

— 2016年3月度 —
東京主要5区 オフィス市況調査

■ **平均空室率**^{※1} 3.89%(前月比▲0.04%)

■ **推定成約賃料**^{※2} 18,095円(前月比+18円)

オフィス環境をトータルソリューション&コンサルティングする、ビルディンググループの中核企業、株式会社ビルディング企画は、2016年3月度の『東京主要5区(千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区)のオフィスビル市況調査』をまとめましたのでご報告致します。

3月度のポイント

2016年3月度の東京主要5区の平均空室率^{※1}は3.89%(前月比▲0.04%)とほぼ横ばいで推移しました。1月以降、3カ月連続で空室率3%台の低い数値が続いています。

最も空室率が改善したのは港区で、5.24%(前月比▲0.23%)と低下。エリア内での大型拡張移転による影響で空室率が改善しました。次いで中央区が3.20%(前月比▲0.18%)と改善。今年に入って以降、3カ月連続で3%台の低い数値で推移しています。千代田区では3.51%(前月比▲0.04%)と微減しました。

一方、渋谷区では2.47%(前月比+0.06%)と微増。借り換えによるエリア外移転の影響で空室率がわずかに上昇しました。新宿区では3.27%(前月比+0.46%)と大幅に上昇。大規模新築ビル竣工による影響が大きいとみられます。

推定成約賃料^{※2}は18,095円(前月比+18円)と前月から同水準で推移しています。当月は渋谷区で値上げの気配があった一方で新宿区で下落しており、大きな変動はみられませんでした。

新築ビル^{※3}の平均空室率は7.47%(前月比▲6.98%)と大幅に改善しました。竣工1年以内の新築対象物件から大規模ビルが外れた影響と考えられます。推定成約賃料は31,321円(前月比+412円)と値上がりしました。

東京主要5区では、前月に空室率の改善がストップしたものの、当月はわずかに改善しており、品薄感が漂う状態が続いています。4月と5月に大規模ビルが竣工予定ですが、いずれも高稼働で竣工することが決定しているため、今後は新たな二次空室や統合・拡張による借り換えなどの動きに注目されます。

- ・ 2016年3月1日から3月31日の期間に、テナント募集を行なった合計8,670棟を対象に調査を実施(事務所のみ)。
- ・ 次回、2016年4月度(4月1日～4月30日)の調査結果は、2016年5月初旬に発表いたします。
発表日はビルディンググループ グループサイト(<http://www.building.co.jp/>)で、毎月月末に開示しています。
本リリースやバックナンバーも掲載しておりますので、併せてご参照ください。

※1：空室率 …基準階床面積100坪以上のビル
※2：推定成約賃料…基準階床面積100～300坪未満のビル1坪あたりの単価で表示(共益費込み)
成約の目安となる賃料を推定するもので、実際の成約賃料の推計ではありません
※3：新築物件 …竣工後1年未満のビル

◆本件の内容に関するお問い合わせ先◆

株式会社ビルディング企画
〒100-0013 東京都千代田区霞が関三丁目8番1号 虎の門三井ビル6階
TEL:03-6361-9011 FAX:03-6361-5090
<http://www.building.co.jp>

直近13ヵ月 空室率推移

		調査月	2015.3	2015.4	2015.5	2015.6	2015.07	2015.08	2015.09	2015.10	2015.11	2015.12	2016.1	2016.2	2016.3
東京	主要5区	千代田区	4.25%	4.31%	4.34%	4.41%	4.20%	3.95%	3.55%	3.30%	3.32%	3.41%	3.27%	3.55%	3.51%
		中央区	4.94%	5.97%	5.86%	5.86%	5.64%	5.33%	5.65%	5.36%	5.34%	5.30%	3.37%	3.38%	3.20%
		港区	7.93%	7.74%	7.56%	6.82%	6.65%	6.87%	6.68%	5.82%	5.10%	5.24%	5.22%	5.47%	5.24%
		新宿区	4.67%	4.64%	4.54%	4.50%	4.18%	4.03%	3.77%	3.71%	3.62%	2.81%	3.28%	2.81%	3.27%
		渋谷区	4.27%	4.00%	2.93%	2.92%	2.83%	2.55%	2.31%	2.50%	2.43%	2.78%	2.58%	2.41%	2.47%
		平均値	5.57%	5.65%	5.48%	5.27%	5.07%	4.97%	4.78%	4.39%	4.16%	4.14%	3.84%	3.93%	3.89%
		新築平均値	33.13%	31.74%	33.06%	19.73%	30.33%	29.60%	28.15%	28.89%	22.14%	23.65%	14.13%	14.45%	7.47%
	その他	品川区	10.89%	11.89%	11.30%	9.50%	9.28%	9.39%	9.19%	9.77%	10.02%	9.46%	9.61%	9.15%	8.93%
		豊島区	3.17%	3.38%	2.95%	3.00%	2.31%	1.93%	1.63%	1.95%	1.77%	1.70%	1.69%	1.26%	1.17%
		台東区	6.71%	6.22%	5.59%	6.74%	6.80%	6.86%	6.82%	7.07%	7.71%	7.60%	7.28%	7.56%	7.34%
		江東区	10.90%	11.87%	12.28%	11.61%	11.44%	10.28%	10.09%	8.48%	7.66%	7.38%	6.84%	5.52%	5.49%

直近13ヵ月 推定成約賃料推移

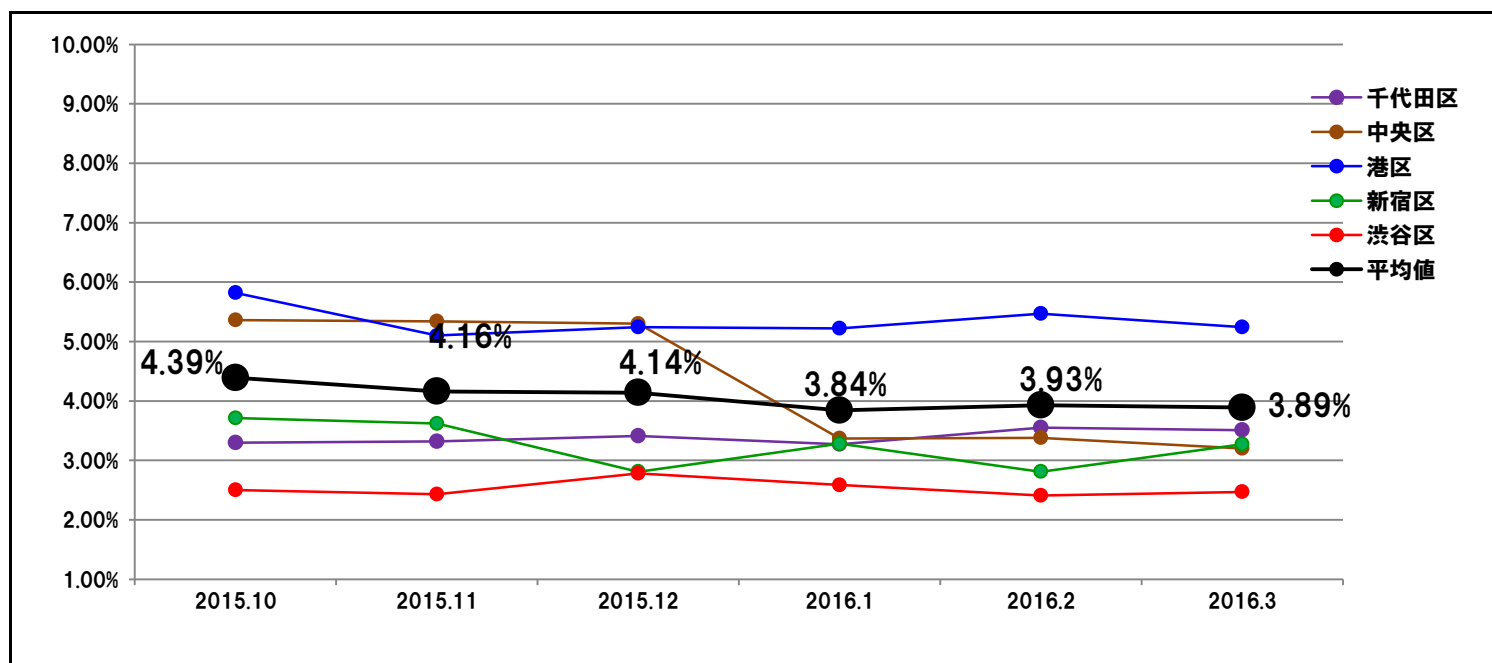
		調査月	2015.3	2015.4	2015.5	2015.6	2015.07	2015.08	2015.09	2015.10	2015.11	2015.12	2016.1	2016.2	2016.3
東京	主要5区	千代田区	17,965円	18,270円	18,569円	18,766円	18,796円	18,917円	18,601円	19,054円	19,005円	18,943円	18,721円	18,233円	18,233円
		中央区	17,644円	17,399円	17,421円	17,466円	17,672円	17,902円	17,952円	17,693円	17,879円	17,759円	17,432円	17,476円	17,475円
		港区	17,718円	17,640円	17,867円	18,143円	18,234円	18,071円	17,946円	17,890円	18,049円	17,862円	18,084円	18,120円	18,131円
		新宿区	14,996円	15,090円	15,163円	15,030円	14,953円	14,888円	15,042円	14,759円	14,777円	14,938円	15,688円	15,890円	15,721円
		渋谷区	21,243円	21,333円	21,577円	21,800円	21,925円	21,634円	22,472円	22,455円	22,843円	22,653円	22,109円	21,694円	21,936円
		平均値	17,760円	17,767円	17,947円	18,077円	18,225円	18,429円	18,246円	18,214円	18,271円	18,496円	18,191円	18,077円	18,095円
		新築平均値	27,735円	28,912円	28,206円	30,224円	30,178円	31,231円	32,188円	32,948円	32,574円	32,484円	31,000円	30,909円	31,321円
	その他	品川区	14,598円	14,470円	14,758円	14,830円	14,711円	14,779円	14,743円	14,661円	14,661円	14,541円	14,458円	14,360円	14,403円
		豊島区	14,204円	14,916円	15,060円	15,145円	15,242円	15,454円	15,157円	15,287円	15,585円	15,626円	15,654円	14,983円	14,933円
		台東区	13,432円	13,634円	13,585円	13,979円	14,021円	13,630円	13,418円	13,370円	13,748円	13,708円	13,815円	13,646円	13,817円
		江東区	10,218円	10,157円	10,335円	10,269円	10,600円	10,268円	10,267円	10,277円	10,286円	10,173円	10,315円	10,353円	10,343円

・賃料平均は小数以下切捨て

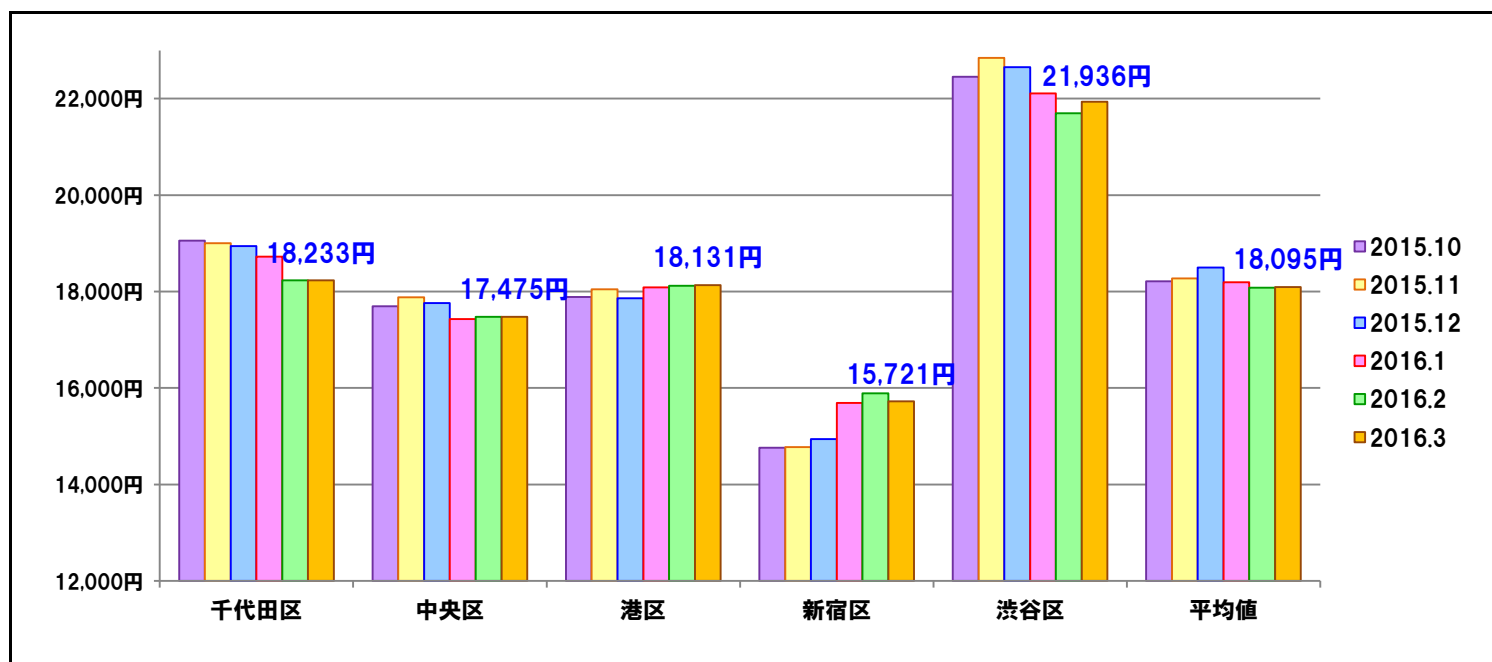
空室率・推定成約賃料 前月比増減

	空室率		推定成約賃料			
	大型・大規模ビル (100坪以上)		中型ビル (20~100坪未満)	大型ビル (100~300坪未満)		大規模ビル (300坪以上)
	空室率	前月比	賃料	賃料	前月比	賃料
千代田区	3.51%	-0.04%	13,012円	18,233円	円	32,107円
中央区	3.20%	-0.18%	13,609円	17,475円	-1円	23,731円
港区	5.24%	-0.23%	14,820円	18,131円	11円	26,571円
新宿区	3.27%	0.46%	12,838円	15,721円	-169円	25,192円
渋谷区	2.47%	0.06%	18,659円	21,936円	242円	27,214円
平均値	3.89%	-0.04%	14,076円	18,095円	18円	27,597円
新築平均	7.47%	-6.98%	23,333円	31,321円	412円	-

直近6ヵ月 平均空室率推移



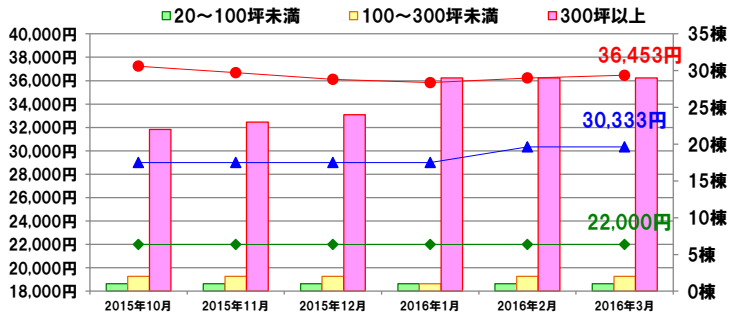
直近6ヵ月 推定成約賃料推移



東京主要5区推定成約賃料推移 千代田区エリア別

①大手町・丸の内・有楽町エリア

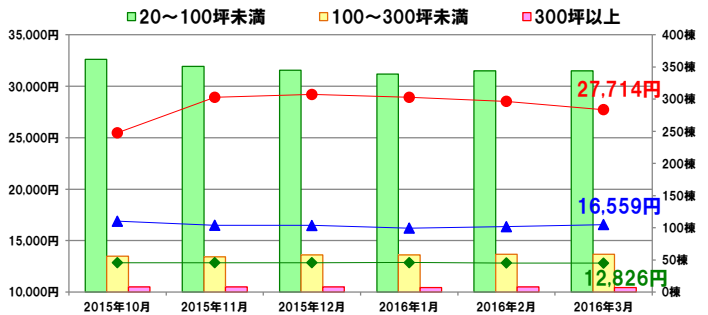
空室棟数・推定成約賃料6ヵ月の推移



	20~100坪未満 (前月比)	100~300坪未満 (前月比)	300坪以上 (前月比)
推定成約賃料	22,000円 (+0円)	30,333円 (+0円)	36,453円 (+224円)
空室棟数	1棟 (+0棟)	2棟 (+0棟)	29棟 (+0棟)

②神田・秋葉原・御茶ノ水エリア

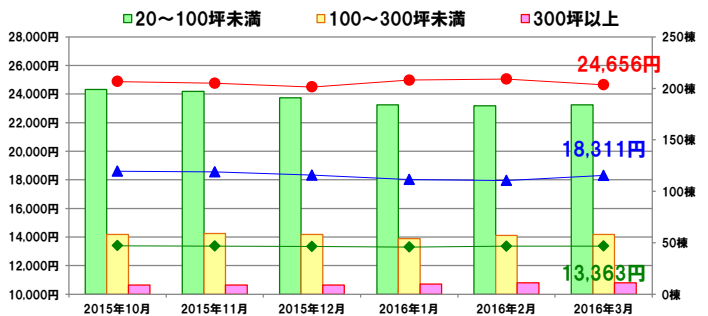
空室棟数・推定成約賃料6ヵ月の推移



	20~100坪未満 (前月比)	100~300坪未満 (前月比)	300坪以上 (前月比)
推定成約賃料	12,826円 (▲10円)	16,559円 (+197円)	27,714円 (▲819円)
空室棟数	344棟 (+0棟)	59棟 (+0棟)	7棟 (▲1棟)

③市ヶ谷・飯田橋・九段・麴町エリア

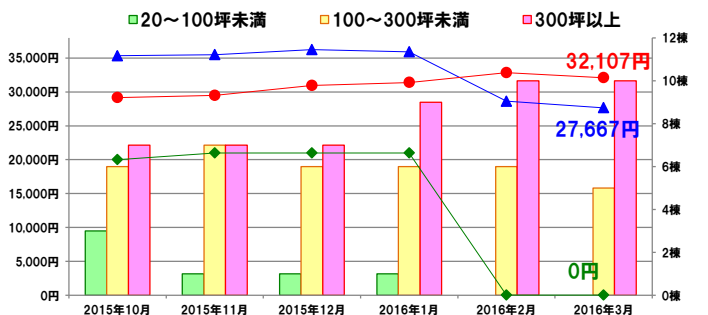
空室棟数・推定成約賃料6ヵ月の推移



	20~100坪未満 (前月比)	100~300坪未満 (前月比)	300坪以上 (前月比)
推定成約賃料	13,363円 (+6円)	18,311円 (+354円)	24,656円 (▲400円)
空室棟数	184棟 (+1棟)	58棟 (+1棟)	11棟 (+0棟)

④霞ヶ関・永田町・内幸町エリア

空室棟数・推定成約賃料6ヵ月の推移

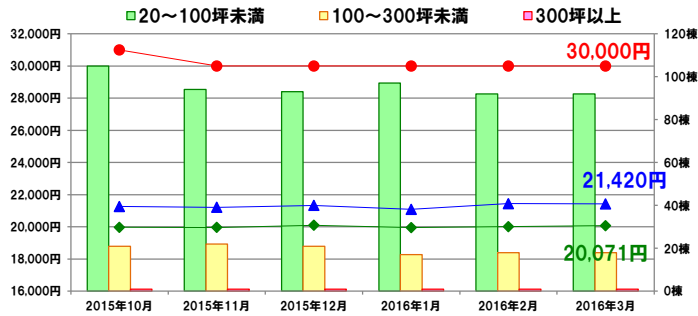


	20~100坪未満 (前月比)	100~300坪未満 (前月比)	300坪以上 (前月比)
推定成約賃料	0円 (+0円)	27,667円 (▲958円)	32,107円 (▲732円)
空室棟数	0棟 (+0棟)	5棟 (▲1棟)	10棟 (+0棟)

全国オフィスビル市況/東京主要5区 中央区

①銀座エリア

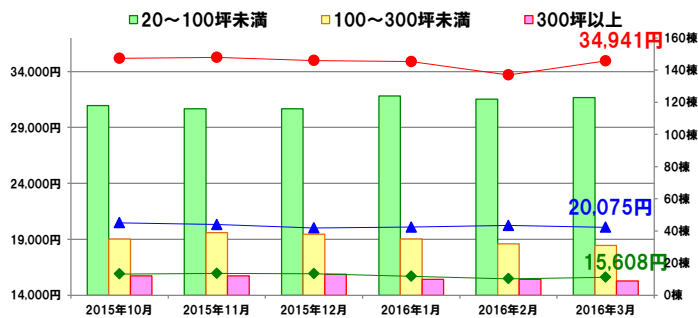
空室棟数・推定成約賃料6ヵ月の推移



	20~100坪未満 (前月比)	100~300坪未満 (前月比)	300坪以上 (前月比)
推定成約賃料	20,071円 (+60円)	21,420円 (▲18円)	30,000円 (+0円)
空室棟数	92棟 (+0棟)	18棟 (+0棟)	1棟 (+0棟)

②日本橋・八重洲エリア

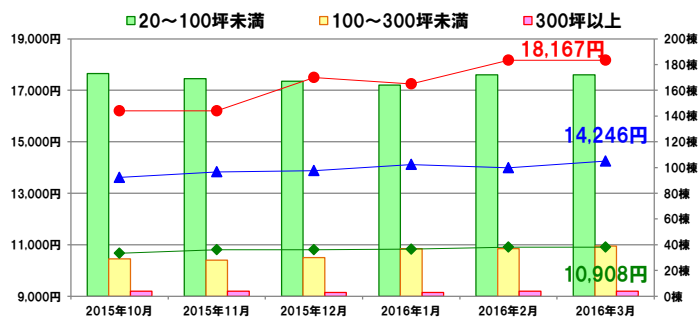
空室棟数・推定成約賃料6ヵ月の推移



	20~100坪未満 (前月比)	100~300坪未満 (前月比)	300坪以上 (前月比)
推定成約賃料	15,608円 (+128円)	20,075円 (▲160円)	34,941円 (+1,241円)
空室棟数	123棟 (+1棟)	31棟 (▲1棟)	9棟 (▲1棟)

③人形町・小伝馬町・東日本橋エリア

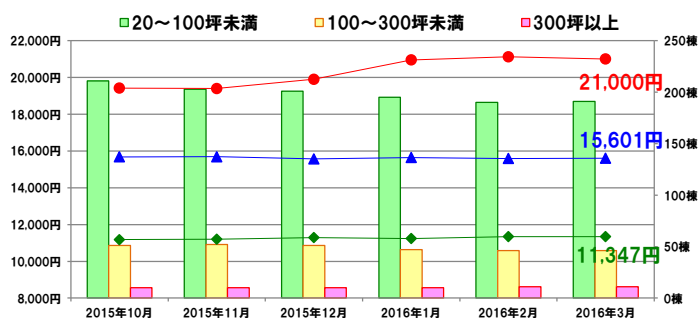
空室棟数・推定成約賃料6ヵ月の推移



	20~100坪未満 (前月比)	100~300坪未満 (前月比)	300坪以上 (前月比)
推定成約賃料	10,908円 (+0円)	14,246円 (+255円)	18,167円 (+0円)
空室棟数	172棟 (+0棟)	39棟 (+2棟)	4棟 (+0棟)

④茅場町・築地エリア

空室棟数・推定成約賃料6ヵ月の推移

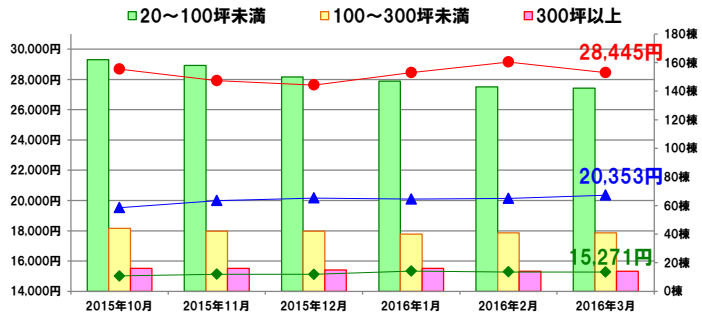


	20~100坪未満 (前月比)	100~300坪未満 (前月比)	300坪以上 (前月比)
推定成約賃料	11,347円 (+9円)	15,601円 (+10円)	21,000円 (▲125円)
空室棟数	191棟 (+1棟)	46棟 (+0棟)	11棟 (+0棟)

全国オフィスビル市況/東京主要5区 港区

①新橋・汐留・虎ノ門エリア

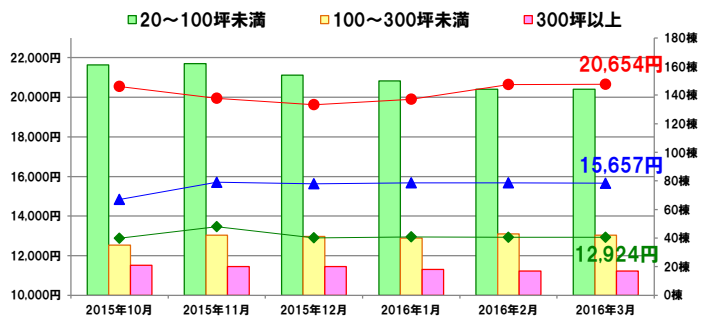
空室棟数・推定成約賃料6ヵ月の推移



	20~100坪未満 (前月比)	100~300坪未満 (前月比)	300坪以上 (前月比)
推定成約賃料	15,271円 (▲10円)	20,353円 (+214円)	28,445円 (▲708円)
空室棟数	142棟 (▲1棟)	41棟 (+0棟)	14棟 (+0棟)

②浜松町・田町エリア

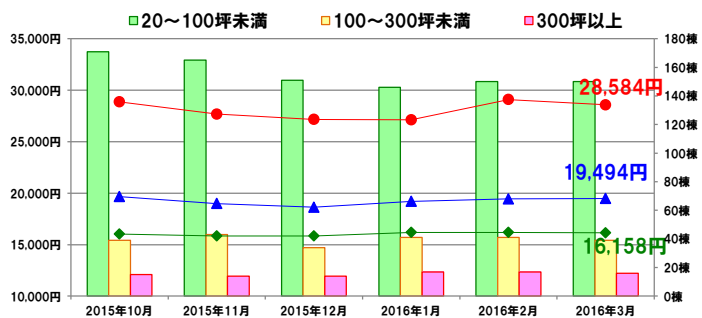
空室棟数・推定成約賃料6ヵ月の推移



	20~100坪未満 (前月比)	100~300坪未満 (前月比)	300坪以上 (前月比)
推定成約賃料	12,924円 (+0円)	15,657円 (▲20円)	20,654円 (+18円)
空室棟数	144棟 (+0棟)	42棟 (▲1棟)	17棟 (+0棟)

③赤坂・青山・六本木エリア

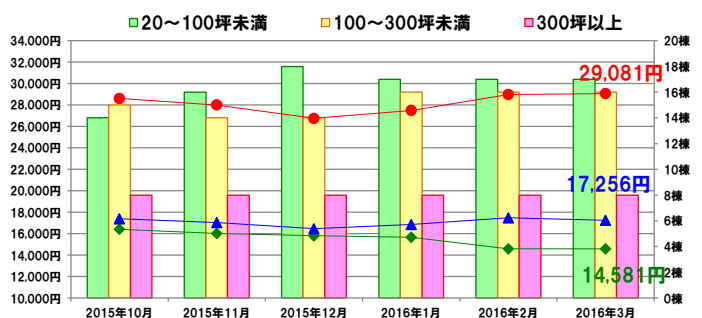
空室棟数・推定成約賃料6ヵ月の推移



	20~100坪未満 (前月比)	100~300坪未満 (前月比)	300坪以上 (前月比)
推定成約賃料	16,158円 (▲29円)	19,494円 (+50円)	28,584円 (▲520円)
空室棟数	150棟 (+0棟)	39棟 (▲2棟)	16棟 (▲1棟)

④品川エリア

空室棟数・推定成約賃料6ヵ月の推移

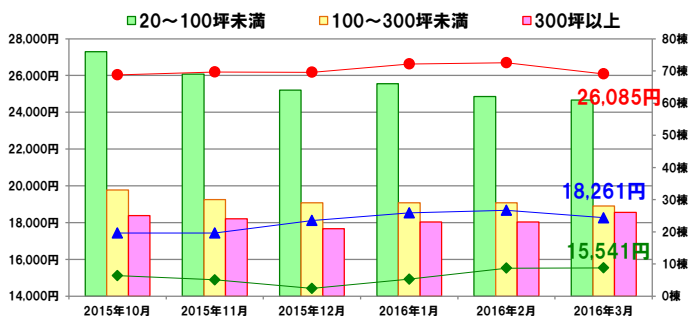


	20~100坪未満 (前月比)	100~300坪未満 (前月比)	300坪以上 (前月比)
推定成約賃料	14,581円 (+0円)	17,256円 (▲225円)	29,081円 (+107円)
空室棟数	17棟 (+0棟)	16棟 (+0棟)	8棟 (+0棟)

全国オフィスビル市況/東京主要5区 新宿区

①西新宿エリア

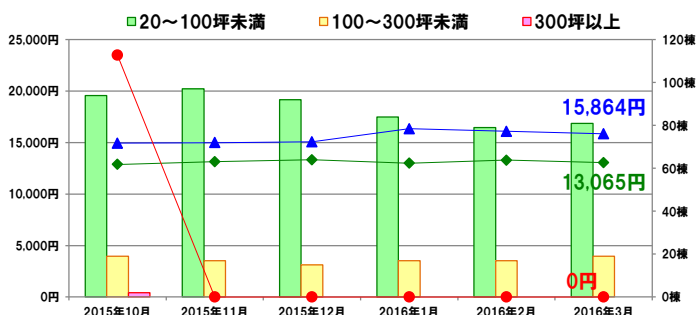
空室棟数・推定成約賃料6ヵ月の推移



	20~100坪未満 (前月比)	100~300坪未満 (前月比)	300坪以上 (前月比)
推定成約賃料	15,541円 (+22円)	18,261円 (▲402円)	26,085円 (▲611円)
空室棟数	61棟 (▲1棟)	28棟 (▲1棟)	26棟 (+3棟)

②東新宿・四ツ谷エリア

空室棟数・推定成約賃料6ヵ月の推移

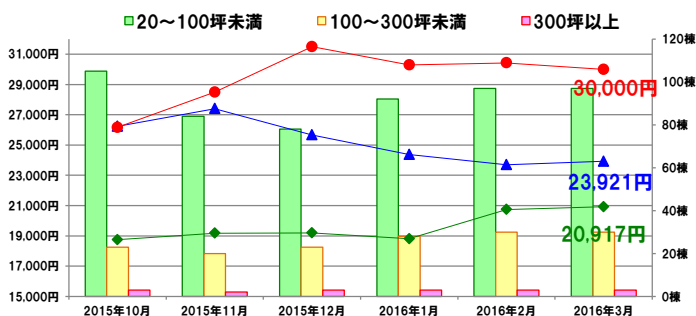


	20~100坪未満 (前月比)	100~300坪未満 (前月比)	300坪以上 (前月比)
推定成約賃料	13,065円 (▲227円)	15,864円 (▲227円)	0円 (+0円)
空室棟数	81棟 (+2棟)	19棟 (+2棟)	0棟 (+0棟)

全国オフィスビル市況/東京主要5区 渋谷区

①渋谷エリア

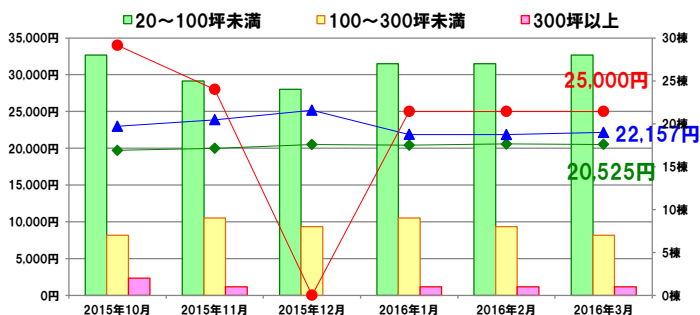
空室棟数・推定成約賃料6ヵ月の推移



	20~100坪未満 (前月比)	100~300坪未満 (前月比)	300坪以上 (前月比)
推定成約賃料	20,917円 (+173円)	23,921円 (+224円)	30,000円 (▲429円)
空室棟数	97棟 (+0棟)	30棟 (+0棟)	3棟 (+0棟)

②恵比寿・広尾エリア

空室棟数・推定成約賃料6ヵ月の推移



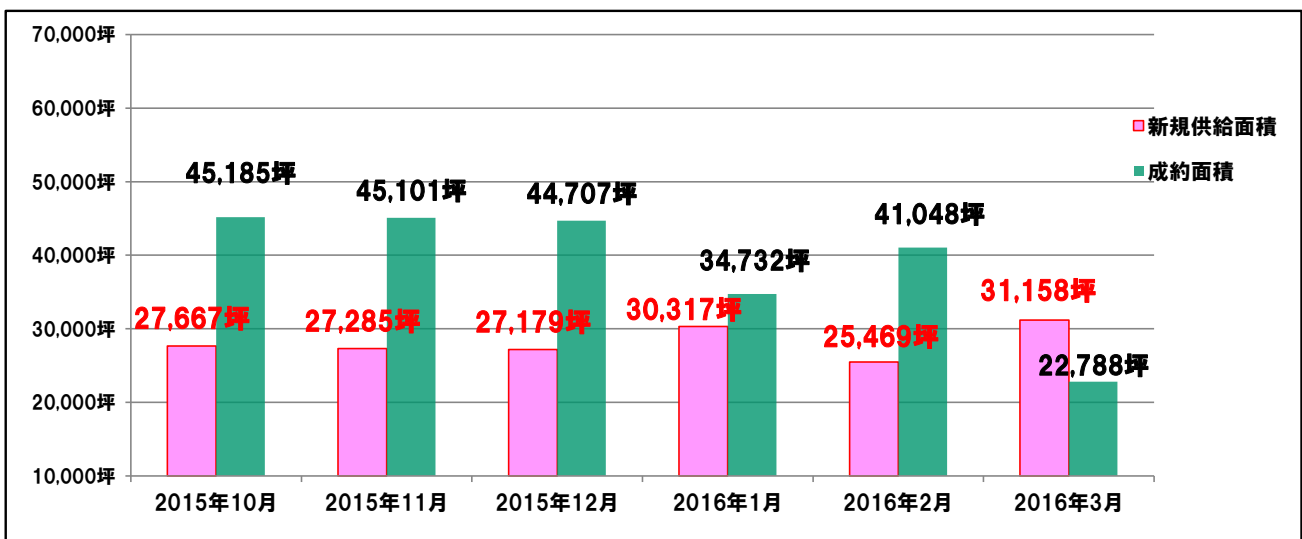
	20~100坪未満 (前月比)	100~300坪未満 (前月比)	300坪以上 (前月比)
推定成約賃料	20,525円 (▲50円)	22,157円 (+319円)	25,000円 (+0円)
空室棟数	28棟 (+1棟)	7棟 (▲1棟)	1棟 (+0棟)

3ヵ月ごとの平均フリーレント推移

	2014年7～9月	2014年10～12月	2015年1～3月	2015年4～6月	2015年7～9月	2015年10～12月
千代田区	2.4ヵ月	1.4ヵ月	2.3ヵ月	2.4ヵ月	1.8ヵ月	3.3ヵ月
中央区	3.0ヵ月	3.1ヵ月	2.4ヵ月	2.0ヵ月	1.6ヵ月	1.8ヵ月
港区	3.2ヵ月	2.6ヵ月	2.3ヵ月	2.4ヵ月	2.4ヵ月	3.0ヵ月
新宿区	1.8ヵ月	2.2ヵ月	2.2ヵ月	2.1ヵ月	1.0ヵ月	2.2ヵ月
渋谷区	2.0ヵ月	4.8ヵ月	2.3ヵ月	2.2ヵ月	3.4ヵ月	0.8ヵ月
平均値	3.2ヵ月	3.2ヵ月	2.7ヵ月	2.3ヵ月	1.9ヵ月	2.4ヵ月

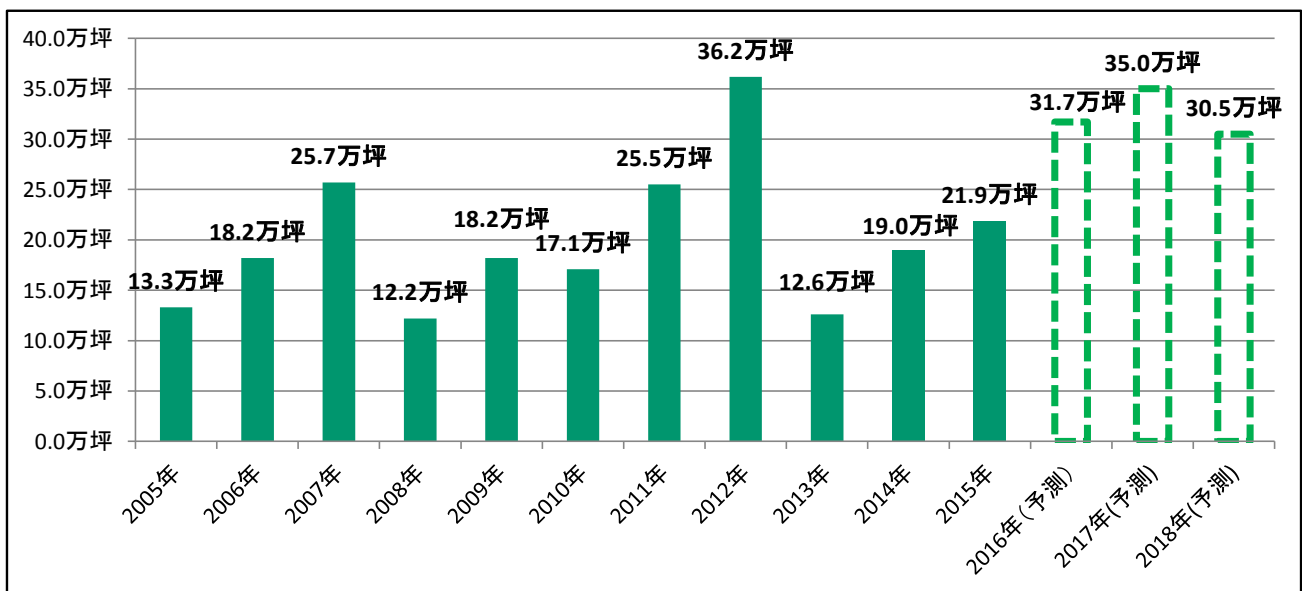
※ビルディング企画仲介実績より算出

直近6ヵ月 主要5区の供給面積と成約面積



※東京主要5区の平均空室率調査とは、調査対象ビルが異なります

新築ビル供給量



※東京23区で一般公開されている新築計画より、非賃貸用途(店舗、ホテル、住宅、事業者による自己使用等)を除いた事務所面積(共用部分を除いたネット面積)の集計

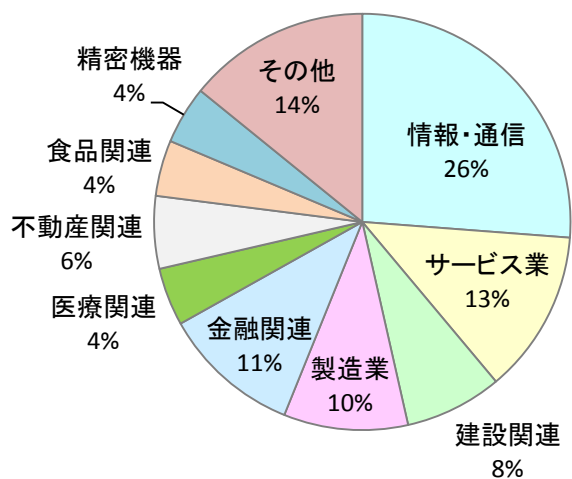
3月の主な大型新築物件

ビル名	所在地	階建	基準階面積
住友不動産二番町ファースト	千代田区二番町	7階	608坪
住友不動産新宿ガーデンタワー	新宿区大久保	37階	812坪
J R新宿ミライナタワー	新宿区新宿	32階	693坪
TRI-SEVEN ROPPONGI	港区六本木	14階	516坪

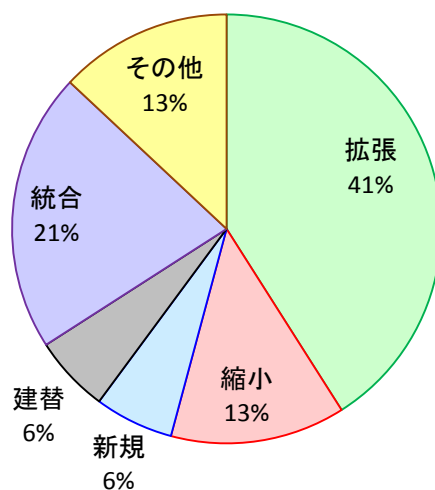
移転動向調査

※2015年4月から2016年3月までに収集したテナント移転事例
 (東京・神奈川・埼玉・千葉、100坪以上、新規開設を含む)622件が対象

移転業種



移転理由



《 データ概要 》

● 共通データ ●

調査期間：2016年3月1日～2016年3月31日
対 象：基準階面積20坪以上のオフィスビル
用 途：事務所のみ
規模分類：基準階面積により
大規模（300坪以上）
大 型（100～300坪未満）
中 型（20～100坪未満）
※推定成約賃料のみ（共益費込み）

● 調査棟数 ●

東京主要5区 8,670棟（新築ビル19棟を含む）

《 ビルディンググループ 概要 》

■ 株式会社 ビルディング企画 ■

事業内容：オフィスビル仲介、事業用物件仲介、移転に関する支援事業 他

■ 株式会社 企画ビルディング ■

事業内容：建築一式工事、各種メンテナンス・コンバージョン工事、ビルの運営管理 他

■ 株式会社 オフィス企画 ■

事業内容：オフィスレイアウトデザイン、オフィス家具販売、内装工事 他

■ 株式会社 月刊ビルディング ■

事業内容：広告代理業務、オフィス関連情報誌の編集・出版、販売促進ツール企画・制作 他