

2017年3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3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4%台で推移 名古屋、大阪、福岡、札幌、仙台といずれも空室率が改善

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3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

東京都主要5区の平均空室率は4.78%(前月比+0.18%)と上昇しました。2017年3月度は移転にともなう二次空室によって空室率が前月より微増しています。

平均推定成約賃料は19,233円(前月比+197円)と値上がりしました。ハイスpekビルの新規募集が賃料相場を押し上げました。

##### ■空室率が前月の改善から微増

東京主要5区では新宿区と千代田区を除く3区で空室率が上昇しました。中央区が6.29%(前月比+1.78%)と大幅に上昇。臨海エリアでの大規模な二次空室が空室率の上昇につながりました。渋谷区は2.66%(前月比+0.47%)と2か月ぶりに上昇しました。渋谷区周辺が空室の少ない状態で推移するなか、新宿や原宿方面で新規募集があり、空室率の上昇につながりました。

##### ■推定成約賃料は上昇基調

東京主要5区では推定成約賃料が上昇基調となっています。港区が18,857円(前月比+273円)と値上がり。浜松町エリアでの解約が上昇につながりました。千代田区では18,898円(前月比+167円)と微増。中大型の新規募集が目立ちました。

東京主要5区は空室率が前月の低下から反発。わずかに増加しました。新築の大規模ビル供給がひと段落した一方、二次空室によって空室率の上昇がみられます。しかし、推定成約賃料も上昇しており、今後も堅調に推移していくものと予測されます。

2017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8,914棟を対象に調査を実施(事務所のみ)。次回、2017年4月度(4月1日~4月30日)の調査結果は、2017年5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5.06%(前月比▲0.20%)と改善しました。伏見エリアにて2,000坪の大型成約があった影響で、空室率が低下しています。

平均推定成約賃料は10,019円(前月比▲53円)と低下。伏見エリアでの大型成約によって新規供給面積が成約面積を上回っており、築古ビルの割合が高まりました。

名古屋駅周辺では高価格帯ビルで大型の解約が発生し、募集賃料を押し上げています。また伏見エリアでは空室率が減少していることから、賃上げの動きが増加していく可能性もあります。

## 大阪エリアのポイント

大阪エリアの平均空室率は4.31%(前月比▲0.37%)と改善しました。3月度は各エリアで大型の成約が進んだ影響が数値に反映されました。

平均推定成約賃料は9,614円(前月比+62円)と微増しました。空室率が低下するなか、賃料相場が上昇基調となっています。

大阪エリアでは空室率が9ヵ月連続で低下しています。供給面積の少ない状況が賃料相場にも影響を与えており、今後も継続するものと考えられます。

## 福岡エリアのポイント

福岡エリアの平均空室率は2.21%(前月比▲0.20%)と改善しました。空室の少ない状況のなか、複数の大型成約があり、9ヵ月連続で空室率が低下しています。

平均推定成約賃料は9,455円(前月比+34円)と微増しました。新規募集が約2,000坪、成約面積が4,500坪と高い水準で推移しており、堅調な市況となっています。

福岡エリアでは、博多駅周辺から天神駅周辺にかけて特に物件が減少しており、今後も品薄状態が続く見通しです。

## 札幌エリアのポイント

札幌エリアの平均空室率は2.35%(前月比▲0.18%)と改善しました。日本生命札幌ビルで100坪以上の館内増床、大型から小規模な物件の契約も多く、空室率が低下しました。

平均推定成約賃料は8,391円(前月比▲262円)と下落。小規模な低価格帯物件の募集が中心となっているため、賃料相場が下がっています。

札幌エリアは前月比で1,200坪以上成約が増加しましたが、依然として空室が少ない状況が続いています。来年3月竣工予定のさっぽろ創世スクエアの成約次第で二次空室が出てくると予想されます。

## 仙台エリアのポイント

仙台エリアの平均空室率は7.99%(前月比▲0.73%)と大きく改善しました。仙台駅西口の大型ビルで800坪の成約があったことが空室率の低下に影響しました。

平均推定成約賃料は9,084円(前月比+298円)と上昇しました。仙台駅を中心に成約賃料が上昇基調となっています。

仙台エリアでは成約面積が直近1年の最高値となり、空室率の改善につながりました。経年ビルや駅から離れたビルがテナント誘致に苦戦する一方、駅前や高層ビルの賃上げが進むなど、2極化の流れが続いています。

## 直近13カ月 空室率推移

|     |           | 2016/03 | 2016/04 | 2016/05 | 2016/06 | 2016/07 | 2016/08 | 2016/09 | 2016/10 | 2016/11 | 2016/12 | 2017/01 | 2017/02 | 2017/03 |        |
|-----|-----------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|--------|
| 東京  | 主要5区      | 千代田区    | 3.51%   | 3.48%   | 3.33%   | 3.42%   | 3.36%   | 3.18%   | 2.98%   | 2.90%   | 3.09%   | 3.29%   | 4.34%   | 4.03%   | 3.51%  |
|     |           | 中央区     | 3.20%   | 3.45%   | 3.51%   | 2.85%   | 2.71%   | 2.33%   | 2.30%   | 4.47%   | 4.66%   | 4.57%   | 5.39%   | 4.51%   | 6.29%  |
|     |           | 港区      | 5.24%   | 5.04%   | 5.18%   | 5.16%   | 5.20%   | 4.99%   | 4.96%   | 5.19%   | 6.76%   | 7.42%   | 7.26%   | 6.76%   | 6.96%  |
|     |           | 新宿区     | 3.27%   | 3.16%   | 2.60%   | 3.11%   | 2.57%   | 2.20%   | 2.08%   | 2.41%   | 2.49%   | 2.63%   | 2.54%   | 2.49%   | 2.12%  |
|     |           | 渋谷区     | 2.47%   | 2.45%   | 2.42%   | 2.52%   | 2.70%   | 2.97%   | 3.25%   | 3.20%   | 3.00%   | 3.14%   | 2.86%   | 2.19%   | 2.66%  |
|     |           | 平均値     | 3.89%   | 3.84%   | 3.76%   | 3.73%   | 3.67%   | 3.47%   | 3.40%   | 3.81%   | 4.40%   | 4.69%   | 5.06%   | 4.60%   | 4.78%  |
|     |           | 新築平均値   | 7.47%   | 6.28%   | 6.90%   | 5.91%   | 5.73%   | 5.55%   | 4.72%   | 19.60%  | 19.99%  | 22.45%  | 27.80%  | 23.70%  | 24.57% |
|     | その他       | 品川区     | 8.93%   | 9.38%   | 9.41%   | 8.05%   | 7.70%   | 7.37%   | 6.94%   | 6.30%   | 5.06%   | 5.05%   | 4.76%   | 5.17%   | 5.51%  |
|     |           | 豊島区     | 1.17%   | 1.44%   | 1.40%   | 1.75%   | 2.10%   | 2.69%   | 3.08%   | 2.99%   | 3.20%   | 3.13%   | 3.80%   | 3.37%   | 3.29%  |
|     |           | 台東区     | 7.34%   | 6.47%   | 6.35%   | 6.35%   | 6.56%   | 7.17%   | 6.57%   | 8.01%   | 8.12%   | 8.41%   | 7.78%   | 8.04%   | 7.38%  |
| 江東区 |           | 5.49%   | 6.05%   | 5.77%   | 6.62%   | 7.15%   | 6.97%   | 7.23%   | 6.79%   | 6.86%   | 6.90%   | 6.64%   | 7.07%   | 6.53%   |        |
| 神奈川 | 横浜        | 8.25%   | 7.92%   | 7.90%   | 6.61%   | 5.92%   | 5.71%   | 4.64%   | 5.37%   | 5.88%   | 6.05%   | 5.89%   | 5.89%   | 5.78%   |        |
| 名古屋 | 名駅エリア     | 6.06%   | 6.20%   | 6.75%   | 6.26%   | 5.98%   | 5.82%   | 5.91%   | 5.93%   | 5.32%   | 5.41%   | 5.41%   | 5.36%   | 6.75%   |        |
|     | 伏見・丸の内エリア | 6.74%   | 6.81%   | 6.72%   | 5.82%   | 5.95%   | 5.23%   | 4.50%   | 4.34%   | 5.82%   | 5.71%   | 6.00%   | 5.33%   | 4.00%   |        |
|     | 栄・久屋大通エリア | 7.15%   | 7.05%   | 6.76%   | 6.67%   | 6.28%   | 6.03%   | 5.61%   | 5.66%   | 5.11%   | 5.09%   | 5.01%   | 4.85%   | 4.83%   |        |
|     | 平均値       | 6.61%   | 6.62%   | 6.71%   | 6.28%   | 6.10%   | 5.78%   | 5.49%   | 5.47%   | 5.48%   | 5.44%   | 5.51%   | 5.26%   | 5.06%   |        |
| 大阪  | 北区        | 4.60%   | 5.38%   | 5.40%   | 5.40%   | 4.91%   | 4.58%   | 4.41%   | 4.26%   | 4.19%   | 3.87%   | 3.91%   | 3.91%   | 3.23%   |        |
|     | 西区        | 6.89%   | 7.01%   | 6.29%   | 6.36%   | 6.02%   | 5.99%   | 6.08%   | 5.90%   | 6.09%   | 5.37%   | 5.46%   | 5.41%   | 4.60%   |        |
|     | 中央区       | 7.96%   | 7.65%   | 7.51%   | 7.63%   | 7.03%   | 6.79%   | 6.41%   | 5.93%   | 5.90%   | 6.10%   | 5.73%   | 5.64%   | 5.55%   |        |
|     | 淀川区       | 3.11%   | 3.12%   | 3.40%   | 3.39%   | 3.21%   | 3.09%   | 3.13%   | 3.09%   | 3.02%   | 2.58%   | 2.27%   | 2.31%   | 2.18%   |        |
|     | 平均値       | 6.20%   | 6.35%   | 6.26%   | 6.31%   | 5.89%   | 5.58%   | 5.36%   | 5.07%   | 5.03%   | 4.89%   | 4.72%   | 4.68%   | 4.31%   |        |
| 福岡  | 赤坂・薬院エリア  | 4.20%   | 3.83%   | 3.68%   | 4.53%   | 4.28%   | 4.46%   | 4.27%   | 2.66%   | 2.84%   | 2.66%   | 2.40%   | 2.69%   | 2.52%   |        |
|     | 天神エリア     | 3.54%   | 3.27%   | 3.36%   | 3.30%   | 3.32%   | 3.12%   | 3.31%   | 3.14%   | 2.84%   | 2.37%   | 2.20%   | 1.99%   | 1.68%   |        |
|     | 呉服町エリア    | 5.77%   | 5.39%   | 5.14%   | 4.85%   | 3.43%   | 3.20%   | 2.42%   | 2.19%   | 1.96%   | 1.71%   | 1.21%   | 1.13%   | 0.97%   |        |
|     | 博多駅前エリア   | 4.09%   | 3.81%   | 3.96%   | 4.21%   | 4.00%   | 3.97%   | 3.71%   | 3.89%   | 3.33%   | 2.66%   | 2.14%   | 2.13%   | 1.82%   |        |
|     | 博多駅東エリア   | 5.32%   | 4.51%   | 4.38%   | 4.87%   | 4.22%   | 4.26%   | 4.35%   | 4.01%   | 3.99%   | 3.52%   | 2.71%   | 2.79%   | 2.49%   |        |
|     | 平均値       | 4.50%   | 4.14%   | 4.11%   | 4.29%   | 4.00%   | 3.96%   | 3.83%   | 3.48%   | 3.29%   | 2.86%   | 2.46%   | 2.41%   | 2.21%   |        |
| 札幌  | 3.92%     | 3.90%   | 3.75%   | 3.46%   | 3.50%   | 3.12%   | 2.97%   | 3.07%   | 2.81%   | 2.81%   | 2.58%   | 2.53%   | 2.35%   |         |        |
| 仙台  | 8.18%     | 8.02%   | 8.09%   | 7.95%   | 7.68%   | 7.34%   | 7.11%   | 7.41%   | 7.10%   | 7.50%   | 7.99%   | 8.72%   | 7.99%   |         |        |

## 直近13カ月 推定成約賃料推移

|     |           | 2016/03 | 2016/04 | 2016/05 | 2016/06 | 2016/07 | 2016/08 | 2016/09 | 2016/10 | 2016/11 | 2016/12 | 2017/01 | 2017/02 | 2017/03 |         |
|-----|-----------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| 東京  | 主要5区      | 千代田区    | 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 | 18,637円 | 18,731円 | 18,898円 |
|     |           | 中央区     | 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 | 18,199円 | 18,554円 | 18,492円 |
|     |           | 港区      | 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 | 18,493円 | 18,584円 | 18,857円 |
|     |           | 新宿区     | 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 | 16,466円 | 17,082円 | 17,104円 |
|     |           | 渋谷区     | 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 | 23,219円 | 23,832円 | 23,644円 |
|     |           | 平均値     | 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 | 18,729円 | 19,036円 | 19,233円 |
|     |           | 新築平均値   | 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 | 39,853円 | 36,709円 | 38,211円 |
|     | その他       | 品川区     | 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 | 14,805円 | 14,637円 | 14,629円 |
|     |           | 豊島区     | 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 | 15,079円 | 15,274円 | 14,813円 |
|     |           | 台東区     | 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 | 14,616円 | 13,969円 | 13,808円 |
| 江東区 |           | 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 | 10,779円 | 10,615円 | 10,302円 |         |
| 神奈川 | 横浜        | 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 | 10,998円 | 10,900円 | 10,884円 |         |
| 名古屋 | 名駅エリア     | 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 | 13,876円 | 14,101円 | 13,174円 |         |
|     | 伏見・丸の内エリア | 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  | 9,247円  | 9,276円  | 8,900円  |         |
|     | 栄・久屋大通エリア | 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 | 10,421円 | 10,672円 | 10,779円 |         |
|     | 平均値       | 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  | 9,920円  | 10,072円 | 10,019円 |         |
| 大阪  | 北区        | 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 | 10,036円 | 9,875円  | 9,942円  |         |
|     | 西区        | 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  | 8,436円  | 8,608円  | 8,698円  |         |
|     | 中央区       | 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  | 9,800円  | 9,947円  | 10,052円 |         |
|     | 淀川区       | 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  | 8,700円  | 8,842円  | 8,698円  |         |
|     | 平均値       | 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  | 9,465円  | 9,552円  | 9,614円  |         |
| 福岡  | 赤坂・薬院エリア  | 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  | 10,174円 | 9,971円  | 9,859円  |         |
|     | 天神エリア     | 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 | 10,938円 | 10,027円 | 10,024円 |         |
|     | 呉服町エリア    | 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  | 6,857円  | 8,708円  | 9,050円  |         |
|     | 博多駅前エリア   | 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  | 9,413円  | 9,692円  | 9,735円  |         |
|     | 博多駅東エリア   | 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 | 10,421円 | 8,687円  | 10,714円 |         |
|     | 平均値       | 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  | 8,836円  | 9,421円  | 9,455円  |         |
| 札幌  | 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  | 8,634円  | 8,653円  | 8,391円  |         |         |
| 仙台  | 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  | 8,831円  | 8,786円  | 9,084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)

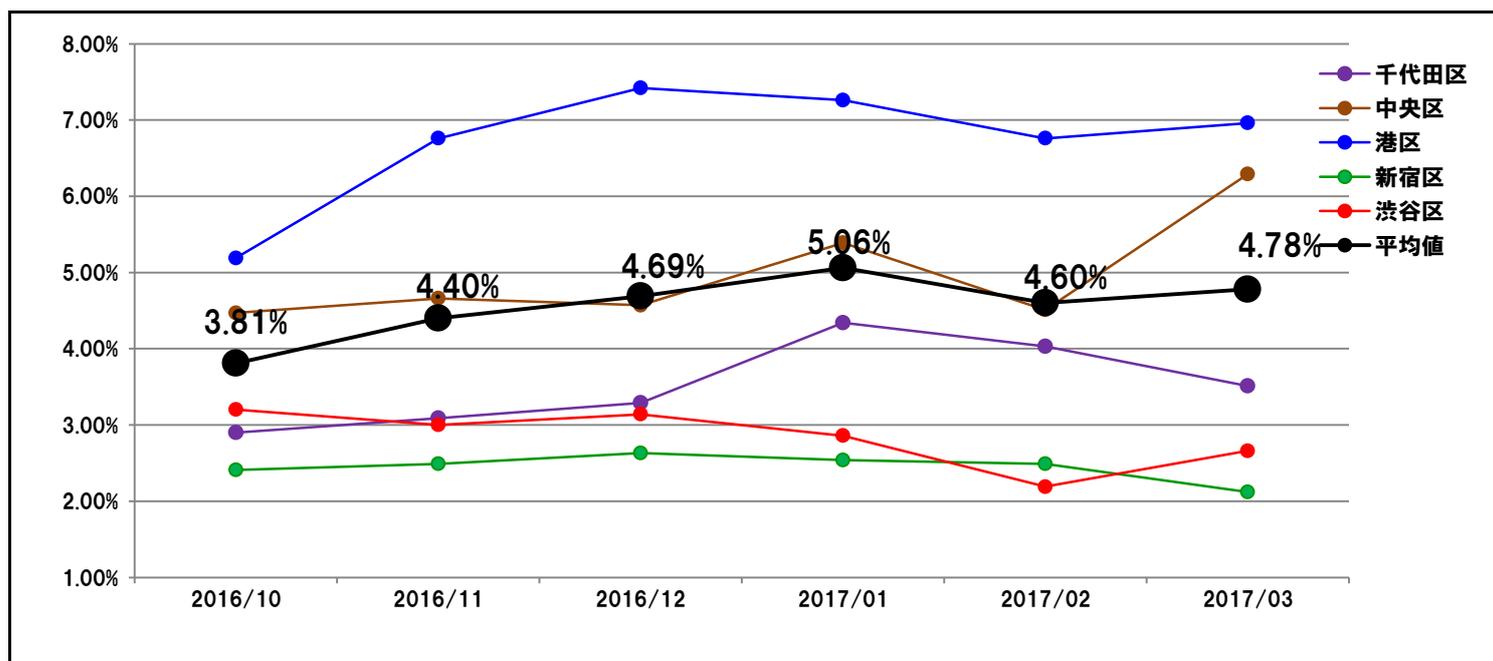
# 東京主要5区 オフィスビル市況調査

千代田区／中央区／港区／新宿区／渋谷区

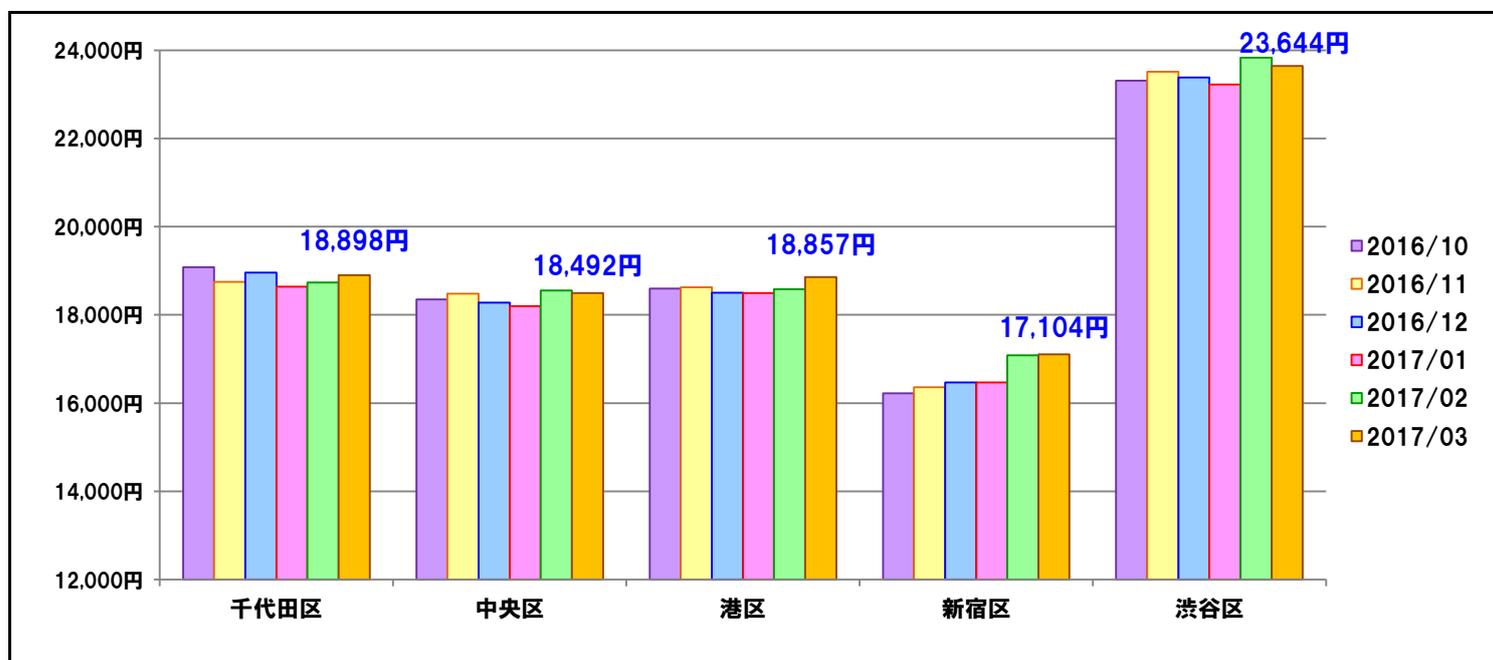
## 東京主要5区 空室率・推定成約賃料 前月比増減

|            | 空室率                  |              | 推定成約賃料              |                      |             |                   |
|------------|----------------------|--------------|---------------------|----------------------|-------------|-------------------|
|            | 大型・大規模ビル<br>(100坪以上) |              | 中型ビル<br>(20~100坪未満) | 大型ビル<br>(100~300坪未満) |             | 大規模ビル<br>(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%                | -0.52%       | 13,563円             | 18,898円              | 167円        | 36,487円           |
| 中央区        | 6.29%                | 1.78%        | 15,401円             | 18,492円              | -62円        | 27,713円           |
| 港区         | 6.96%                | 0.20%        | 15,398円             | 18,857円              | 273円        | 28,951円           |
| 新宿区        | 2.12%                | -0.37%       | 13,511円             | 17,104円              | 22円         | 27,023円           |
| 渋谷区        | 2.66%                | 0.47%        | 18,024円             | 23,644円              | -188円       | 27,850円           |
| <b>平均値</b> | <b>4.78%</b>         | <b>0.18%</b> | <b>15,179円</b>      | <b>19,233円</b>       | <b>197円</b> | <b>29,575円</b>    |
| 新築平均       | 24.57%               | 0.87%        | 25,029円             | 38,211円              | 1,502円      | -                 |

### 直近6ヵ月 平均空室率推移



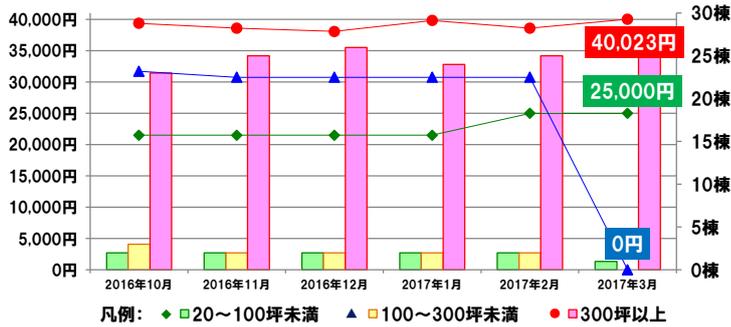
### 直近6ヵ月 推定成約賃料推移



# 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

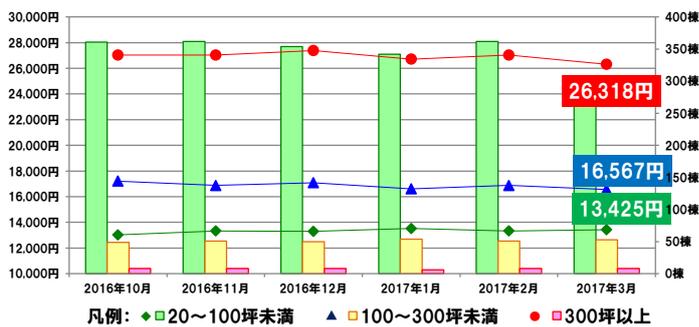
空室棟数・推定成約賃料6ヵ月の推移



|        | 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 | 25,000円<br>(+0円) | 0円<br>(▲30,750円) | 40,023円<br>(+1,452円) |
| 空室棟数   | 1棟<br>(▲1棟)      | 0棟<br>(▲2棟)      | 27棟<br>(+2棟)         |

## ②神田・秋葉原・御茶ノ水エリア

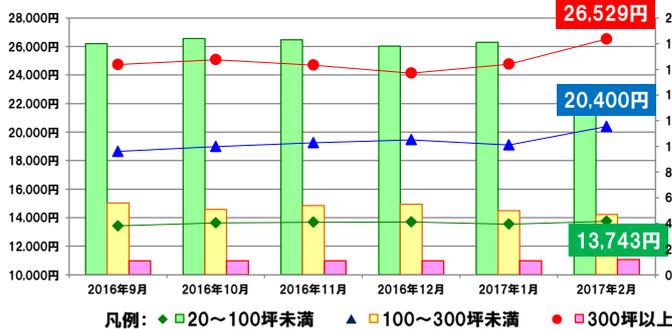
空室棟数・推定成約賃料6ヵ月の推移



|        | 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 | 13,425円<br>(+89円) | 16,567円<br>(▲313円) | 26,318円<br>(▲724円) |
| 空室棟数   | 275棟<br>(▲87棟)    | 53棟<br>(+2棟)       | 8棟<br>(+0棟)        |

## ③市ヶ谷・飯田橋・九段・麴町エリア

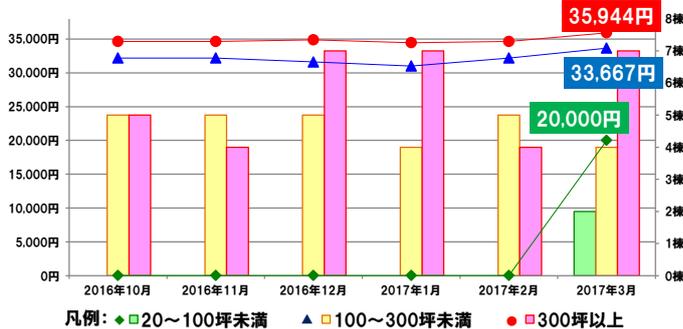
空室棟数・推定成約賃料6ヵ月の推移



|        | 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 | 13,743円<br>(+196円) | 20,400円<br>(+1,299円) | 26,529円<br>(+1,760円) |
| 空室棟数   | 148棟<br>(▲33棟)     | 47棟<br>(▲3棟)         | 12棟<br>(+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

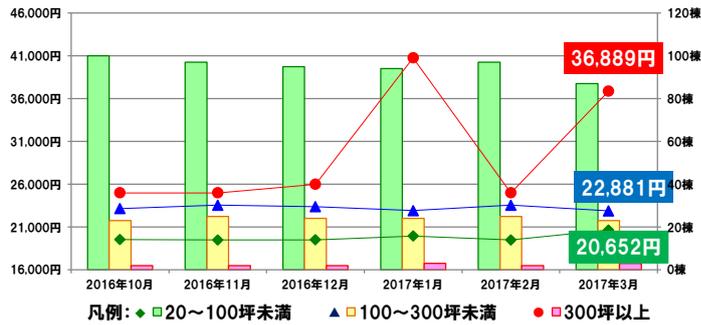


|        | 20~100坪未満 (前月比)       | 100~300坪未満 (前月比)     | 300坪以上 (前月比)         |
|--------|-----------------------|----------------------|----------------------|
| 推定成約賃料 | 20,000円<br>(+20,000円) | 33,667円<br>(+1,467円) | 35,944円<br>(+1,297円) |
| 空室棟数   | 2棟<br>(+2棟)           | 4棟<br>(▲1棟)          | 7棟<br>(+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

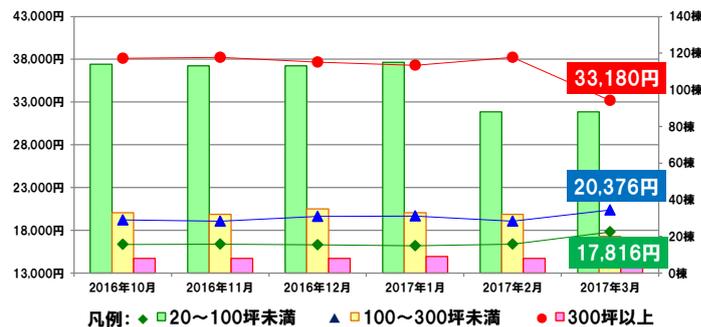
空室棟数・推定成約賃料6ヵ月の推移



|        | 20~100坪未満<br>(前月比)   | 100~300坪未満<br>(前月比) | 300坪以上<br>(前月比)       |
|--------|----------------------|---------------------|-----------------------|
| 推定成約賃料 | 20,652円<br>(+1,159円) | 22,881円<br>(▲673円)  | 36,889円<br>(+11,889円) |
| 空室棟数   | 87棟<br>(▲10棟)        | 23棟<br>(▲2棟)        | 3棟<br>(+1棟)           |

## ②日本橋・八重洲エリア

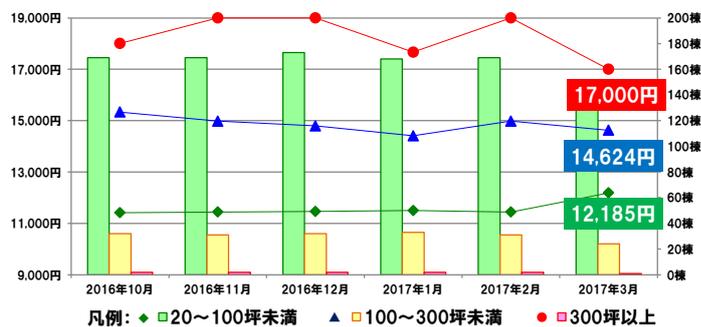
空室棟数・推定成約賃料6ヵ月の推移



|        | 20~100坪未満<br>(前月比)   | 100~300坪未満<br>(前月比)  | 300坪以上<br>(前月比)      |
|--------|----------------------|----------------------|----------------------|
| 推定成約賃料 | 17,816円<br>(+1,440円) | 20,376円<br>(+1,320円) | 33,180円<br>(▲5,042円) |
| 空室棟数   | 88棟<br>(+0棟)         | 20棟<br>(▲12棟)        | 9棟<br>(+1棟)          |

## ③人形町・小伝馬町・東日本橋エリア

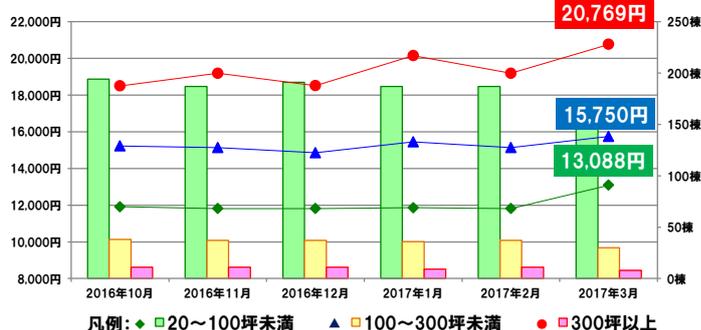
空室棟数・推定成約賃料6ヵ月の推移



|        | 20~100坪未満<br>(前月比) | 100~300坪未満<br>(前月比) | 300坪以上<br>(前月比)      |
|--------|--------------------|---------------------|----------------------|
| 推定成約賃料 | 12,185円<br>(+745円) | 14,624円<br>(▲355円)  | 17,000円<br>(▲2,000円) |
| 空室棟数   | 136棟<br>(▲33棟)     | 24棟<br>(▲7棟)        | 1棟<br>(▲1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

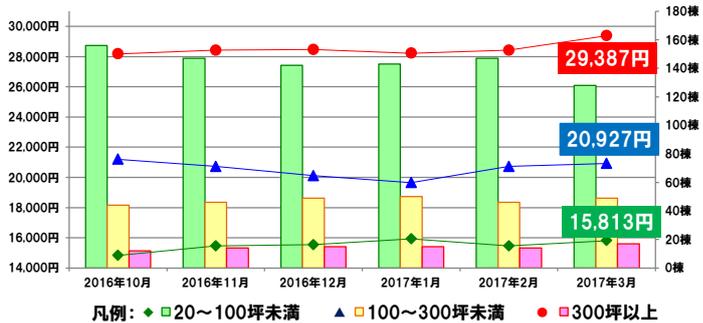


|        | 20~100坪未満<br>(前月比)   | 100~300坪未満<br>(前月比) | 300坪以上<br>(前月比)      |
|--------|----------------------|---------------------|----------------------|
| 推定成約賃料 | 13,088円<br>(+1,271円) | 15,750円<br>(+608円)  | 20,769円<br>(+1,575円) |
| 空室棟数   | 155棟<br>(▲32棟)       | 30棟<br>(▲7棟)        | 8棟<br>(▲3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

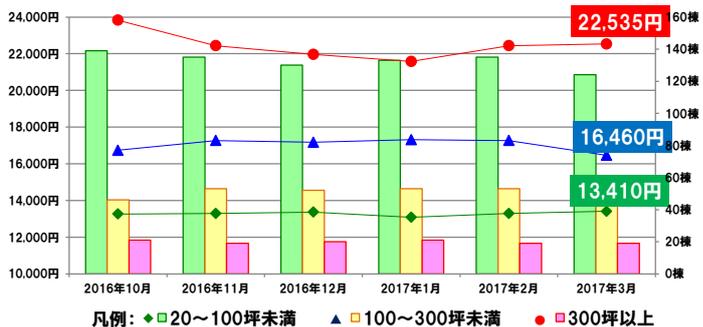
空室棟数・推定成約賃料6ヵ月の推移



|        | 20~100坪未満<br>(前月比) | 100~300坪未満<br>(前月比) | 300坪以上<br>(前月比)    |
|--------|--------------------|---------------------|--------------------|
| 推定成約賃料 | 15,813円<br>(+345円) | 20,927円<br>(+202円)  | 29,387円<br>(+971円) |
| 空室棟数   | 128棟<br>(▲19棟)     | 49棟<br>(+3棟)        | 17棟<br>(+3棟)       |

## ②浜松町・田町エリア

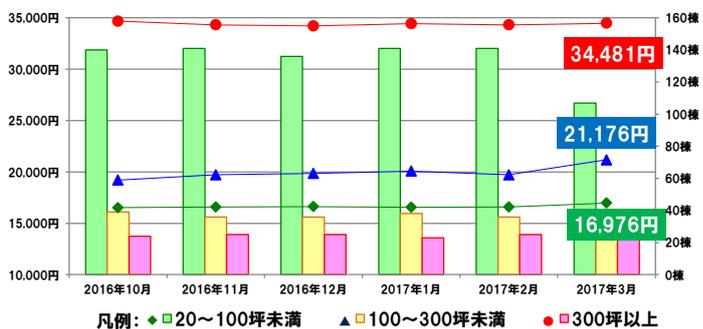
空室棟数・推定成約賃料6ヵ月の推移



|        | 20~100坪未満<br>(前月比) | 100~300坪未満<br>(前月比) | 300坪以上<br>(前月比)   |
|--------|--------------------|---------------------|-------------------|
| 推定成約賃料 | 13,410円<br>(+119円) | 16,460円<br>(▲807円)  | 22,535円<br>(+97円) |
| 空室棟数   | 124棟<br>(▲11棟)     | 44棟<br>(▲9棟)        | 19棟<br>(+0棟)      |

## ③赤坂・青山・六本木エリア

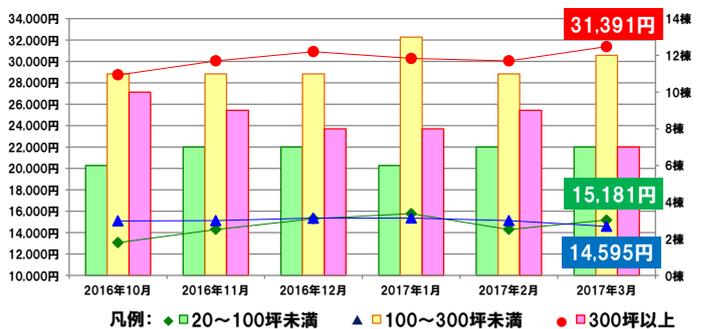
空室棟数・推定成約賃料6ヵ月の推移



|        | 20~100坪未満<br>(前月比) | 100~300坪未満<br>(前月比)  | 300坪以上<br>(前月比)    |
|--------|--------------------|----------------------|--------------------|
| 推定成約賃料 | 16,976円<br>(+393円) | 21,176円<br>(+1,455円) | 34,481円<br>(+161円) |
| 空室棟数   | 107棟<br>(▲34棟)     | 36棟<br>(+0棟)         | 23棟<br>(▲2棟)       |

## ④品川エリア

空室棟数・推定成約賃料6ヵ月の推移

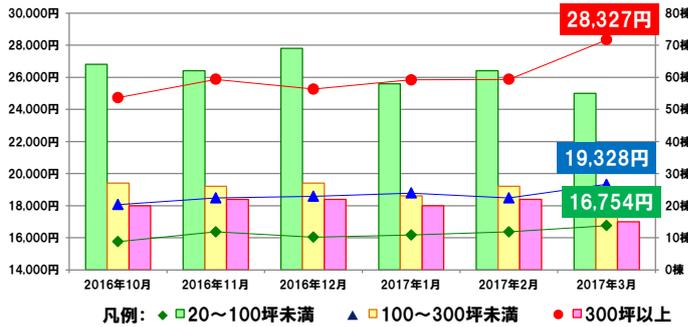


|        | 20~100坪未満<br>(前月比) | 100~300坪未満<br>(前月比) | 300坪以上<br>(前月比)      |
|--------|--------------------|---------------------|----------------------|
| 推定成約賃料 | 15,181円<br>(+875円) | 14,595円<br>(▲540円)  | 31,391円<br>(+1,334円) |
| 空室棟数   | 7棟<br>(+0棟)        | 12棟<br>(+1棟)        | 7棟<br>(▲2棟)          |

# 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

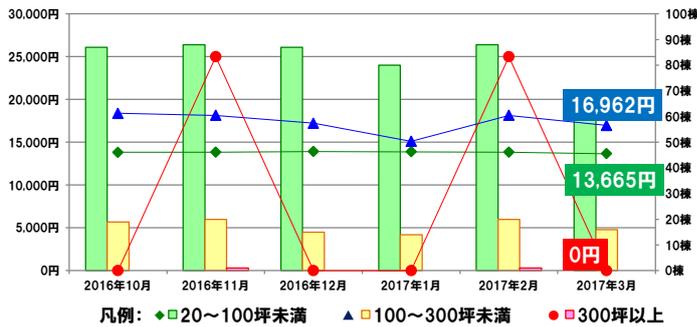
空室棟数・推定成約賃料6ヶ月の推移



|        | 20~100坪未満<br>(前月比) | 100~300坪未満<br>(前月比) | 300坪以上<br>(前月比)      |
|--------|--------------------|---------------------|----------------------|
| 推定成約賃料 | 16,754円<br>(+391円) | 19,328円<br>(+845円)  | 28,327円<br>(+2,459円) |
| 空室棟数   | 55棟<br>(▲7棟)       | 25棟<br>(▲1棟)        | 15棟<br>(▲7棟)         |

## ②東新宿・四ツ谷エリア

空室棟数・推定成約賃料6ヶ月の推移

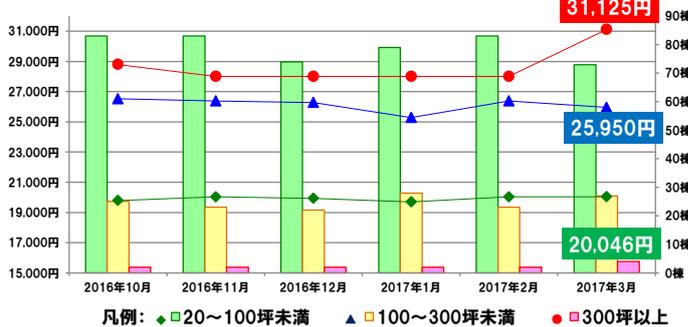


|        | 20~100坪未満<br>(前月比) | 100~300坪未満<br>(前月比)  | 300坪以上<br>(前月比)  |
|--------|--------------------|----------------------|------------------|
| 推定成約賃料 | 13,665円<br>(▲184円) | 16,962円<br>(▲1,182円) | 0円<br>(▲25,000円) |
| 空室棟数   | 65棟<br>(▲23棟)      | 16棟<br>(▲4棟)         | 0棟<br>(▲1棟)      |

# 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

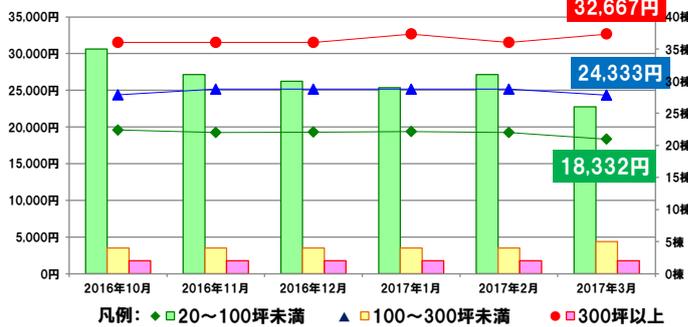
空室棟数・推定成約賃料6ヶ月の推移



|        | 20~100坪未満<br>(前月比) | 100~300坪未満<br>(前月比) | 300坪以上<br>(前月比)      |
|--------|--------------------|---------------------|----------------------|
| 推定成約賃料 | 20,046円<br>(+11円)  | 25,950円<br>(▲431円)  | 31,125円<br>(+3,125円) |
| 空室棟数   | 73棟<br>(▲10棟)      | 27棟<br>(+4棟)        | 4棟<br>(+2棟)          |

## ②恵比寿・広尾エリア

空室棟数・推定成約賃料6ヶ月の推移



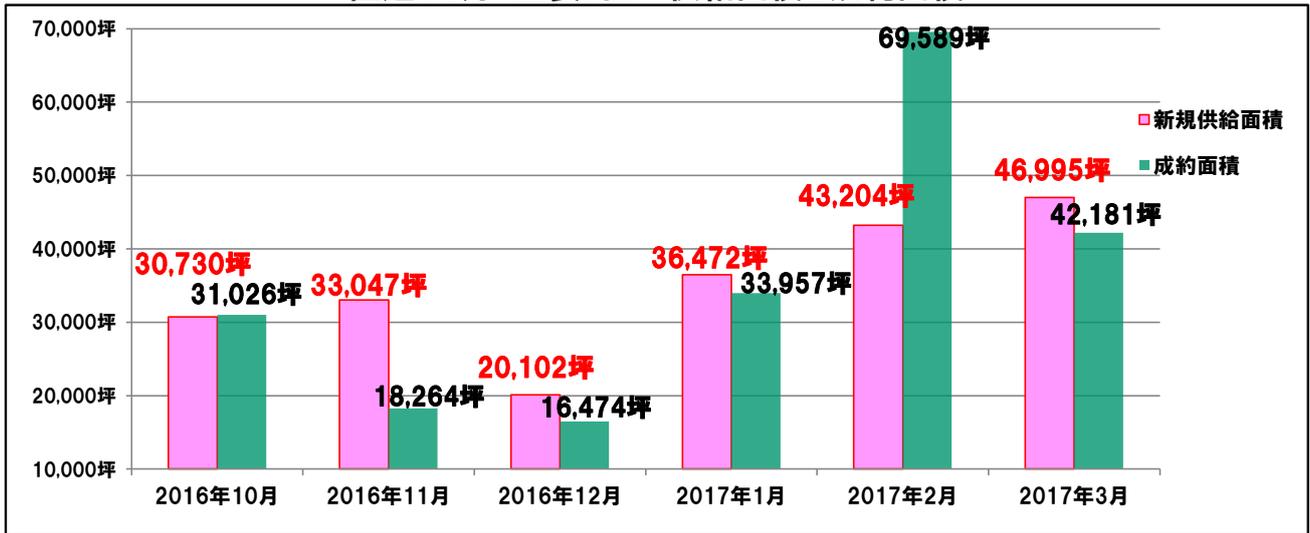
|        | 20~100坪未満<br>(前月比) | 100~300坪未満<br>(前月比) | 300坪以上<br>(前月比)      |
|--------|--------------------|---------------------|----------------------|
| 推定成約賃料 | 18,332円<br>(▲923円) | 24,333円<br>(▲819円)  | 32,667円<br>(+1,167円) |
| 空室棟数   | 26棟<br>(▲5棟)       | 5棟<br>(+1棟)         | 2棟<br>(+0棟)          |

## 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        |
| <b>平均値</b> | <b>2.0ヵ月</b> | <b>2.2ヵ月</b> | <b>2.3ヵ月</b> | <b>2.4ヵ月</b> | <b>2.4ヵ月</b> | <b>2.1ヵ月</b> |

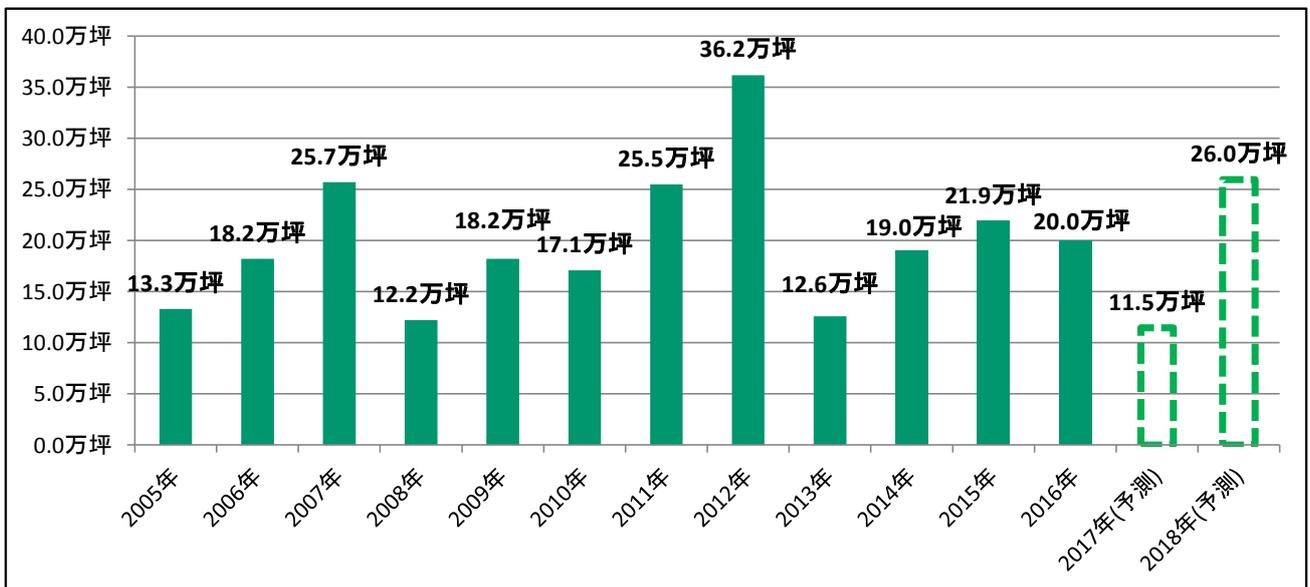
※ビルディング企画仲介実績より算出

## 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

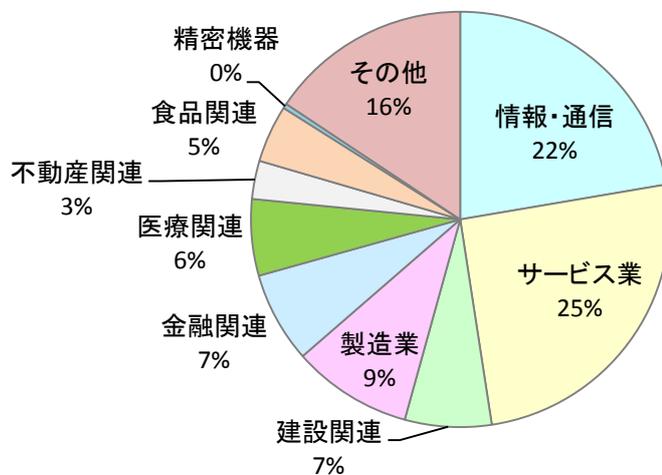
## 3月の主な大型新築物件

| ビル名               | 所在地              | 階建    | 基準階面積 |
|-------------------|------------------|-------|-------|
| PMO西新橋            | 東京都港区西新橋2-9-1    | 地上9階  | 103坪  |
| 新JA東京南新宿          | 東京都渋谷区代々木2-10-12 | 地上9階  | 126坪  |
| 新宿野村証券            | 東京都新宿区新宿5-17-9   | 地上8階  | 130坪  |
| 中之島フェスティバルタワーウエスト | 大阪府大阪市北区中之島3-2-4 | 地上41階 | 820坪  |
| グローバルゲートWESTタワー   | 愛知県名古屋市中村区平池町4丁目 | 地上36階 | 520坪  |
|                   |                  |       |       |
|                   |                  |       |       |

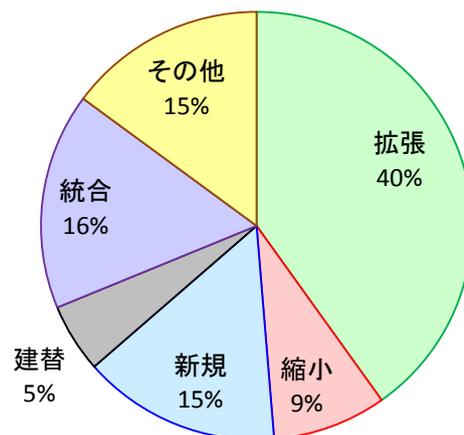
## 移転動向調査

※2016年4月から2017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)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3月1日～2017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 ●

|        |        | (新築ビル) |
|--------|--------|--------|
| 東京エリア  | 4,573棟 | (26棟)  |
| 横浜エリア  | 734棟   | (-)    |
| 名古屋エリア | 852棟   | (3棟)   |
| 大阪エリア  | 1,976棟 | (1)    |
| 福岡エリア  | 304棟   | (1棟)   |
| 札幌エリア  | 296棟   | (1棟)   |
| 仙台エリア  | 179棟   | (-)    |
| 合計     | 8,914棟 | (32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