

2016年12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



BUILDING GROUP
ビルディング グループ

オフィスビル最新情報はこちら！

ビル NAVI

検索



2016年12月度 全国6大都市圏 オフィス市況調査

東京主要5区の空室率が3カ月連続で上昇 名古屋、大阪、福岡は空室率が低下

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12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4.69%(前月比+0.29%)と上昇しました。当月は大規模ビルの竣工による影響で3カ月連続の増加となりました。

平均推定成約賃料は18,734円(前月比▲113円)と微減。高価格帯ビルで成約が進んだことで、わずかに下落しました。

■空室率が3カ月連続上昇

港区が7.42%(前月比+0.66%)と前月に続いて上昇しました。大規模ビルで成約があった一方、新たに麻布エリアに大規模ビルが竣工した影響が数値に反映されました。また、千代田区では3.29%(前月比+0.20%)と増加。複数の大型解約による新規募集で2カ月連続の上昇となりました。さらに新宿区が2.63%(前月比+0.14)、渋谷区が3.14%(前月比+0.14%)といずれも増加しています。

■推定成約賃料は微減

中央区が18,277円(前月比▲207円)と下落したのをはじめ、渋谷区、港区でも平均推定成約賃料が値下がりしています。ハイスペックビルでの成約が賃料相場を引き下げました。一方、千代田区は18,959円(前月比+209円)と値上がりしており、新宿区も4カ月連続で上昇しています。

東京主要5区は空室率の上昇基調が続いています。堅調に成約が進んでいる一方で、新築ビルの竣工や二次空室の新規募集が出ています。しかし、新宿区や渋谷区、千代田区が依然として2%から3%台の空室率で推移していることから、移転意欲の高まりに大きな変動はないとみられます。

2016年12月1日から12月31日の期間に、テナント募集を行なった合計9,735棟を対象に調査を実施(事務所のみ)。次回、2017年1月度(1月1日~1月31日)の調査結果は、2017年2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5.44%(前月比▲0.04%)とほぼ横ばいで推移しています。全エリアにて解約も多数ありましたが、栄エリアで250坪等の成約もあり、空室率はわずかに改善しています。

平均推定成約賃料は9,986円(前月比▲4円)と横ばい。名古屋駅エリアで新築ビルの成約が相次ぎ、推定成約賃料はわずかに下落しました。

名古屋エリアでは、伏見・丸の内エリアにて名古屋駅に移転するテナントの大型の空室予定もあり、大型の引き合いが増えることが予測されます。

大阪エリアのポイント

大阪エリアの平均空室率は4.89%(前月比▲0.14%)と改善しました。各エリアで大型物件の成約があったことで空室率が低下しています。

平均推定成約賃料は9,514円(前月比+236円)と上昇しました。相場より低い賃料の物件で成約が進んだ影響で賃料相場が上がっています。

大阪エリアでは梅田を中心に空室率が改善傾向にあり、それに伴う賃料値上げの動きが出ています。その他のエリアでも空室率改善が進んでいます。

福岡エリアのポイント

福岡エリアの平均空室率は2.86%(前月比▲0.43%)と大きく改善しました。天神エリアで100坪以上の成約が数件あり、空室率の改善につながりました。

平均推定成約賃料は9,100円(前月比▲43円)とわずかに下落。高水準ビルはほぼ満室状態で、主要エリア郊外での安価な空室が多く、賃料が上昇しない状況となっています。

福岡エリアでは、新規供給面積がほぼない状況です。いまだ、移転先のビルの目途が立たないテナントも多く、空室率のさらなる改善が予想されます。

札幌エリアのポイント

札幌エリアの平均空室率は2.81%(前月比±0.00%)と横ばいとなりました。大型の成約はあったものの、新規募集も増加していることから変動がありませんでした。

平均推定成約賃料は8,577円(前月比+36円)と微増。前月から同水準で推移しています。前年比でも同水準で推移しています。

札幌エリアでは新規募集、成約面積ともに5ヵ月連続で高い水準となっています。札幌駅から大通周辺にかけて物件数が少なく、引き続き低い空室率で推移する見通しです。

仙台エリアのポイント

仙台エリアの平均空室率は7.50%(前月比+0.40%)と上昇しました。仙台駅西口にて新築ビル入居テナントの解約が出たため、空室率が増加しています。

平均推定成約賃料は8,696円(前月比▲72円)と微減。仙台駅西口にて坪単価の低い物件の解約が複数出たことで、募集賃料の下落につながりました。

仙台エリアでは、新築ビル竣工を4月に控えており、移転する企業による2次空室が予想されます。西口エリアに集中していることから今後の動向が懸念されます。

直近13カ月 空室率推移

		2015/12	2016/01	2016/02	2016/03	2016/04	2016/05	2016/06	2016/07	2016/08	2016/09	2016/10	2016/11	2016/12	
東京	主要5区	千代田区	3.41%	3.27%	3.55%	3.51%	3.48%	3.33%	3.42%	3.36%	3.18%	2.98%	2.90%	3.09%	3.29%
		中央区	5.30%	3.37%	3.38%	3.20%	3.45%	3.51%	2.85%	2.71%	2.33%	2.30%	4.47%	4.66%	4.57%
		港区	5.24%	5.22%	5.47%	5.24%	5.04%	5.18%	5.16%	5.20%	4.99%	4.96%	5.19%	6.76%	7.42%
		新宿区	2.81%	3.28%	2.81%	3.27%	3.16%	2.60%	3.11%	2.57%	2.20%	2.08%	2.41%	2.49%	2.63%
		渋谷区	2.78%	2.58%	2.41%	2.47%	2.45%	2.42%	2.52%	2.70%	2.97%	3.25%	3.20%	3.00%	3.14%
		平均値	4.14%	3.84%	3.93%	3.89%	3.84%	3.76%	3.73%	3.67%	3.47%	3.40%	3.81%	4.40%	4.69%
		新築平均値	23.65%	14.13%	14.45%	7.47%	6.28%	6.90%	5.91%	5.73%	5.55%	4.72%	19.60%	19.99%	22.45%
	その他	品川区	9.46%	9.61%	9.15%	8.93%	9.38%	9.41%	8.05%	7.70%	7.37%	6.94%	6.30%	5.06%	5.05%
		豊島区	1.70%	1.69%	1.26%	1.17%	1.44%	1.40%	1.75%	2.10%	2.69%	3.08%	2.99%	3.20%	3.13%
		台東区	7.60%	7.28%	7.56%	7.34%	6.47%	6.35%	6.35%	6.56%	7.17%	6.57%	8.01%	8.12%	8.41%
江東区	7.38%	6.84%	5.52%	5.49%	6.05%	5.77%	6.62%	7.15%	6.97%	7.23%	6.79%	6.86%	6.90%		
神奈川	横浜	7.99%	7.93%	8.19%	8.25%	7.92%	7.90%	6.61%	5.92%	5.71%	4.64%	5.37%	5.88%	6.05%	
名古屋	名駅エリア	7.09%	6.91%	6.49%	6.06%	6.20%	6.75%	6.26%	5.98%	5.82%	5.91%	5.93%	5.32%	5.41%	
	伏見・丸の内エリア	6.14%	6.89%	6.86%	6.74%	6.81%	6.72%	5.82%	5.95%	5.23%	4.50%	4.34%	5.82%	5.71%	
	栄・久屋大通エリア	6.20%	6.13%	7.29%	7.15%	7.05%	6.76%	6.67%	6.28%	6.03%	5.61%	5.66%	5.11%	5.09%	
	平均値	6.75%	6.68%	6.78%	6.61%	6.62%	6.71%	6.28%	6.10%	5.78%	5.49%	5.47%	5.48%	5.44%	
大阪	北区	5.57%	5.15%	4.75%	4.60%	5.38%	5.40%	5.40%	4.91%	4.58%	4.41%	4.26%	4.19%	3.87%	
	西区	7.76%	7.32%	6.93%	6.89%	7.01%	6.29%	6.36%	6.02%	5.99%	6.08%	5.90%	6.09%	5.37%	
	中央区	8.79%	8.42%	8.26%	7.96%	7.65%	7.51%	7.63%	7.03%	6.79%	6.41%	5.93%	5.90%	6.10%	
	淀川区	4.25%	4.02%	4.32%	3.11%	3.12%	3.40%	3.39%	3.21%	3.09%	3.13%	3.09%	3.02%	2.58%	
	平均値	7.10%	6.73%	6.51%	6.20%	6.35%	6.26%	6.31%	5.89%	5.58%	5.36%	5.07%	5.03%	4.89%	
福岡	赤坂・薬院エリア	4.77%	4.64%	4.77%	4.20%	3.83%	3.68%	4.53%	4.28%	4.46%	4.27%	2.66%	2.84%	2.66%	
	天神エリア	3.90%	4.26%	3.90%	3.54%	3.27%	3.36%	3.30%	3.32%	3.12%	3.31%	3.14%	2.84%	2.37%	
	呉服町エリア	5.37%	5.36%	5.37%	5.77%	5.39%	5.14%	4.85%	3.43%	3.20%	2.42%	2.19%	1.96%	1.71%	
	博多駅前エリア	4.34%	4.16%	4.34%	4.09%	3.81%	3.96%	4.21%	4.00%	3.97%	3.71%	3.89%	3.33%	2.66%	
	博多駅東エリア	6.18%	5.94%	6.18%	5.32%	4.51%	4.38%	4.87%	4.22%	4.26%	4.35%	4.01%	3.99%	3.52%	
	平均値	4.75%	4.82%	4.69%	4.50%	4.14%	4.11%	4.29%	4.00%	3.96%	3.83%	3.48%	3.29%	2.86%	
札幌	4.63%	4.53%	4.36%	3.92%	3.90%	3.75%	3.46%	3.50%	3.12%	2.97%	3.07%	2.81%	2.81%		
仙台	8.68%	8.82%	8.23%	8.18%	8.02%	8.09%	7.95%	7.68%	7.34%	7.11%	7.41%	7.10%	7.50%		

直近13カ月 推定成約賃料推移

		2015/12	2016/01	2016/02	2016/03	2016/04	2016/05	2016/06	2016/07	2016/08	2016/09	2016/10	2016/11	2016/12	
東京	主要5区	千代田区	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	18,852円	19,081円	18,750円	18,959円
		中央区	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	17,818円	18,351円	18,484円	18,277円
		港区	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	18,040円	18,593円	18,624円	18,500円
		新宿区	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	15,649円	16,222円	16,360円	16,470円
		渋谷区	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	22,851円	23,310円	23,510円	23,380円
		平均値	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	18,420円	18,841円	18,847円	18,734円
		新築平均値	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	29,248円	38,362円	38,711円	36,672円
	その他	品川区	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	14,635円	14,645円	14,730円	14,837円
		豊島区	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	15,190円	15,914円	15,841円	15,833円
		台東区	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	14,880円	14,356円	14,361円	14,574円
江東区	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	10,551円	10,471円	10,428円	10,548円		
神奈川	横浜	10,407円	10,591円	10,634円	10,659円	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	
名古屋	名駅エリア	13,626円	13,540円	13,596円	13,890円	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	
	伏見・丸の内エリア	9,057円	9,171円	9,230円	9,479円	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	
	栄・久屋大通エリア	10,481円	10,716円	10,796円	10,452円	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	
	平均値	9,934円	10,025円	10,013円	9,983円	10,152円	10,044円	10,145円	10,061円	10,146円	10,018円	9,986円	9,990円	9,986円	
大阪	北区	10,770円	10,513円	10,555円	10,483円	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	
	西区	8,318円	8,310円	8,273円	8,266円	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	
	中央区	9,489円	9,474円	9,541円	9,462円	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	
	淀川区	7,996円	8,450円	8,395円	8,380円	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	
	平均値	9,330円	9,375円	9,433円	9,369円	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	
福岡	赤坂・薬院エリア	10,375円	10,341円	10,287円	10,403円	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	
	天神エリア	10,751円	10,887円	11,012円	10,892円	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	
	呉服町エリア	8,595円	8,583円	8,382円	8,129円	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	
	博多駅前エリア	9,629円	9,902円	9,797円	9,640円	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	
	博多駅東エリア	7,951円	8,826円	8,127円	8,139円	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	
	平均値	9,212円	9,383円	9,333円	9,289円	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	
札幌	8,504円	8,561円	8,625円	8,547円	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		
仙台	8,555円	8,617円	8,700円	8,723円	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		

(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)



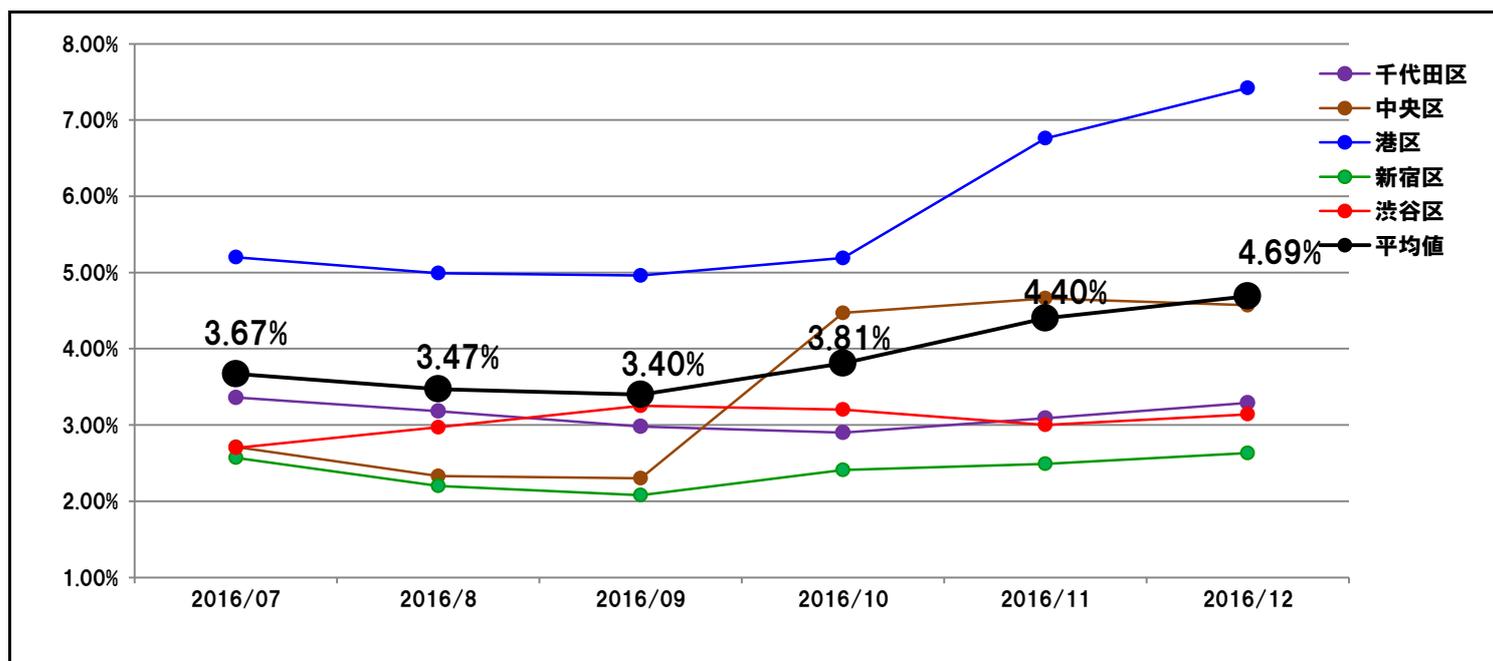
東京主要5区 オフィスビル市況調査

千代田区／中央区／港区／新宿区／渋谷区

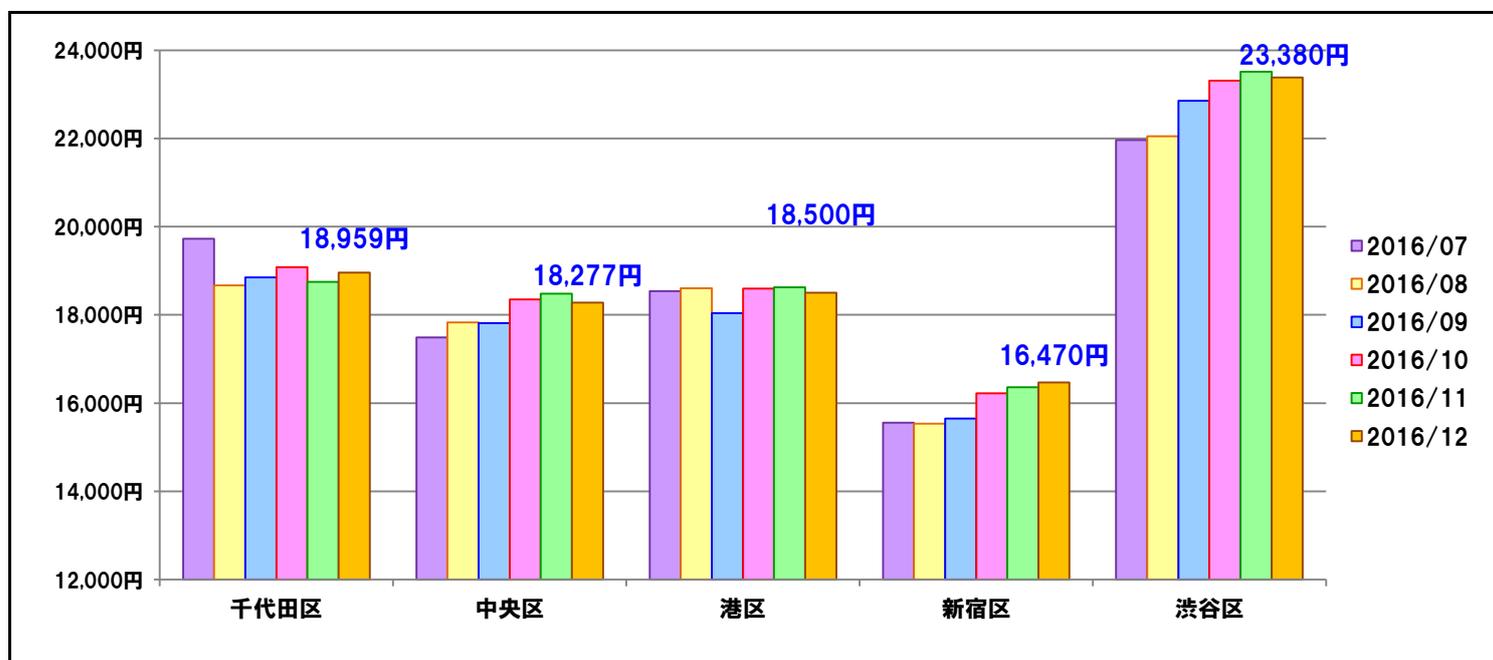
東京主要5区 空室率・推定成約賃料 前月比増減

	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	3.29%	0.20%	13,472円	18,959円	209円	34,866円
中央区	4.57%	-0.09%	13,498円	18,277円	-207円	28,849円
港区	7.42%	0.66%	15,126円	18,500円	-124円	29,448円
新宿区	2.63%	0.14%	13,460円	16,470円	110円	24,776円
渋谷区	3.14%	0.14%	18,078円	23,380円	-130円	25,895円
平均値	4.69%	0.29%	14,375円	18,734円	-113円	29,795円
新築平均	22.45%	2.46%	24,615円	36,672円	-2,039円	-

直近6ヵ月 平均空室率推移



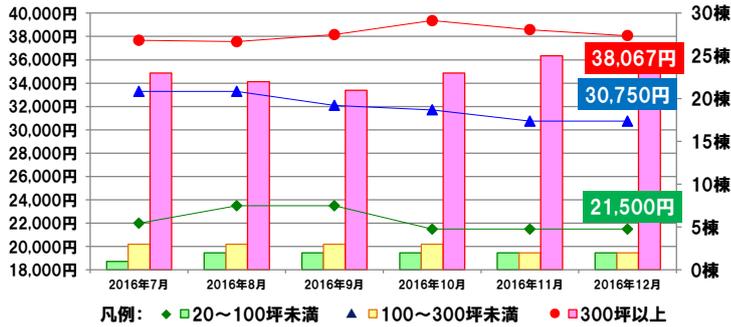
直近6ヵ月 推定成約賃料推移



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

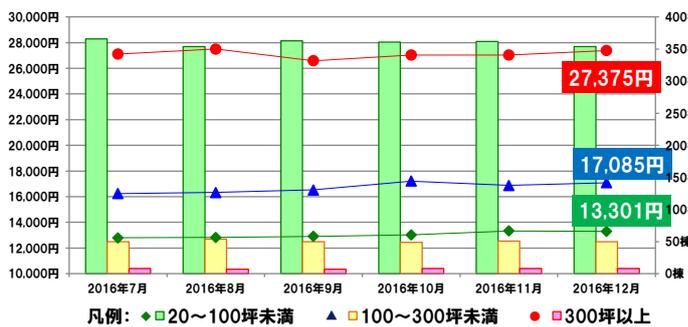
空室棟数・推定成約賃料6ヵ月の推移



	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	21,500円 (+0円)	30,750円 (+0円)	38,067円 (▲504円)
空室棟数	2棟 (+0棟)	2棟 (+0棟)	26棟 (+1棟)

②神田・秋葉原・御茶ノ水エリア

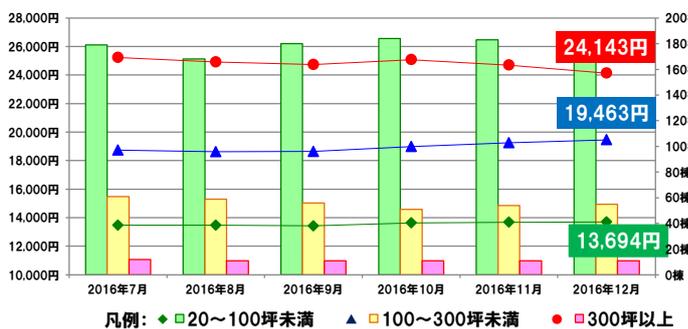
空室棟数・推定成約賃料6ヵ月の推移



	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	13,301円 (▲35円)	17,085円 (+205円)	27,375円 (+333円)
空室棟数	354棟 (▲8棟)	50棟 (▲1棟)	8棟 (+0棟)

③市ヶ谷・飯田橋・九段・麹町エリア

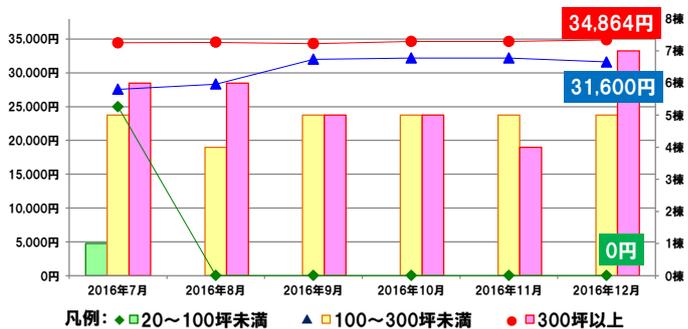
空室棟数・推定成約賃料6ヵ月の推移



	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	13,694円 (+5円)	19,463円 (+207円)	24,143円 (▲549円)
空室棟数	178棟 (▲5棟)	55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

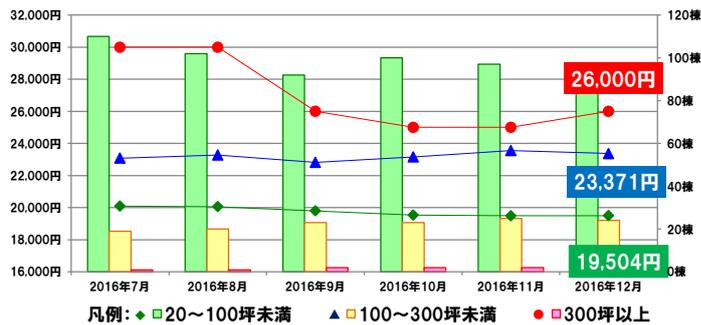


	20~100坪未満 (前月比)	100~300坪未満 (前月比)	300坪以上 (前月比)
推定成約賃料	0円 (+0円)	31,600円 (▲600円)	34,864円 (+217円)
空室棟数	0棟 (+0棟)	5棟 (+0棟)	7棟 (+3棟)

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

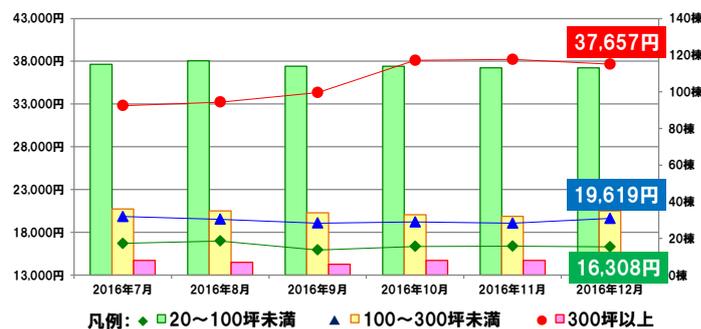
空室棟数・推定成約賃料6ヵ月の推移



	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	19,504円 (+11円)	23,371円 (▲183円)	26,000円 (+1,000円)
空室棟数	95棟 (▲2棟)	24棟 (▲1棟)	2棟 (+0棟)

②日本橋・八重洲エリア

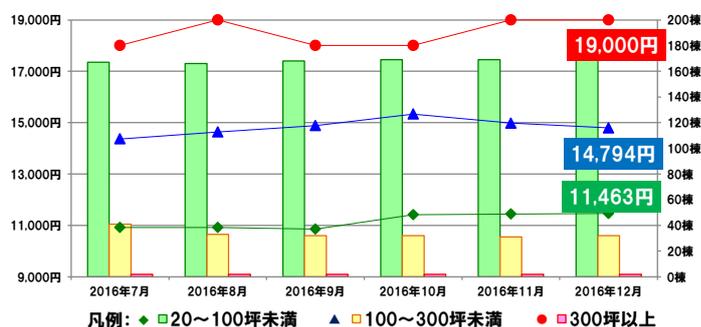
空室棟数・推定成約賃料6ヵ月の推移



	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	16,308円 (▲68円)	19,619円 (+563円)	37,657円 (▲565円)
空室棟数	113棟 (+0棟)	35棟 (+3棟)	8棟 (+0棟)

③人形町・小伝馬町・東日本橋エリア

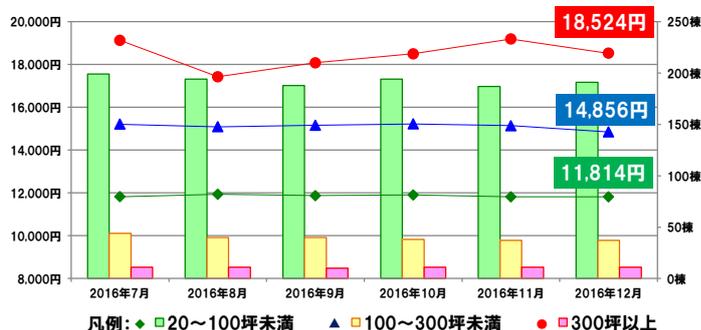
空室棟数・推定成約賃料6ヵ月の推移



	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	11,463円 (+23円)	14,794円 (▲185円)	19,000円 (+0円)
空室棟数	173棟 (+4棟)	32棟 (+1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

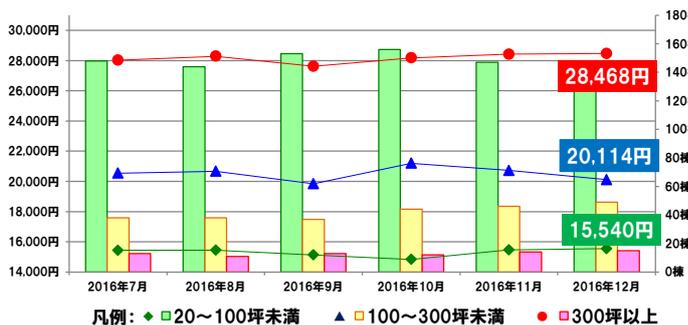


	20~100坪未満 (前月比)	100~300坪未満 (前月比)	300坪以上 (前月比)
推定成約賃料	11,814円 (▲3円)	14,856円 (▲286円)	18,524円 (▲670円)
空室棟数	191棟 (+4棟)	37棟 (+0棟)	11棟 (+0棟)

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

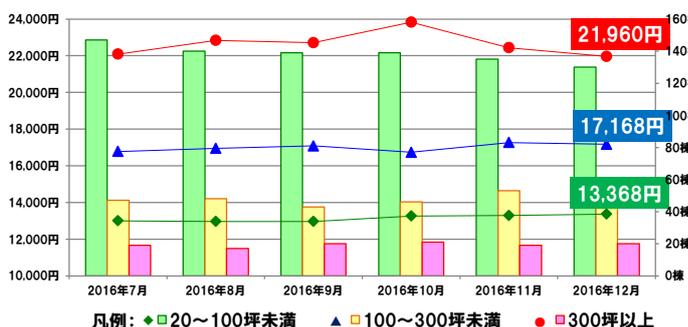
空室棟数・推定成約賃料6ヵ月の推移



	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	15,540円 (+72円)	20,114円 (▲611円)	28,468円 (+52円)
空室棟数	142棟 (▲5棟)	49棟 (+3棟)	15棟 (+1棟)

②浜松町・田町エリア

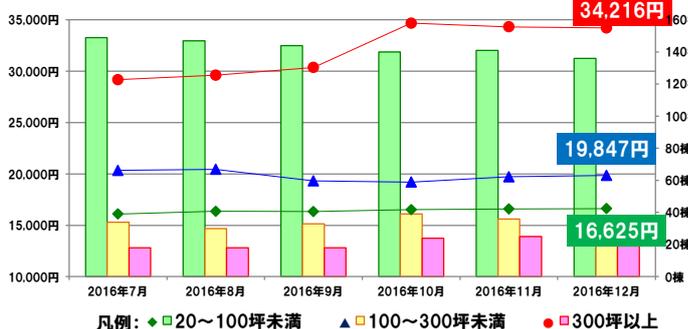
空室棟数・推定成約賃料6ヵ月の推移



	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	13,368円 (+77円)	17,168円 (▲99円)	21,960円 (▲478円)
空室棟数	130棟 (▲5棟)	52棟 (▲1棟)	20棟 (+1棟)

③赤坂・青山・六本木エリア

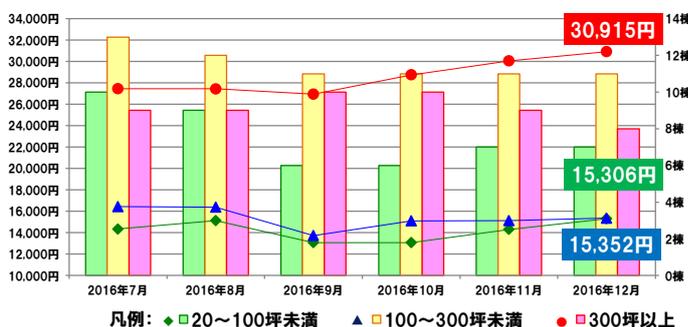
空室棟数・推定成約賃料6ヵ月の推移



	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	16,625円 (+42円)	19,847円 (+126円)	34,216円 (▲104円)
空室棟数	136棟 (▲5棟)	36棟 (+0棟)	25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

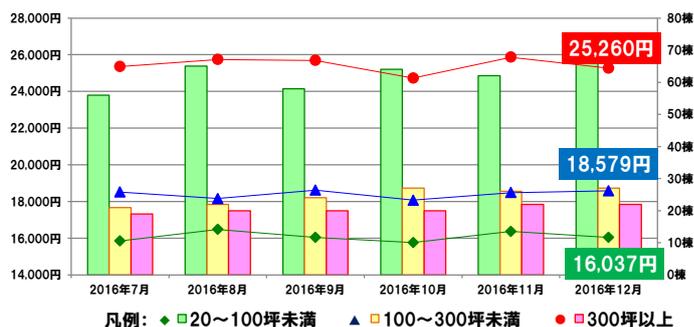


	20~100坪未満 (前月比)	100~300坪未満 (前月比)	300坪以上 (前月比)
推定成約賃料	15,306円 (+1,000円)	15,352円 (+217円)	30,915円 (+858円)
空室棟数	7棟 (+0棟)	11棟 (+0棟)	8棟 (▲1棟)

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

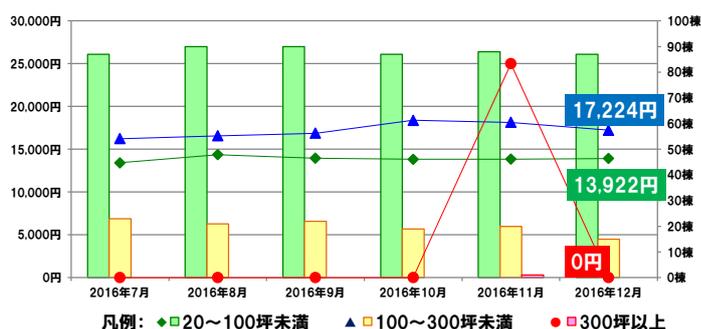
空室棟数・推定成約賃料6ヵ月の推移



	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	16,037円 (▲326円)	18,579円 (+96円)	25,260円 (▲608円)
空室棟数	69棟 (+7棟)	27棟 (+1棟)	22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

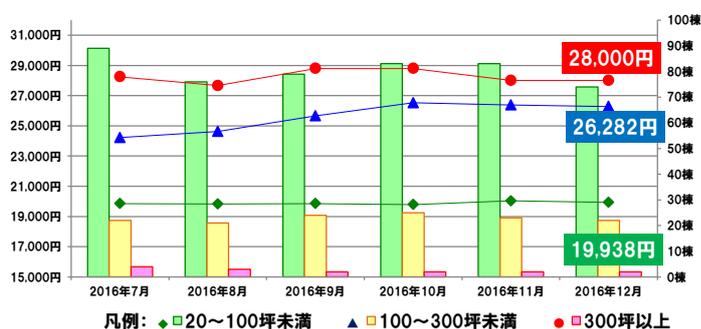


	20~100坪未満 (前月比)	100~300坪未満 (前月比)	300坪以上 (前月比)
推定成約賃料	13,922円 (+73円)	17,224円 (▲920円)	0円 (▲25,000円)
空室棟数	87棟 (▲1棟)	15棟 (▲5棟)	0棟 (▲1棟)

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

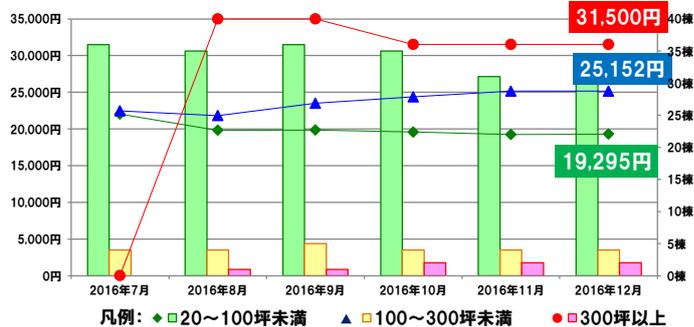
空室棟数・推定成約賃料6ヵ月の推移



	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	19,938円 (▲97円)	26,282円 (▲99円)	28,000円 (+0円)
空室棟数	74棟 (▲9棟)	22棟 (▲1棟)	2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



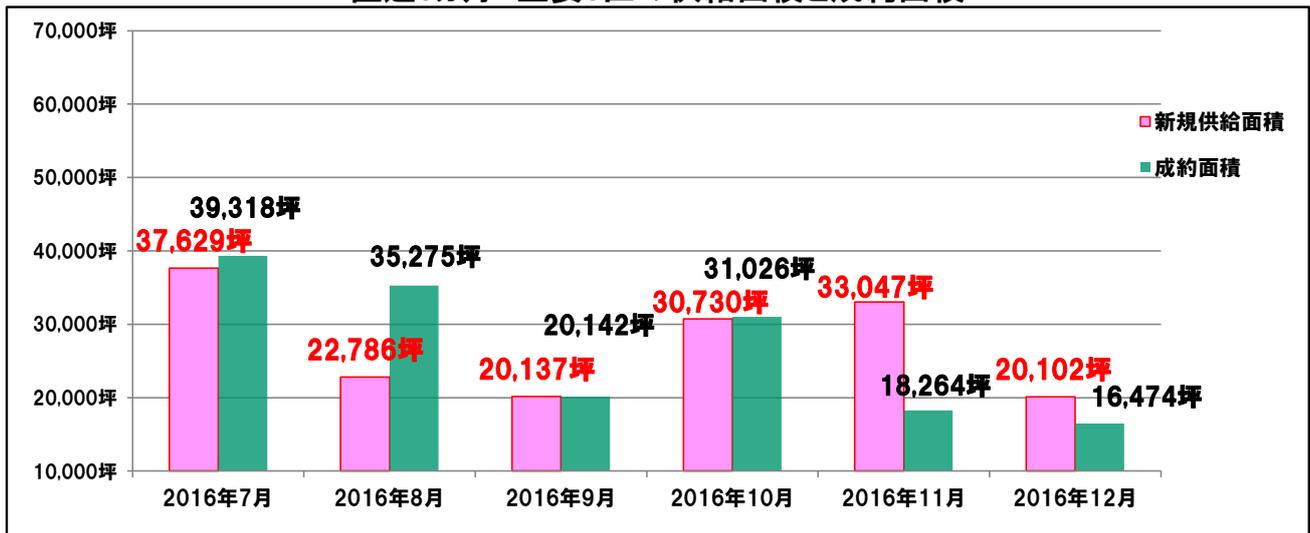
	20~100坪未満 (前月比)	100~300坪未満 (前月比)	300坪以上 (前月比)
推定成約賃料	19,295円 (+40円)	25,152円 (+0円)	31,500円 (+0円)
空室棟数	30棟 (▲1棟)	4棟 (+0棟)	2棟 (+0棟)

東京主要5区 3ヵ月ごとの平均フリーレント推移

	2015年7～9月	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
千代田区	1.9ヵ月	3.0ヵ月	1.8ヵ月	2.8ヵ月	1.9ヵ月	3.8ヵ月
中央区	4.7ヵ月	4.0ヵ月	4.1ヵ月	2.1ヵ月	2.4ヵ月	1.0ヵ月
港区	3.5ヵ月	2.2ヵ月	2.2ヵ月	2.3ヵ月	3.0ヵ月	2.8ヵ月
新宿区	5.3ヵ月	0.8ヵ月	1.3ヵ月	0.6ヵ月	1.8ヵ月	1.0ヵ月
渋谷区	1.1ヵ月	0.8ヵ月	1.0ヵ月	3.4ヵ月	3.3ヵ月	1.7ヵ月
平均値	3.3ヵ月	2.0ヵ月	2.2ヵ月	2.3ヵ月	2.4ヵ月	2.4ヵ月

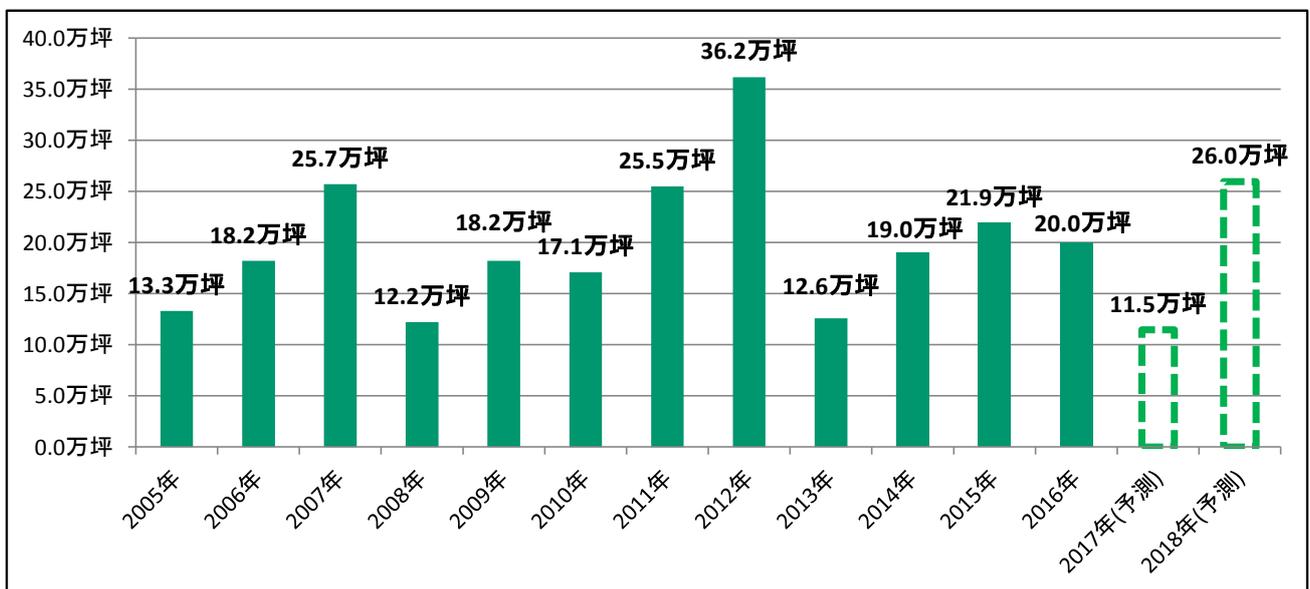
※ビルディング企画仲介実績より算出

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

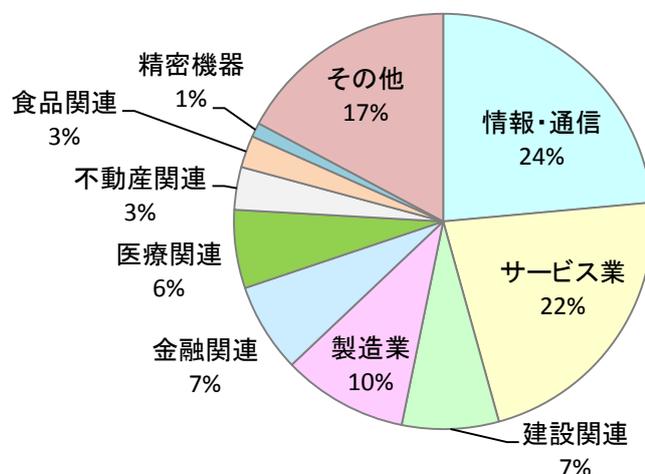
12月の主な大型新築物件

ビル名	所在地	階建	基準階面積
仮) 麻布十番プロジェクト	東京都港区三田 1-4	地上10階	1,269坪

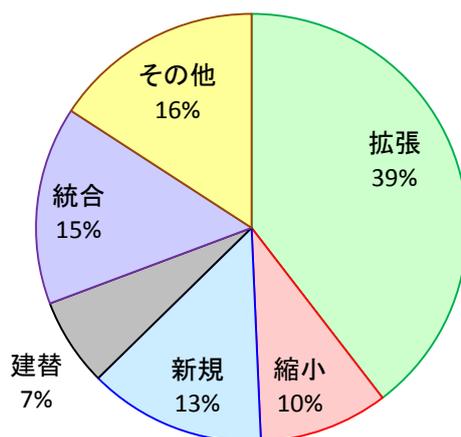
移転動向調査

※2016年1月から2016年12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)361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12月1日～2016年12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 ●

		(新築ビル)
東京エリア	5,082棟	(28棟)
横浜エリア	745棟	(-)
名古屋エリア	929棟	(3棟)
大阪エリア	2,047棟	(-)
福岡エリア	435棟	(1棟)
札幌エリア	315棟	(1棟)
仙台エリア	182棟	(-)
合計	9,735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