

2017年9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



## 2017年9月度 全国6大都市圏 オフィス市況調査

### 東京主要5区は先月に続き空室率3%台で推移。 全国主要エリアでは名古屋、大阪で空室率改善。

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9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3.97%(前月比+0.1ポイント)と先月に続き3%台で推移しました。二次空室の募集があり、空室率は若干上昇しています。

平均推定成約賃料は20,039円(前月比+242円)と上昇し、6年3ヵ月ぶりに20,000円台になりました。

##### ■空室率は新宿区で大幅上昇

東京主要5区では、中央区が7.23%(前月比+0.34ポイント)と上昇しました。千代田区は3.60%で前月から横ばい、港区は3.94%(前月比▲0.17ポイント)となっております。港区ではSクラスビルでの成約が多くあったことが起因しております。新宿区は2.20%(前月比+0.31ポイント)、渋谷区は2.07%(前月比▲0.09ポイント)と、引き続き低水準を維持しています。空室を残し竣工した新築物件の成約が徐々に進んでいることも当月の特徴と言えます。

##### ■推定成約賃料は上昇基調

東京主要5区のうち、4区で平均推定成約賃料が上昇しました。その中でも港区は20,534円(前月比+1,081円)と大幅に上昇しています。新宿区は17,850円(前月比+764円)と上昇しております。西新宿の高層ビルに複数棟募集が出たことが一因となります。

2017年9月度の東京主要5区は先月と同様、上昇基調で推移しています。例年と比較し、新規募集と成約の数が少ない状況となりますので、年末に向けての動きに注目が集まります。翌年以降に竣工を控える物件の成約情報も引き続き聞こえてきておりますが、今後の2次空室の動向によっては市況の停滞が予想されます。

2017年9月1日から9月30日の期間に、テナント募集を行なった合計8,082棟を対象に調査を実施(事務所のみ)。次回、2017年10月度(10月1日~10月31日)の調査結果は、2017年11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、税抜き)  
 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  
 ※4：新築平均値は前リリースより基準階100坪以上で算出しております。

#### ◆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4.37%（前月比▲0.19ポイント）と改善しました。名駅、栄・久屋大通エリアで大型の成約が複数あり、空室率改善の要因となりました。

平均推定成約賃料は全体としては10,142円（前月比+35円）と微増ですが、名駅エリアで募集賃料の高い物件の成約が相次いだため200円弱の下落となりました。また同エリアでは100坪以上の成約が複数有り新規の募集面積を大きく上回りました。

全エリアで空室率低下の傾向が続き、更に賃料上昇の動きが加速する見込みです。

## 大阪エリアのポイント

大阪エリアの平均空室率は3.50%（前月比▲0.23ポイント）と引続き改善を続けています。梅田センターで約500坪の大型空室もあったものの、平野町中央200坪やKFセンター230坪を筆頭に100坪超の成約が相次ぎ、全体としては空室率低下に繋がりました。

平均推定成約賃料は10,189円（前月比+155円）と上昇幅を広げました。淀川区の新大阪セントラルタワー（130坪 14,000円）や梅田北エリアで平均よりも高めの成約目線のビルが供給されたことが大きく影響しました。中央区の野村不動産大阪900坪を筆頭に大型の空室募集もありましたが、100～300坪の成約が相次ぎ、成約面積が供給面積を大幅に上回る傾向が続いています。二次空室が館内増床で埋まるケースも多く新築も少ないため、賃料面の上昇が今後も続くことが予想されます。

## 福岡エリアのポイント

福岡エリアの平均空室率は1.73%（前月比+0.02ポイント）とわずかに上昇しました。大型成約の内定はないものの新築ビルの募集は堅調で、空室率はほぼ横ばいに推移しています。契約がなく、中規模物件に解約が多くありましたが、ほぼ横ばいの推移となりました。

平均推定成約賃料は博多駅東エリア、呉服町エリアで大きな下落があった影響を受け、9,893円（前月比▲230円）と下落しました。その他のエリアはほぼ横ばいに推移しています。新規募集面積は前月比約1600坪増、成約面積は約1,300坪増と、7～8月に控えめになっていた動きが活発化し、若干新規募集が上回りました。博多・天神周辺は物件が少なく、既存テナントへの賃料値上げの動きが多く見られます。今後も同様の動きが続くと予想されます。

## 札幌エリアのポイント

札幌エリアの平均空室率は前月と変わらず2.17%。中央区、北区ともに先月から目立った成約がなく、横ばいの推移となりました。

平均推定成約賃料は8,333円（前月比+22円）となりました。大型ビルでの賃上げを受け、微増しています。大型の目立った成約が少なく、供給・成約面積ともに前月の半分程度にとどまっています。引続き空室率2%台を維持しているため、賃上げの動きが継続することが予想されます。

## 仙台エリアのポイント

仙台エリアの平均空室率は全体としては6.61%（前月比+0.05ポイント）と微増しましたが、仙台トラスタワーで420坪の大型成約があるなど大型物件を中心に成約が相次ぎ、特に青葉区・宮城野区では大幅に改善しました。

またそれに伴い稼働率が上昇してきているため、平均推定成約賃料は8,564円（前月比▲173円）と減少しました。新規募集面積に対し成約面積が3.1倍となっており、直近6ヶ月で最大幅を記録しています。

大型物件を中心に賃料の値上げが続くことが予想され、またそれに伴い、コスト削減での移転が続くことが予想されます。

### 直近13カ月 空室率推移

		2016/09	2016/10	2016/11	2016/12	2017/01	2017/02	2017/03	2017/04	2017/05	2017/06	2017/07	2017/08	2017/09	
東京	主要5区	千代田区	2.98%	2.90%	3.09%	3.29%	4.34%	4.03%	3.51%	3.67%	3.79%	3.49%	3.28%	3.39%	3.60%
		中央区	2.30%	4.47%	4.66%	4.57%	5.39%	4.51%	6.29%	7.93%	7.98%	7.00%	6.95%	6.89%	7.23%
		港区	4.96%	5.19%	6.76%	7.42%	7.26%	6.76%	6.96%	5.97%	4.67%	4.47%	4.75%	4.11%	3.94%
		新宿区	2.08%	2.41%	2.49%	2.63%	2.54%	2.49%	2.12%	2.10%	2.15%	2.11%	1.85%	1.89%	2.20%
		渋谷区	3.25%	3.20%	3.00%	3.14%	2.86%	2.19%	2.66%	2.29%	2.35%	2.14%	1.90%	2.16%	2.07%
	新築平均値	4.72%	19.60%	19.99%	22.45%	27.80%	23.70%	24.57%	24.61%	23.08%	22.95%	21.73%	22.62%	24.59%	
	その他	品川区	6.94%	6.30%	5.06%	5.05%	4.76%	5.17%	5.51%	5.04%	4.75%	3.86%	3.05%	2.97%	2.60%
		豊島区	3.08%	2.99%	3.20%	3.13%	3.80%	3.37%	3.29%	3.19%	2.83%	3.36%	3.29%	2.89%	2.75%
		台東区	6.57%	8.01%	8.12%	8.41%	7.78%	8.04%	7.38%	7.26%	7.18%	6.67%	4.81%	3.96%	3.77%
		江東区	7.23%	6.79%	6.86%	6.90%	6.64%	7.07%	6.53%	5.57%	5.28%	5.49%	5.61%	4.67%	4.75%
神奈川		横浜	4.64%	5.37%	5.88%	6.05%	5.89%	5.89%	5.78%	6.17%	6.23%	5.35%	5.69%	5.34%	7.72%
名古屋	名駅エリア	5.91%	5.93%	5.32%	5.41%	5.41%	5.36%	6.75%	6.78%	6.12%	5.60%	5.14%	5.05%	4.74%	
	伏見・丸の内エリア	4.50%	4.34%	5.82%	5.71%	6.00%	5.33%	3.49%	3.02%	2.99%	3.06%	3.14%	3.62%	3.44%	
	栄・久屋大通エリア	5.61%	5.66%	5.11%	5.09%	5.01%	4.85%	4.83%	4.23%	4.78%	4.62%	4.74%	3.99%	4.05%	
	平均値	5.49%	5.47%	5.48%	5.44%	5.51%	5.26%	5.06%	4.86%	5.09%	4.86%	4.70%	4.56%	4.37%	
大阪	北区	4.41%	4.26%	4.19%	3.87%	3.91%	3.91%	3.23%	3.43%	3.20%	3.00%	2.97%	2.61%	2.52%	
	西区	6.08%	5.90%	6.09%	5.37%	5.46%	5.41%	4.60%	4.15%	3.73%	3.64%	3.74%	4.07%	3.42%	
	中央区	6.41%	5.93%	5.90%	6.10%	5.73%	5.64%	5.55%	4.97%	5.06%	5.03%	4.93%	4.82%	4.56%	
	淀川区	3.13%	3.09%	3.02%	2.58%	2.27%	2.31%	2.18%	2.22%	2.43%	3.09%	2.38%	2.55%	2.47%	
	平均値	5.36%	5.07%	5.03%	4.89%	4.72%	4.68%	4.31%	4.08%	4.02%	3.99%	3.87%	3.73%	3.50%	
福岡	赤坂・業院エリア	4.27%	2.66%	2.84%	2.66%	2.40%	2.69%	2.52%	1.99%	1.79%	1.31%	1.27%	1.18%	1.28%	
	天神エリア	3.31%	3.14%	2.84%	2.37%	2.20%	1.99%	1.68%	1.17%	0.98%	1.23%	1.18%	1.32%	1.12%	
	呉服町エリア	2.42%	2.19%	1.96%	1.71%	1.21%	1.13%	0.97%	0.13%	0.45%	0.51%	0.69%	0.69%	0.85%	
	博多駅前エリア	3.71%	3.89%	3.33%	2.66%	2.14%	2.13%	1.82%	1.56%	1.55%	1.53%	1.48%	1.40%	1.27%	
	博多駅東エリア	4.35%	4.01%	3.99%	3.52%	2.71%	2.79%	2.49%	2.17%	1.95%	2.05%	2.02%	1.97%	2.20%	
平均値	3.83%	3.48%	3.29%	2.86%	2.46%	2.41%	2.21%	1.78%	1.77%	1.76%	1.70%	1.71%	1.73%		
札幌	2.97%	3.07%	2.81%	2.81%	2.58%	2.53%	2.35%	2.46%	2.22%	2.16%	2.06%	2.17%	2.17%		
仙台	7.11%	7.41%	7.10%	7.50%	7.99%	8.72%	7.99%	8.05%	7.21%	7.03%	6.67%	6.56%	6.61%		

### 直近13カ月 推定成約賃料推移

		2016/09	2016/10	2016/11	2016/12	2017/01	2017/02	2017/03	2017/04	2017/05	2017/06	2017/07	2017/08	2017/09	
東京	主要5区	千代田区	18,852円	19,081円	18,750円	18,959円	18,637円	18,731円	18,898円	19,302円	19,411円	19,590円	20,183円	21,391円	21,516円
		中央区	17,818円	18,351円	18,484円	18,277円	18,199円	18,554円	18,492円	18,933円	18,911円	18,550円	18,528円	18,811円	18,354円
		港区	18,040円	18,593円	18,624円	18,500円	18,493円	18,584円	18,857円	18,872円	19,104円	19,593円	19,466円	19,453円	20,534円
		新宿区	15,649円	16,222円	16,360円	16,470円	16,466円	17,082円	17,104円	16,679円	17,534円	16,674円	16,875円	17,086円	17,850円
		渋谷区	22,851円	23,310円	23,510円	23,380円	23,219円	23,832円	23,644円	22,777円	23,177円	22,780円	21,795円	21,709円	21,941円
	新築平均値	29,248円	38,362円	38,711円	36,672円	39,853円	36,709円	38,211円	39,358円	38,782円	38,755円	39,657円	27,015円	28,029円	
	その他	品川区	14,635円	14,645円	14,730円	14,837円	14,805円	14,637円	14,629円	14,787円	15,000円	15,810円	15,553円	15,476円	15,527円
		豊島区	15,190円	15,914円	15,841円	15,833円	15,079円	15,274円	14,813円	16,353円	15,468円	16,333円	16,217円	16,459円	15,115円
		台東区	14,880円	14,356円	14,361円	14,574円	14,616円	13,969円	13,808円	13,839円	14,157円	14,134円	13,974円	13,446円	14,712円
		江東区	10,551円	10,471円	10,428円	10,548円	10,779円	10,615円	10,302円	10,291円	10,521円	10,381円	10,724円	9,923円	10,288円
神奈川		横浜	10,745円	10,814円	10,833円	10,807円	10,998円	10,900円	10,884円	10,773円	10,803円	10,576円	10,578円	10,710円	11,021円
名古屋	名駅エリア	14,434円	14,284円	14,177円	14,282円	13,876円	14,101円	13,174円	12,710円	12,510円	13,137円	13,691円	13,848円	13,657円	
	伏見・丸の内エリア	9,478円	9,440円	9,361円	9,241円	9,247円	9,276円	8,900円	9,172円	9,215円	9,735円	9,877円	10,767円	10,770円	
	栄・久屋大通エリア	10,195円	10,363円	10,283円	10,289円	10,421円	10,672円	10,779円	10,355円	10,263円	10,656円	10,477円	10,188円	10,348円	
	平均値	10,018円	9,986円	9,990円	9,986円	9,920円	10,072円	10,019円	9,833円	9,655円	10,166円	10,202円	10,107円	10,142円	
大阪	北区	9,818円	9,746円	9,823円	10,094円	10,036円	9,875円	9,942円	9,911円	9,770円	9,832円	9,702円	9,891円	10,791円	
	西区	8,439円	8,505円	8,446円	8,445円	8,436円	8,608円	8,698円	8,866円	8,880円	9,042円	8,993円	8,809円	8,794円	
	中央区	9,527円	9,551円	9,565円	9,853円	9,800円	9,947円	10,052円	10,170円	10,222円	10,121円	10,194円	10,576円	10,472円	
	淀川区	8,546円	8,658円	8,664円	8,777円	8,700円	8,842円	8,698円	8,635円	8,693円	8,744円	9,646円	9,790円	9,851円	
	平均値	9,252円	9,262円	9,278円	9,514円	9,465円	9,552円	9,614円	9,644円	9,655円	9,660円	9,822円	10,034円	10,189円	
福岡	赤坂・業院エリア	10,026円	10,313円	10,155円	9,902円	10,174円	9,971円	9,859円	9,250円	9,258円	9,768円	9,857円	9,875円	9,886円	
	天神エリア	11,230円	11,384円	11,308円	11,082円	10,938円	10,027円	10,024円	10,906円	10,973円	11,522円	11,557円	12,237円	12,278円	
	呉服町エリア	7,423円	7,750円	7,333円	7,111円	6,857円	8,078円	9,050円	13,000円	6,000円	9,250円	10,000円	10,000円	9,333円	
	博多駅前エリア	9,564円	9,667円	9,830円	9,989円	9,413円	9,692円	9,350円	10,160円	16,130円	10,455円	10,750円	10,029円	9,929円	
	博多駅東エリア	8,017円	7,866円	7,820円	7,513円	7,197円	8,687円	8,580円	8,645円	8,306円	8,944円	9,029円	8,912円	8,441円	
平均値	9,286円	9,234円	9,143円	9,100円	8,836円	9,421円	9,455円	9,620円	10,563円	9,926円	10,069円	10,123円	9,893円		
札幌	8,444円	8,432円	8,541円	8,577円	8,634円	8,653円	8,391円	8,372円	8,210円	8,282円	8,117円	8,311円	8,333円		
仙台	8,647円	8,690円	8,768円	8,696円	8,831円	8,786円	9,084円	8,826円	8,646円	8,826円	8,694円	8,737円	8,564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)

※新築平均値については前リリースより基準階100坪以上で算出しております。



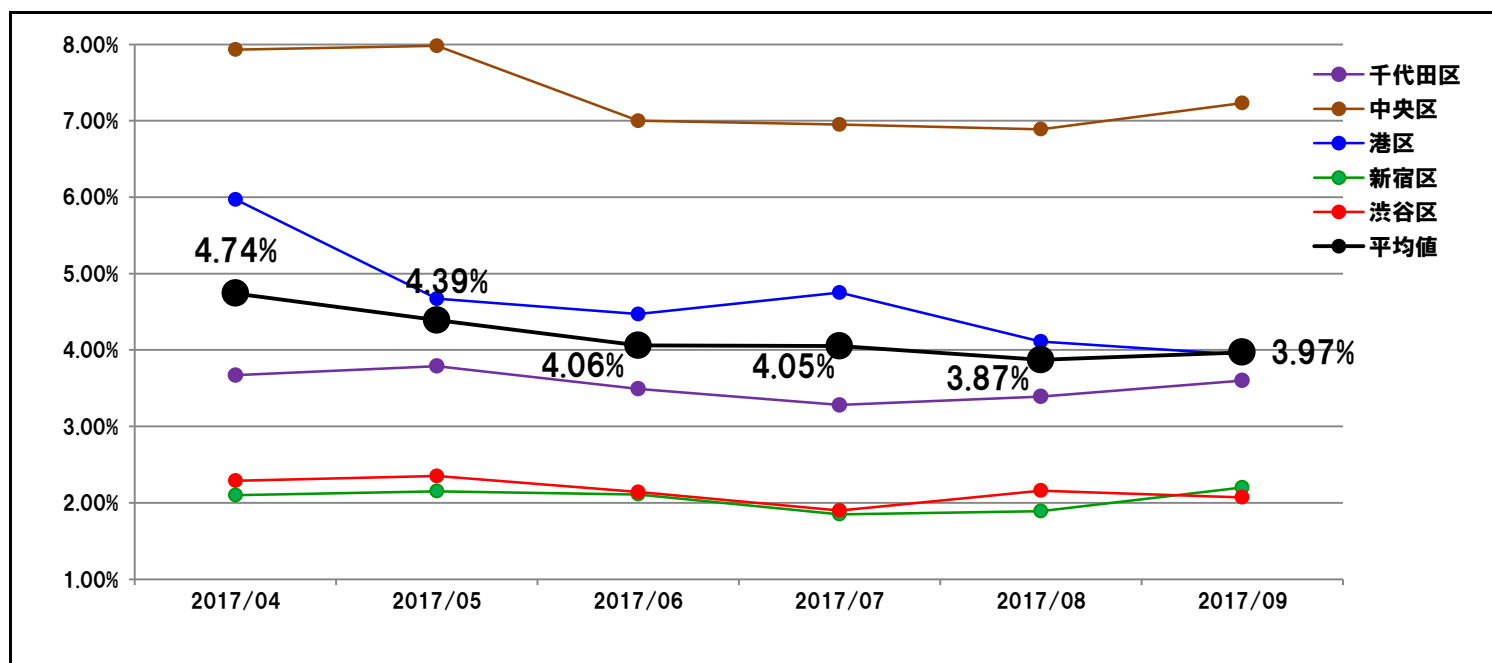
# 東京主要5区 オフィスビル市況調査

千代田区／中央区／港区／新宿区／渋谷区

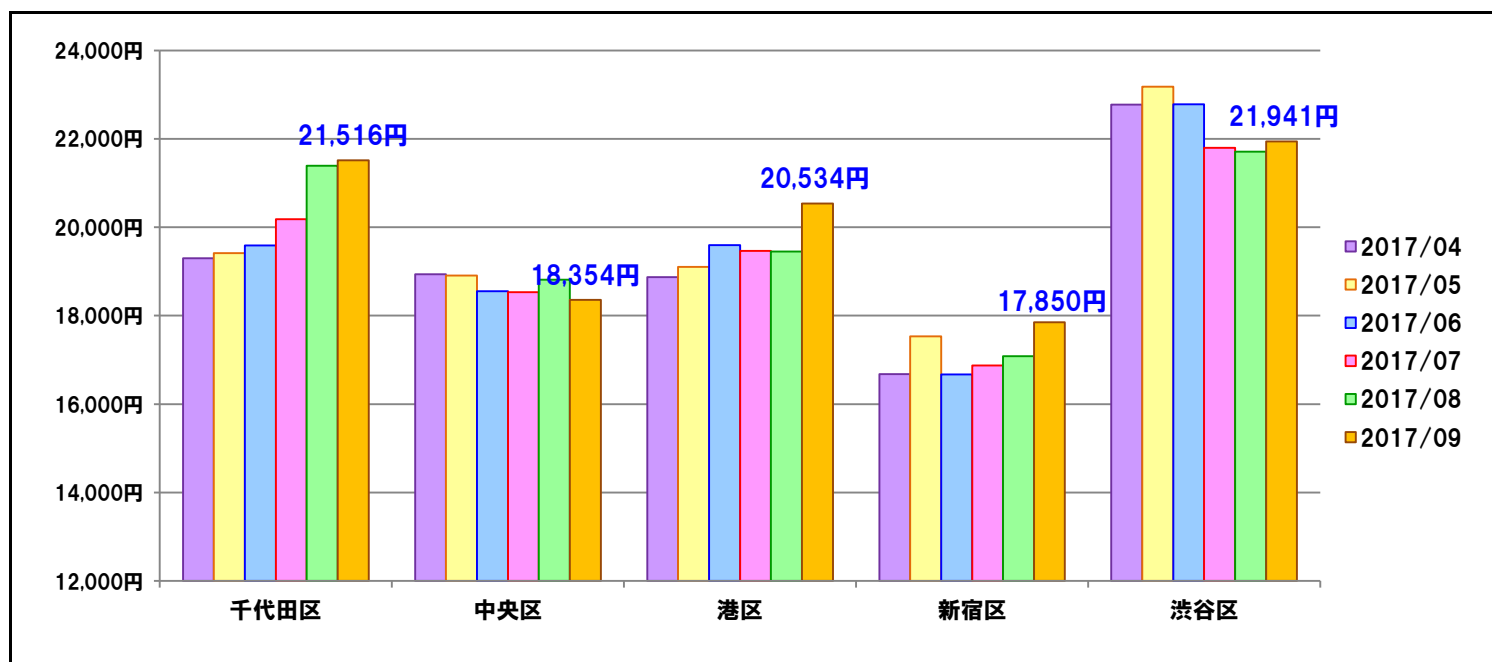
## 東京主要5区 空室率・推定成約賃料 前月比増減

	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	3.60%	0.21%	13,600円	21,516円	125円	37,705円
中央区	7.23%	0.34%	14,713円	18,354円	-457円	27,442円
港区	3.94%	-0.17%	15,475円	20,534円	1,081円	30,718円
新宿区	2.20%	0.31%	13,806円	17,850円	764円	28,993円
渋谷区	2.07%	-0.09%	17,923円	21,941円	232円	28,438円
<b>平均値</b>	<b>3.97%</b>	<b>0.10%</b>	<b>14,718円</b>	<b>20,039円</b>	<b>242円</b>	<b>31,667円</b>
新築平均	24.59%	1.97%	23,799円	28,029円	1,014円	42,158円

### 直近6ヵ月 平均空室率推移



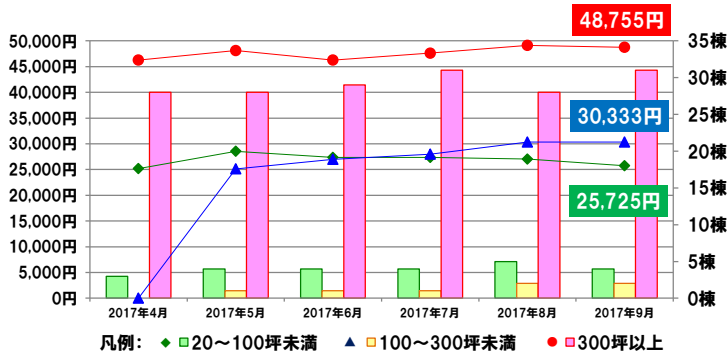
### 直近6ヵ月 推定成約賃料推移



# 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

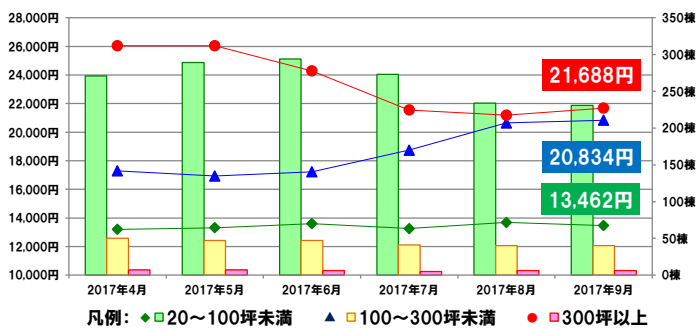
空室棟数・推定成約賃料6ヵ月の推移



	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	25,725円 (▲1,313円)	30,333円 (+0円)	48,755円 (▲367円)
空室棟数	4棟 (▲1棟)	2棟 (+0棟)	31棟 (+3棟)

## ②神田・秋葉原・御茶ノ水エリア

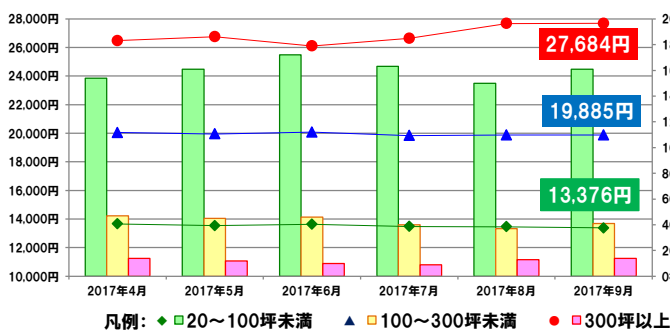
空室棟数・推定成約賃料6ヵ月の推移



	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	13,462円 (▲222円)	20,834円 (+186円)	21,688円 (+504円)
空室棟数	231棟 (▲3棟)	40棟 (+0棟)	6棟 (+0棟)

## ③市ヶ谷・飯田橋・九段・麴町エリア

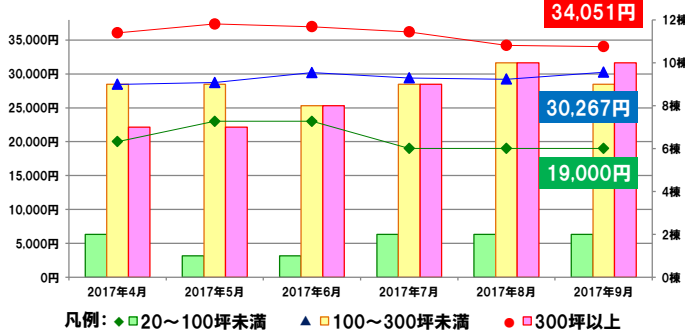
空室棟数・推定成約賃料6ヵ月の推移



	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	13,376円 (▲85円)	19,885円 (+9円)	27,684円 (+8円)
空室棟数	161棟 (+11棟)	41棟 (+4棟)	14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

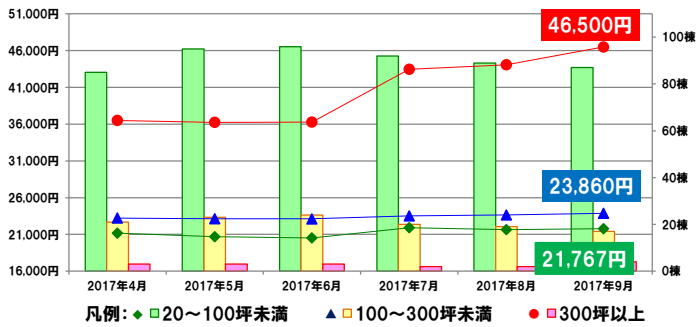


	20~100坪未満 (前月比)	100~300坪未満 (前月比)	300坪以上 (前月比)
推定成約賃料	19,000円 (+0円)	30,267円 (+1,034円)	34,051円 (▲180円)
空室棟数	2棟 (+0棟)	9棟 (▲1棟)	10棟 (+0棟)

# 東京主要5区推定成約賃料推移 中央区エリア別

## ①銀座エリア

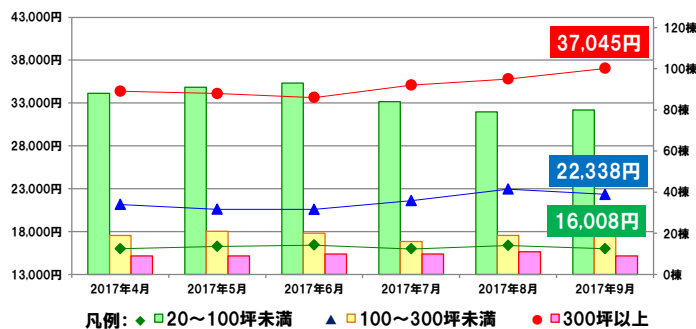
空室棟数・推定成約賃料6ヵ月の推移



	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	21,767円 (+124円)	23,860円 (+211円)	46,500円 (+2,438円)
空室棟数	87棟 (▲2棟)	17棟 (▲2棟)	4棟 (+2棟)

## ②日本橋・八重洲エリア

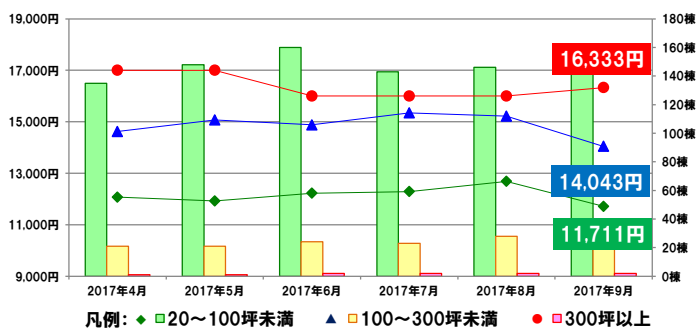
空室棟数・推定成約賃料6ヵ月の推移



	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	16,008円 (▲382円)	22,338円 (▲624円)	37,045円 (+1,245円)
空室棟数	80棟 (+1棟)	22棟 (+3棟)	9棟 (▲2棟)

## ③人形町・小伝馬町・東日本橋エリア

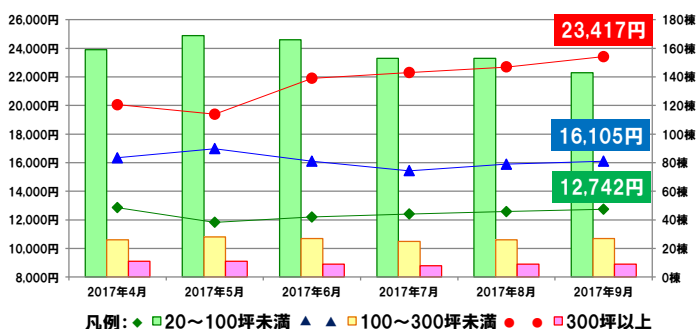
空室棟数・推定成約賃料6ヵ月の推移



	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	11,711円 (▲971円)	14,043円 (▲1,176円)	16,333円 (+333円)
空室棟数	145棟 (▲1棟)	28棟 (+0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



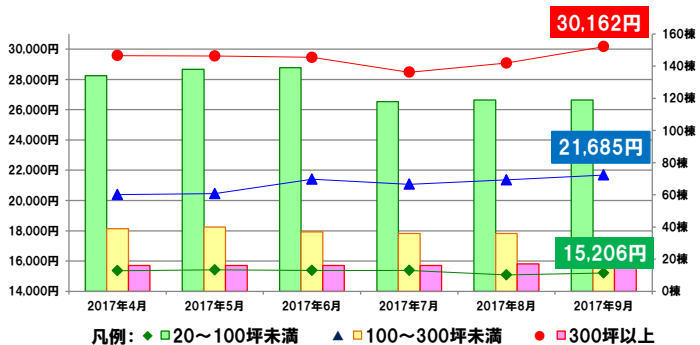
	20～100坪未満 (前月比)	100～300坪未満 (前月比)	300坪以上 (前月比)
推定成約賃料	12,742円 (+156円)	16,105円 (+206円)	23,417円 (+725円)
空室棟数	143棟 (▲10棟)	27棟 (+1棟)	9棟 (+0棟)



# 東京主要5区推定成約賃料推移 港区エリア別

## ①新橋・汐留・虎ノ門エリア

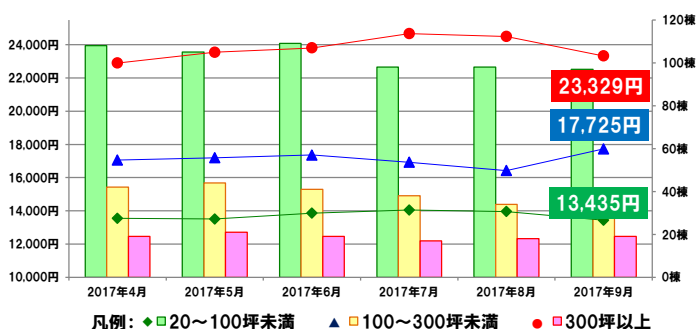
空室棟数・推定成約賃料6ヵ月の推移



	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	15,206円 (+118円)	21,685円 (+321円)	30,162円 (+1,082円)
空室棟数	119棟 (+0棟)	33棟 (▲3棟)	17棟 (+0棟)

## ②浜松町・田町エリア

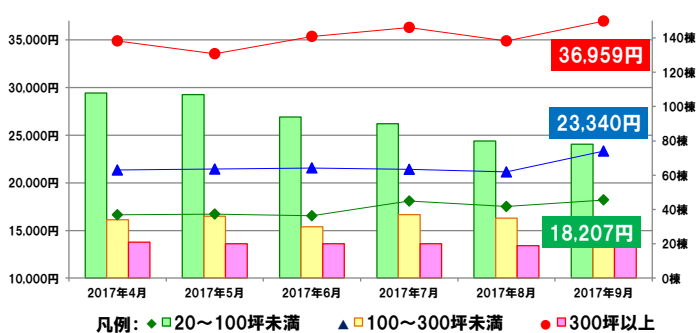
空室棟数・推定成約賃料6ヵ月の推移



	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	13,435円 (▲522円)	17,725円 (+1,295円)	23,329円 (▲1,176円)
空室棟数	97棟 (▲1棟)	33棟 (▲1棟)	19棟 (+1棟)

## ③赤坂・青山・六本木エリア

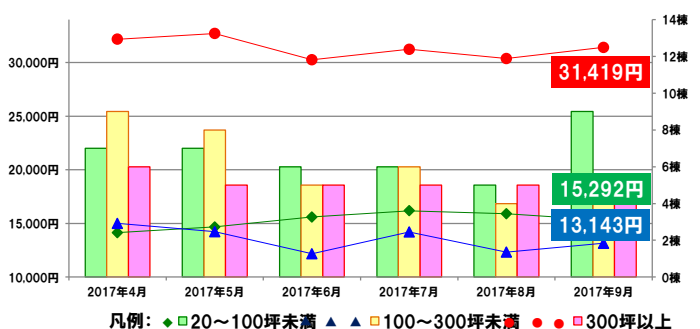
空室棟数・推定成約賃料6ヵ月の推移



	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	18,207円 (+692円)	23,340円 (+2,191円)	36,959円 (+2,079円)
空室棟数	78棟 (▲2棟)	34棟 (▲1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

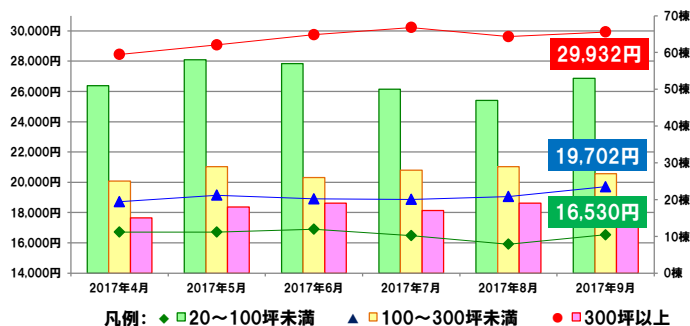


	20~100坪未満 (前月比)	100~300坪未満 (前月比)	300坪以上 (前月比)
推定成約賃料	15,292円 (▲608円)	13,143円 (+810円)	31,419円 (+1,038円)
空室棟数	9棟 (+4棟)	5棟 (+1棟)	5棟 (+0棟)

## 東京主要5区推定成約賃料推移 新宿区エリア別

### ①西新宿エリア

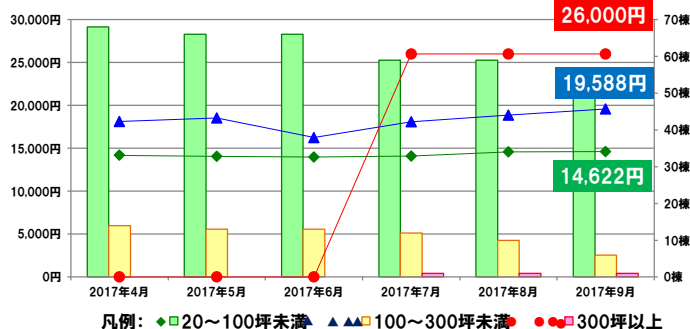
空室棟数・推定成約賃料6ヵ月の推移



	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	16,530円 (+616円)	19,702円 (+645円)	29,932円 (+313円)
空室棟数	53棟 (+6棟)	27棟 (▲2棟)	19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

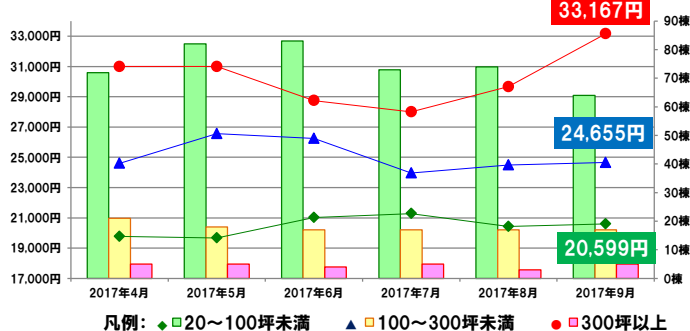


	20~100坪未満 (前月比)	100~300坪未満 (前月比)	300坪以上 (前月比)
推定成約賃料	14,622円 (+27円)	19,588円 (+723円)	26,000円 (+0円)
空室棟数	54棟 (▲5棟)	6棟 (▲4棟)	1棟 (+0棟)

## 東京主要5区推定成約賃料推移 渋谷区エリア別

### ①渋谷エリア

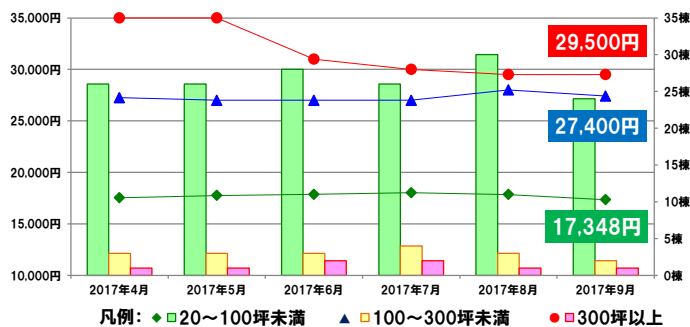
空室棟数・推定成約賃料6ヵ月の推移



	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	20,599円 (+167円)	24,655円 (+155円)	33,167円 (+3,500円)
空室棟数	64棟 (▲10棟)	17棟 (+0棟)	5棟 (+2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



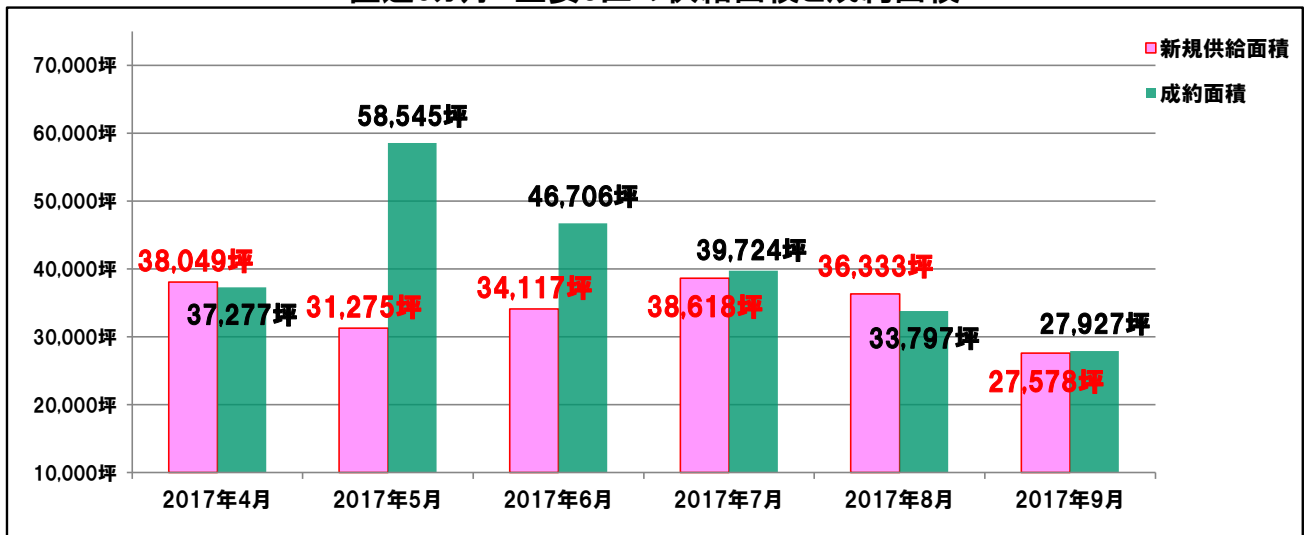
	20~100坪未満 (前月比)	100~300坪未満 (前月比)	300坪以上 (前月比)
推定成約賃料	17,348円 (▲498円)	27,400円 (▲600円)	29,500円 (+0円)
空室棟数	24棟 (▲6棟)	2棟 (▲1棟)	1棟 (+0棟)

## 東京主要5区 3ヵ月ごとの平均フリーレント推移

	2016年4～6月	2016年7～9月	2016年10～12月	2017年1～3月	2017年4～6月	2017年7～9月
千代田区	2.8ヵ月	1.9ヵ月	3.8ヵ月	2.5ヵ月	2.3ヵ月	2.8ヵ月
中央区	2.1ヵ月	2.4ヵ月	1.0ヵ月	2.8ヵ月	2.6ヵ月	1.0ヵ月
港区	2.3ヵ月	3.0ヵ月	2.8ヵ月	1.9ヵ月	1.0ヵ月	0.7ヵ月
新宿区	0.6ヵ月	1.8ヵ月	1.0ヵ月	1.4ヵ月	0.3ヵ月	1.0ヵ月
渋谷区	3.4ヵ月	3.3ヵ月	1.7ヵ月	2.8ヵ月	0.0ヵ月	0.0ヵ月
<b>平均値</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>	<b>1.7ヵ月</b>	<b>1.4ヵ月</b>

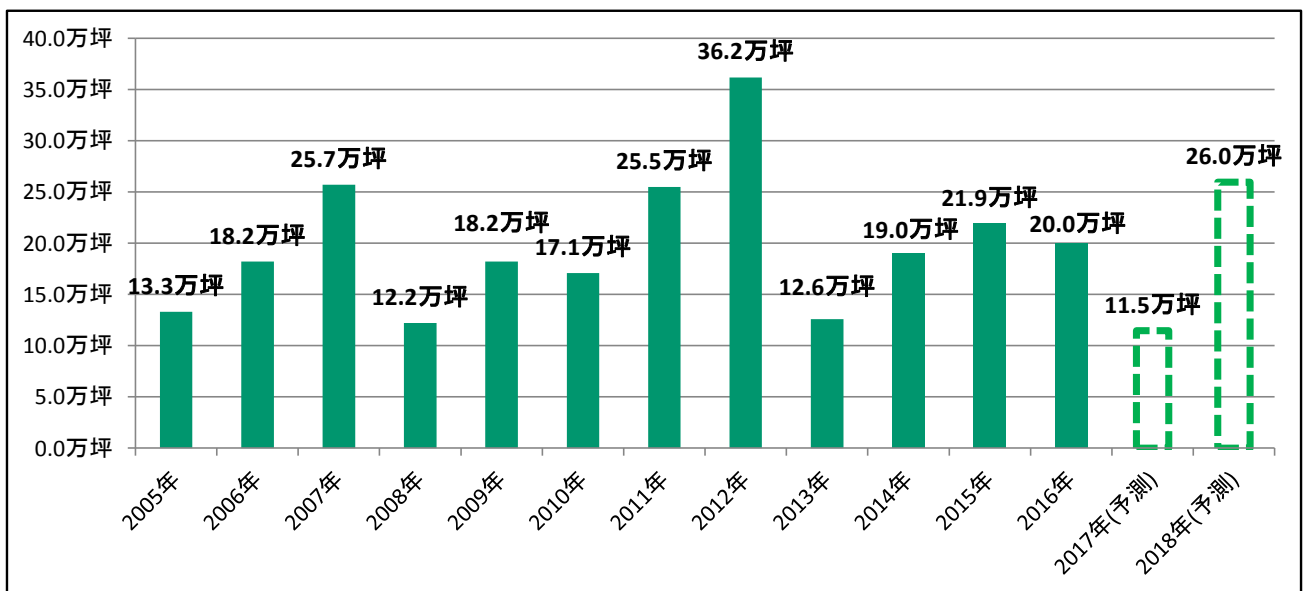
※ビルディング企画仲介実績より算出

## 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

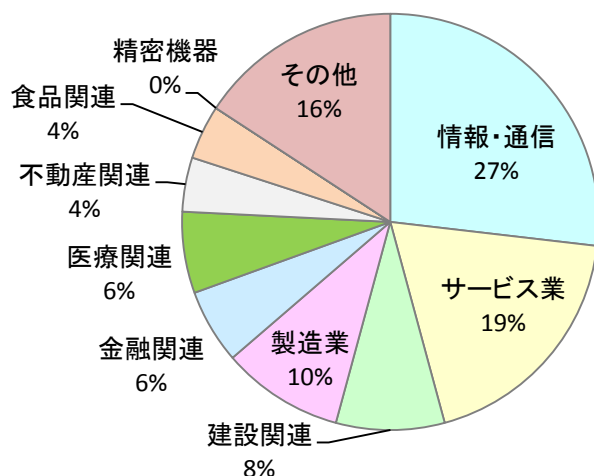
## 9月の主な大型新築物件

ビル名	所在地	階建	基準階面積
神宮前タワービルディング	渋谷区神宮前 1-5-10	地上23階	602坪
エンパイヤ	中央区八丁堀 2-2-1	地上10階	320坪
山手新宿	新宿区西新宿 1-19-6	地上12階	133坪
桜橋御幸	大阪市北区梅田 2-1-24	地上14階	160坪

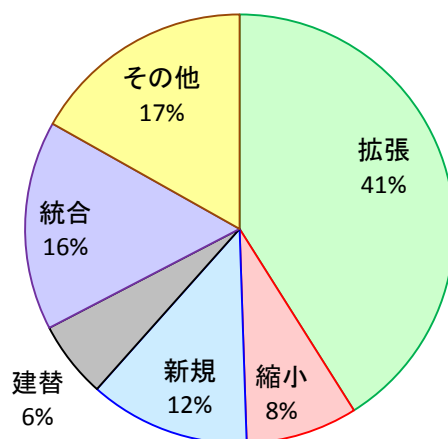
## 移転動向調査

※2016年10月から2017年9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)190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：2017年9月1日～2017年9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、税抜き）

### ● 調査棟数 ●

		(新築ビル)
東京エリア	4,072棟	(19棟)
横浜エリア	687棟	(1棟)
名古屋エリア	798棟	(4棟)
大阪エリア	1,808棟	(2棟)
福岡エリア	281棟	(2棟)
札幌エリア	267棟	(0棟)
仙台エリア	169棟	(1棟)
合計	8,082棟	(29棟)

## 《 ビルディンググループ 概要 》



企業の移転に関する総合支援事業、  
 賃貸ビル経営に関する総合支援事業



リニューアル工事、ビル管理、資産運用を柱とした  
 プロパティマネジメント業務



オフィスレイアウト設計、オフィス家具販売、内装工事、  
 通信、OA機器、各種配線工事、引越、  
 リユース家具販売、買取、オフィス資産管理



媒体雑誌及び賃貸ビル情報誌の出版、広告代理店業務、  
 各種印刷物の作成