

2017年7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7月度 全国6大都市圏 オフィス市況調査

東京主要5区は4ヵ月連続で空室率が改善 全国主要エリアでは名古屋、大阪、福岡、札幌、仙台で空室率低下

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、2017年7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4.05%(前月比▲0.01ポイント)と改善しました。2017年7月度は成約面積(3.9万坪)が前月に比べ低下したものの、新規供給面積(3.8万坪)を上回っているため、4ヵ月連続で低下しています。

平均推定成約賃料は19,441円(前月比+137円)と上昇しました。6ヵ月連続で19,000円台が続いています。

■空室率は新宿区・渋谷区で1%台に改善

東京主要5区では、中央区が6.95%(前月比▲0.05ポイント)と改善。千代田区は3.28%(前月比▲0.21ポイント)、港区は4.75%(前月比+0.28ポイント)となっております。特徴的なポイントとしては、新宿区1.85%(前月比▲0.26ポイント)と渋谷区1.90%(前月比▲0.24ポイント)と約10年ぶりに1%台まで改善をしております。300坪台の大型ビルの成約が複数進んだことが起因しております。

■推定成約賃料は上昇基調

東京主要5区のうち、3区で平均推定成約賃料が上昇しました。その中でも千代田区は20,183円(前月比+593円)と2012年来の2万円台まで上昇しています。7月度は比較的安価な物件の成約が多く、高価格帯の物件が滞留している傾向が読み取れます。

2017年7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。成約面積が増加しており、空室率の改善と推定成約賃料の上昇が続いています。例年の傾向を考えると9月以降に移転の動きが活発化することが予想されますので、今後の動向に注目が集まります。

2017年7月1日から7月31日の期間に、テナント募集を行なった合計8,257棟を対象に調査を実施(事務所のみ)。次回、2017年8月度(8月1日～8月31日)の調査結果は、2017年9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4.70%（前月比▲0.16ポイント）と改善しました。名古屋駅エリアで150坪以上の大型成約が多数あったことが、空室率改善の要因となりました。

平均推定成約賃料は10,202円（前月比+36円）と微増しました。名古屋駅エリアで募集賃料が高い物件の成約が続きましたが、わずかに上昇しました。

伏見・丸の内エリア、栄・久屋大通エリアで大型の解約があり供給が増加したため、空室率の増加が懸念されます。

大阪エリアのポイント

大阪エリアの平均空室率は3.87%（前月比▲0.12ポイント）と改善しました。新大阪エリアや梅田エリアでの成約が空室率低下に繋がりました。

平均推定成約賃料は9,822円（前月比+162円）と微増しました。空室率減少に伴い、募集賃料値上げの影響が見られます。

大阪エリアでは、新大阪北側エリアは主要ビルの空室が少なく今年は動きがないと思われませんが、梅田エリアを筆頭に引き合いが多いエリアでは、今後も空室率の改善傾向が期待されます。

福岡エリアのポイント

福岡エリアの平均空室率は1.70%（前月比▲0.06ポイント）とわずかに改善しました。大型の内定はなかったものの、中規模物件の成約により空室率が減少しました。

平均推定成約賃料は10,069円（前月比+143円）と微増ではありますが、ほぼ横ばいに推移しています。

福岡エリアでは、新規募集680坪、成約面積920坪と若干、成約面積が上回りました。また、新築ビル1,500坪の募集が開始されて引き合い多数のため、引き続き賃貸人有利な状況が続く見通しです。

札幌エリアのポイント

札幌エリアの平均空室率は2.06%（前月比▲0.10ポイント）と改善しました。札幌駅北口の大型区画の成約があったため、空室率が減少しました。

平均推定成約賃料は8,117円（前月比▲165円）とわずかに下落しました。バスセンター、西11丁目エリアでの成約が目立った為、成約賃料は微減となりました。

前月に比べ、中央区、北区共に新規募集と成約面積が大幅に増えました。また大型ビルの満室稼働が目立ち始めましたが、新築のさっぽろ創世スクエアの竣工に伴い、二次空室も今後発生す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6.67%（前月比▲0.36ポイント）と改善しました。増床移転や新規出店が多く、空室率は徐々に減少しています。

平均推定成約賃料は8,694円（前月比▲132円）と減少しました。低単価物件の成約が多かったため、成約賃料は下落しました。

新規募集面積が直近6か月間では一番少なく、空室率の改善に繋がっています。大型ビルでは賃上げを受けているテナントも多く、また募集単価も上昇しているため、賃料上げをきっかけに移転検討をする企業が今後多くなると考えられます。

直近13カ月 空室率推移

| | | 2016/07 | 2016/8 | 2016/09 | 2016/10 | 2016/11 | 2016/12 | 2017/01 | 2017/02 | 2017/03 | 2017/04 | 2017/05 | 2017/06 | 2017/07 | |
|-----|-----------|---------|--------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|--------|
| 東京 | 主要5区 | 千代田区 | 3.36% | 3.18% | 2.98% | 2.90% | 3.09% | 3.29% | 4.34% | 4.03% | 3.51% | 3.67% | 3.79% | 3.49% | 3.28% |
| | | 中央区 | 2.71% | 2.33% | 2.30% | 4.47% | 4.66% | 4.57% | 5.39% | 4.51% | 6.29% | 7.93% | 7.98% | 7.00% | 6.95% |
| | | 港区 | 5.20% | 4.99% | 4.96% | 5.19% | 6.76% | 7.42% | 7.26% | 6.76% | 6.96% | 5.97% | 4.67% | 4.47% | 4.75% |
| | | 新宿区 | 2.57% | 2.20% | 2.08% | 2.41% | 2.49% | 2.63% | 2.54% | 2.49% | 2.12% | 2.10% | 2.15% | 2.11% | 1.85% |
| | | 渋谷区 | 2.70% | 2.97% | 3.25% | 3.20% | 3.00% | 3.14% | 2.86% | 2.19% | 2.66% | 2.29% | 2.35% | 2.14% | 1.90% |
| | | 平均値 | 3.67% | 3.47% | 3.40% | 3.81% | 4.40% | 4.69% | 5.06% | 4.60% | 4.78% | 4.74% | 4.39% | 4.06% | 4.05% |
| | | 新築平均値 | 5.73% | 5.55% | 4.72% | 19.60% | 19.99% | 22.45% | 27.80% | 23.70% | 24.57% | 24.61% | 23.08% | 22.95% | 21.73% |
| | その他 | 品川区 | 7.70% | 7.37% | 6.94% | 6.30% | 5.06% | 5.05% | 4.76% | 5.17% | 5.51% | 5.04% | 4.75% | 3.86% | 3.05% |
| | | 豊島区 | 2.10% | 2.69% | 3.08% | 2.99% | 3.20% | 3.13% | 3.80% | 3.37% | 3.29% | 3.19% | 2.83% | 3.36% | 3.29% |
| | | 台東区 | 6.56% | 7.17% | 6.57% | 8.01% | 8.12% | 8.41% | 7.78% | 8.04% | 7.38% | 7.26% | 7.18% | 6.67% | 4.81% |
| 江東区 | | 7.15% | 6.97% | 7.23% | 6.79% | 6.86% | 6.90% | 6.64% | 7.07% | 6.53% | 5.57% | 5.28% | 5.49% | 5.61% | |
| 神奈川 | 横浜 | 5.92% | 5.71% | 4.64% | 5.37% | 5.88% | 6.05% | 5.89% | 5.89% | 5.78% | 6.17% | 6.23% | 5.35% | 5.69% | |
| 名古屋 | 名駅エリア | 5.98% | 5.82% | 5.91% | 5.93% | 5.32% | 5.41% | 5.41% | 5.36% | 6.75% | 6.78% | 6.12% | 5.60% | 5.14% | |
| | 伏見・丸の内エリア | 5.95% | 5.23% | 4.50% | 4.34% | 5.82% | 5.71% | 6.00% | 5.33% | 3.49% | 3.02% | 2.99% | 3.06% | 3.14% | |
| | 栄・久屋大通エリア | 6.28% | 6.03% | 5.61% | 5.66% | 5.11% | 5.09% | 5.01% | 4.85% | 4.83% | 4.23% | 4.78% | 4.62% | 4.74% | |
| | 平均値 | 6.10% | 5.78% | 5.49% | 5.47% | 5.48% | 5.44% | 5.51% | 5.26% | 5.06% | 4.86% | 5.09% | 4.86% | 4.70% | |
| 大阪 | 北区 | 4.91% | 4.58% | 4.41% | 4.26% | 4.19% | 3.87% | 3.91% | 3.91% | 3.23% | 3.43% | 3.20% | 3.00% | 2.97% | |
| | 西区 | 6.02% | 5.99% | 6.08% | 5.90% | 6.09% | 5.37% | 5.46% | 5.41% | 4.60% | 4.15% | 3.73% | 3.64% | 3.74% | |
| | 中央区 | 7.03% | 6.79% | 6.41% | 5.93% | 5.90% | 6.10% | 5.73% | 5.64% | 5.55% | 4.97% | 5.06% | 5.03% | 4.93% | |
| | 淀川区 | 3.21% | 3.09% | 3.13% | 3.09% | 3.02% | 2.58% | 2.27% | 2.31% | 2.18% | 2.22% | 2.43% | 3.09% | 2.38% | |
| | 平均値 | 5.89% | 5.58% | 5.36% | 5.07% | 5.03% | 4.89% | 4.72% | 4.68% | 4.31% | 4.08% | 4.02% | 3.99% | 3.87% | |
| 福岡 | 赤坂・薬院エリア | 4.28% | 4.46% | 4.27% | 2.66% | 2.84% | 2.66% | 2.40% | 2.69% | 2.52% | 1.99% | 1.99% | 1.79% | 1.31% | 1.27% |
| | 天神エリア | 3.32% | 3.12% | 3.31% | 3.14% | 2.84% | 2.37% | 2.20% | 1.99% | 1.68% | 1.17% | 0.98% | 1.23% | 1.18% | |
| | 呉服町エリア | 3.43% | 3.20% | 2.42% | 2.19% | 1.96% | 1.71% | 1.21% | 1.13% | 0.97% | 0.13% | 0.45% | 0.51% | 0.69% | |
| | 博多駅前エリア | 4.00% | 3.97% | 3.71% | 3.89% | 3.33% | 2.66% | 2.14% | 2.13% | 1.82% | 1.56% | 1.55% | 1.53% | 1.48% | |
| | 博多駅東エリア | 4.22% | 4.26% | 4.35% | 4.01% | 3.99% | 3.52% | 2.71% | 2.79% | 2.49% | 2.17% | 1.95% | 2.05% | 2.02% | |
| | 平均値 | 4.00% | 3.96% | 3.83% | 3.48% | 3.29% | 2.86% | 2.46% | 2.41% | 2.21% | 1.78% | 1.77% | 1.76% | 1.70% | |
| 札幌 | 3.50% | 3.12% | 2.97% | 3.07% | 2.81% | 2.81% | 2.58% | 2.53% | 2.35% | 2.46% | 2.22% | 2.16% | 2.06% | | |
| 仙台 | 7.68% | 7.34% | 7.11% | 7.41% | 7.10% | 7.50% | 7.99% | 8.72% | 7.99% | 8.05% | 7.21% | 7.03% | 6.67% | | |

直近13カ月 推定成約賃料推移

| | | 2016/07 | 2016/08 | 2016/09 | 2016/10 | 2016/11 | 2016/12 | 2017/01 | 2017/02 | 2017/03 | 2017/04 | 2017/05 | 2017/06 | 2017/07 | |
|-----|-----------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| 東京 | 主要5区 | 千代田区 | 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 | 19,411円 | 19,590円 | 20,183円 |
| | | 中央区 | 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 | 18,911円 | 18,550円 | 18,528円 |
| | | 港区 | 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 | 19,104円 | 19,593円 | 19,466円 |
| | | 新宿区 | 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 | 17,534円 | 16,674円 | 16,875円 |
| | | 渋谷区 | 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 | 23,177円 | 22,780円 | 21,795円 |
| | | 平均値 | 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 | 19,415円 | 19,304円 | 19,441円 |
| | | 新築平均値 | 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 | 38,782円 | 38,755円 | 39,657円 |
| | その他 | 品川区 | 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 | 15,000円 | 15,810円 | 15,553円 |
| | | 豊島区 | 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 | 15,468円 | 16,333円 | 16,217円 |
| | | 台東区 | 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 | 14,157円 | 14,134円 | 13,974円 |
| 江東区 | | 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 | 10,521円 | 10,381円 | 10,724円 | |
| 神奈川 | 横浜 | 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 | 10,803円 | 10,576円 | 10,578円 | |
| 名古屋 | 名駅エリア | 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 | 12,510円 | 13,137円 | 13,691円 | |
| | 伏見・丸の内エリア | 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 | 9,215円 | 9,735円 | 9,877円 | |
| | 栄・久屋大通エリア | 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 | 10,263円 | 10,656円 | 10,477円 | |
| | 平均値 | 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 | 9,833円 | 9,655円 | 10,166円 | 10,202円 | |
| 大阪 | 北区 | 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 | 9,770円 | 9,832円 | 9,702円 | |
| | 西区 | 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 | 8,880円 | 9,042円 | 8,993円 | |
| | 中央区 | 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 | 10,170円 | 10,222円 | 10,121円 | 10,194円 | |
| | 淀川区 | 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 | 8,693円 | 8,744円 | 9,646円 | |
| | 平均値 | 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 | 9,655円 | 9,660円 | 9,822円 | |
| 福岡 | 赤坂・薬院エリア | 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 | 9,258円 | 9,768円 | 9,857円 | |
| | 天神エリア | 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 | 10,973円 | 11,522円 | 11,557円 | |
| | 呉服町エリア | 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 | 6,000円 | 9,250円 | 10,000円 | |
| | 博多駅前エリア | 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 | 16,130円 | 10,455円 | 10,750円 | |
| | 博多駅東エリア | 7,983円 | 7,977円 | 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 | |
| | 平均値 | 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 | 10,563円 | 9,926円 | 10,069円 | |
| 札幌 | 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 | 8,210円 | 8,282円 | 8,117円 | | |
| 仙台 | 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 | 8,646円 | 8,826円 | 8,694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)



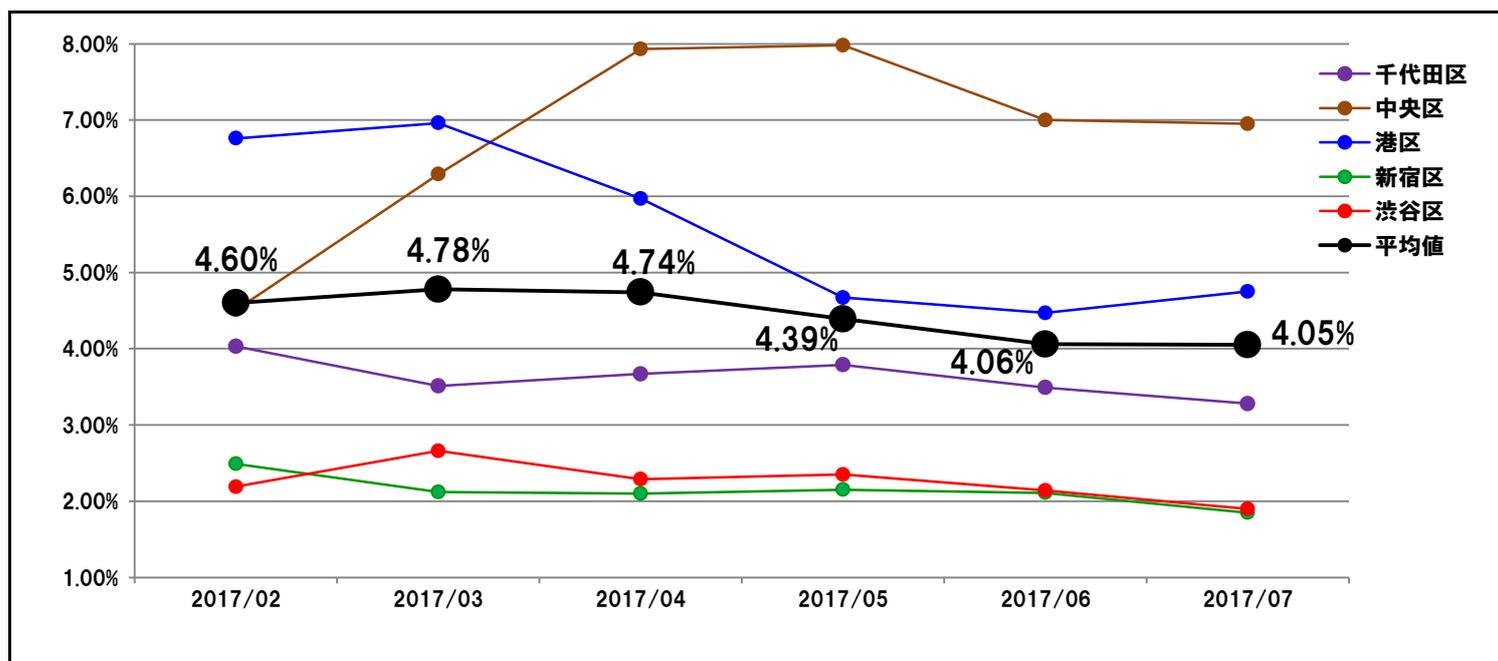
東京主要5区 オフィスビル市況調査

千代田区／中央区／港区／新宿区／渋谷区

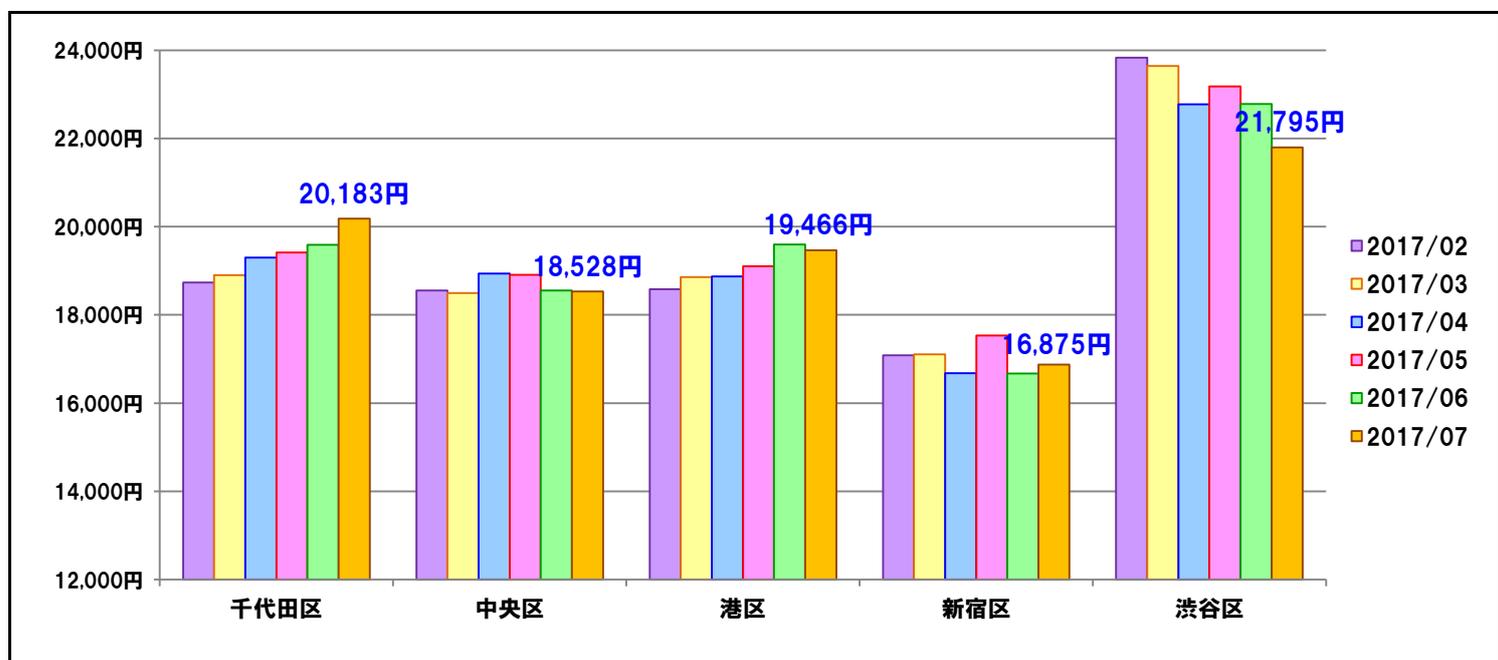
東京主要5区 空室率・推定成約賃料 前月比増減

| | 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 | 3.28% | -0.21% | 13,488円 | 20,183円 | 593円 | 40,211円 |
| 中央区 | 6.95% | -0.05% | 14,937円 | 18,528円 | -22円 | 28,388円 |
| 港区 | 4.75% | 0.28% | 15,705円 | 19,466円 | -127円 | 29,497円 |
| 新宿区 | 1.85% | -0.26% | 13,587円 | 16,875円 | 201円 | 30,258円 |
| 渋谷区 | 1.90% | -0.24% | 18,885円 | 21,795円 | -985円 | 23,136円 |
| 平均値 | 4.05% | -0.01% | 14,868円 | 19,441円 | 137円 | 31,331円 |
| 新築平均 | 21.73% | -1.22% | 27,487円 | 39,657円 | 902円 | 41,637円 |

直近6ヵ月 平均空室率推移



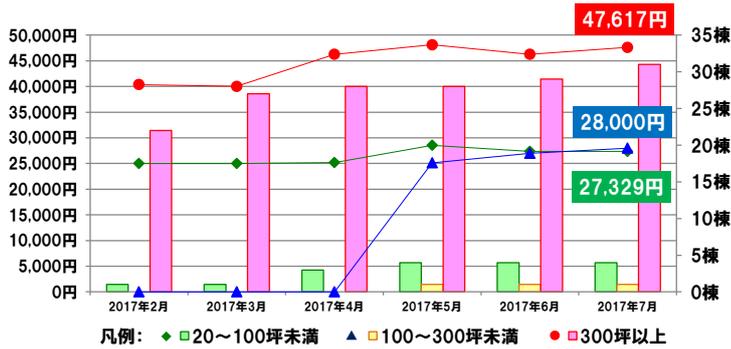
直近6ヵ月 推定成約賃料推移



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

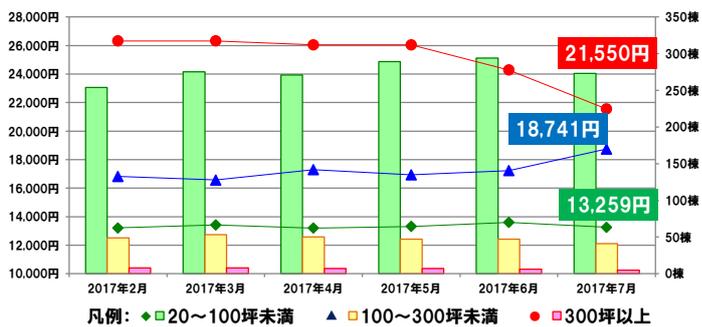
空室棟数・推定成約賃料6ヵ月の推移



| | 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 | 27,329円 (+0円) | 28,000円 (+1,000円) | 47,617円 (+1,361円) |
| 空室棟数 | 4棟 (+0棟) | 1棟 (+0棟) | 31棟 (+2棟) |

②神田・秋葉原・御茶ノ水エリア

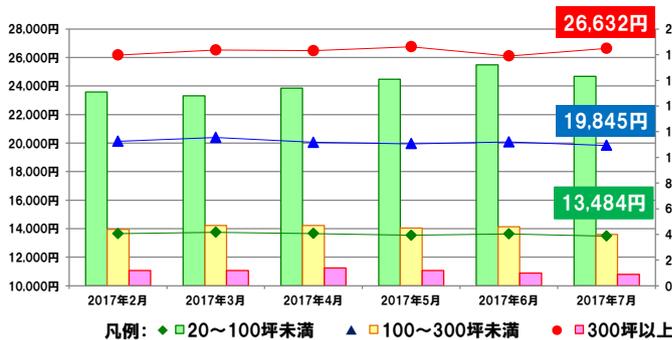
空室棟数・推定成約賃料6ヵ月の推移



| | 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 | 13,259円 (▲336円) | 18,741円 (+1,507円) | 21,550円 (▲2,728円) |
| 空室棟数 | 273棟 (▲21棟) | 41棟 (▲6棟) | 5棟 (▲1棟) |

③市ヶ谷・飯田橋・九段・麴町エリア

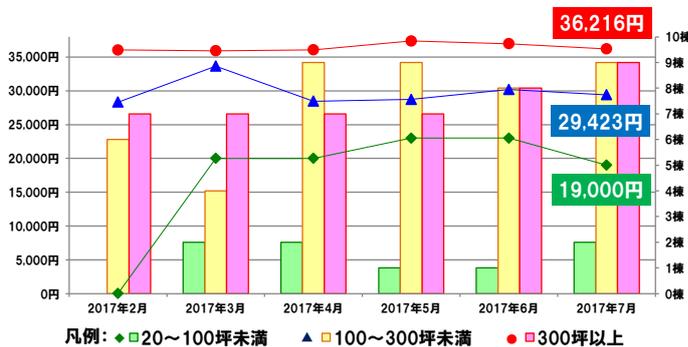
空室棟数・推定成約賃料6ヵ月の推移



| | 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 | 13,484円 (▲150円) | 19,845円 (▲234円) | 26,632円 (+532円) |
| 空室棟数 | 163棟 (▲9棟) | 40棟 (▲6棟) | 9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

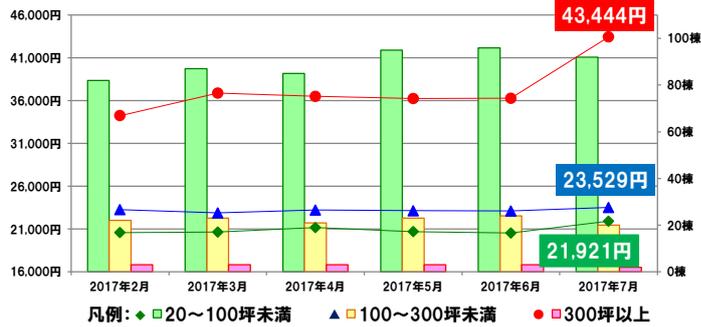


| | 20~100坪未満 (前月比) | 100~300坪未満 (前月比) | 300坪以上 (前月比) |
|--------|----------------------|---------------------|--------------------|
| 推定成約賃料 | 19,000円 (▲4,000円) | 29,423円 (▲785円) | 36,216円 (▲753円) |
| 空室棟数 | 2棟 (+1棟) | 9棟 (+1棟) | 9棟 (+1棟) |

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

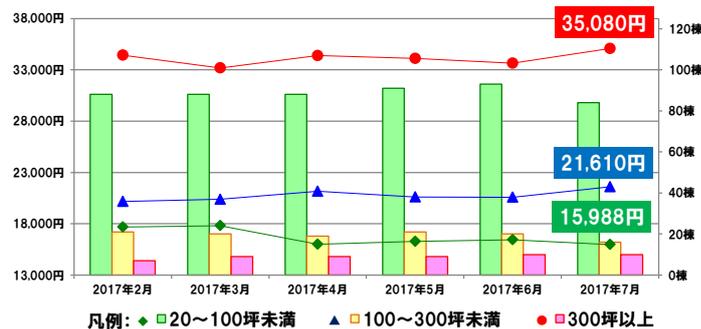
空室棟数・推定成約賃料6ヵ月の推移



| | 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 | 21,921円 (+1,388円) | 23,529円 (+415円) | 43,444円 (+7,158円) |
| 空室棟数 | 92棟 (▲4棟) | 20棟 (▲4棟) | 2棟 (▲1棟) |

②日本橋・八重洲エリア

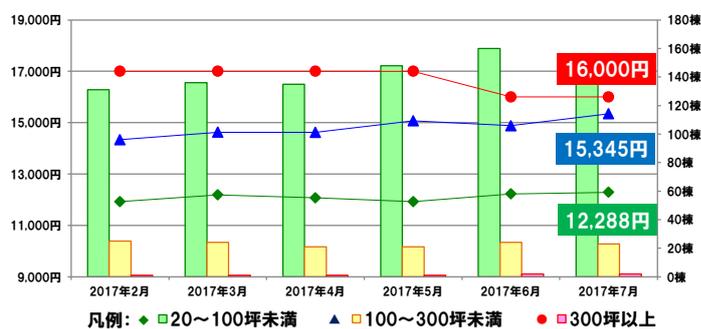
空室棟数・推定成約賃料6ヵ月の推移



| | 20~100坪未満 (前月比) | 100~300坪未満 (前月比) | 300坪以上 (前月比) |
|--------|--------------------|----------------------|----------------------|
| 推定成約賃料 | 15,988円 (▲445円) | 21,610円 (+1,025円) | 35,080円 (+1,432円) |
| 空室棟数 | 84棟 (▲9棟) | 16棟 (▲4棟) | 10棟 (+0棟) |

③人形町・小伝馬町・東日本橋エリア

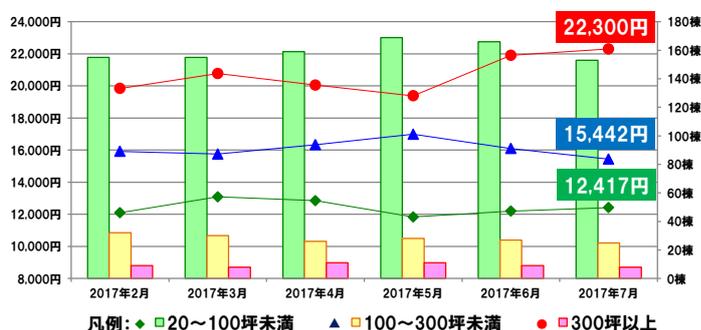
空室棟数・推定成約賃料6ヵ月の推移



| | 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 | 12,288円 (+60円) | 15,345円 (+466円) | 16,000円 (+0円) |
| 空室棟数 | 143棟 (▲17棟) | 23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

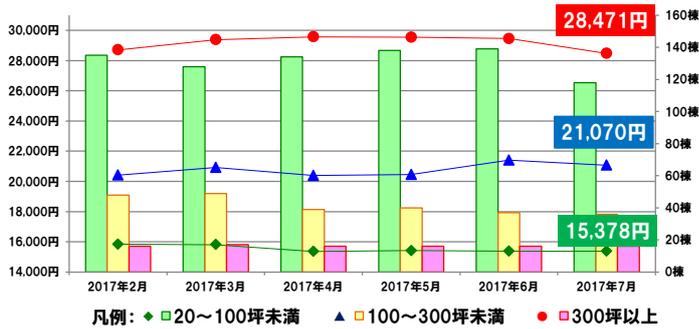


| | 20~100坪未満 (前月比) | 100~300坪未満 (前月比) | 300坪以上 (前月比) |
|--------|--------------------|---------------------|--------------------|
| 推定成約賃料 | 12,417円 (+217円) | 15,442円 (▲665円) | 22,300円 (+391円) |
| 空室棟数 | 153棟 (▲13棟) | 25棟 (▲2棟) | 8棟 (▲1棟) |

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

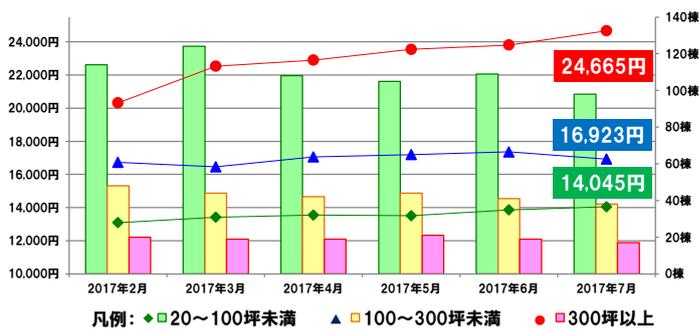
空室棟数・推定成約賃料6ヵ月の推移



| | 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 | 15,378円 (▲11円) | 21,070円 (▲343円) | 28,471円 (▲982円) |
| 空室棟数 | 118棟 (▲21棟) | 36棟 (▲1棟) | 16棟 (+0棟) |

②浜松町・田町エリア

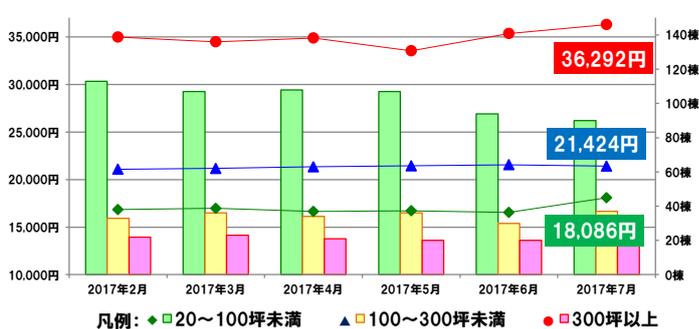
空室棟数・推定成約賃料6ヵ月の推移



| | 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 | 14,045円 (+182円) | 16,923円 (▲435円) | 24,665円 (+857円) |
| 空室棟数 | 98棟 (▲11棟) | 38棟 (▲3棟) | 17棟 (▲2棟) |

③赤坂・青山・六本木エリア

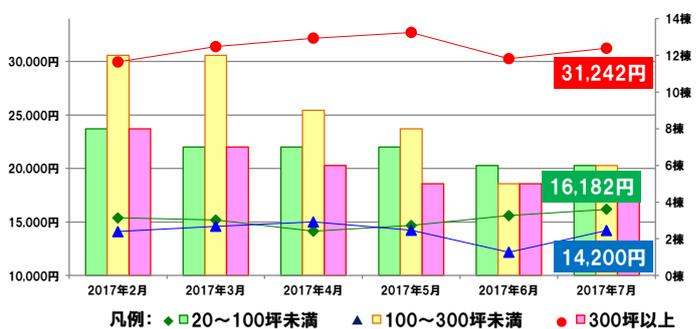
空室棟数・推定成約賃料6ヵ月の推移



| | 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 | 18,086円 (+1,534円) | 21,424円 (▲138円) | 36,292円 (+927円) |
| 空室棟数 | 90棟 (▲4棟) | 37棟 (+7棟) | 20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

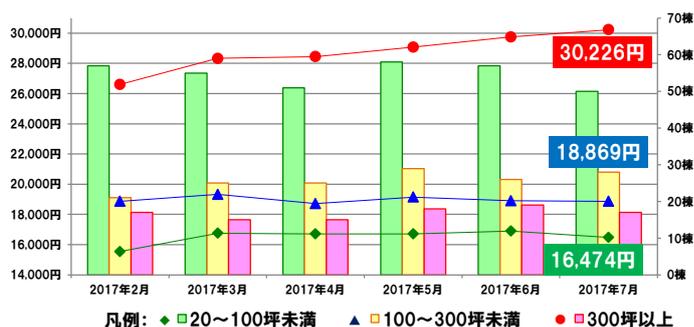


| | 20~100坪未満 (前月比) | 100~300坪未満 (前月比) | 300坪以上 (前月比) |
|--------|--------------------|----------------------|--------------------|
| 推定成約賃料 | 16,182円 (+582円) | 14,200円 (+2,033円) | 31,242円 (+972円) |
| 空室棟数 | 6棟 (+0棟) | 6棟 (+1棟) | 5棟 (+0棟) |

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

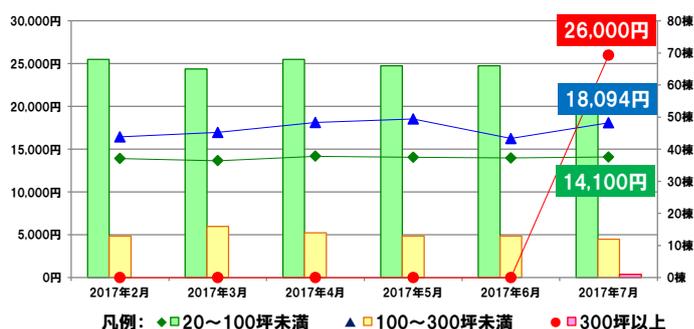
空室棟数・推定成約賃料6ヶ月の推移



| | 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 | 16,474円 (▲420円) | 18,869円 (▲31円) | 30,226円 (+480円) |
| 空室棟数 | 50棟 (▲7棟) | 28棟 (+2棟) | 17棟 (▲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

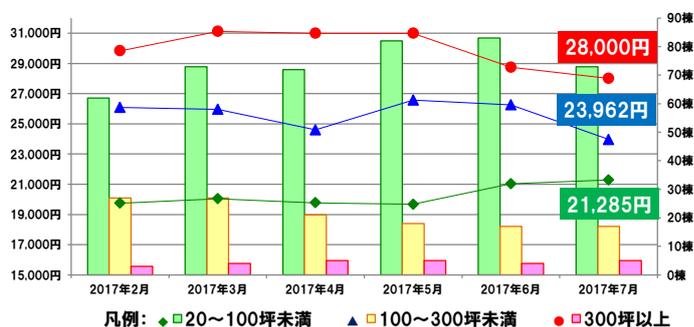


| | 20～100坪未満 (前月比) | 100～300坪未満 (前月比) | 300坪以上 (前月比) |
|--------|--------------------|----------------------|-----------------------|
| 推定成約賃料 | 14,100円 (+121円) | 18,094円 (+1,845円) | 26,000円 (+26,000円) |
| 空室棟数 | 59棟 (▲7棟) | 12棟 (▲1棟) | 1棟 (+1棟) |

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

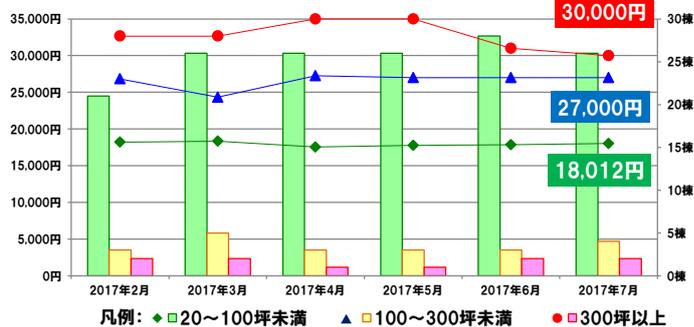
空室棟数・推定成約賃料6ヶ月の推移



| | 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 | 21,285円 (+258円) | 23,962円 (▲2,288円) | 28,000円 (▲750円) |
| 空室棟数 | 73棟 (▲10棟) | 17棟 (+0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



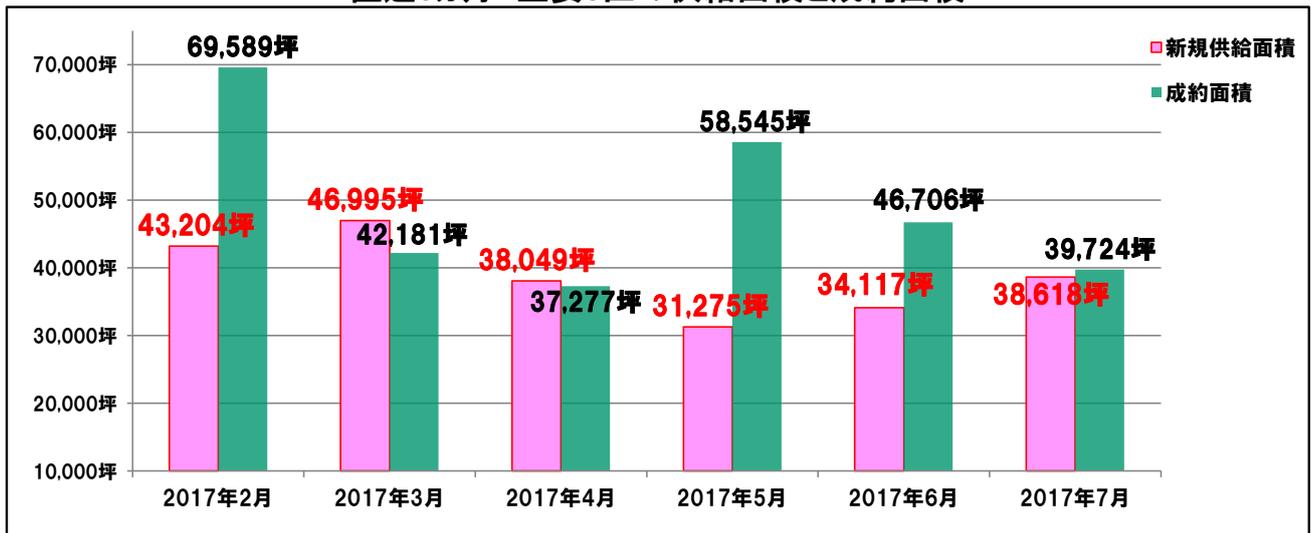
| | 20～100坪未満 (前月比) | 100～300坪未満 (前月比) | 300坪以上 (前月比) |
|--------|--------------------|---------------------|----------------------|
| 推定成約賃料 | 18,012円 (+156円) | 27,000円 (+0円) | 30,000円 (▲1,000円) |
| 空室棟数 | 26棟 (▲2棟) | 4棟 (+1棟) | 2棟 (+0棟) |

東京主要5区 3ヵ月ごとの平均フリーレント推移

| | 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 | 2017年4～6月 |
|------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| 千代田区 | 1.8ヵ月 | 2.8ヵ月 | 1.9ヵ月 | 3.8ヵ月 | 2.5ヵ月 | 2.3ヵ月 |
| 中央区 | 4.1ヵ月 | 2.1ヵ月 | 2.4ヵ月 | 1.0ヵ月 | 2.8ヵ月 | 2.6ヵ月 |
| 港区 | 2.2ヵ月 | 2.3ヵ月 | 3.0ヵ月 | 2.8ヵ月 | 1.9ヵ月 | 1.0ヵ月 |
| 新宿区 | 1.3ヵ月 | 0.6ヵ月 | 1.8ヵ月 | 1.0ヵ月 | 1.4ヵ月 | 0.3ヵ月 |
| 渋谷区 | 1.0ヵ月 | 3.4ヵ月 | 3.3ヵ月 | 1.7ヵ月 | 2.8ヵ月 | 0.0ヵ月 |
| 平均値 | 2.2ヵ月 | 2.3ヵ月 | 2.4ヵ月 | 2.4ヵ月 | 2.1ヵ月 | 1.7ヵ月 |

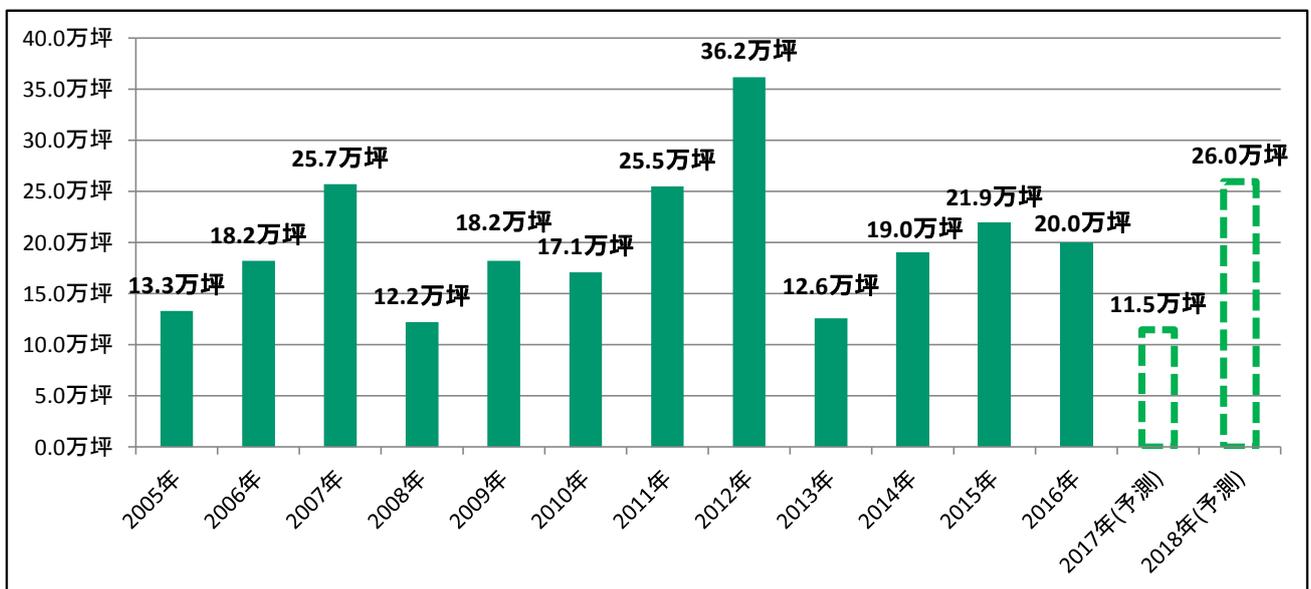
※ビルディング企画仲介実績より算出

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

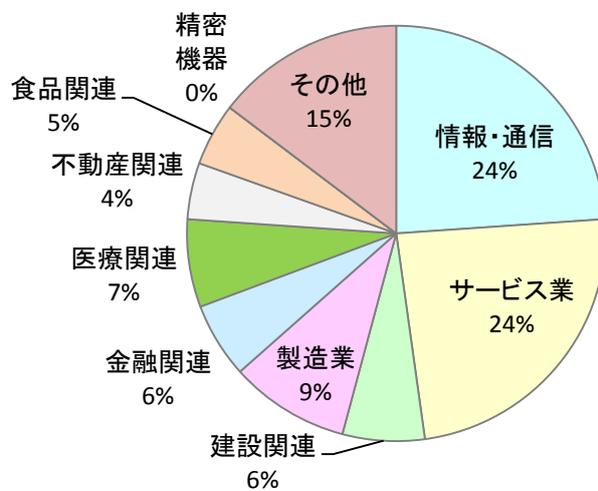
7月の主な大型新築物件

| ビル名 | 所在地 | 階建 | 基準階面積 |
|-------------------------|------------------|-------|-------|
| OCEAN GATE MINATO MIRAI | 横浜市西区みなとみらい3-7-2 | 地上14階 | 850坪 |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |

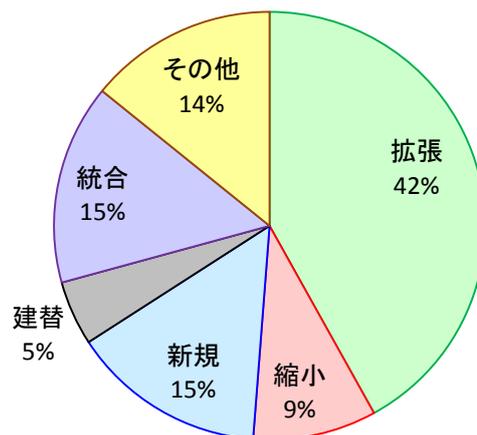
移転動向調査

※2016年8月から2017年7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)216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7月1日～2017年7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 | 4,131棟 | (21棟) |
| 横浜エリア | 709棟 | (1棟) |
| 名古屋エリア | 817棟 | (2棟) |
| 大阪エリア | 1,869棟 | (1棟) |
| 福岡エリア | 287棟 | (1棟) |
| 札幌エリア | 278棟 | (1棟) |
| 仙台エリア | 166棟 | (1棟) |
| 合計 | 8,257棟 | (28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