別平均空室率】

	2016.12	2017.1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	前月比	前年同月比
東京ビジネス地区	3.61	3.74	3.70	3.60	3.39	3.41	3.26	3.22	3.35	3.17	3.02	3.03	3.12	▲ 0.09	▼ 0.49
千代田区	2.88	3.28	3.11	3.27	3.31	3.55	3.20	3.31	3.31	3.44	3.21	3.10	2.97	▼ 0.13	▲ 0.09
中央区	3.65	3.74	3.77	3.62	3.09	3.14	3.35	3.18	4.25	4.05	3.82	3.90	4.47	▲ 0.57	▲ 0.82
港区	5.07	5.08	5.13	4.86	4.55	4.35	4.25	4.08	3.86	3.36	3.26	3.29	3.41	▲ 0.12	▼ 1.66
新宿区	2.33	2.34	2.36	2.10	2.03	1.96	1.74	1.68	1.65	1.59	1.58	1.68	1.75	▲ 0.07	▼ 0.58
渋谷区	2.67	2.50	2.35	2.33	2.22	2.33	2.02	2.17	2.17	1.96	1.93	1.91	1.67	▼ 0.24	▼ 1.00

(単位：%)

【東京ビジネス地区／地区別平均賃料】

	2016.12	2017.1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	前月比	前年同月比
東京ビジネス地区	18,540	18,582	18,655	18,730	18,774	18,801	18,864	18,916	18,957	18,995	19,033	19,064	19,173	▲ 109	▲ 633
千代田区	19,990	20,088	20,139	20,265	20,373	20,462	20,661	20,677	20,718	21,002	21,012	21,086	21,330	▲ 244	▲ 1,340
中央区	17,010	17,215	17,298	17,305	17,283	17,162	17,186	17,224	17,300	17,126	17,138	17,153	17,185	▲ 32	▲ 175
港区	19,175	19,201	19,240	19,362	19,298	19,260	19,267	19,379	19,412	19,422	19,445	19,488	19,653	▲ 165	▲ 478
新宿区	16,074	16,051	16,053	16,184	16,297	16,541	16,578	16,510	16,558	16,489	16,496	16,544	16,539	▼ 5	▲ 465
渋谷区	20,365	20,150	20,188	20,343	20,507	20,639	20,698	20,845	20,967	21,065	21,150	21,179	21,219	▲ 40	▲ 854

(単位：円/坪)

【全国ビジネス地区／平均空室率】

	2016.12	2017.1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	前月比	前年同月比
東京	3.61	3.74	3.70	3.60	3.39	3.41	3.26	3.22	3.35	3.17	3.02	3.03	3.12	▲ 0.09	▼ 0.49
大阪	5.24	4.85	4.78	4.68	4.30	4.24	4.06	4.09	3.96	3.83	3.80	3.74	3.68	▼ 0.06	▼ 1.56
名古屋	6.20	6.10	5.91	6.10	5.77	5.83	5.60	5.55	5.31	5.12	5.03	5.00	4.27	▼ 0.73	▼ 1.93
札幌	3.64	3.69	3.59	3.39	3.32	3.10	2.97	2.79	2.64	2.64	2.61	2.39	2.39	0.00	▼ 1.25
仙台	8.37	8.45	8.50	8.51	8.16	8.09	7.74	7.48	7.23	7.20	7.08	6.79	6.18	▼ 0.61	▼ 2.19
横浜	4.98	5.09	5.55	5.27	5.27	5.14	5.00	5.96	5.84	5.68	5.53	5.40	5.06	▼ 0.34	▲ 0.08
福岡	4.26	4.01	3.84	3.64	3.49	3.39	3.36	3.28	3.21	3.14	3.14	3.10	3.07	▼ 0.03	▼ 1.19

(単位：%)

【全国ビジネス地区／平均賃料】

	2016.12	2017.1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	前月比	前年同月比
東京	18,540	18,582	18,655	18,730	18,774	18,801	18,864	18,916	18,957	18,995	19,033	19,064	19,173	▲ 109	▲ 633
大阪	11,051	11,062	11,104	11,107	11,124	11,134	11,147	11,163	11,176	11,187	11,202	11,229	11,267	▲ 38	▲ 216
名古屋	10,805	10,850	10,860	10,869	10,876	10,873	10,874	10,868	10,862	10,855	10,855	10,883	10,926	▲ 43	▲ 121
札幌	8,263	8,258	8,300	8,329	8,355	8,354	8,375	8,394	8,403	8,402	8,415	8,435	8,448	▲ 13	▲ 185
仙台	8,968	8,989	8,989	8,988	8,993	8,987	8,994	8,996	9,000	8,997	9,000	9,004	9,010	▲ 6	▲ 42
横浜	10,813	10,825	10,847	10,849	10,841	10,838	10,846	10,885	10,921	10,917	10,936	10,946	10,965	▲ 19	▲ 152
福岡	9,267	9,273	9,315	9,327	9,333	9,354	9,350	9,367	9,386	9,396	9,421	9,437	9,480	▲ 43	▲ 213

(単位：円/坪)