

— 2016年5月度 —
東京主要5区 オフィス市況調査

■平均空室率※1 3.76%(前月比▲0.08%)

■推定成約賃料※2 18,537円(前月比▲63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5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。

5月度のポイント

2016年5月度の東京主要5区の平均空室率※1は3.76%(前月比▲0.08%)と改善しました。5カ月連続で3%台の空室率となっており、わずかずつ低下し続けています。

最も空室率が改善したのは新宿区で2.60%(前月比▲0.56%)と大幅に改善。2006年の調査開始以来、最も低い空室率となりました。次いで千代田区では3.33%(前月比▲0.15%)と3カ月連続で改善しました。新規供給の減少が空室率を押し下げました。渋谷区は2.42%(前月比▲0.03%)と横ばいながら、2カ月連続で空室率が低下しています。

一方、港区では5.18%(前月比+0.14%)と前月の大幅な改善から一転、再び上昇しました。一部エリアの大型ビルで空室が発生した影響で空室率が増加しています。中央区は3.51%(前月比+0.06%)とほぼ横ばいですが、わずかに空室率が上昇しています。

推定成約賃料※2は18,537円(前月比▲63円)と3カ月ぶりに値下がりしました。港区と渋谷区で高価格帯ビルの成約が進み、賃料相場が低下しています。ただし、前月に引き続き高値で推移しており、下落の気配は見られません。

新築ビル※3の平均空室率は6.90%(前月比+0.62%)と上昇しました。千代田区や港区などの大型ビルで新規募集があった影響で空室率が上がりました。推定成約賃料は29,900円(前月比▲143円)と大型ビルの募集賃料がわずかに低下しています。

東京主要5区では、空室率と推定成約賃料に大きな変動が見られませんでした。エリア別では空室率がほぼ横ばいで推移しており、推定成約賃料も上昇傾向です。大規模ビルで成約が進んだことによって成約面積が大幅に増加し、新規募集を上回っていることから、移転ニーズの高まりが継続していることがうかがえます。消費税の増税延期が表明され、景気回復への対策が打たれるなかでオフィスビルの需要がどこまで伸びるのか、今後の市況に注目されます。

- ・ 2016年5月1日から5月31日の期間に、テナント募集を行なった合計8,546棟を対象に調査を実施(事務所のみ)。
- ・ 次回、2016年6月度(6月1日～6月30日)の調査結果は、2016年7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	2015.5	2015.6	2015.07	2015.08	2015.09	2015.10	2015.11	2015.12	2016.1	2016.2	2016.3	2016.4	2016.5
東京	主要5区	千代田区	4.34%	4.41%	4.20%	3.95%	3.55%	3.30%	3.32%	3.41%	3.27%	3.55%	3.51%	3.48%	3.33%
		中央区	5.86%	5.86%	5.64%	5.33%	5.65%	5.36%	5.34%	5.30%	3.37%	3.38%	3.20%	3.45%	3.51%
		港区	7.56%	6.82%	6.65%	6.87%	6.68%	5.82%	5.10%	5.24%	5.22%	5.47%	5.24%	5.04%	5.18%
		新宿区	4.54%	4.50%	4.18%	4.03%	3.77%	3.71%	3.62%	2.81%	3.28%	2.81%	3.27%	3.16%	2.60%
		渋谷区	2.93%	2.92%	2.83%	2.55%	2.31%	2.50%	2.43%	2.78%	2.58%	2.41%	2.47%	2.45%	2.42%
		平均値	5.48%	5.27%	5.07%	4.97%	4.78%	4.39%	4.16%	4.14%	3.84%	3.93%	3.89%	3.84%	3.76%
		新築平均値	33.06%	19.73%	30.33%	29.60%	28.15%	28.89%	22.14%	23.65%	14.13%	14.45%	7.47%	6.28%	6.90%
	その他	品川区	11.30%	9.50%	9.28%	9.39%	9.19%	9.77%	10.02%	9.46%	9.61%	9.15%	8.93%	9.38%	9.41%
		豊島区	2.95%	3.00%	2.31%	1.93%	1.63%	1.95%	1.77%	1.70%	1.69%	1.26%	1.17%	1.44%	1.40%
		台東区	5.59%	6.74%	6.80%	6.86%	6.82%	7.07%	7.71%	7.60%	7.28%	7.56%	7.34%	6.47%	6.35%
		江東区	12.28%	11.61%	11.44%	10.28%	10.09%	8.48%	7.66%	7.38%	6.84%	5.52%	5.49%	6.05%	5.77%

直近13ヵ月 推定成約賃料推移

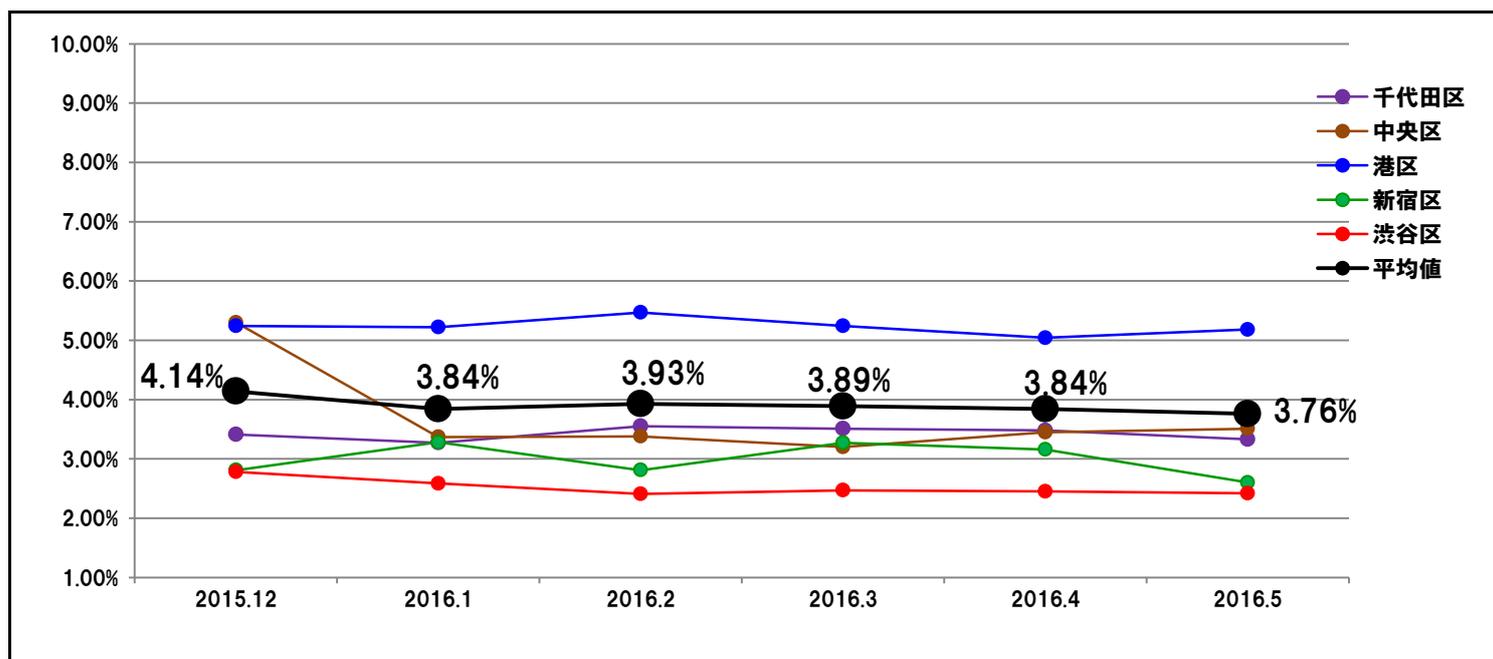
		調査月	2015.5	2015.6	2015.07	2015.08	2015.09	2015.10	2015.11	2015.12	2016.1	2016.2	2016.3	2016.4	2016.5
東京	主要5区	千代田区	18,569円	18,766円	18,796円	18,917円	18,601円	19,054円	19,005円	18,943円	18,721円	18,233円	18,233円	18,765円	19,150円
		中央区	17,421円	17,466円	17,672円	17,902円	17,952円	17,693円	17,879円	17,759円	17,432円	17,476円	17,475円	18,914円	19,082円
		港区	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	18,023円	17,383円
		新宿区	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	15,569円	15,736円
		渋谷区	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	22,286円	22,189円
		平均値	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	18,600円	18,537円
		新築平均値	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	30,043円	29,900円
	その他	品川区	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	14,448円	14,517円
		豊島区	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	15,012円	15,117円
		台東区	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	14,336円	14,483円
		江東区	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	10,517円	10,486円

・賃料平均は小数以下切捨て

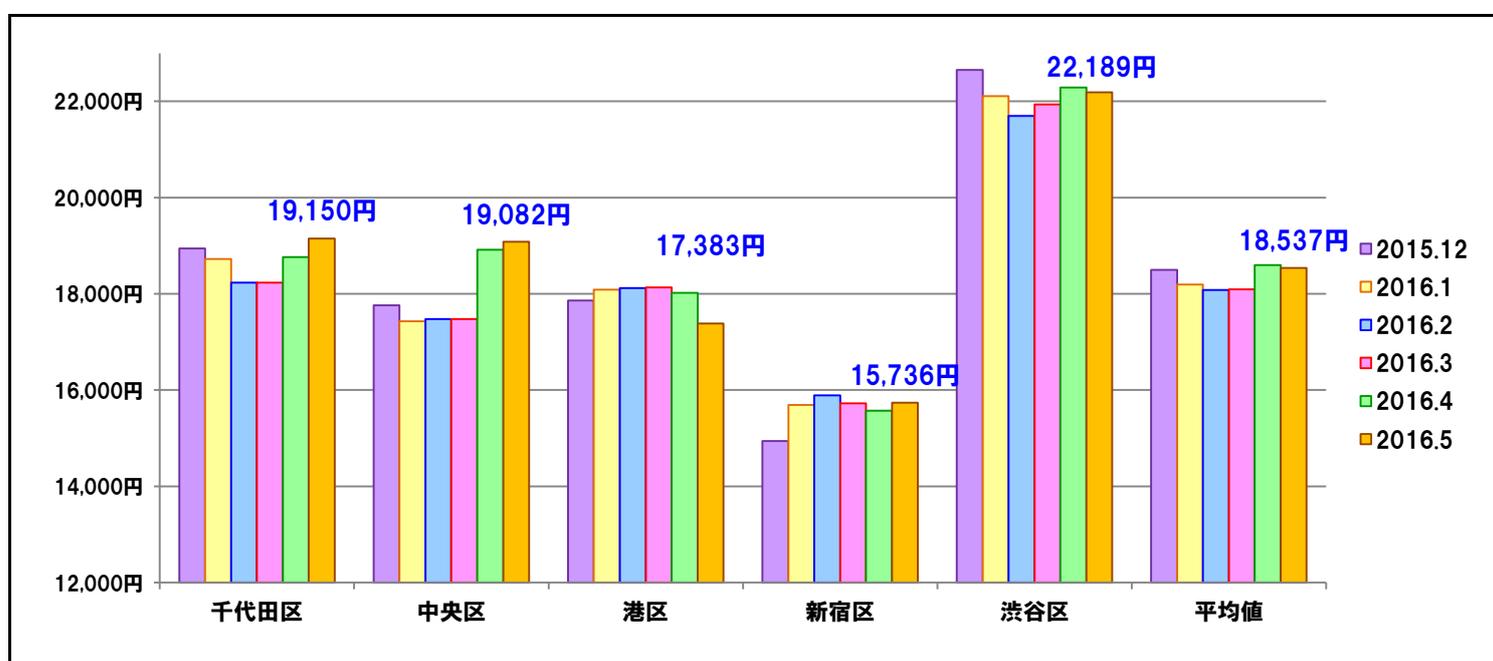
空室率・推定成約賃料 前月比増減

	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	3.33%	-0.15%	13,053円	19,150円	385円	32,244円
中央区	3.51%	0.06%	13,711円	19,082円	168円	22,645円
港区	5.18%	0.14%	14,844円	17,383円	-640円	27,134円
新宿区	2.60%	-0.56%	12,618円	15,736円	167円	24,647円
渋谷区	2.42%	-0.03%	18,603円	22,189円	-97円	27,125円
平均値	3.76%	-0.08%	14,067円	18,537円	-63円	27,573円
新築平均	6.90%	0.62%	24,916円	29,900円	-143円	-

直近6ヵ月 平均空室率推移



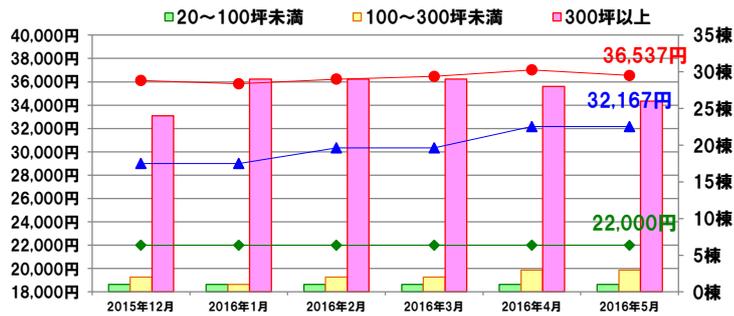
直近6ヵ月 推定成約賃料推移



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

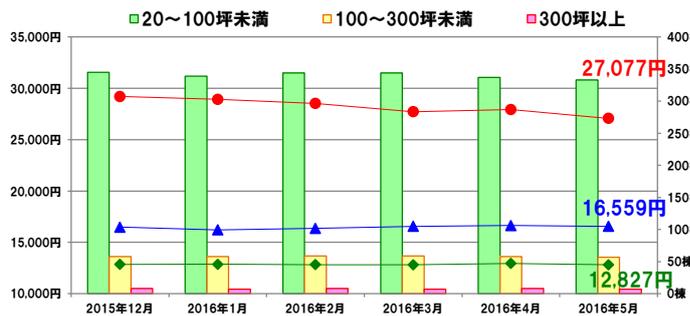
空室棟数・推定成約賃料6ヵ月の推移



	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)	32,167円 (+0円)	36,537円 (▲475円)
空室棟数	1棟 (+0棟)	3棟 (+0棟)	26棟 (▲2棟)

②神田・秋葉原・御茶ノ水エリア

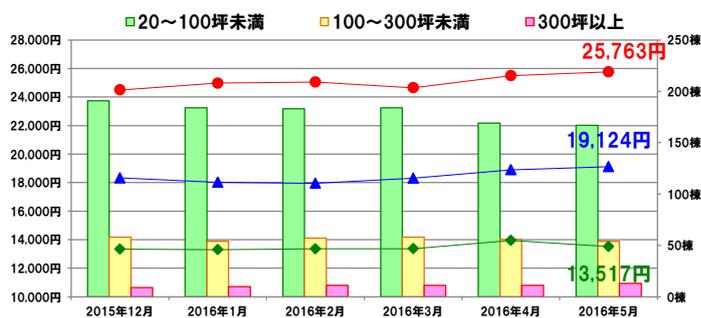
空室棟数・推定成約賃料6ヵ月の推移



	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	12,827円 (▲127円)	16,559円 (▲85円)	27,077円 (▲856円)
空室棟数	333棟 (▲4棟)	57棟 (▲1棟)	7棟 (▲1棟)

③市ヶ谷・飯田橋・九段・麴町エリア

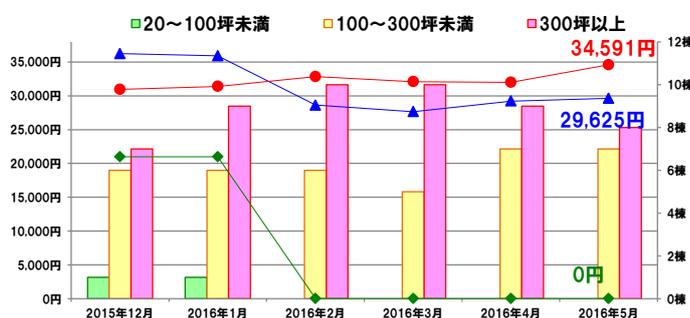
空室棟数・推定成約賃料6ヵ月の推移



	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	13,517円 (▲437円)	19,124円 (+230円)	25,763円 (+263円)
空室棟数	167棟 (▲2棟)	54棟 (▲2棟)	13棟 (+2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)	29,625円 (+390円)	34,591円 (+2,591円)
空室棟数	0棟 (+0棟)	7棟 (+0棟)	8棟 (▲1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

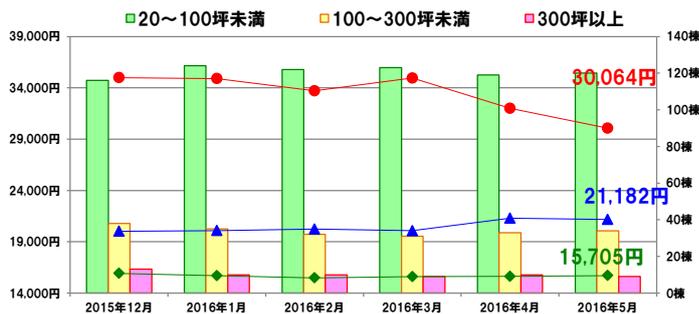
空室棟数・推定成約賃料6ヵ月の推移



	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	20,028円 (▲37円)	29,299円 (+1,927円)	30,000円 (+0円)
空室棟数	95棟 (+0棟)	19棟 (▲2棟)	1棟 (+0棟)

②日本橋・八重洲エリア

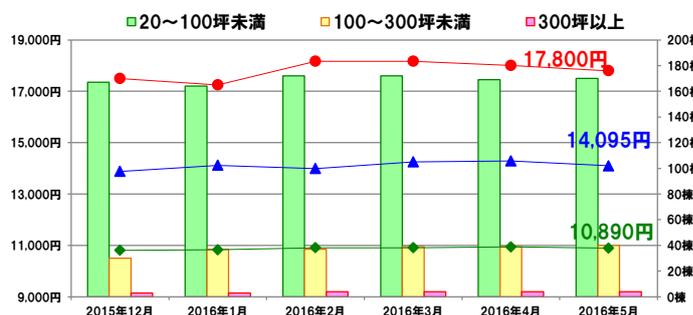
空室棟数・推定成約賃料6ヵ月の推移



	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	15,705円 (+70円)	21,182円 (▲110円)	30,064円 (▲1,924円)
空室棟数	120棟 (+1棟)	34棟 (+1棟)	9棟 (▲1棟)

③人形町・小伝馬町・東日本橋エリア

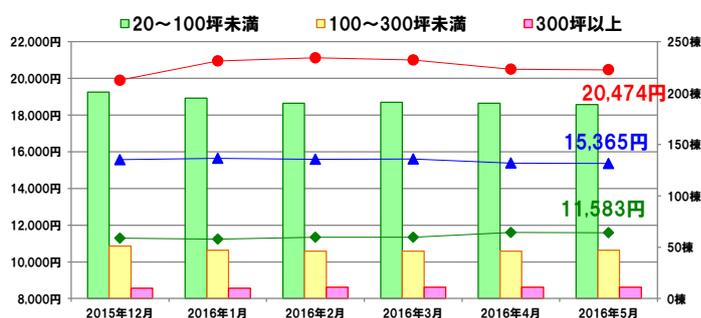
空室棟数・推定成約賃料6ヵ月の推移



	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	10,890円 (▲49円)	14,095円 (▲194円)	17,800円 (▲200円)
空室棟数	170棟 (+1棟)	40棟 (+1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

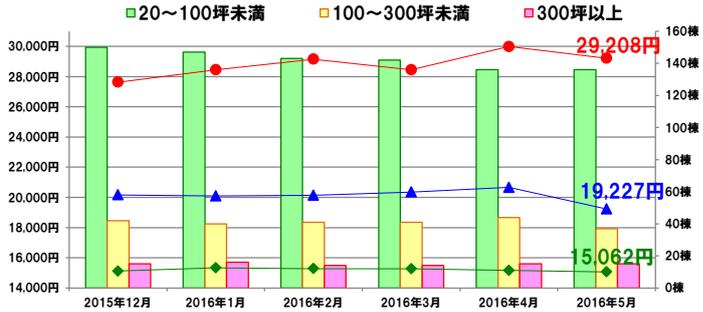


	20~100坪未満 (前月比)	100~300坪未満 (前月比)	300坪以上 (前月比)
推定成約賃料	11,583円 (▲14円)	15,365円 (▲19円)	20,474円 (▲26円)
空室棟数	189棟 (▲1棟)	47棟 (+1棟)	11棟 (+0棟)

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

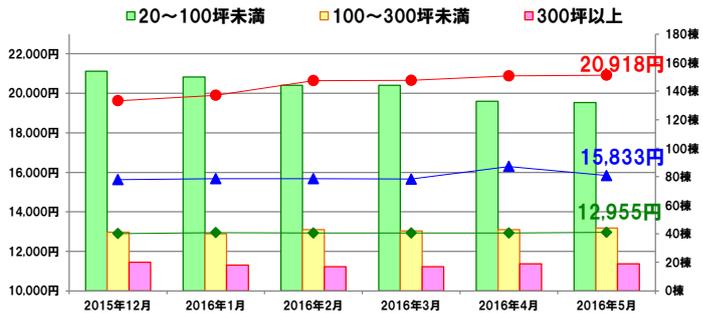
空室棟数・推定成約賃料6ヵ月の推移



	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	15,062円 (▲105円)	19,227円 (▲1,429円)	29,208円 (▲779円)
空室棟数	136棟 (+0棟)	37棟 (▲7棟)	15棟 (+0棟)

②浜松町・田町エリア

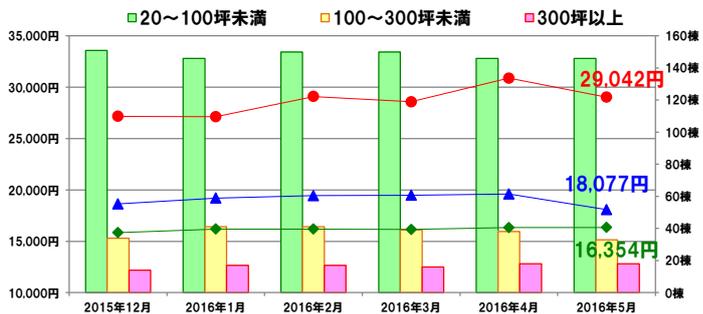
空室棟数・推定成約賃料6ヵ月の推移



	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	12,955円 (+28円)	15,833円 (▲466円)	20,918円 (+43円)
空室棟数	132棟 (▲1棟)	44棟 (+1棟)	19棟 (+0棟)

③赤坂・青山・六本木エリア

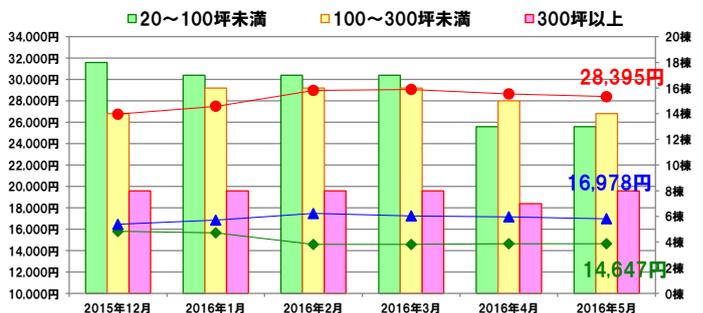
空室棟数・推定成約賃料6ヵ月の推移



	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	16,354円 (+7円)	18,077円 (▲1,530円)	29,042円 (▲1,841円)
空室棟数	146棟 (+0棟)	33棟 (▲5棟)	18棟 (+0棟)

④品川エリア

空室棟数・推定成約賃料6ヵ月の推移

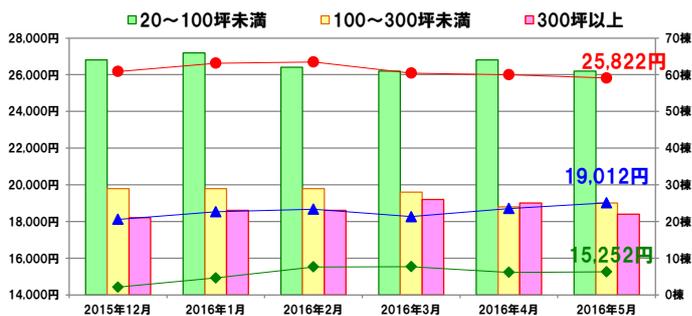


	20~100坪未満 (前月比)	100~300坪未満 (前月比)	300坪以上 (前月比)
推定成約賃料	14,647円 (+0円)	16,978円 (▲180円)	28,395円 (▲254円)
空室棟数	13棟 (+0棟)	14棟 (▲1棟)	8棟 (+1棟)

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

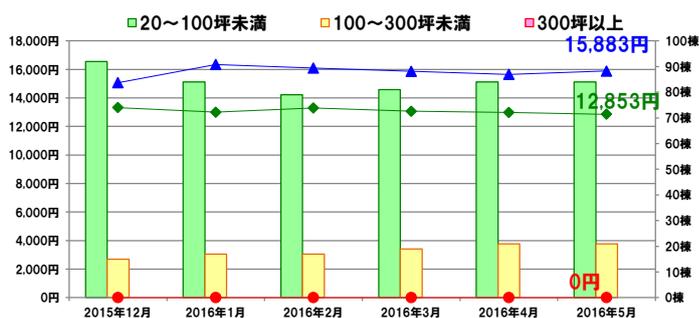
空室棟数・推定成約賃料6ヵ月の推移



	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	15,252円 (+27円)	19,012円 (+309円)	25,822円 (▲178円)
空室棟数	61棟 (▲3棟)	25棟 (+1棟)	22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

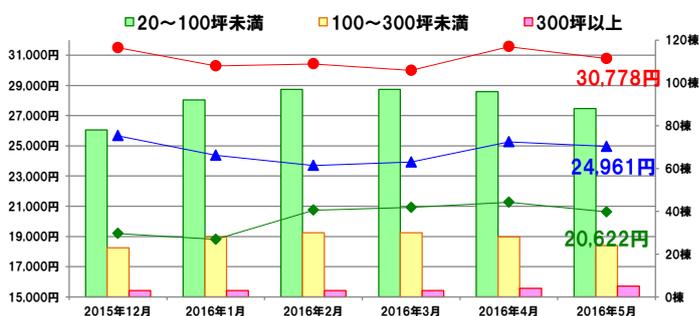


	20~100坪未満 (前月比)	100~300坪未満 (前月比)	300坪以上 (前月比)
推定成約賃料	12,853円 (▲122円)	15,883円 (+233円)	0円 (+0円)
空室棟数	84棟 (+0棟)	21棟 (+0棟)	0棟 (+0棟)

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	20,622円 (▲649円)	24,961円 (▲303円)	30,778円 (▲793円)
空室棟数	88棟 (▲8棟)	24棟 (▲4棟)	5棟 (+1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



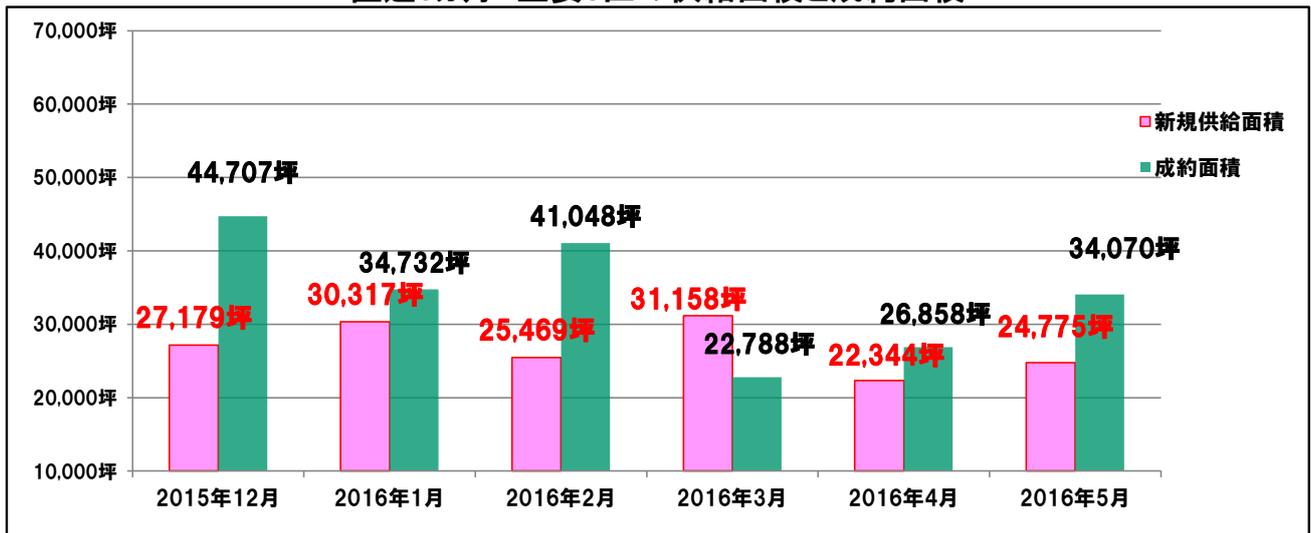
	20~100坪未満 (前月比)	100~300坪未満 (前月比)	300坪以上 (前月比)
推定成約賃料	20,929円 (+171円)	18,274円 (▲1,496円)	0円 (+0円)
空室棟数	29棟 (+1棟)	5棟 (▲2棟)	0棟 (+0棟)

3ヵ月ごとの平均フリーレント推移

	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	2016年1～3月
千代田区	1.4ヵ月	2.3ヵ月	2.4ヵ月	1.8ヵ月	3.3ヵ月	1.8ヵ月
中央区	3.1ヵ月	2.4ヵ月	2.0ヵ月	1.6ヵ月	1.8ヵ月	4.1ヵ月
港区	2.6ヵ月	2.3ヵ月	2.4ヵ月	2.4ヵ月	3.0ヵ月	2.2ヵ月
新宿区	2.2ヵ月	2.2ヵ月	2.1ヵ月	1.0ヵ月	2.2ヵ月	1.3ヵ月
渋谷区	4.8ヵ月	2.3ヵ月	2.2ヵ月	3.4ヵ月	0.8ヵ月	1.0ヵ月
平均値	3.2ヵ月	2.7ヵ月	2.3ヵ月	1.9ヵ月	2.4ヵ月	2.2ヵ月

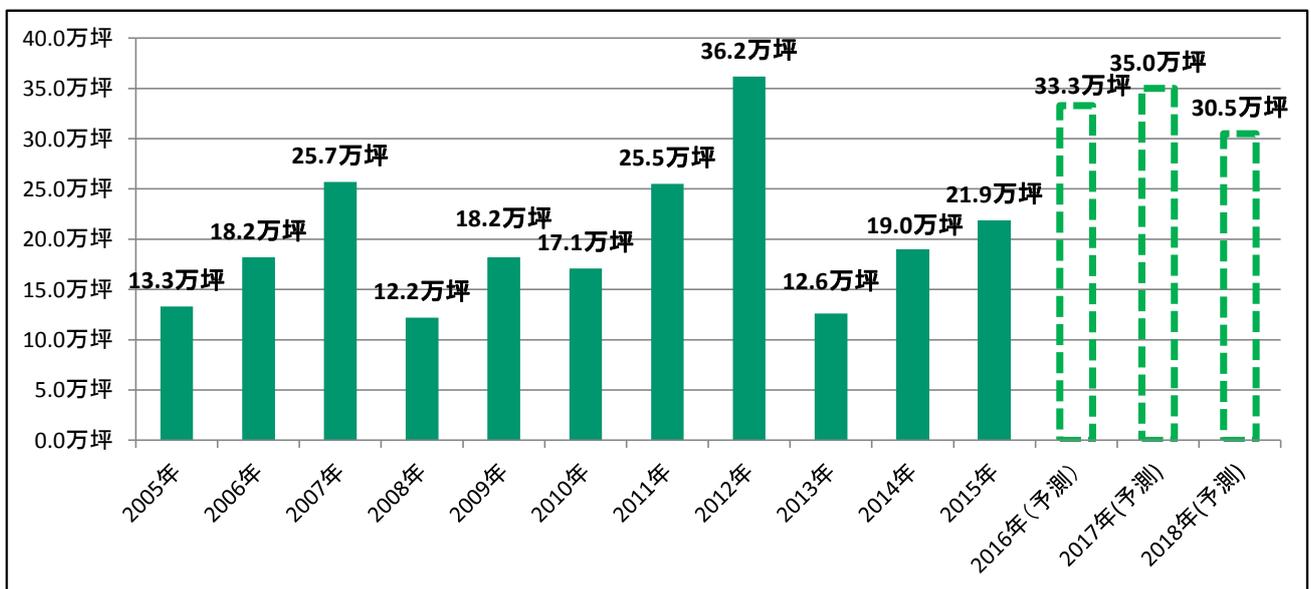
※ビルディング企画仲介実績より算出

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

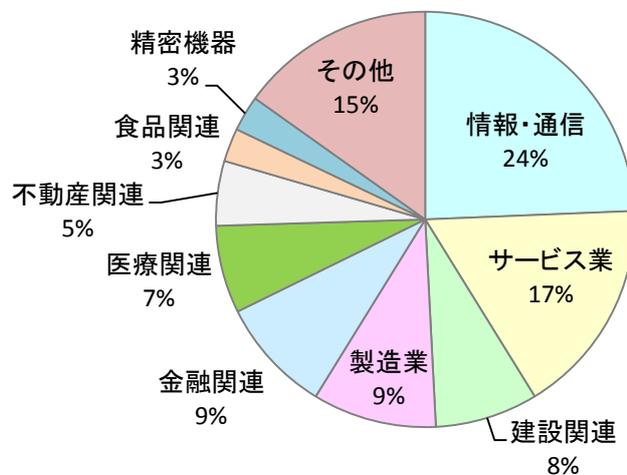
5月の主な大型新築物件

ビル名	所在地	階建	基準階面積
東京ガーデンテラス	千代田区紀尾井町	36階	1,000坪
ネクストサイト渋谷	渋谷区渋谷	12階	298坪

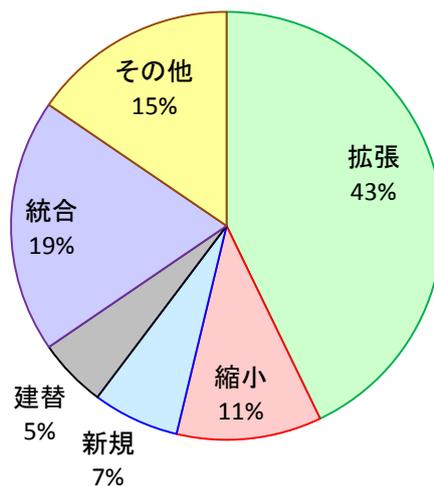
移転動向調査

※2015年6月から2016年5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)616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5月1日～2016年5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 8,546棟（新築ビル22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