

2017年4月度調査レポート

全国6大都市圏 オフィスビル市況調査

東京／名古屋／大阪／福岡／札幌／仙台



オフィスビル最新情報はこちら！

2017年4月度 全国6大都市圏 オフィス市況調査

東京主要5区は空室率がわずかに低下 名古屋、大阪、福岡の3エリアで空室率改善の動き

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、2017年4月度の全国6大都市圏(東京、名古屋、大阪、福岡、札幌、仙台)の主要エリアにおけるオフィスビル市況をまとめましたのでご報告致します。

東京主要5区のポイント

東京主要5区の平均空室率は4.74%(前月比▲0.04ポイント)とわずかに改善しました。2017年4月度は2,000坪を超える新規募集が出た一方、1,000坪超の成約が複数のビルであった影響で微減しています。平均推定成約賃料は19,248円(前月比+15円)と微増しました。2月から続く19,000円台の賃料水準を押し上げました。

■空室率は微減

東京主要5区では、港区が5.97%(前月比▲0.99ポイント)と大きく改善。6ヵ月ぶりに5%台の水準まで低下しました。六本木、赤坂エリアで成約が進んだ影響と考えられます。渋谷区は2.29%(前月比▲0.37ポイント)と低下しました。エリア全域で成約が進み、前月の上昇から反転しています。新宿区は2.10%(前月比▲0.02ポイント)と横ばいで推移しました。

一方、中央区は7.93%(前月比+1.64ポイント)と大幅に上昇しました。2年後に入居可能な大規模空室が発生したため、空室率が上がっています。※該当の大規模空室を除いた場合、中央区は3.75%。

■推定成約賃料は堅調

中央区、千代田区、港区の3区で推定成約賃料が上昇しました。中央区は18,933円(前月比+441円)、千代田区は19,302円(前月比+404円)、港区は18,872円(前月比+15円)とそれぞれ賃料相場が上昇しています。

東京主要5区は2ヵ月ぶりに空室率が低下しており、2016年11月以降は空室率4%台を軸に推移しています。今年に入って成約面積、新規募集面積が高い水準で推移しており、移転需要が高まっています。4月度も300坪を超える動きが目立っており、今後も堅調に推移することが予測されます。

2017年4月1日から4月30日の期間に、テナント募集を行なった合計8,632棟を対象に調査を実施(事務所のみ)。次回、2017年5月度(5月1日～5月31日)の調査結果は、2017年6月上旬に発表いたします。当内容はビルディンググループ グループサイト(<http://www.building.co.jp/>)で、毎月開示しています。本リリースの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
TEL:03-6361-9011 FAX:03-6361-5090
<http://www.building.co.jp>

名古屋エリアのポイント

名古屋エリアの平均空室率は4.86%(前月比▲0.20%)と改善しました。大型の成約が複数あり、3か月連続で空室率が低下しています。

平均推定成約賃料は9,833円(前月比▲239円)と下落。高価格帯物件で成約が進んだ影響が数値に反映されました。

名古屋エリアでは、伏見・丸の内、栄・久屋大通エリアで成約が複数あり、成約面積が供給面積を大きく上回っています。一部エリアでは賃料値上げの動きもあり、今後も同様の動きが続くと思われます。

大阪エリアのポイント

大阪エリアの平均空室率は4.08%(前月比▲0.23ポイント)と改善しました。複数の中型物件で成約が進み、10か月連続で空室率が低下しました。

平均推定成約賃料は9,644円(前月比+30円)と微増。大阪駅周辺エリアで募集賃料の値上げが見られ、わずかながら上昇基調となっています。

大阪エリアでは、北区、西区、中央区と物件数が減少しているため引き合いが集中しており、今後も空室率の低下の動きが継続すると見られます。

福岡エリアのポイント

福岡エリアの平均空室率は1.78%(前月比▲0.43ポイント)と大きく改善しました。オヌキ新博多ビル、福岡第一ビル、エルガーラと200坪を超える成約があり、空室率が減少しました。

平均推定成約賃料は9,620円(前月比+165円)と上昇。新規募集2,400坪、成約面積5,200坪と高い成約水準を背景に賃料相場が値上がり基調となっています。

福岡エリアは博多駅周辺や天神周辺にかけて非常に物件が少なく、既存テナントへの賃料値上げの動きが増える見通しです。

札幌エリアのポイント

札幌エリアの平均空室率は2.46%(前月比+0.11ポイント)と上昇しました。ブリックキューブでの280坪の解約やSE札幌ビルで160坪の解約があり、6か月ぶりに空室率が上昇しました。

平均推定成約賃料は8,372円(前月比▲19円)と横ばいで推移しました。3月度と同様に西11丁目エリアの安い物件の成約が多く、推定成約賃料が微減しています。

札幌エリアは大型物件の空きが出た影響で新規募集が増加傾向にありますが、100坪以上の物件となると今後も見通しがなく、品薄状態が継続することが予測されます。

仙台エリアのポイント

仙台エリアの平均空室率は8.05%(前月比+0.06ポイント)とほぼ横ばいで推移しました。分室の開設や自社ビル売却に伴う成約があり、3月度と同水準となりました。

平均推定成約賃料は8,826円(前月比▲258円)と低下。仙台駅西口の高単価物件が成約した影響が数値に反映されました。

仙台エリアでは新規募集がこの1年で最も多い面積となり、空室率改善に繋がっています。仙台駅前や大型ビルでは引き合いが集中しており、賃料の値上げ基調があることから今後も同様の動きが続くと思われます。

直近13カ月 空室率推移

		2016/04	2016/05	2016/06	2016/07	2016/08	2016/09	2016/10	2016/11	2016/12	2017/01	2017/02	2017/03	2017/04	
東京	主要5区	千代田区	3.48%	3.33%	3.42%	3.36%	3.18%	2.98%	2.90%	3.09%	3.29%	4.34%	4.03%	3.51%	3.67%
		中央区	3.45%	3.51%	2.85%	2.71%	2.33%	2.30%	4.47%	4.66%	4.57%	5.39%	4.51%	6.29%	7.93%
		港区	5.04%	5.18%	5.16%	5.20%	4.99%	4.96%	5.19%	6.76%	7.42%	7.26%	6.76%	6.96%	5.97%
		新宿区	3.16%	2.60%	3.11%	2.57%	2.20%	2.08%	2.41%	2.49%	2.63%	2.54%	2.49%	2.12%	2.10%
		渋谷区	2.45%	2.42%	2.52%	2.70%	2.97%	3.25%	3.20%	3.00%	3.14%	2.86%	2.19%	2.66%	2.29%
		平均値	3.84%	3.76%	3.73%	3.67%	3.47%	3.40%	3.81%	4.40%	4.69%	5.06%	4.60%	4.78%	4.74%
	その他	新築平均値	6.28%	6.90%	5.91%	5.73%	5.55%	4.72%	19.60%	19.99%	22.45%	27.80%	23.70%	24.57%	24.61%
		品川区	9.38%	9.41%	8.05%	7.70%	7.37%	6.94%	6.30%	5.06%	5.05%	4.76%	5.17%	5.51%	5.04%
		豊島区	1.44%	1.40%	1.75%	2.10%	2.69%	3.08%	2.99%	3.20%	3.13%	3.80%	3.37%	3.29%	3.19%
		台東区	6.47%	6.35%	6.35%	6.56%	7.17%	6.57%	8.01%	8.12%	8.41%	7.78%	8.04%	7.38%	7.26%
	江東区	6.05%	5.77%	6.62%	7.15%	6.97%	7.23%	6.79%	6.86%	6.90%	6.64%	7.07%	6.53%	5.57%	
神奈川	横浜	7.92%	7.90%	6.61%	5.92%	5.71%	4.64%	5.37%	5.88%	6.05%	5.89%	5.89%	5.78%	6.17%	
名古屋	名駅エリア	6.20%	6.75%	6.26%	5.98%	5.82%	5.91%	5.93%	5.32%	5.41%	5.41%	5.36%	10.07%	6.78%	
	伏見・丸の内エリア	6.81%	6.72%	5.82%	5.95%	5.23%	4.50%	4.34%	5.82%	5.71%	6.00%	5.33%	3.49%	3.02%	
	栄・久屋大通エリア	7.05%	6.76%	6.67%	6.28%	6.03%	5.61%	5.66%	5.11%	5.09%	5.01%	4.85%	4.83%	4.23%	
	平均値	6.62%	6.71%	6.28%	6.10%	5.78%	5.49%	5.47%	5.48%	5.44%	5.51%	5.26%	5.06%	4.86%	
大阪	北区	5.38%	5.40%	5.40%	4.91%	4.58%	4.41%	4.26%	4.19%	3.87%	3.91%	3.91%	3.23%	3.43%	
	西区	7.01%	6.29%	6.36%	6.02%	5.99%	6.08%	5.90%	6.09%	5.37%	5.46%	5.41%	4.60%	4.15%	
	中央区	7.65%	7.51%	7.63%	7.03%	6.79%	6.41%	5.93%	5.90%	6.10%	5.73%	5.64%	5.55%	4.97%	
	淀川区	3.12%	3.40%	3.39%	3.21%	3.09%	3.13%	3.09%	3.02%	2.58%	2.27%	2.31%	2.18%	2.22%	
	平均値	6.35%	6.26%	6.31%	5.89%	5.58%	5.36%	5.07%	5.03%	4.89%	4.72%	4.68%	4.31%	4.08%	
福岡	赤坂・薬院エリア	3.83%	3.68%	4.53%	4.28%	4.46%	4.27%	2.66%	2.84%	2.84%	2.40%	2.69%	2.52%	1.99%	
	天神エリア	3.27%	3.36%	3.30%	3.32%	3.12%	3.31%	3.14%	2.84%	2.37%	2.20%	1.99%	1.68%	1.17%	
	呉服町エリア	5.39%	5.14%	4.85%	3.43%	3.20%	2.42%	2.19%	1.96%	1.71%	1.21%	1.13%	0.97%	0.13%	
	博多駅前エリア	3.81%	3.96%	4.21%	4.00%	3.97%	3.71%	3.89%	3.33%	2.66%	2.14%	2.13%	1.82%	1.56%	
	博多駅東エリア	4.51%	4.38%	4.87%	4.22%	4.26%	4.35%	4.01%	3.99%	3.52%	2.71%	2.79%	2.49%	2.17%	
	平均値	4.14%	4.11%	4.29%	4.00%	3.96%	3.83%	3.48%	3.29%	2.86%	2.46%	2.41%	2.21%	1.78%	
札幌	3.90%	3.75%	3.46%	3.50%	3.12%	2.97%	3.07%	2.81%	2.81%	2.58%	2.53%	2.35%	2.46%		
仙台	8.02%	8.09%	7.95%	7.68%	7.34%	7.11%	7.41%	7.10%	7.50%	7.99%	8.72%	7.99%	8.05%		

直近13カ月 推定成約賃料推移

		2016/04	2016/05	2016/06	2016/07	2016/08	2016/09	2016/10	2016/11	2016/12	2017/01	2017/02	2017/03	2017/04	
東京	主要5区	千代田区	18,765円	19,150円	19,069円	19,726円	18,671円	18,852円	19,081円	18,750円	18,959円	18,637円	18,731円	18,898円	19,302円
		中央区	18,914円	19,082円	19,029円	17,491円	17,832円	17,818円	18,351円	18,484円	18,277円	18,199円	18,554円	18,492円	18,933円
		港区	18,023円	17,383円	17,675円	18,537円	18,601円	18,040円	18,593円	18,624円	18,500円	18,493円	18,584円	18,857円	18,872円
		新宿区	15,569円	15,736円	15,586円	15,555円	15,534円	15,649円	16,222円	16,360円	16,470円	16,466円	17,082円	17,104円	16,679円
		渋谷区	22,286円	22,189円	21,659円	21,966円	22,053円	22,851円	23,310円	23,510円	23,380円	23,219円	23,832円	23,644円	22,777円
		平均値	18,600円	18,537円	18,450円	18,456円	18,400円	18,420円	18,841円	18,847円	18,734円	18,729円	19,036円	19,233円	19,248円
	その他	新築平均値	30,043円	29,900円	26,949円	34,538円	33,210円	29,248円	38,362円	38,711円	36,672円	39,853円	36,709円	38,211円	39,358円
		品川区	14,448円	14,517円	14,786円	14,453円	14,685円	14,635円	14,645円	14,730円	14,837円	14,805円	14,637円	14,629円	14,787円
		豊島区	15,012円	15,117円	15,590円	15,038円	15,057円	15,190円	15,914円	15,841円	15,833円	15,079円	15,274円	14,813円	16,353円
		台東区	14,336円	14,483円	14,185円	14,940円	15,007円	14,880円	14,356円	14,361円	14,574円	14,616円	13,969円	13,808円	13,839円
	江東区	10,517円	10,486円	10,631円	10,804円	10,719円	10,551円	10,471円	10,428円	10,548円	10,779円	10,615円	10,302円	10,291円	
神奈川	横浜	10,627円	10,683円	10,584円	10,692円	10,665円	10,745円	10,814円	10,833円	10,807円	10,998円	10,900円	10,884円	10,773円	
名古屋	名駅エリア	14,601円	14,544円	14,424円	14,122円	14,296円	14,434円	14,284円	14,177円	14,282円	13,876円	14,101円	13,174円	12,710円	
	伏見・丸の内エリア	9,562円	9,406円	9,454円	9,421円	9,621円	9,478円	9,440円	9,361円	9,241円	9,247円	9,276円	8,900円	9,172円	
	栄・久屋大通エリア	10,493円	10,156円	10,411円	10,304円	10,261円	10,195円	10,363円	10,283円	10,289円	10,421円	10,672円	10,779円	10,355円	
	平均値	10,152円	10,044円	10,145円	10,061円	10,146円	10,018円	9,986円	9,990円	8,185円	9,920円	10,072円	10,019円	9,833円	
大阪	北区	10,716円	10,582円	10,730円	9,812円	9,706円	9,818円	9,746円	9,823円	10,094円	10,036円	9,875円	9,942円	9,911円	
	西区	8,386円	8,395円	8,503円	8,467円	8,364円	8,439円	8,505円	8,446円	8,445円	8,436円	8,608円	8,698円	8,866円	
	中央区	9,433円	9,486円	9,497円	9,395円	9,486円	9,527円	9,551円	9,565円	9,853円	10,052円	9,947円	10,052円	10,170円	
	淀川区	8,582円	8,475円	8,517円	8,493円	8,493円	8,546円	8,658円	8,664円	8,777円	8,700円	8,842円	8,698円	8,635円	
	平均値	9,456円	9,454円	9,513円	9,200円	9,199円	9,252円	9,262円	9,278円	9,514円	9,465円	9,552円	9,614円	9,644円	
福岡	赤坂・薬院エリア	10,521円	10,664円	10,490円	10,394円	10,394円	10,026円	10,313円	10,155円	9,902円	10,174円	9,971円	9,859円	9,250円	
	天神エリア	11,503円	11,281円	10,911円	11,050円	11,341円	11,230円	11,384円	11,308円	11,082円	10,938円	10,027円	10,024円	10,906円	
	呉服町エリア	8,093円	8,300円	8,370円	8,306円	8,250円	7,423円	7,750円	7,333円	7,111円	6,857円	8,708円	9,050円	13,000円	
	博多駅前エリア	9,632円	9,662円	9,786円	9,773円	9,730円	9,564円	9,667円	9,830円	9,989円	9,413円	9,692円	9,735円	10,160円	
	博多駅東エリア	8,128円	8,195円	8,104円	7,983円	7,977円	8,017円	7,866円	7,820円	10,289円	10,421円	8,687円	8,580円	8,645円	
	平均値	9,408円	9,459円	9,486円	9,403円	9,433円	9,286円	9,234円	9,143円	9,100円	8,836円	9,421円	9,455円	9,620円	
札幌	8,656円	8,511円	8,502円	8,706円	8,308円	8,444円	8,432円	8,541円	8,577円	8,634円	8,653円	8,391円	8,372円		
仙台	8,666円	8,751円	8,905円	8,708円	8,732円	8,647円	8,690円	8,768円	8,696円	8,831円	8,786円	9,084円	8,826円		

(空室率は小数点以下第二位未満は切捨て、平均は小数以下切捨て)

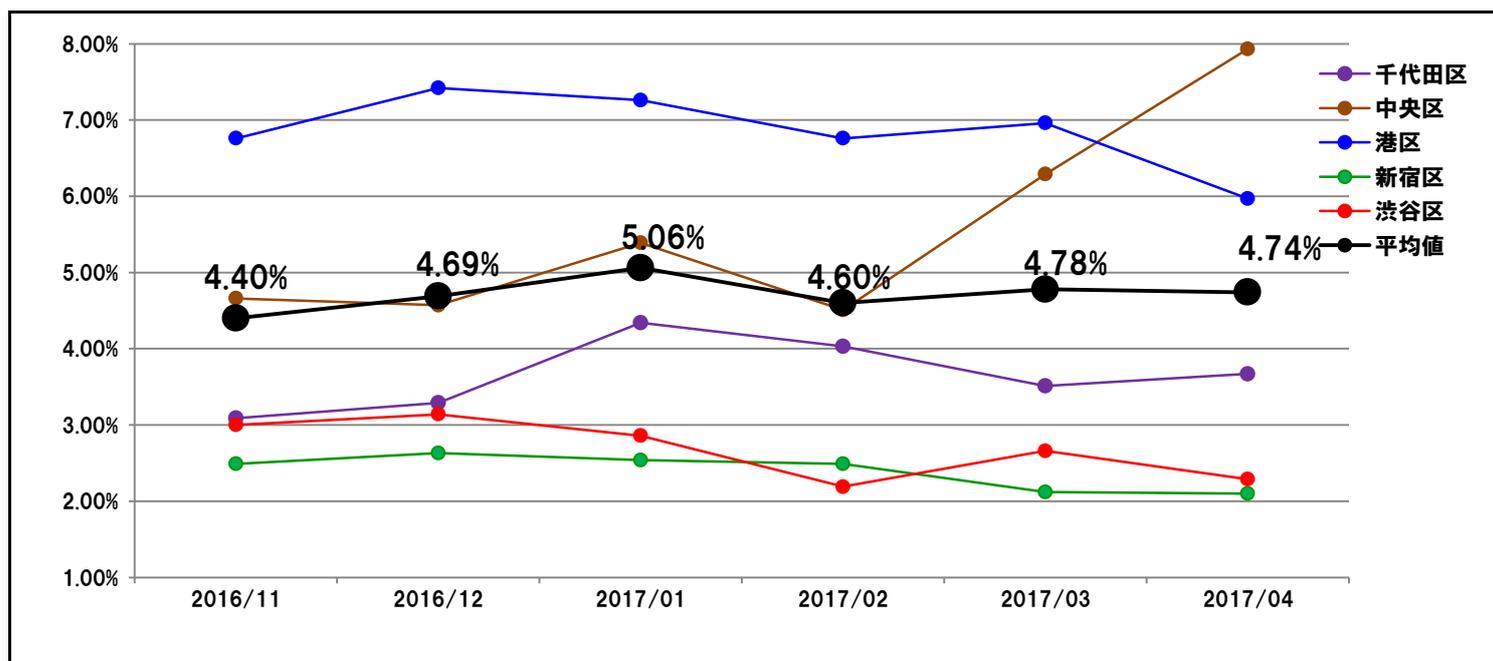
東京主要5区 オフィスビル市況調査

千代田区／中央区／港区／新宿区／渋谷区

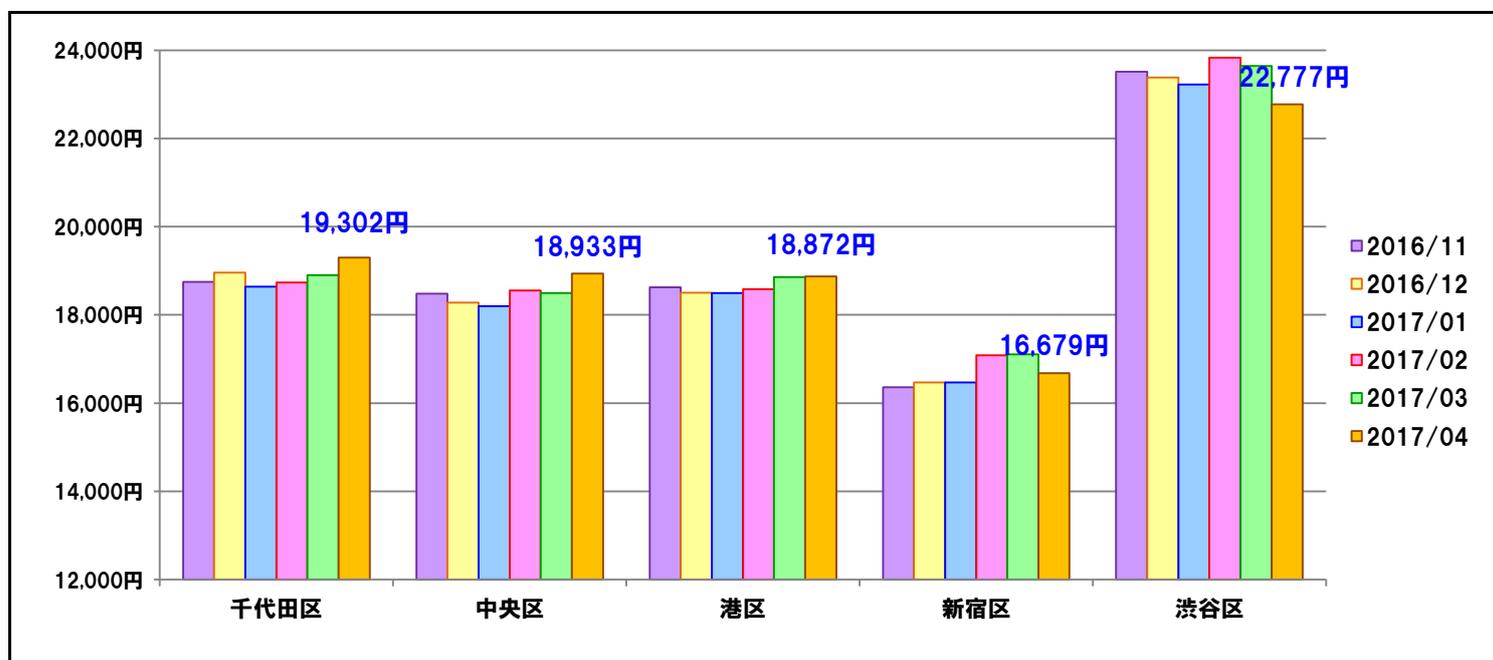
東京主要5区 空室率・推定成約賃料 前月比増減

	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	3.67%	0.16%	13,430円	19,302円	404円	40,672円
中央区	7.93%	1.64%	14,990円	18,933円	441円	29,051円
港区	5.97%	-0.99%	15,186円	18,872円	15円	29,359円
新宿区	2.10%	-0.02%	13,797円	16,679円	-425円	26,929円
渋谷区	2.29%	-0.37%	17,810円	22,777円	-867円	25,900円
平均値	4.74%	-0.04%	14,686円	19,248円	15円	32,040円
新築平均	24.61%	0.04%	25,429円	39,358円	1,147円	-

直近6ヵ月 平均空室率推移



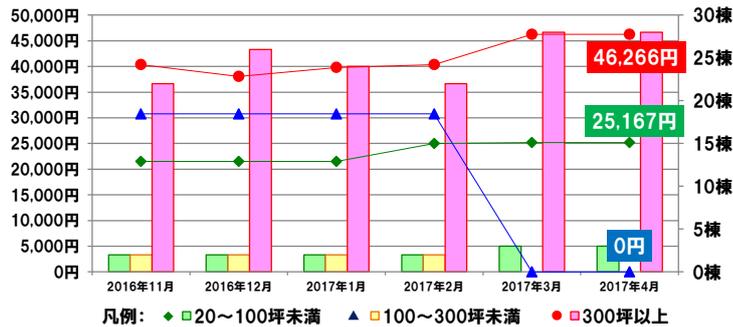
直近6ヵ月 推定成約賃料推移



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

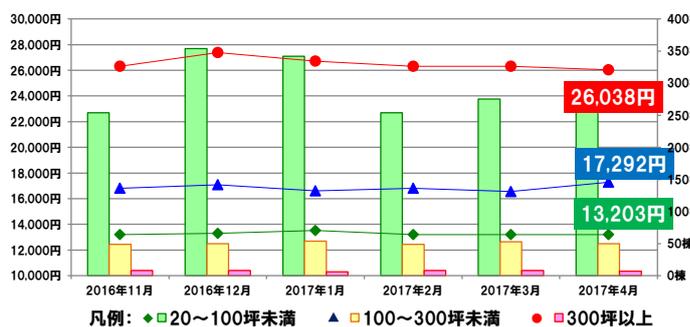
空室棟数・推定成約賃料6ヵ月の推移



	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	25,167円 (+0円)	0円 (+0円)	46,266円 (+0円)
空室棟数	3棟 (+0棟)	0棟 (+0棟)	28棟 (+0棟)

②神田・秋葉原・御茶ノ水エリア

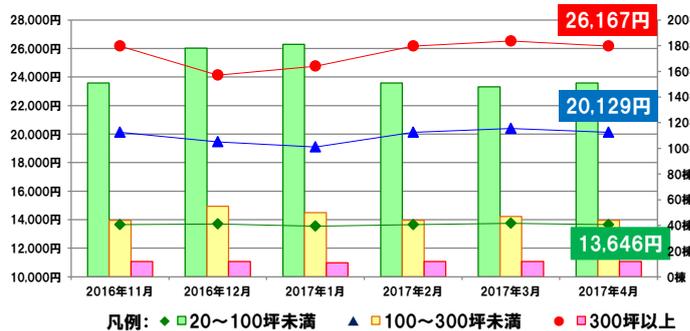
空室棟数・推定成約賃料6ヵ月の推移



	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	13,203円 (+0円)	17,292円 (+725円)	26,038円 (▲280円)
空室棟数	271棟 (▲4棟)	50棟 (▲3棟)	7棟 (▲1棟)

③市ヶ谷・飯田橋・九段・麴町エリア

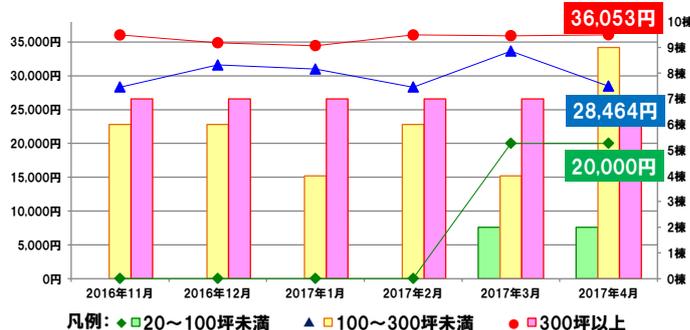
空室棟数・推定成約賃料6ヵ月の推移



	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	13,646円 (▲97円)	20,129円 (▲271円)	26,167円 (▲362円)
空室棟数	151棟 (+3棟)	44棟 (▲3棟)	12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

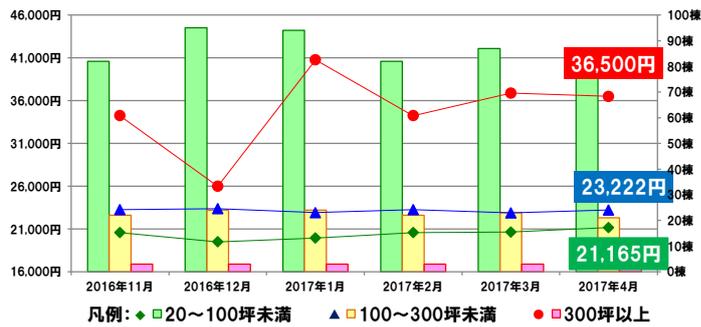


	20~100坪未満 (前月比)	100~300坪未満 (前月比)	300坪以上 (前月比)
推定成約賃料	20,000円 (+0円)	28,464円 (▲5,203円)	36,053円 (+109円)
空室棟数	2棟 (+0棟)	9棟 (+5棟)	7棟 (+0棟)

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

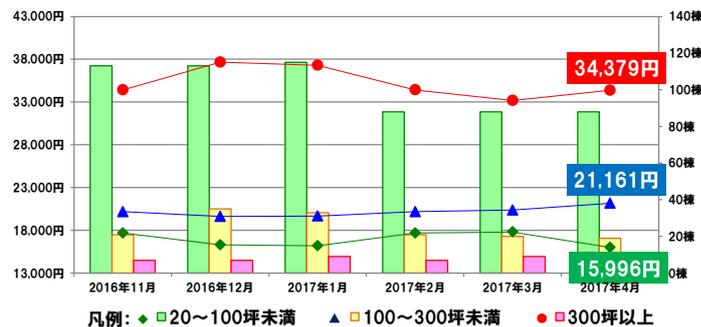
空室棟数・推定成約賃料6ヵ月の推移



	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	21,165円 (+513円)	23,222円 (+341円)	36,500円 (▲389円)
空室棟数	85棟 (▲2棟)	21棟 (▲2棟)	3棟 (+0棟)

②日本橋・八重洲エリア

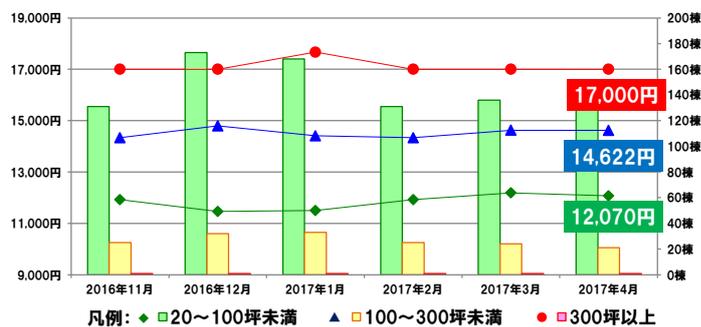
空室棟数・推定成約賃料6ヵ月の推移



	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	15,996円 (▲1,820円)	21,161円 (+785円)	34,379円 (+1,199円)
空室棟数	88棟 (+0棟)	19棟 (▲1棟)	9棟 (+0棟)

③人形町・小伝馬町・東日本橋エリア

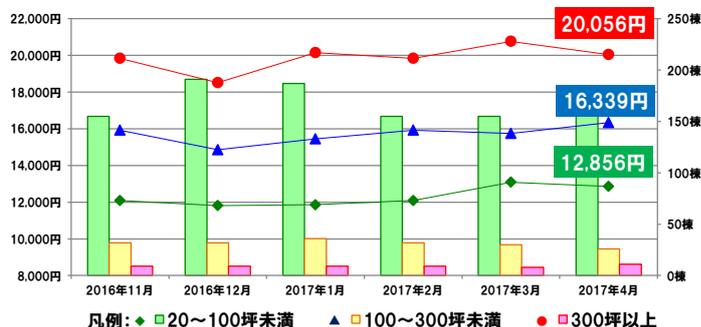
空室棟数・推定成約賃料6ヵ月の推移



	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	12,070円 (▲115円)	14,622円 (▲2円)	17,000円 (+0円)
空室棟数	135棟 (▲1棟)	21棟 (▲3棟)	1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

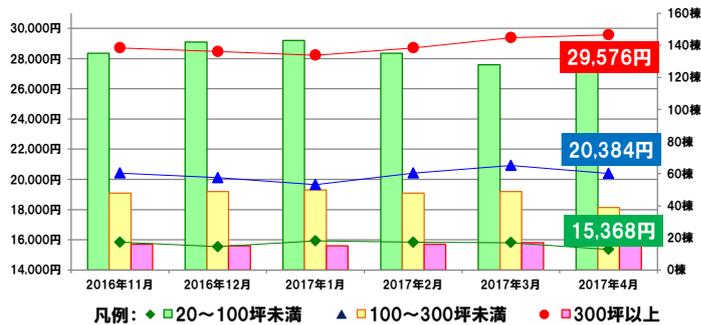


	20~100坪未満 (前月比)	100~300坪未満 (前月比)	300坪以上 (前月比)
推定成約賃料	12,856円 (▲232円)	16,339円 (+589円)	20,056円 (▲713円)
空室棟数	159棟 (+4棟)	26棟 (▲4棟)	11棟 (+3棟)

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

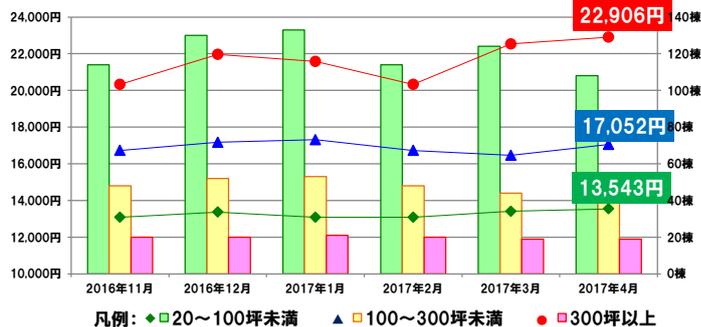
空室棟数・推定成約賃料6ヵ月の推移



	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	15,368円 (▲445円)	20,384円 (▲543円)	29,576円 (+189円)
空室棟数	134棟 (+6棟)	39棟 (▲10棟)	16棟 (▲1棟)

②浜松町・田町エリア

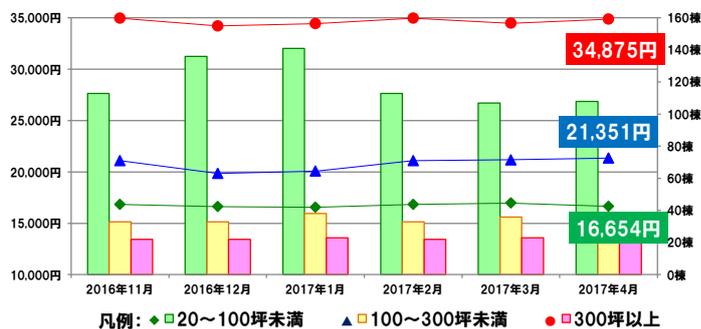
空室棟数・推定成約賃料6ヵ月の推移



	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	13,543円 (+133円)	17,052円 (+592円)	22,906円 (+371円)
空室棟数	108棟 (▲16棟)	42棟 (▲2棟)	19棟 (+0棟)

③赤坂・青山・六本木エリア

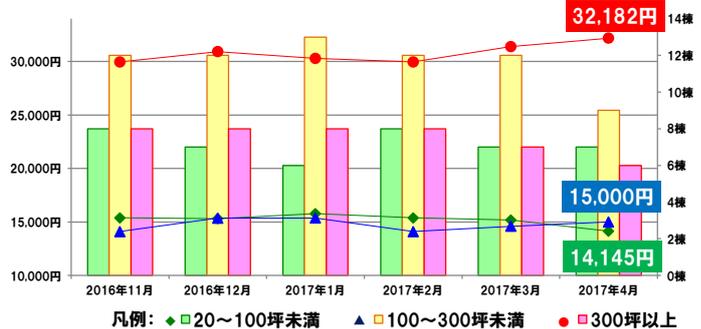
空室棟数・推定成約賃料6ヵ月の推移



	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	16,654円 (▲322円)	21,351円 (+175円)	34,875円 (+394円)
空室棟数	108棟 (+1棟)	34棟 (▲2棟)	21棟 (▲2棟)

④品川エリア

空室棟数・推定成約賃料6ヵ月の推移

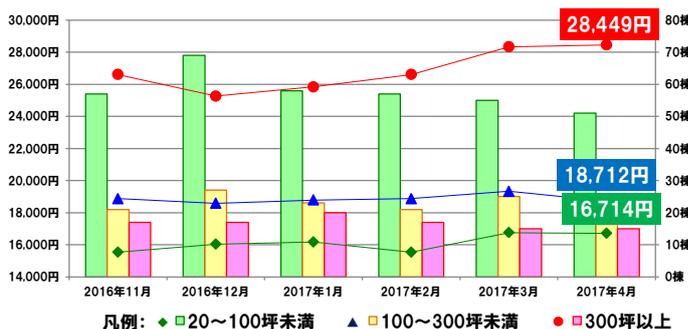


	20~100坪未満 (前月比)	100~300坪未満 (前月比)	300坪以上 (前月比)
推定成約賃料	14,145円 (▲1,036円)	15,000円 (+405円)	32,182円 (+791円)
空室棟数	7棟 (+0棟)	9棟 (▲3棟)	6棟 (▲1棟)

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

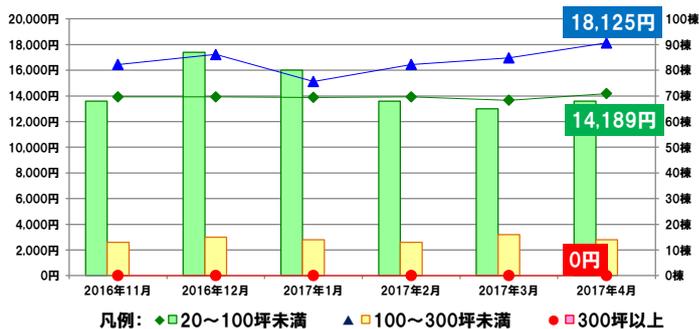
空室棟数・推定成約賃料6ヵ月の推移



	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	16,714円 (▲40円)	18,712円 (▲616円)	28,449円 (+122円)
空室棟数	51棟 (▲4棟)	25棟 (+0棟)	15棟 (+0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

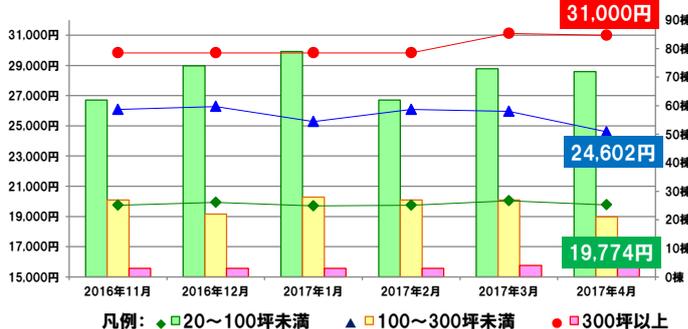


	20~100坪未満 (前月比)	100~300坪未満 (前月比)	300坪以上 (前月比)
推定成約賃料	14,189円 (+524円)	18,125円 (+1,163円)	0円 (+0円)
空室棟数	68棟 (+3棟)	14棟 (▲2棟)	0棟 (+0棟)

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

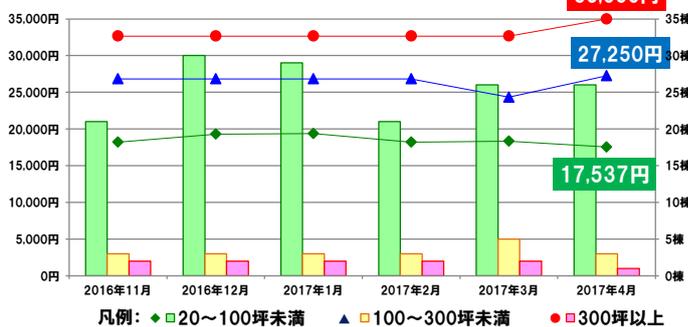
空室棟数・推定成約賃料6ヵ月の推移



	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	19,774円 (▲272円)	24,602円 (▲1,348円)	31,000円 (▲125円)
空室棟数	72棟 (▲1棟)	21棟 (▲6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



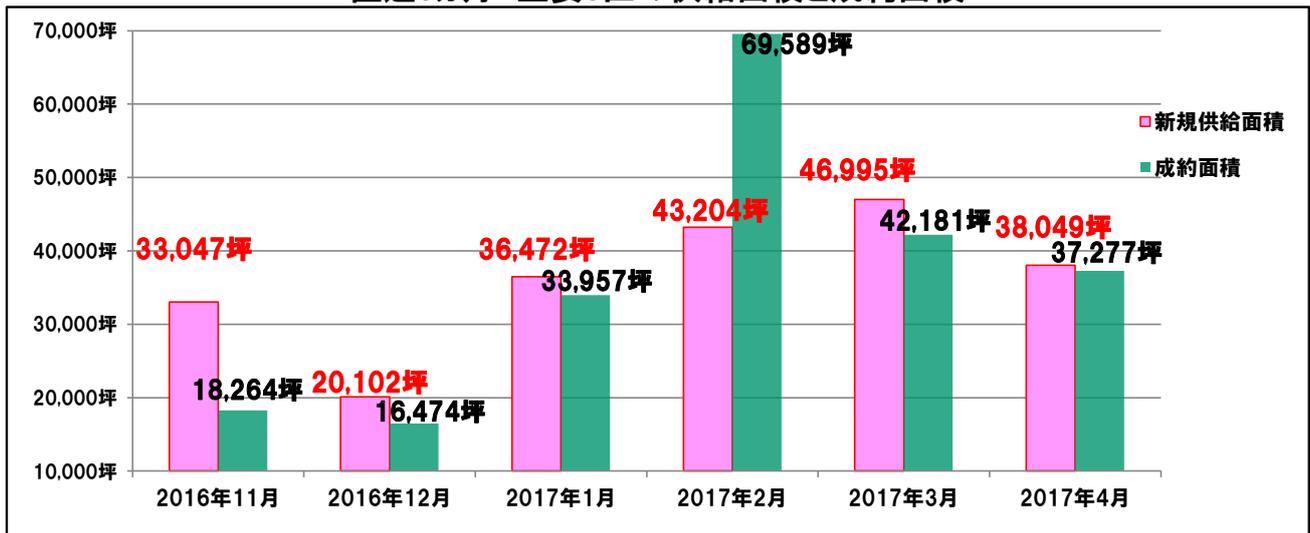
	20~100坪未満 (前月比)	100~300坪未満 (前月比)	300坪以上 (前月比)
推定成約賃料	17,537円 (▲795円)	27,250円 (+2,917円)	35,000円 (+2,333円)
空室棟数	26棟 (+0棟)	3棟 (▲2棟)	1棟 (▲1棟)

東京主要5区 3か月ごとの平均フリーレント推移

	2015年10～12月	2016年1～3月	2016年4～6月	2016年7～9月	2016年10～12月	2017年1～3月
千代田区	3.0ヵ月	1.8ヵ月	2.8ヵ月	1.9ヵ月	3.8ヵ月	2.5ヵ月
中央区	4.0ヵ月	4.1ヵ月	2.1ヵ月	2.4ヵ月	1.0ヵ月	2.8ヵ月
港区	2.2ヵ月	2.2ヵ月	2.3ヵ月	3.0ヵ月	2.8ヵ月	1.9ヵ月
新宿区	0.8ヵ月	1.3ヵ月	0.6ヵ月	1.8ヵ月	1.0ヵ月	1.4ヵ月
渋谷区	0.8ヵ月	1.0ヵ月	3.4ヵ月	3.3ヵ月	1.7ヵ月	2.8ヵ月
平均値	2.0ヵ月	2.2ヵ月	2.3ヵ月	2.4ヵ月	2.4ヵ月	2.1ヵ月

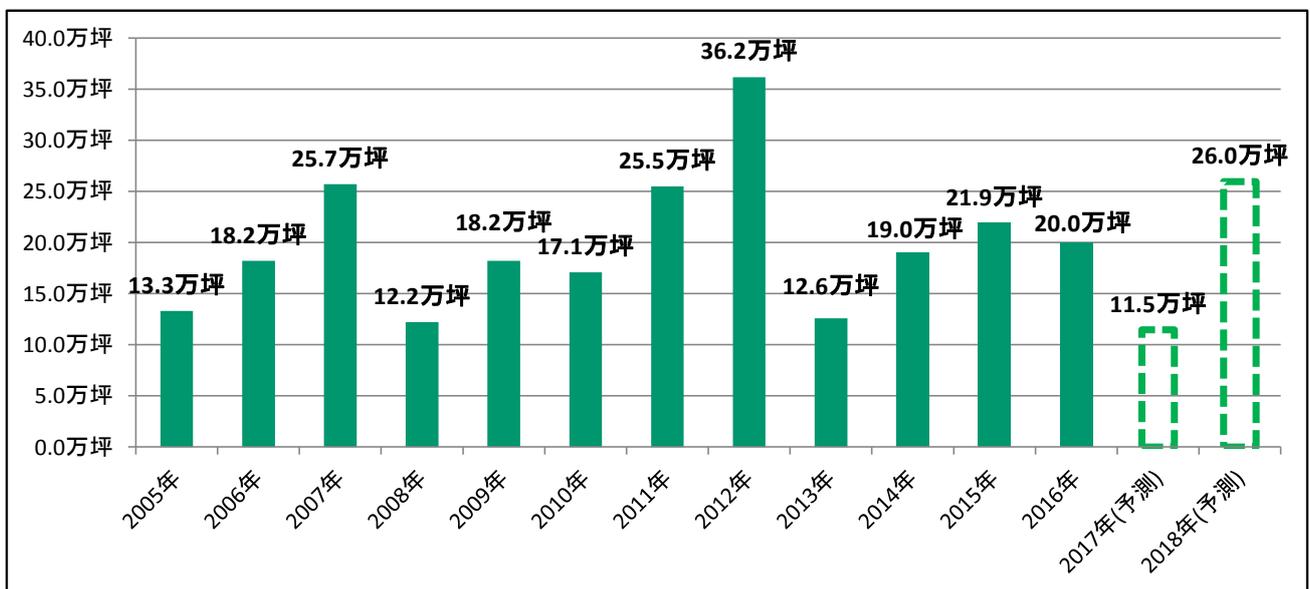
※ビルディング企画仲介実績より算出

直近6か月 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

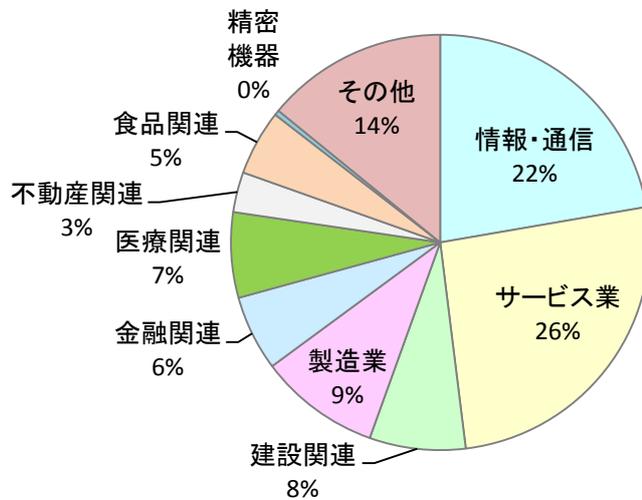
4月の主な大型新築物件

ビル名	所在地	階建	基準階面積
渋谷キャスト	東京都渋谷区渋谷 1-23-2	地上16階	407坪
S-GATE大手町北ビル	東京都千代田区内神田 2-3-4	地上10階	200坪
オリックス新京橋ビル	東京都中央区八丁堀 4-2-2	地上9階	133坪
野村不動産仙台青葉通ビル	宮城県仙台市青葉区中央 3-2-23	地上10階	270坪

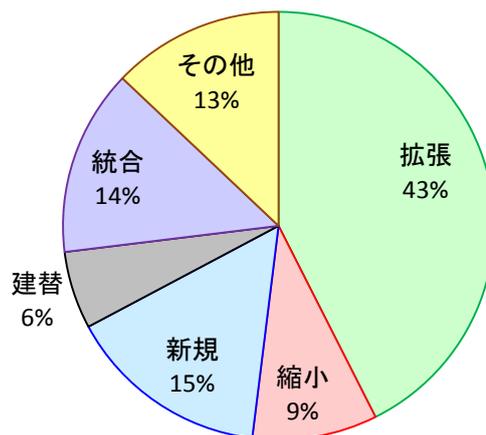
移転動向調査

※2016年5月から2017年4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)269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：2017年4月1日～2017年4月30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 ●

		(新築ビル)
東京エリア	4,422棟	(28棟)
横浜エリア	724棟	(-)
名古屋エリア	807棟	(3棟)
大阪エリア	1,921棟	(1棟)
福岡エリア	281棟	(1棟)
札幌エリア	302棟	(1棟)
仙台エリア	175棟	(1棟)
合計	8,632棟	(28棟)

《 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