

2017年1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1月度 全国6大都市圏 オフィス市況調査

### 東京主要5区は1年半ぶりの空室率5%台 大阪、福岡、札幌では空室率の改善が進む

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1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5.06%(前月比+0.37%)と4カ月連続で上昇しました。当月は大規模ビルの竣工と大型の解約が複数あった影響で空室率が増加しています。空室率5%台は2015年7月以来、1年6カ月ぶりです。

平均推定成約賃料は18,729円(前月比▲5円)と横ばいで推移しました。既存ビルで成約の動きが活発になっている一方、新築ビルの募集があり、変動は見られませんでした。

##### ■空室率が分岐点の5%台

千代田区が4.34%(前月比+1.05%)と大幅に上昇しました。新築の大規模ビル竣工によって空室が増加しています。中央区は5.39%(前月比+0.82%)と空室率が増加。大規模ビル竣工が空室率を押し上げました。

一方、渋谷区、新宿区、港区では空室率が低下しています。渋谷区では恵比寿や神宮前のビルで成約が進み、空室率2.86%(前月比▲0.28%)となりました。

##### ■推定成約賃料は横ばい

千代田区が18,637円(前月比▲322円)と下落しており、渋谷区が23,219円(前月比▲161円)、中央区が18,199円(前月比▲78円)、港区は18,493円(前月比▲7円)、新宿区は16,466円(前月比▲4円)と、主要5区はいずれも低下しました。

東京主要5区は依然として空室率の上昇が続いています。成約面積が前月の2倍以上増加した一方、新規募集も増加しており、空室率は需給バランスの分岐点とされる5%台となっています。今後も上昇基調が続くと予測されており、空室率の上昇が賃料相場にも影響を及ぼす可能性があります。

2017年1月1日から1月31日の期間に、テナント募集を行なった合計9,017棟を対象に調査を実施(事務所のみ)。次回、2017年2月度(2月1日～2月28日)の調査結果は、2017年3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5.51%(前月比+0.07%)と横ばいで推移しています。全エリアで大型の成約が複数あったものの、新規募集もあったことで空室率に変動がありませんでした。

平均推定成約賃料は9,920円(前月比▲66円)と微減しています。当月は高価格帯物件で成約があった影響で賃料相場がわずかに低下しました。

名古屋エリアでは、名古屋駅エリアで3月竣工の大型ビルがあり、当該ビルへの移転企業による二次空室が各エリアで出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4.72%(前月比▲0.17%)と改善しています。中央区や淀川区で大型ビルの成約があり、7か月連続で空室率が減少しています。

平均推定成約賃料は9,465円(前月比▲49円)とわずかに下落。大型ビルでの複数の成約が賃料相場を低下させました。

大阪エリアでは、大阪駅周辺や淀川区で品薄状態となっており、中央区に目を向ける傾向が高まっています。そのため今後も空室率の低下は続くものと予測されます。

## 福岡エリアのポイント

福岡エリアの平均空室率は2.46%(前月比▲0.40%)と改善しています。拡張移転が多く、需要が供給を常に上回っている状態で、7か月連続で空室率が低下しました。

平均推定成約賃料は8,836円(前月比▲264円)と低下。主要エリアのビルはほぼ満室状態で、郊外の安価なビルで空室が残っているため、賃料相場が下がっています。

福岡エリアでは、建替えにともなう移転が増加する見通しです。天神エリアでの再開発の動きも加速し、空室率はさらに改善されることが予測されます。

## 札幌エリアのポイント

札幌エリアの平均空室率は2.58%(前月比▲0.23%)と改善しました。空室物件の少ないなか、大型の成約が複数あり、2か月連続で空室率が低下しました。調査開始以来となる低い水準となっています。

平均推定成約賃料は8,634円(前月比+57円)と微増しています。

札幌エリアでは新規募集が1,400坪と前年同月比で+300坪、成約面積が3,600坪と前年同月比で3,000坪と、ともに6か月連続で高い水準で推移しています。札幌駅中心部に空室物件が少ないため、今後は西11丁目で物件を探す動きが出てくる可能性があります。

## 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+0.49%)と上昇しました。仙台駅東口にて900坪の解約が出た影響で2か月連続の増加につながりました。

平均推定成約賃料は8,831円(前月比+135円)と値上がりしました。仙台駅周辺の物件を中心に賃料の上昇がみられます。

仙台エリアでは供給面積が成約面積を上回っており、空室率が上昇しています。仙台駅周辺の物件や高層ビルと、駅から遠い物件や経年ビルとの二極化が広がりつつあります。

## 直近13カ月 空室率推移

|     |           | 2016/01 | 2016/02 | 2016/03 | 2016/04 | 2016/05 | 2016/06 | 2016/07 | 2016/08 | 2016/09 | 2016/10 | 2016/11 | 2016/12 | 2017/01 |        |
|-----|-----------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|--------|
| 東京  | 主要5区      | 千代田区    | 3.27%   | 3.55%   | 3.51%   | 3.48%   | 3.33%   | 3.42%   | 3.36%   | 3.18%   | 2.98%   | 2.90%   | 3.09%   | 3.29%   | 4.34%  |
|     |           | 中央区     | 3.37%   | 3.38%   | 3.20%   | 3.45%   | 3.51%   | 2.85%   | 2.71%   | 2.33%   | 2.30%   | 4.47%   | 4.66%   | 4.57%   | 5.39%  |
|     |           | 港区      | 5.22%   | 5.47%   | 5.24%   | 5.04%   | 5.18%   | 5.16%   | 5.20%   | 4.99%   | 4.96%   | 5.19%   | 6.76%   | 7.42%   | 7.26%  |
|     |           | 新宿区     | 3.28%   | 2.81%   | 3.27%   | 3.16%   | 2.60%   | 3.11%   | 2.57%   | 2.20%   | 2.08%   | 2.41%   | 2.49%   | 2.63%   | 2.54%  |
|     |           | 渋谷区     | 2.58%   | 2.41%   | 2.47%   | 2.45%   | 2.42%   | 2.52%   | 2.70%   | 2.97%   | 3.25%   | 3.20%   | 3.00%   | 3.14%   | 2.86%  |
|     |           | 平均値     | 3.84%   | 3.93%   | 3.89%   | 3.84%   | 3.76%   | 3.73%   | 3.67%   | 3.47%   | 3.40%   | 3.81%   | 4.40%   | 4.69%   | 5.06%  |
|     | その他       | 新築平均値   | 14.13%  | 14.45%  | 7.47%   | 6.28%   | 6.90%   | 5.91%   | 5.73%   | 5.55%   | 4.72%   | 19.60%  | 19.99%  | 22.45%  | 27.80% |
|     |           | 品川区     | 9.61%   | 9.15%   | 8.93%   | 9.38%   | 9.41%   | 8.05%   | 7.70%   | 7.37%   | 6.94%   | 6.30%   | 5.06%   | 5.05%   | 4.76%  |
|     |           | 豊島区     | 1.69%   | 1.26%   | 1.17%   | 1.44%   | 1.40%   | 1.75%   | 2.10%   | 2.69%   | 3.08%   | 2.99%   | 3.20%   | 3.13%   | 3.80%  |
|     |           | 台東区     | 7.28%   | 7.56%   | 7.34%   | 6.47%   | 6.35%   | 6.35%   | 6.56%   | 7.17%   | 6.57%   | 8.01%   | 8.12%   | 8.41%   | 7.78%  |
|     | 江東区       | 6.84%   | 5.52%   | 5.49%   | 6.05%   | 5.77%   | 6.62%   | 7.15%   | 6.97%   | 7.23%   | 6.79%   | 6.86%   | 6.90%   | 6.64%   |        |
| 神奈川 | 横浜        | 7.93%   | 8.19%   | 8.25%   | 7.92%   | 7.90%   | 6.61%   | 5.92%   | 5.71%   | 4.64%   | 5.37%   | 5.88%   | 6.05%   | 5.89%   |        |
| 名古屋 | 名駅エリア     | 6.91%   | 6.49%   | 6.06%   | 6.20%   | 6.75%   | 6.26%   | 5.98%   | 5.82%   | 5.91%   | 5.93%   | 5.32%   | 5.41%   | 5.41%   |        |
|     | 伏見・丸の内エリア | 6.89%   | 6.86%   | 6.74%   | 6.81%   | 6.72%   | 5.82%   | 5.95%   | 5.23%   | 4.50%   | 4.34%   | 5.82%   | 5.71%   | 6.00%   |        |
|     | 栄・久屋大通エリア | 6.13%   | 7.29%   | 7.15%   | 7.05%   | 6.76%   | 6.67%   | 6.28%   | 6.03%   | 5.61%   | 5.66%   | 5.11%   | 5.09%   | 5.01%   |        |
|     | 平均値       | 6.68%   | 6.78%   | 6.61%   | 6.62%   | 6.71%   | 6.28%   | 6.10%   | 5.78%   | 5.49%   | 5.47%   | 5.48%   | 5.44%   | 5.51%   |        |
| 大阪  | 北区        | 5.15%   | 4.75%   | 4.60%   | 5.38%   | 5.40%   | 5.40%   | 4.91%   | 4.58%   | 4.41%   | 4.26%   | 4.19%   | 3.87%   | 3.91%   |        |
|     | 西区        | 7.32%   | 6.93%   | 6.89%   | 7.01%   | 6.29%   | 6.36%   | 6.02%   | 5.99%   | 6.08%   | 5.90%   | 6.09%   | 5.37%   | 5.46%   |        |
|     | 中央区       | 8.42%   | 8.26%   | 7.96%   | 7.65%   | 7.51%   | 7.63%   | 7.03%   | 6.79%   | 6.41%   | 5.93%   | 5.90%   | 6.10%   | 5.73%   |        |
|     | 淀川区       | 4.02%   | 4.32%   | 3.11%   | 3.12%   | 3.40%   | 3.39%   | 3.21%   | 3.09%   | 3.13%   | 3.09%   | 3.02%   | 2.58%   | 2.77%   |        |
|     | 平均値       | 6.73%   | 6.51%   | 6.20%   | 6.35%   | 6.26%   | 6.31%   | 5.89%   | 5.58%   | 5.36%   | 5.07%   | 5.03%   | 4.89%   | 4.72%   |        |
| 福岡  | 赤坂・薬院エリア  | 4.64%   | 4.77%   | 4.20%   | 3.83%   | 3.68%   | 4.53%   | 4.28%   | 4.46%   | 4.27%   | 2.66%   | 2.84%   | 2.66%   | 2.40%   |        |
|     | 天神エリア     | 4.26%   | 3.90%   | 3.54%   | 3.27%   | 3.36%   | 3.30%   | 3.32%   | 3.12%   | 3.31%   | 3.14%   | 2.84%   | 2.37%   | 2.20%   |        |
|     | 呉服町エリア    | 5.36%   | 5.37%   | 5.77%   | 5.39%   | 5.14%   | 4.85%   | 3.43%   | 3.20%   | 2.42%   | 2.19%   | 1.96%   | 1.71%   | 1.21%   |        |
|     | 博多駅前エリア   | 4.16%   | 4.34%   | 4.09%   | 3.81%   | 3.96%   | 4.21%   | 4.00%   | 3.97%   | 3.71%   | 3.89%   | 3.33%   | 2.66%   | 2.14%   |        |
|     | 博多駅東エリア   | 5.94%   | 6.18%   | 5.32%   | 4.51%   | 4.38%   | 4.87%   | 4.22%   | 4.26%   | 4.35%   | 4.01%   | 3.99%   | 3.52%   | 2.71%   |        |
|     | 平均値       | 4.82%   | 4.69%   | 4.50%   | 4.14%   | 4.11%   | 4.29%   | 4.00%   | 3.96%   | 3.83%   | 3.48%   | 3.29%   | 2.86%   | 2.46%   |        |
| 札幌  |           | 4.53%   | 4.36%   | 3.92%   | 3.90%   | 3.75%   | 3.46%   | 3.50%   | 3.12%   | 2.97%   | 3.07%   | 2.81%   | 2.81%   | 2.58%   |        |
| 仙台  |           | 8.82%   | 8.23%   | 8.18%   | 8.02%   | 8.09%   | 7.95%   | 7.68%   | 7.34%   | 7.11%   | 7.41%   | 7.10%   | 7.50%   | 7.99%   |        |

## 直近13カ月 推定成約賃料推移

|     |           | 2016/01 | 2016/02 | 2016/03 | 2016/04 | 2016/05 | 2016/06 | 2016/07 | 2016/08 | 2016/09 | 2016/10 | 2016/11 | 2016/12 | 2017/01 |         |
|-----|-----------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| 東京  | 主要5区      | 千代田区    | 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 | 18,637円 |
|     |           | 中央区     | 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 | 18,199円 |
|     |           | 港区      | 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 | 18,493円 |
|     |           | 新宿区     | 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 | 16,466円 |
|     |           | 渋谷区     | 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 | 23,219円 |
|     |           | 平均値     | 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 | 18,729円 |
|     | その他       | 新築平均値   | 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 | 39,853円 |
|     |           | 品川区     | 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 | 14,805円 |
|     |           | 豊島区     | 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 | 15,079円 |
|     |           | 台東区     | 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 | 14,616円 |
|     | 江東区       | 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 | 10,779円 |         |
| 神奈川 | 横浜        | 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 | 10,998円 |         |
| 名古屋 | 名駅エリア     | 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 | 13,876円 |         |
|     | 伏見・丸の内エリア | 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  | 9,247円  |         |
|     | 栄・久屋大通エリア | 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 | 10,421円 |         |
|     | 平均値       | 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  | 9,920円  |         |
| 大阪  | 北区        | 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 | 10,036円 |         |
|     | 西区        | 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  | 8,436円  |         |
|     | 中央区       | 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  | 9,800円  |         |
|     | 淀川区       | 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  | 8,700円  |         |
|     | 平均値       | 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  | 9,465円  |         |
| 福岡  | 赤坂・薬院エリア  | 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  | 10,174円 |         |
|     | 天神エリア     | 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 | 10,938円 |         |
|     | 呉服町エリア    | 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  | 6,857円  |         |
|     | 博多駅前エリア   | 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  | 9,413円  |         |
|     | 博多駅東エリア   | 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 | 10,421円 |         |
|     | 平均値       | 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  | 8,836円  |         |
| 札幌  |           | 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  | 8,634円  |         |
| 仙台  |           | 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  | 8,831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)

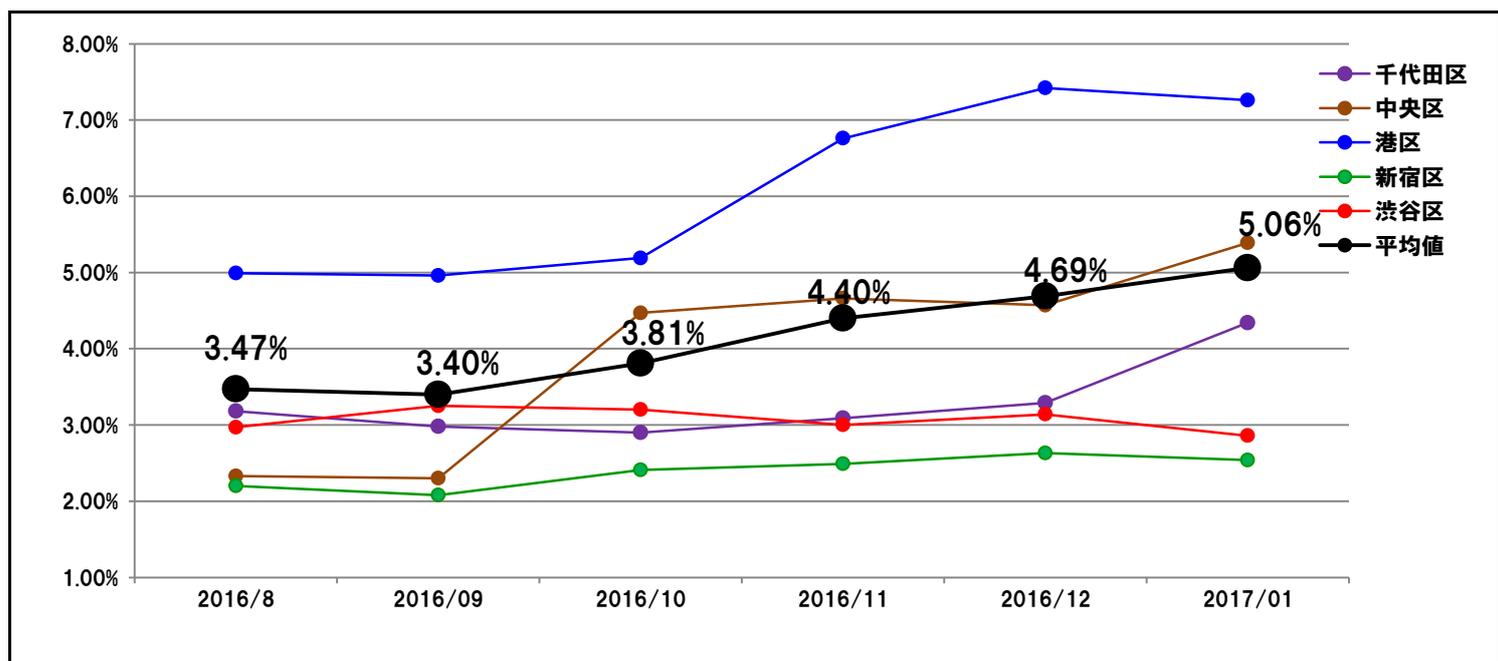
# 東京主要5区 オフィスビル市況調査

千代田区／中央区／港区／新宿区／渋谷区

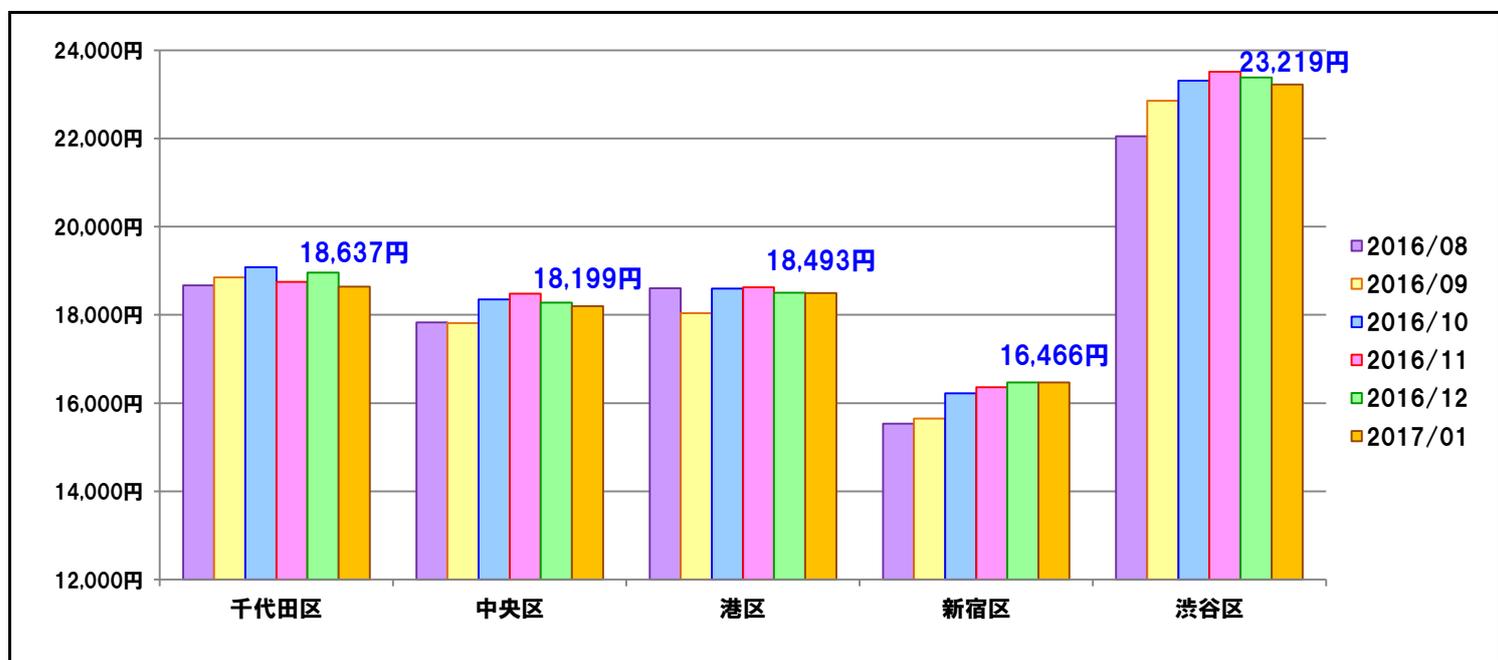
## 東京主要5区 空室率・推定成約賃料 前月比増減

|            | 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       | 4.34%                | 1.05%        | 13,551円             | 18,637円              | -322円      | 36,663円           |
| 中央区        | 5.39%                | 0.82%        | 14,040円             | 18,199円              | -78円       | 30,946円           |
| 港区         | 7.26%                | -0.16%       | 15,279円             | 18,493円              | -7円        | 29,165円           |
| 新宿区        | 2.54%                | -0.09%       | 13,333円             | 16,466円              | -4円        | 25,206円           |
| 渋谷区        | 2.86%                | -0.28%       | 17,858円             | 23,219円              | -161円      | 24,000円           |
| <b>平均値</b> | <b>5.06%</b>         | <b>0.37%</b> | <b>14,431円</b>      | <b>18,729円</b>       | <b>-5円</b> | <b>30,431円</b>    |
| 新築平均       | 27.80%               | 5.35%        | 25,029円             | 39,853円              | 3,181円     | -                 |

### 直近6ヵ月 平均空室率推移



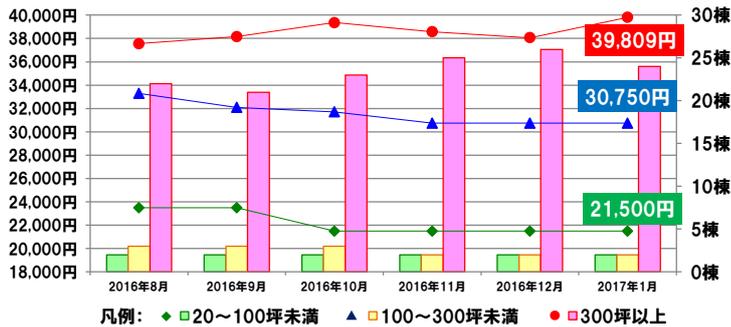
### 直近6ヵ月 推定成約賃料推移



# 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

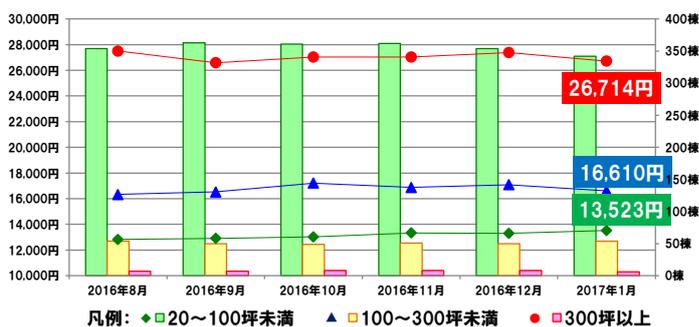
空室棟数・推定成約賃料6ヵ月の推移



|        | 20~100坪未満<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 | 21,500円<br>(+0円)   | 30,750円<br>(+0円)    | 39,809円<br>(+1,742円) |
| 空室棟数   | 2棟<br>(+0棟)        | 2棟<br>(+0棟)         | 24棟<br>(▲2棟)         |

## ②神田・秋葉原・御茶ノ水エリア

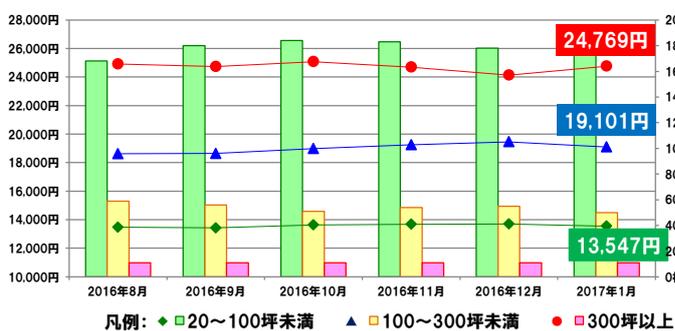
空室棟数・推定成約賃料6ヵ月の推移



|        | 20~100坪未満<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 | 13,523円<br>(+222円) | 16,610円<br>(▲475円)  | 26,714円<br>(▲661円) |
| 空室棟数   | 342棟<br>(▲12棟)     | 54棟<br>(+4棟)        | 6棟<br>(▲2棟)        |

## ③市ヶ谷・飯田橋・九段・麴町エリア

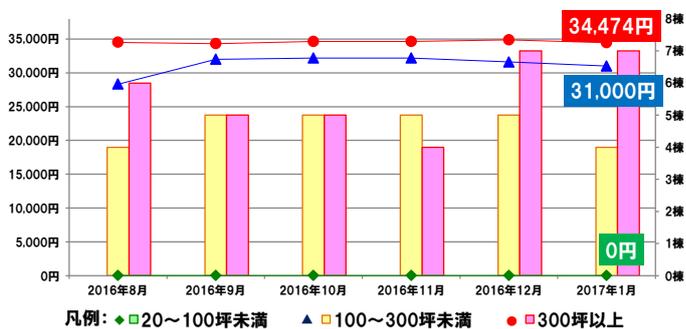
空室棟数・推定成約賃料6ヵ月の推移



|        | 20~100坪未満<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 | 13,547円<br>(▲147円) | 19,101円<br>(▲362円)  | 24,769円<br>(+626円) |
| 空室棟数   | 181棟<br>(+3棟)      | 50棟<br>(▲5棟)        | 11棟<br>(+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

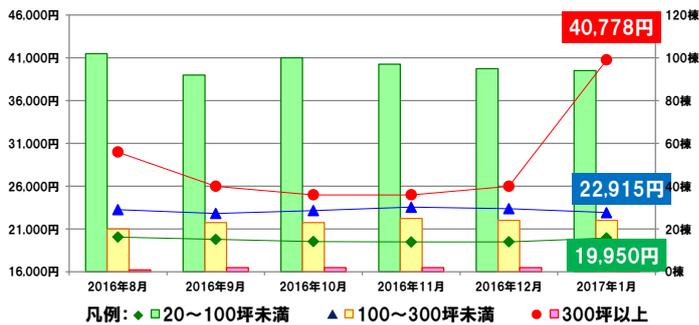


|        | 20~100坪未満<br>(前月比) | 100~300坪未満<br>(前月比) | 300坪以上<br>(前月比)    |
|--------|--------------------|---------------------|--------------------|
| 推定成約賃料 | 0円<br>(+0円)        | 31,000円<br>(▲600円)  | 34,474円<br>(▲390円) |
| 空室棟数   | 0棟<br>(+0棟)        | 4棟<br>(▲1棟)         | 7棟<br>(+0棟)        |

# 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

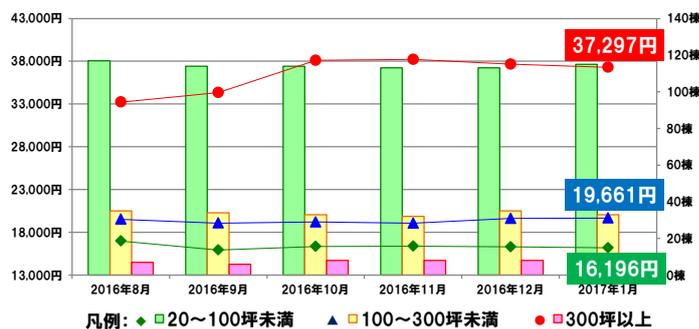
空室棟数・推定成約賃料6ヵ月の推移



|        | 20~100坪未満<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 | 19,950円<br>(+446円) | 22,915円<br>(▲456円)  | 40,778円<br>(+14,778円) |
| 空室棟数   | 94棟<br>(▲1棟)       | 24棟<br>(+0棟)        | 3棟<br>(+1棟)           |

## ②日本橋・八重洲エリア

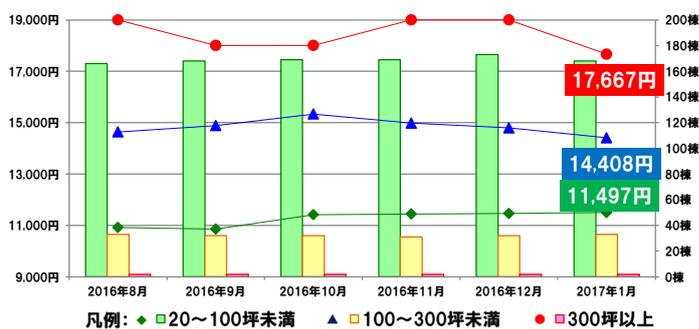
空室棟数・推定成約賃料6ヵ月の推移



|        | 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 | 16,196円<br>(▲112円) | 19,661円<br>(+42円)   | 37,297円<br>(▲360円) |
| 空室棟数   | 115棟<br>(+2棟)      | 33棟<br>(▲2棟)        | 9棟<br>(+1棟)        |

## ③人形町・小伝馬町・東日本橋エリア

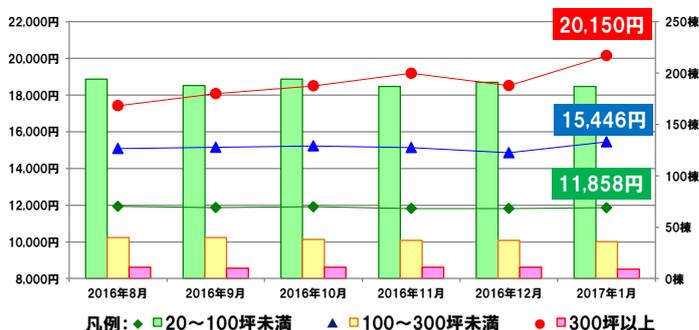
空室棟数・推定成約賃料6ヵ月の推移



|        | 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 | 11,497円<br>(+34円)  | 14,408円<br>(▲386円)  | 17,667円<br>(▲1,333円) |
| 空室棟数   | 168棟<br>(▲5棟)      | 33棟<br>(+1棟)        | 2棟<br>(+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

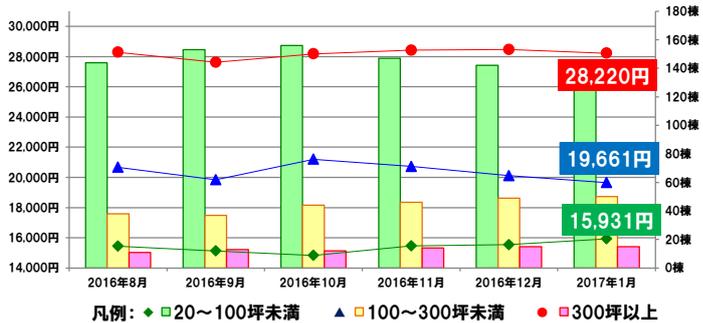


|        | 20~100坪未満<br>(前月比) | 100~300坪未満<br>(前月比) | 300坪以上<br>(前月比)      |
|--------|--------------------|---------------------|----------------------|
| 推定成約賃料 | 11,858円<br>(+44円)  | 15,446円<br>(+590円)  | 20,150円<br>(+1,626円) |
| 空室棟数   | 187棟<br>(▲4棟)      | 36棟<br>(▲1棟)        | 9棟<br>(▲2棟)          |

# 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

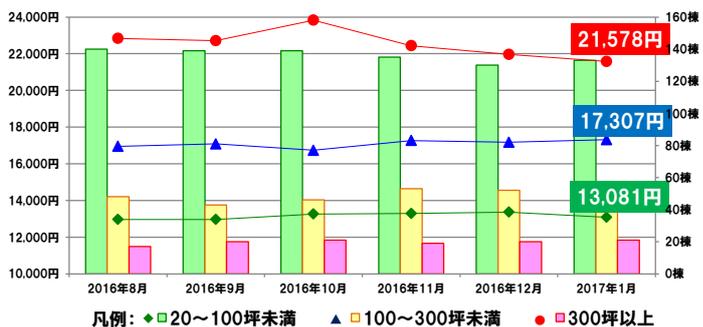
空室棟数・推定成約賃料6ヵ月の推移



|        | 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 | 15,931円<br>(+391円) | 19,661円<br>(▲453円) | 28,220円<br>(▲248円) |
| 空室棟数   | 143棟<br>(+1棟)      | 50棟<br>(+1棟)       | 15棟<br>(+0棟)       |

## ②浜松町・田町エリア

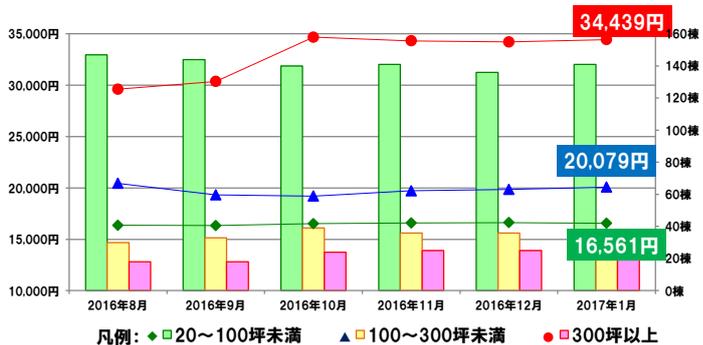
空室棟数・推定成約賃料6ヵ月の推移



|        | 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 | 13,081円<br>(▲287円) | 17,307円<br>(+139円) | 21,578円<br>(▲382円) |
| 空室棟数   | 133棟<br>(+3棟)      | 53棟<br>(+1棟)       | 21棟<br>(+1棟)       |

## ③赤坂・青山・六本木エリア

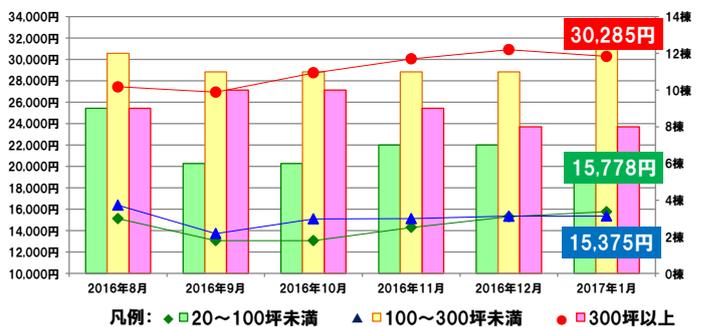
空室棟数・推定成約賃料6ヵ月の推移



|        | 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 | 16,561円<br>(▲64円) | 20,079円<br>(+232円) | 34,439円<br>(+223円) |
| 空室棟数   | 141棟<br>(+5棟)     | 38棟<br>(+2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

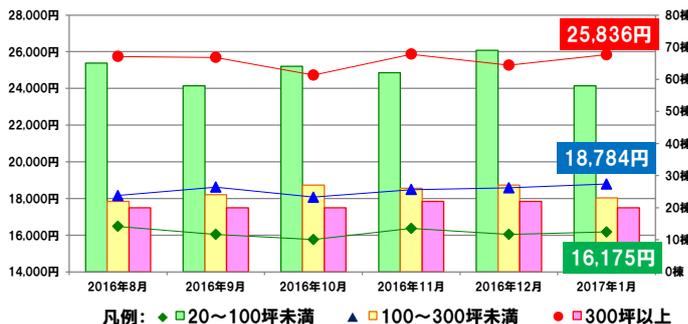


|        | 20~100坪未満 (前月比)    | 100~300坪未満 (前月比)  | 300坪以上 (前月比)       |
|--------|--------------------|-------------------|--------------------|
| 推定成約賃料 | 15,778円<br>(+472円) | 15,375円<br>(+23円) | 30,285円<br>(▲630円) |
| 空室棟数   | 6棟<br>(▲1棟)        | 13棟<br>(+2棟)      | 8棟<br>(+0棟)        |

# 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

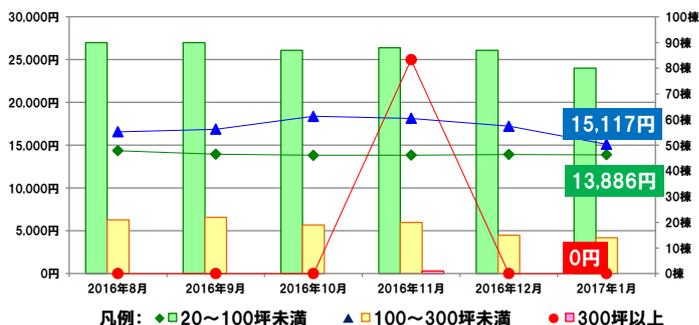
空室棟数・推定成約賃料6ヶ月の推移



|        | 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 | 16,175円<br>(+138円) | 18,784円<br>(+205円) | 25,836円<br>(+576円) |
| 空室棟数   | 58棟<br>(▲11棟)      | 23棟<br>(▲4棟)       | 20棟<br>(▲2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

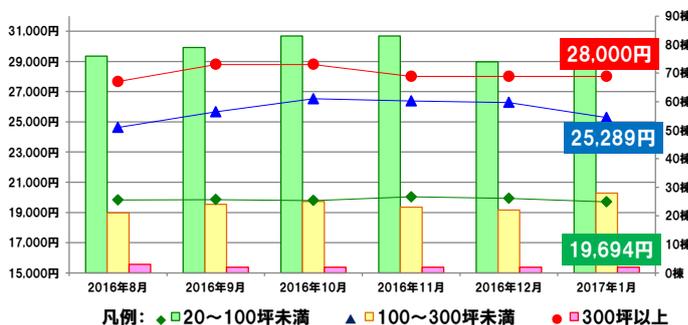


|        | 20~100坪未満 (前月比)   | 100~300坪未満 (前月比)     | 300坪以上 (前月比) |
|--------|-------------------|----------------------|--------------|
| 推定成約賃料 | 13,886円<br>(▲36円) | 15,117円<br>(▲2,107円) | 0円<br>(+0円)  |
| 空室棟数   | 80棟<br>(▲7棟)      | 14棟<br>(▲1棟)         | 0棟<br>(+0棟)  |

# 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

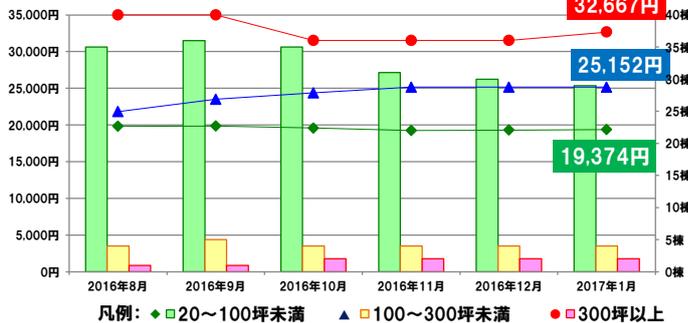
空室棟数・推定成約賃料6ヶ月の推移



|        | 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 | 19,694円<br>(▲244円) | 25,289円<br>(▲993円) | 28,000円<br>(+0円) |
| 空室棟数   | 79棟<br>(+5棟)       | 28棟<br>(+6棟)       | 2棟<br>(+0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



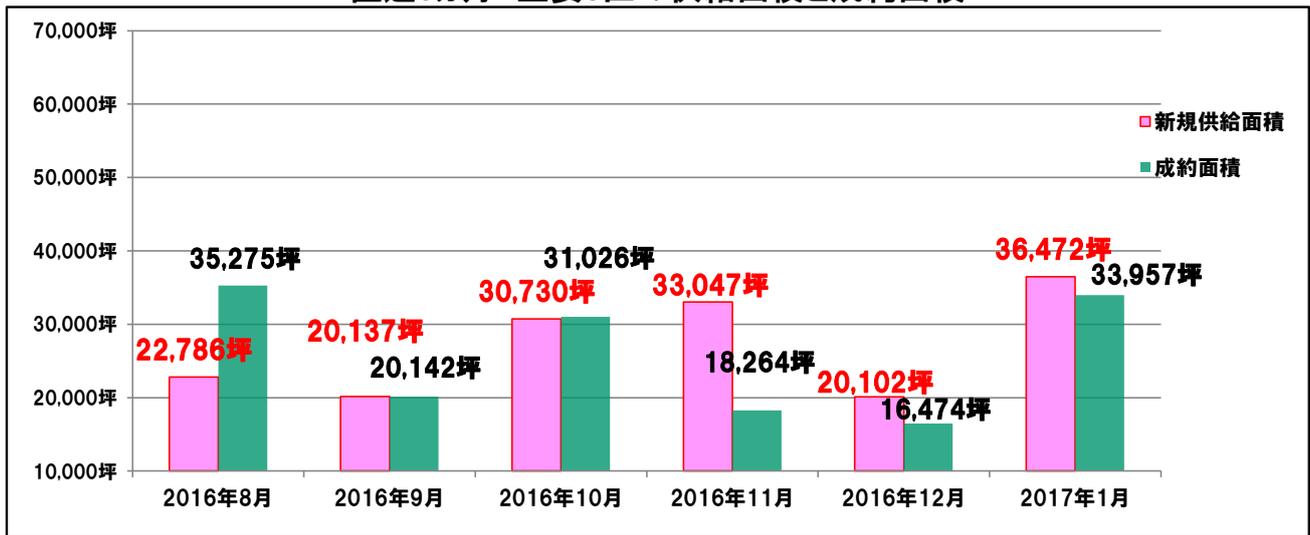
|        | 20~100坪未満 (前月比)   | 100~300坪未満 (前月比) | 300坪以上 (前月比)         |
|--------|-------------------|------------------|----------------------|
| 推定成約賃料 | 19,374円<br>(+79円) | 25,152円<br>(+0円) | 32,667円<br>(+1,167円) |
| 空室棟数   | 29棟<br>(▲1棟)      | 4棟<br>(+0棟)      | 2棟<br>(+0棟)          |

## 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        |
| <b>平均値</b> | <b>3.3ヵ月</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> |

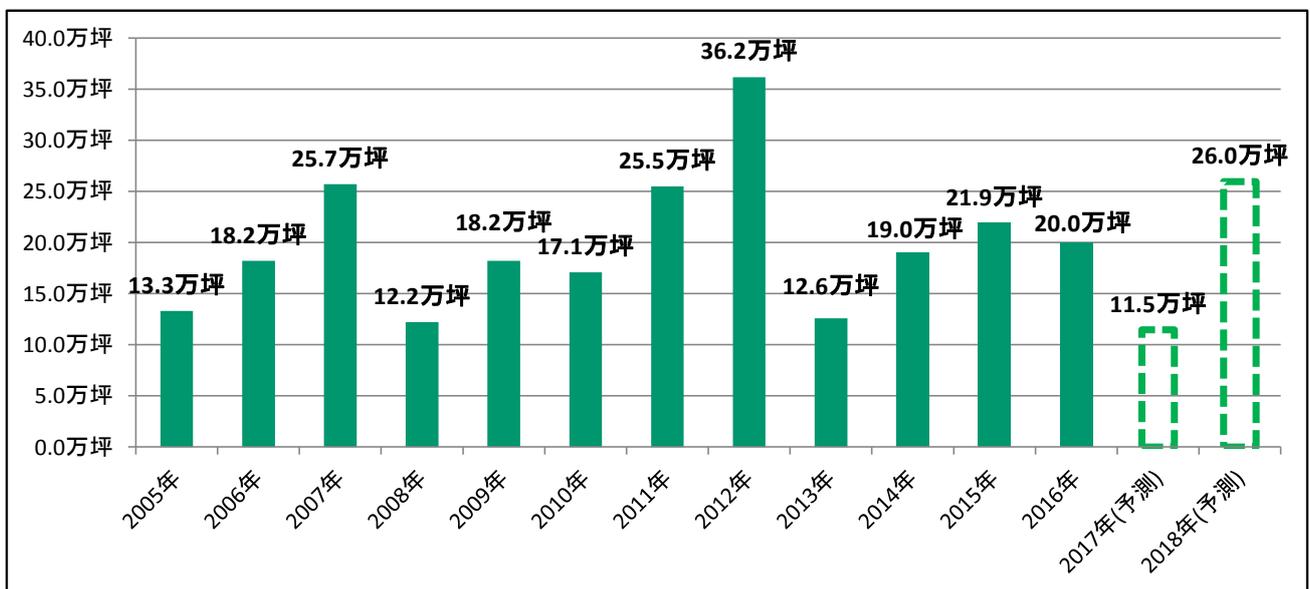
※ビルディング企画仲介実績より算出

## 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

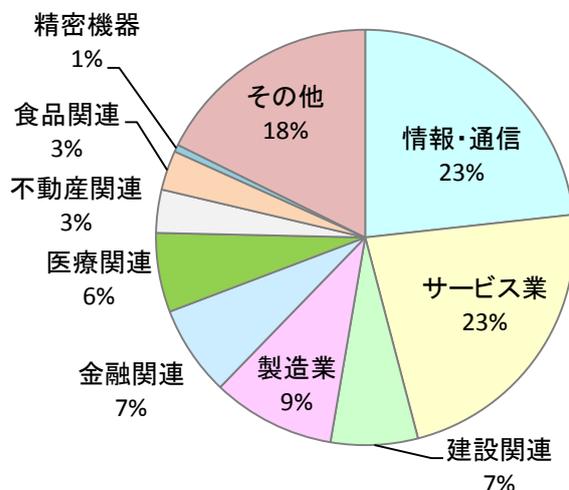
## 1月の主な大型新築物件

| ビル名                | 所在地              | 階建    | 基準階面積  |
|--------------------|------------------|-------|--------|
| 大手町パーク（大手町1-1計画B棟） | 東京都千代田区大手町1-1-1  | 地上29階 | 1,027坪 |
| 秩父                 | 東京都中央区新川1-8-6    | 地上11階 | 100坪   |
| GINZA SIX          | 東京都中央区銀座6-10他    | 地上13階 | 1,857坪 |
| ラティス青山スクエア         | 港区南青山1-2-6       | 地上9階  | 255坪   |
| 札幌フコク越山            | 北海道札幌市中央区北2条西3-1 | 地上13階 | 294坪   |
|                    |                  |       |        |
|                    |                  |       |        |

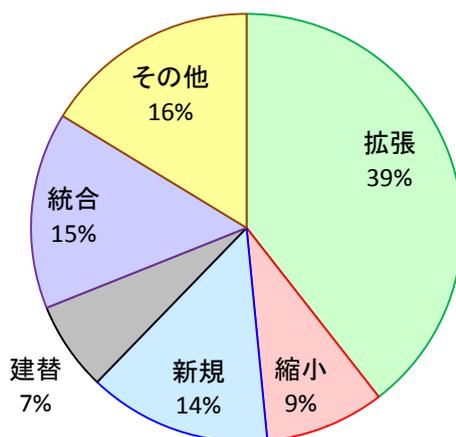
## 移転動向調査

※2016年2月から2017年1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)357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1月1日～2017年1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  | 5,000棟 | (26棟)  |
| 横浜エリア  | 733棟   | (1棟)   |
| 名古屋エリア | 896棟   | (2棟)   |
| 大阪エリア  | 2,028棟 | (-)    |
| 福岡エリア  | 360棟   | (-)    |
| 札幌エリア  | 312棟   | (1棟)   |
| 仙台エリア  | 183棟   | (-)    |
| 合計     | 9,017棟 | (30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