

— 2016年8月度 —
東京主要5区 オフィス市況調査

■平均空室率※1 3.47%(前月比▲0.20%)

■平均推定成約賃料※2 18,400円(前月比▲56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8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。

8月度のポイント

2016年8月度の東京主要5区の平均空室率※1は3.47%(前月比▲0.20%)と改善しました。当月は大型ビルの成約が目立ち、大規模ビルの成約も複数あった影響により、6カ月連続で空室率が低下しています。

各エリアの空室率では、渋谷区以外の4区で空室率が低下しました。中央区が2.33%(前月比▲0.38%)と大幅に改善しました。大規模の成約があったほか、大型ビルで空室解消が進んだ影響により3カ月連続で空室率が低下しています。新宿区は2.20%(前月比▲0.37%)と調査開始以来、初の2%台前半となりました。港区は4.99%(前月比▲0.21%)と空室率が改善。大型の区画で解約が出たものの、大規模ビルで成約が進んだことで空室率が低下しています。千代田区は3.18%(前月比▲0.18%)と改善。大規模ビルで成約があり、2カ月連続の低下につながりました。

一方で、渋谷区は2.97%(前月比+0.27%)と空室率が上昇しました。空室の少ない状況ながら、大型ビルで借り換えによる空室があった影響で空室率が増加しています。

平均推定成約賃料※2は18,400円(前月比▲56円)とわずかに下落しました。新規募集が落ち着いた一方、成約面積も前月よりわずかに減少し、同水準で推移しています。

新築ビル※3の平均空室率は5.55%(前月比▲0.18%)と改善。港区の大規模ビルで成約が進んだ影響でわずかに低下しています。平均推定成約賃料は33,210円(前月比-1,328円)と下落しました。ミドルサイズの新築ビルによる供給量増加が賃料相場を押し下げました。

東京主要5区では、2007年以来となる低い空室率で推移しており、前月からも低下が進んでいます。しかし一方で募集中の賃料相場は上昇しておらず、頭打ちしている印象があります。エリア全体が品薄状態ではあるものの、テナント企業が賃料目線を下げていることから賃料相場が上がりづらい状況になっており、今後の供給量増加によって市況の動向が変わる可能性も想定されます。

- ・2016年8月1日から8月31日の期間に、テナント募集を行なった合計8,429棟を対象に調査を実施(事務所のみ)。
- ・次回、2016年9月度(9月1日~9月30日)の調査結果は、2016年10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：平均空室率 …基準階床面積100坪以上のビル
※2：平均推定成約賃料…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
代表番号: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	2015.08	2015.09	2015.10	2015.11	2015.12	2016.1	2016.2	2016.3	2016.4	2016.5	2016.6	2016.7	2016.8
東京	主要5区	千代田区	3.95%	3.55%	3.30%	3.32%	3.41%	3.27%	3.55%	3.51%	3.48%	3.33%	3.42%	3.36%	3.18%
		中央区	5.33%	5.65%	5.36%	5.34%	5.30%	3.37%	3.38%	3.20%	3.45%	3.51%	2.85%	2.71%	2.33%
		港区	6.87%	6.68%	5.82%	5.10%	5.24%	5.22%	5.47%	5.24%	5.04%	5.18%	5.16%	5.20%	4.99%
		新宿区	4.03%	3.77%	3.71%	3.62%	2.81%	3.28%	2.81%	3.27%	3.16%	2.60%	3.11%	2.57%	2.20%
		渋谷区	2.55%	2.31%	2.50%	2.43%	2.78%	2.58%	2.41%	2.47%	2.45%	2.42%	2.52%	2.70%	2.97%
		平均値	4.97%	4.78%	4.39%	4.16%	4.14%	3.84%	3.93%	3.89%	3.84%	3.76%	3.73%	3.67%	3.47%
		新築平均値	29.60%	28.15%	28.89%	22.14%	23.65%	14.13%	14.45%	7.47%	6.28%	6.90%	5.91%	5.73%	5.55%
	その他	品川区	9.39%	9.19%	9.77%	10.02%	9.46%	9.61%	9.15%	8.93%	9.38%	9.41%	8.05%	7.70%	7.37%
		豊島区	1.93%	1.63%	1.95%	1.77%	1.70%	1.69%	1.26%	1.17%	1.44%	1.40%	1.75%	2.10%	2.69%
		台東区	6.86%	6.82%	7.07%	7.71%	7.60%	7.28%	7.56%	7.34%	6.47%	6.35%	6.35%	6.56%	7.17%
		江東区	10.28%	10.09%	8.48%	7.66%	7.38%	6.84%	5.52%	5.49%	6.05%	5.77%	6.62%	7.15%	6.97%

直近13ヵ月 推定成約賃料推移

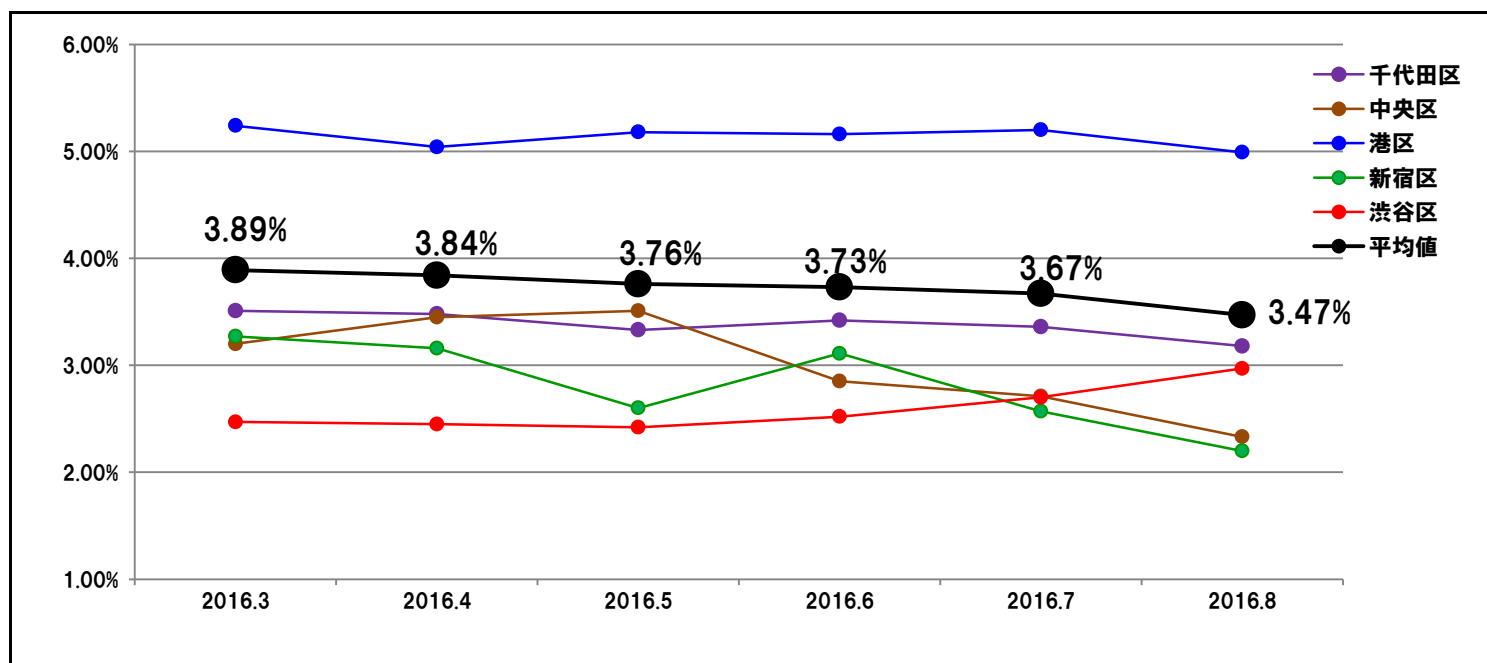
		調査月	2015.08	2015.09	2015.10	2015.11	2015.12	2016.1	2016.2	2016.3	2016.4	2016.5	2016.6	2016.7	2016.8
東京	主要5区	千代田区	18,917円	18,601円	19,054円	19,005円	18,943円	18,721円	18,233円	18,233円	18,765円	19,150円	19,069円	19,726円	18,671円
		中央区	17,902円	17,952円	17,693円	17,879円	17,759円	17,432円	17,476円	17,475円	18,914円	19,082円	19,029円	17,491円	17,832円
		港区	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	17,675円	18,537円	18,601円
		新宿区	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	15,586円	15,555円	15,534円
		渋谷区	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	21,659円	21,966円	22,053円
		平均値	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	18,450円	18,456円	18,400円
		新築平均値	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	26,949円	34,538円	33,210円
	その他	品川区	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	14,786円	14,453円	14,685円
		豊島区	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	15,590円	15,038円	15,057円
		台東区	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	14,185円	14,940円	15,007円
		江東区	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	10,631円	10,804円	10,719円

・賃料平均は小数以下切捨て

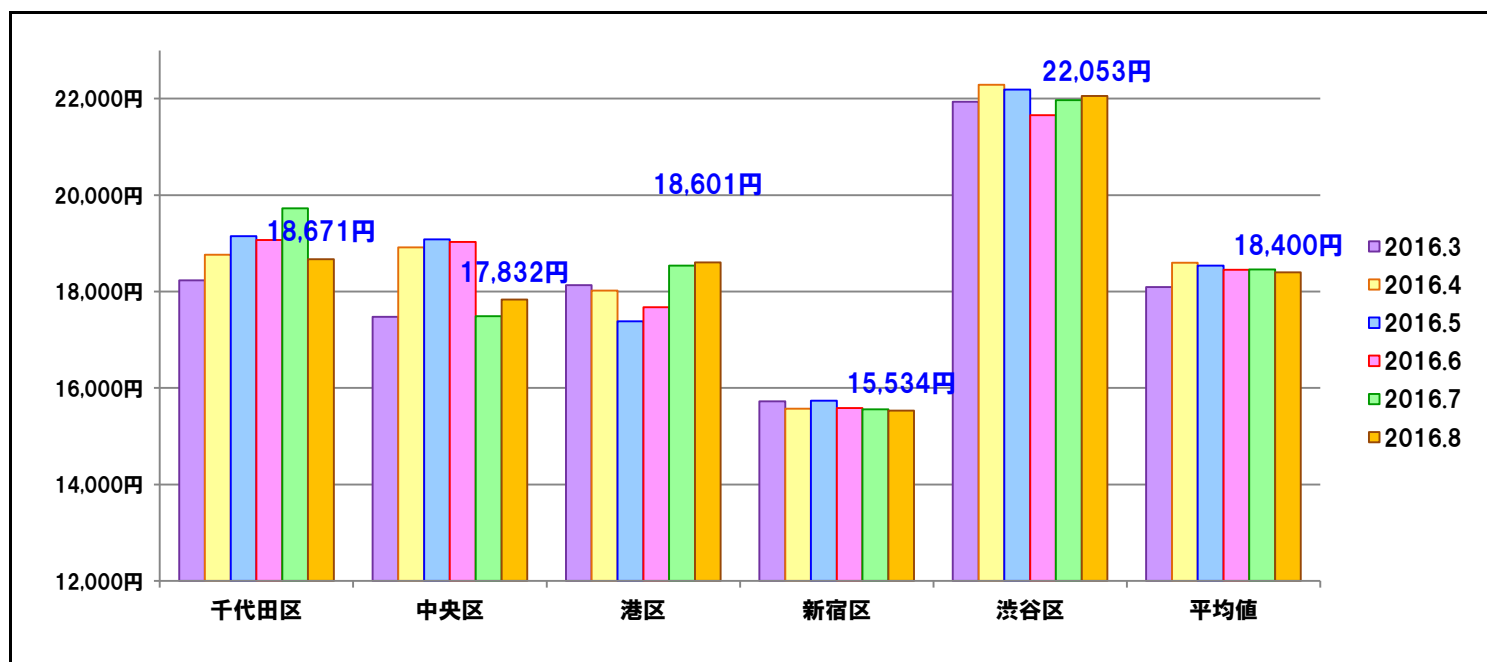
空室率・推定成約賃料 前月比増減

	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	3.18%	-0.18%	13,057円	18,671円	-1,055円	33,874円
中央区	2.33%	-0.38%	14,135円	17,832円	341円	23,240円
港区	4.99%	-0.21%	15,003円	18,601円	64円	27,354円
新宿区	2.20%	-0.37%	13,895円	15,534円	-21円	24,688円
渋谷区	2.97%	0.27%	18,837円	22,053円	87円	29,214円
平均値	3.47%	-0.20%	14,400円	18,400円	-56円	28,266円
新築平均	5.55%	-0.18%	25,474円	33,210円	-1,328円	-

直近6ヵ月 平均空室率推移



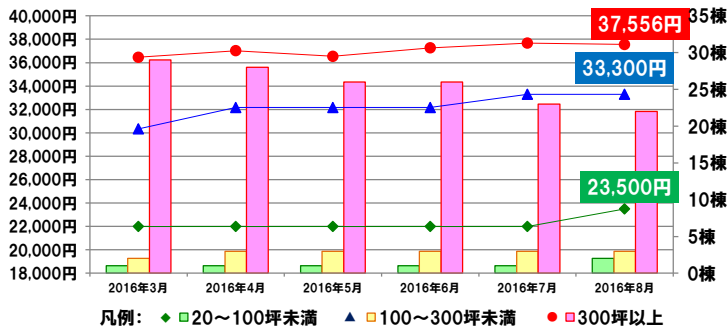
直近6ヵ月 推定成約賃料推移



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

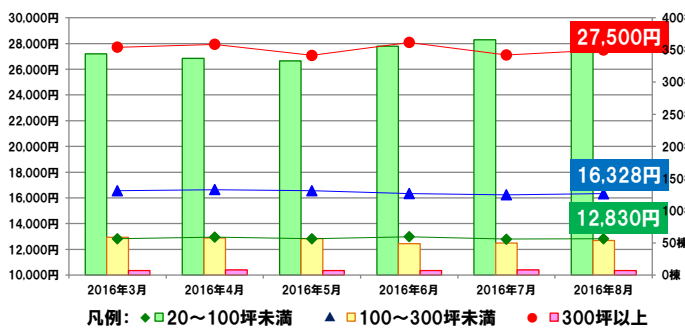
空室棟数・推定成約賃料6ヵ月の推移



	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	23,500円 (+1,500円)	33,300円 (+0円)	37,556円 (▲120円)
空室棟数	2棟 (+1棟)	3棟 (+0棟)	22棟 (▲1棟)

②神田・秋葉原・御茶ノ水エリア

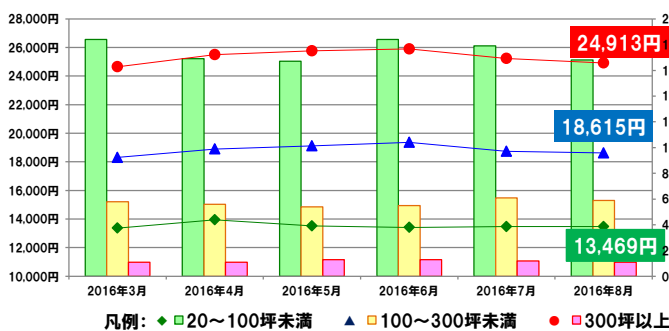
空室棟数・推定成約賃料6ヵ月の推移



	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	12,830円 (+38円)	16,328円 (+89円)	27,500円 (+385円)
空室棟数	354棟 (▲12棟)	54棟 (+4棟)	7棟 (▲1棟)

③市ヶ谷・飯田橋・九段・麴町エリア

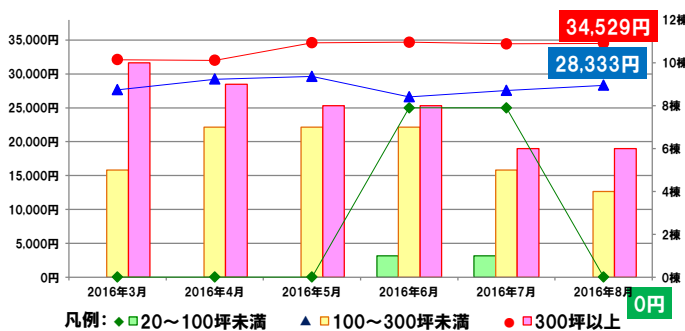
空室棟数・推定成約賃料6ヵ月の推移



	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	13,469円 (+0円)	18,615円 (▲114円)	24,913円 (▲318円)
空室棟数	168棟 (▲11棟)	59棟 (▲2棟)	11棟 (▲1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

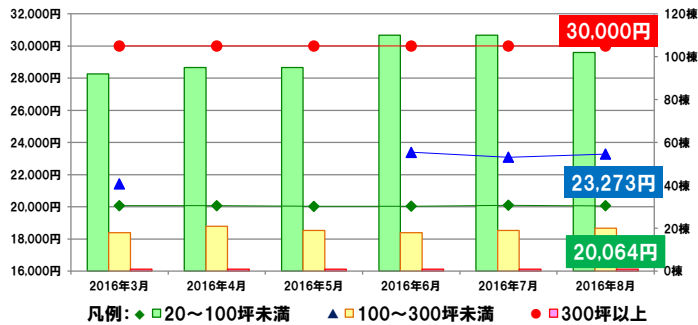


	20~100坪未満 (前月比)	100~300坪未満 (前月比)	300坪以上 (前月比)
推定成約賃料	0円 (▲25,000円)	28,333円 (+777円)	34,529円 (+91円)
空室棟数	0棟 (▲1棟)	4棟 (▲1棟)	6棟 (+0棟)

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

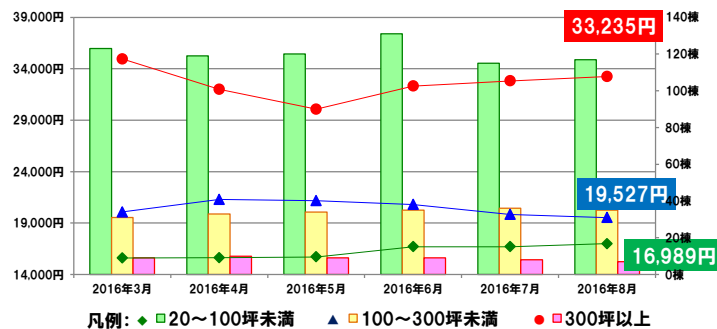


	20~100坪未満 (前月比)	100~300坪未満 (前月比)	300坪以上 (前月比)
推定成約賃料	20,064円 (▲35円)	23,273円 (+190円)	30,000円 (+0円)
空室棟数	102棟 (▲8棟)	20棟 (+1棟)	1棟 (+0棟)

※2016年4月度、5月度(100~300坪未満)のデータに誤った数値が掲載されていたので削除致しました。ご迷惑をおかけしたことをお詫び致します。

②日本橋・八重洲エリア

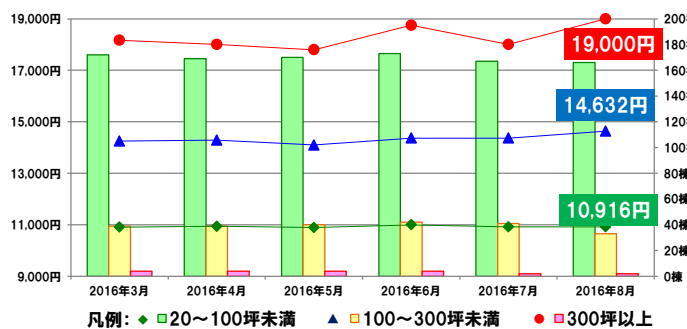
空室棟数・推定成約賃料6ヵ月の推移



	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	16,989円 (+291円)	19,527円 (▲319円)	33,235円 (+424円)
空室棟数	117棟 (+2棟)	35棟 (▲1棟)	7棟 (▲1棟)

③人形町・小伝馬町・東日本橋エリア

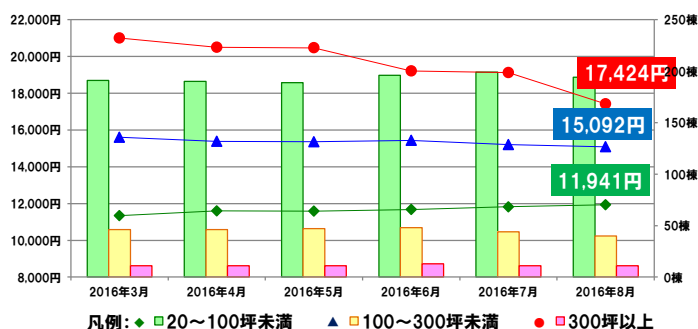
空室棟数・推定成約賃料6ヵ月の推移



	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	10,916円 (▲2円)	14,632円 (+264円)	19,000円 (+1,000円)
空室棟数	166棟 (▲1棟)	33棟 (▲8棟)	2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

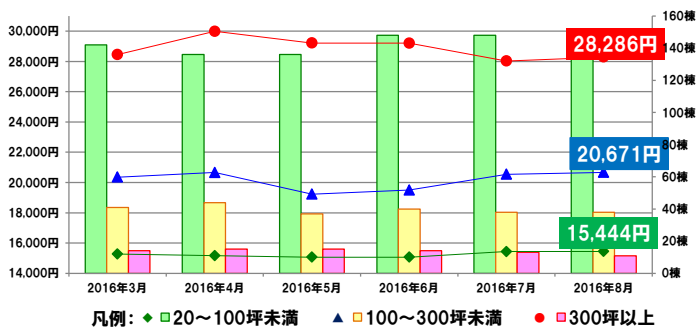


	20~100坪未満 (前月比)	100~300坪未満 (前月比)	300坪以上 (前月比)
推定成約賃料	11,941円 (+117円)	15,092円 (▲121円)	17,424円 (▲1,706円)
空室棟数	194棟 (▲5棟)	40棟 (▲4棟)	11棟 (+0棟)

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

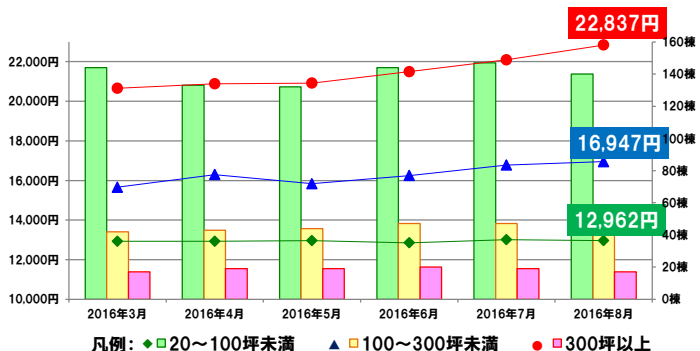
空室棟数・推定成約賃料6ヵ月の推移



	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	15,444円 (+10円)	20,671円 (+124円)	28,286円 (+258円)
空室棟数	144棟 (▲4棟)	38棟 (+0棟)	11棟 (▲2棟)

②浜松町・田町エリア

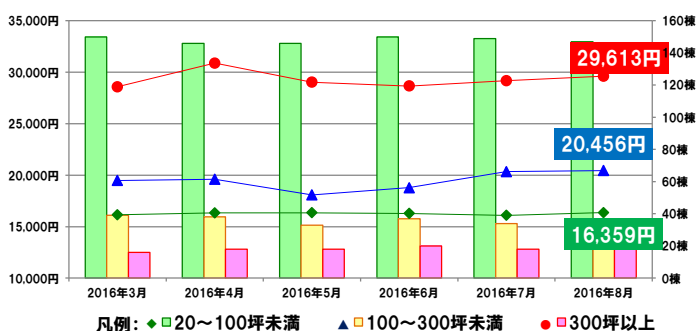
空室棟数・推定成約賃料6ヵ月の推移



	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	12,962円 (▲40円)	16,947円 (+165円)	22,837円 (+744円)
空室棟数	140棟 (▲7棟)	48棟 (+1棟)	17棟 (▲2棟)

③赤坂・青山・六本木エリア

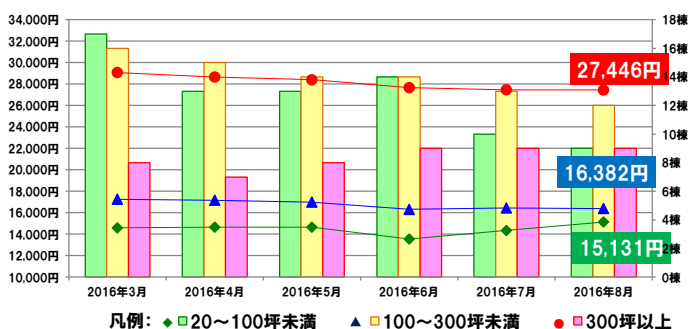
空室棟数・推定成約賃料6ヵ月の推移



	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	16,359円 (+256円)	20,456円 (+109円)	29,613円 (+432円)
空室棟数	147棟 (▲2棟)	30棟 (▲4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

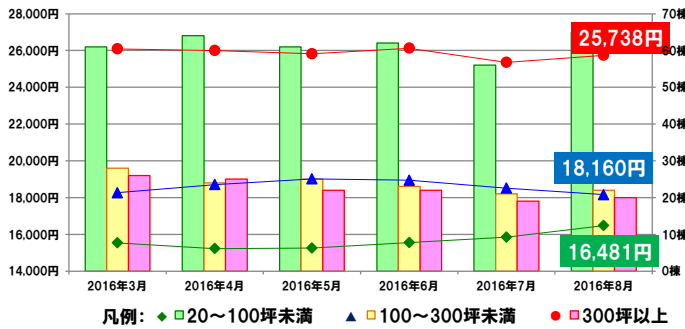


	20~100坪未満 (前月比)	100~300坪未満 (前月比)	300坪以上 (前月比)
推定成約賃料	15,131円 (+791円)	16,382円 (▲55円)	27,446円 (▲22円)
空室棟数	9棟 (▲1棟)	12棟 (▲1棟)	9棟 (+0棟)

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

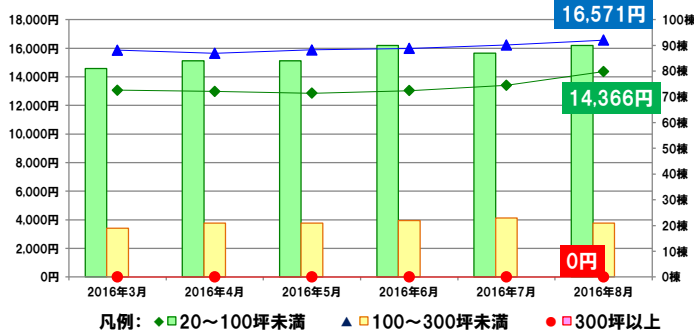
空室棟数・推定成約賃料6カ月の推移



	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	16,481円 (+630円)	18,160円 (▲350円)	25,738円 (+377円)
空室棟数	65棟 (+9棟)	22棟 (+1棟)	20棟 (+1棟)

②東新宿・四ツ谷エリア

空室棟数・推定成約賃料6カ月の推移

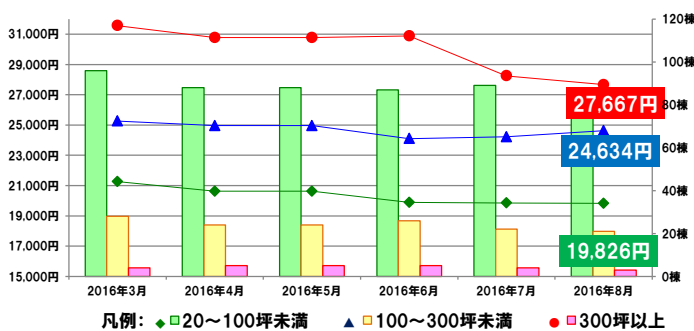


	20～100坪未満 (前月比)	100～300坪未満 (前月比)	300坪以上 (前月比)
推定成約賃料	14,366円 (+954円)	16,571円 (+339円)	0円 (+0円)
空室棟数	90棟 (+3棟)	21棟 (▲2棟)	0棟 (+0棟)

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

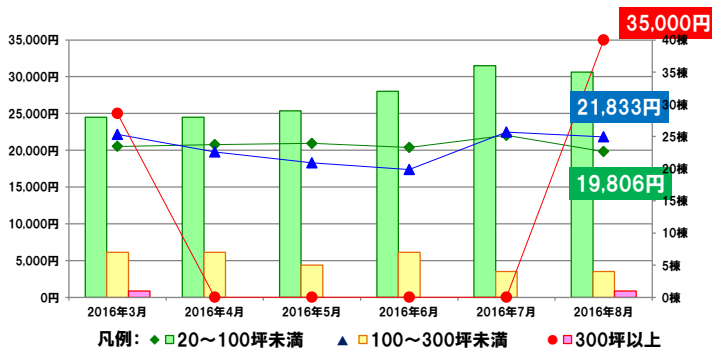
空室棟数・推定成約賃料6カ月の推移



	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	19,826円 (▲31円)	24,634円 (+410円)	27,667円 (▲583円)
空室棟数	76棟 (▲13棟)	21棟 (▲1棟)	3棟 (▲1棟)

②恵比寿・広尾エリア

空室棟数・推定成約賃料6カ月の推移



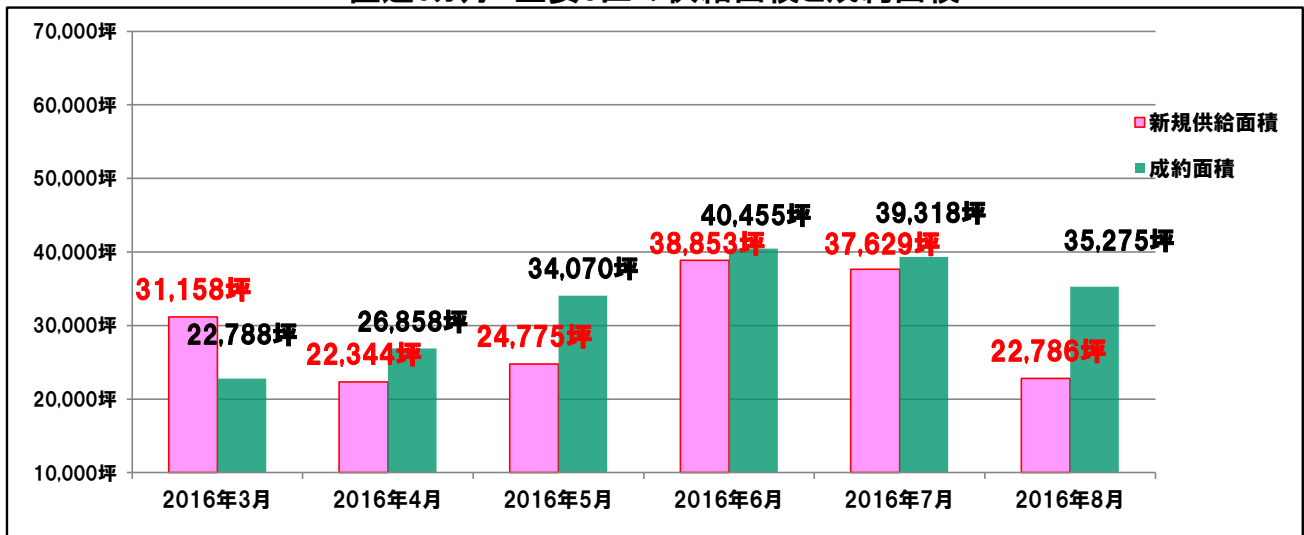
	20～100坪未満 (前月比)	100～300坪未満 (前月比)	300坪以上 (前月比)
推定成約賃料	19,806円 (▲2,212円)	21,833円 (▲617円)	35,000円 (+35,000円)
空室棟数	35棟 (▲1棟)	4棟 (+0棟)	1棟 (+1棟)

3ヵ月ごとの平均フリーレント推移

	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	2016年4～6月
千代田区	3.0ヵ月	2.1ヵ月	1.9ヵ月	3.0ヵ月	1.8ヵ月	2.8ヵ月
中央区	3.8ヵ月	3.6ヵ月	4.7ヵ月	4.0ヵ月	4.1ヵ月	2.1ヵ月
港区	2.9ヵ月	3.6ヵ月	3.5ヵ月	2.2ヵ月	2.2ヵ月	2.3ヵ月
新宿区	2.0ヵ月	1.7ヵ月	5.3ヵ月	0.8ヵ月	1.3ヵ月	0.6ヵ月
渋谷区	2.9ヵ月	3.7ヵ月	1.1ヵ月	0.8ヵ月	1.0ヵ月	3.4ヵ月
平均値	3.0ヵ月	3.2ヵ月	3.3ヵ月	2.0ヵ月	2.2ヵ月	2.3ヵ月

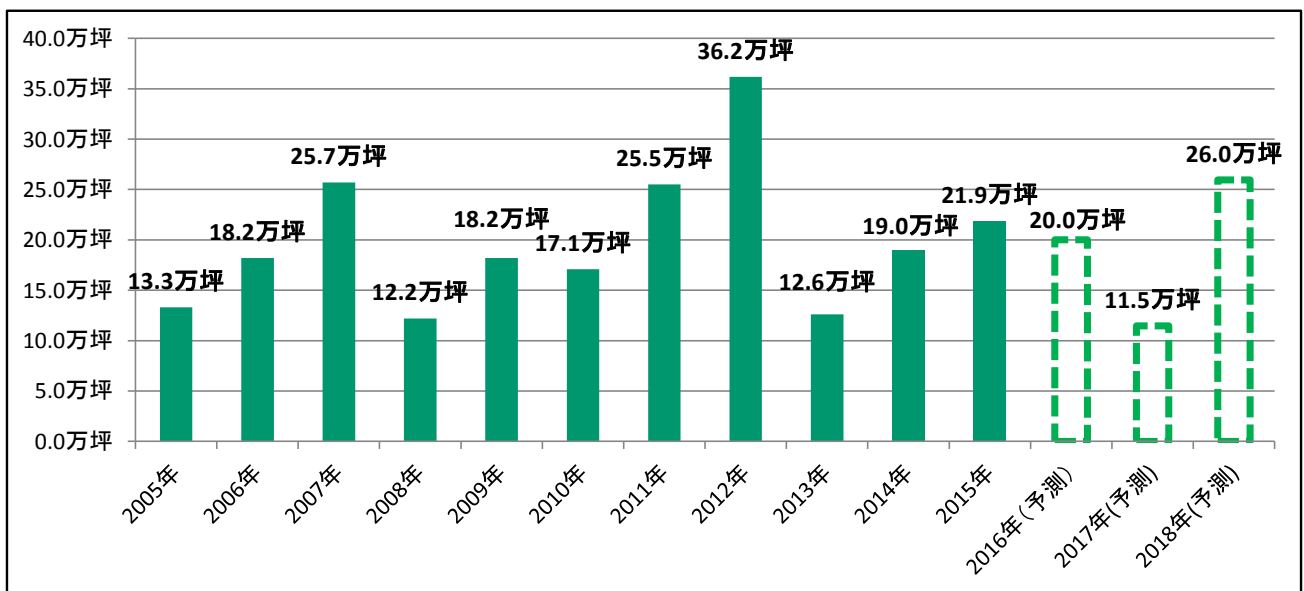
※ビルディング企画仲介実績より算出

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

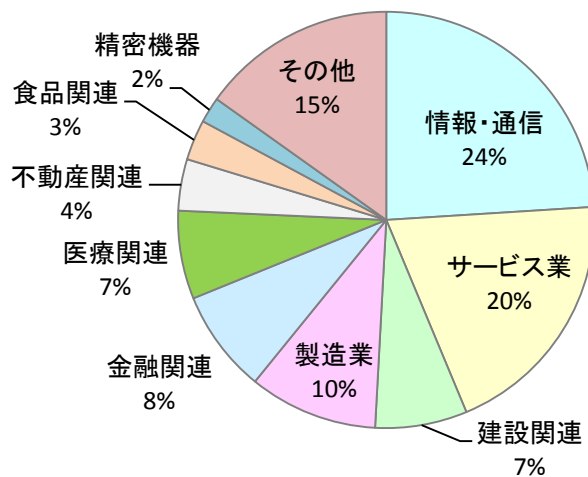
8月の主な大型新築物件

ビル名	所在地	階建	基準階面積
JEBL 秋葉原スクエア	千代田区神田練塀町	13	200.6坪
住友不動産新橋	港区新橋	10	213.66坪

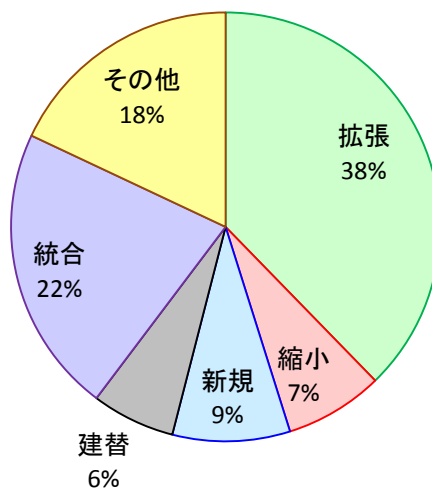
移転動向調査

※2015年9月から2016年8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)350件が対象

移转业種



移転理由



《 データ概要 》

● 共通データ ●

調査期間：2016年8月1日～2016年8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 8,429棟（新築ビル25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