

2017年10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10月度 全国6大都市圏 オフィス市況調査

東京主要5区は3ヶ月連続で空室率3%台で推移。 全国主要エリアでは名古屋、大阪で5ヶ月連続の空室率改善。

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10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3.81%(前月比▲0.16ポイント)と3ヶ月連続で3%台で推移しました。二次空室の大規模募集がありましたが、既存物件の成約面積が上回り空室率は改善しています。

平均推定成約賃料は20,249円(前月比+210円)と前月に続き上昇しました。

■空室率は主要5区は改善傾向

東京主要5区では、中央区が7.39%(前月比+0.16ポイント)と上昇しました。千代田区は3.41%(前月比▲0.19ポイント)と改善しました。港区も3.84%(前月比▲0.10ポイント)となっております。港区ではSクラスビルの大規模な二次空室がありましたが、既存ビルの大型成約などがあり全体的には改善傾向にあります。新宿区は1.84%(前月比▲0.36ポイント)、渋谷区は1.65%(前月比▲0.42ポイント)と、引き続き低水準を維持しています。前月に引き続き空室を残して竣工した新築物件の成約が徐々に進んでいることと、Sクラス物件の成約が多いことも10月度の特徴と言えます。

■推定成約賃料は上昇基調

東京主要5区のうち、中央区と港区で平均推定成約賃料が上昇しました。平均推定成約賃料が下落した千代田区、新宿区、渋谷区に関しては高額単価の物件が成約したことによる一時的な下落と見られる為、新規募集などは高額での募集が予想されます。

2017年10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。新規募集面積よりも成約面積が大きく上回っている状況となりますので、直近3ヶ月から6ヶ月は上昇基調が予測されます。翌年以降に竣工を控える物件や大型二次空室が翌年の後半には予定されている為、今後の二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10月1日から10月31日の期間に、テナント募集を行なった合計8,041棟を対象に調査を実施(事務所のみ)。次回、2017年11月度(11月1日～11月30日)の調査結果は、2017年12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

◆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4.10%(前月比▲0.27ポイント)と改善しました。名駅エリアで500坪の大型成約があり、空室率改善に影響しました。

平均推定成約賃料は全体としては10,284円(前月比+142円)と上昇、名駅エリアでは高額物件の成約が多かったため約600円の下落となりました。

名古屋エリアでは5ヶ月連続で成約面積が新規募集面積を上回っており、空室率改善に繋がっています。

空室率改善に伴い、賃上げの動きが増加しており、今後も同様の動きが続くものと予想されます。

大阪エリアのポイント

大阪エリアの平均空室率は3.31%(前月比▲0.19ポイント)と引続き改善となりました。淀川区では約170坪の解約が出たものの、北区で480坪の募集停止、西区では50坪以下の内定が目立ち、中央区でも100坪前後の内定があったため、全体では空室率低下に繋がりました。

平均推定成約賃料は10,002円(前月比▲187円)と下落しました。淀川区で賃料の高いビルが成約したことが影響しました。

北区、中央区での成約面積が多かった為、大阪エリア全体でも成約面積が新規募集面積を上回りました。

賃料を上げるビルが増加傾向にあり、この傾向は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1.85%(前月比+0.12ポイント)と上昇しました。福岡RDビルで254坪の募集が開始されたことが影響しました。

平均推定成約賃料は9,985円(前月比+92円)と微増しました。呉服町エリアでの賃料上昇がありましたが、全体としては横ばいでの推移となっております。また前月に引き続き、新規募集面積が成約面積を上回りました。

低水準の空室率により、賃料を上げる動きが多く見られる傾向にあり、今後も賃貸人優位な状況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2.15%(前月比▲0.02ポイント)と改善。札幌駅北口で50坪以上の空室が出ましたが、全体の空室率はわずかににはなりませんが低下しました。

平均推定成約賃料は8,223円(前月比▲110円)となりました。中央区駅前周辺の賃料の高いエリアで成約があったものの、全体としては成約賃料は低下しました。また成約・新規募集面積に関しては、北区での館内増床や集約移転が多くあったこともあり、ともに減少しています。

今後、2018年3月竣工予定の創世スクエアへの移転による二次空室が想定されますが、取壊しビルからの移転により空室率が低下する可能性もあります。

仙台エリアのポイント

仙台エリアの平均空室率は6.35%(前月比▲0.26ポイント)と改善しました。青葉区を中心に成約が多数あったことが影響しました。

平均推定成約賃料は8,698円(前月比+134円)と上昇しました。大型物件の成約が頭打ちになってきているため、概ね横ばいとなっています。

新規募集面積は宮城野区を中心に2,000坪以上の新規募集があり、先月から大幅に増加しました。しかしそれ以上に成約面積が多かったため、空室率は低下しています。

大型物件を中心に賃上げの動きが加速しているため、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

		2016/10	2016/11	2016/12	2017/01	2017/02	2017/03	2017/04	2017/05	2017/06	2017/07	2017/08	2017/09	2017/10	
東京	主要5区	千代田区	2.90%	3.09%	3.29%	4.34%	4.03%	3.51%	3.67%	3.79%	3.49%	3.28%	3.60%	3.60%	3.41%
		中央区	4.47%	4.66%	4.57%	5.39%	4.51%	6.29%	7.93%	7.98%	7.00%	6.95%	6.89%	7.23%	7.39%
		港区	5.19%	6.76%	7.42%	7.26%	6.76%	6.96%	5.97%	4.67%	4.47%	4.75%	4.11%	3.94%	3.84%
		新宿区	2.41%	2.49%	2.63%	2.54%	2.49%	2.12%	2.10%	2.15%	2.11%	1.85%	1.89%	2.20%	1.84%
		渋谷区	3.20%	3.00%	3.14%	2.86%	2.19%	2.66%	2.29%	2.35%	2.14%	1.90%	2.16%	2.07%	1.65%
		平均値	3.81%	4.40%	4.69%	5.06%	4.60%	4.78%	4.74%	4.39%	4.06%	4.05%	3.87%	3.97%	3.81%
		新築平均値	19.60%	19.99%	22.45%	27.80%	23.70%	24.57%	24.61%	23.08%	22.95%	21.73%	22.62%	24.59%	28.13%
	その他	品川区	6.30%	5.06%	5.05%	4.76%	5.17%	5.51%	5.04%	4.75%	3.86%	3.05%	2.97%	2.60%	1.88%
		豊島区	2.99%	3.20%	3.13%	3.80%	3.37%	3.29%	3.19%	2.83%	3.36%	3.29%	2.87%	2.75%	2.95%
		台東区	8.01%	8.12%	8.41%	7.78%	8.04%	7.38%	7.26%	7.18%	6.67%	4.81%	3.96%	3.77%	3.94%
江東区	6.79%	6.86%	6.90%	6.64%	7.07%	6.53%	5.57%	5.28%	5.49%	5.61%	4.67%	4.75%	4.38%		
神奈川	横浜	5.37%	5.88%	6.05%	5.89%	5.89%	5.78%	6.17%	6.23%	5.35%	5.69%	5.34%	7.72%	7.44%	
名古屋	名駅エリア	5.93%	5.32%	5.41%	5.41%	5.36%	6.75%	6.78%	6.12%	5.60%	5.14%	5.05%	4.74%	4.58%	
	伏見・丸の内エリア	4.34%	5.82%	5.71%	6.00%	5.33%	3.49%	3.02%	2.99%	3.06%	3.14%	3.62%	3.44%	3.06%	
	栄・久屋大通エリア	5.66%	5.11%	5.09%	5.01%	4.85%	4.83%	4.23%	4.78%	4.62%	4.74%	3.99%	4.05%	3.65%	
	平均値	5.47%	5.48%	5.44%	5.51%	5.26%	5.06%	4.86%	5.09%	4.86%	4.70%	4.56%	4.37%	4.10%	
大阪	北区	4.26%	4.19%	3.87%	3.91%	3.91%	3.23%	3.43%	3.20%	3.00%	2.97%	2.61%	2.52%	2.20%	
	西区	5.90%	6.09%	5.37%	5.46%	5.41%	4.60%	4.15%	3.73%	3.64%	3.74%	4.07%	3.42%	3.20%	
	中央区	5.93%	5.90%	6.10%	5.73%	5.64%	5.55%	4.97%	5.06%	5.03%	4.93%	4.82%	4.56%	4.39%	
	淀川区	3.09%	3.02%	2.58%	2.27%	2.31%	2.18%	2.22%	2.43%	3.09%	2.38%	2.55%	2.47%	2.79%	
	平均値	5.07%	5.03%	4.89%	4.72%	4.68%	4.31%	4.08%	4.02%	3.99%	3.87%	3.73%	3.50%	3.31%	
福岡	赤坂・薬院エリア	2.66%	2.84%	2.66%	2.40%	2.69%	2.52%	1.99%	1.79%	1.31%	1.27%	1.18%	1.28%	1.23%	
	天神エリア	3.14%	2.84%	2.37%	2.20%	1.99%	1.68%	1.17%	0.98%	1.23%	1.18%	1.32%	1.12%	1.07%	
	呉服町エリア	2.19%	1.96%	1.71%	1.21%	1.13%	0.97%	0.13%	0.45%	0.51%	0.69%	0.69%	0.85%	1.35%	
	博多駅前エリア	3.89%	3.33%	2.66%	2.14%	2.13%	1.82%	1.56%	1.55%	1.53%	1.48%	1.40%	1.27%	1.62%	
	博多駅東エリア	4.01%	3.99%	3.52%	2.71%	2.79%	2.49%	2.17%	1.95%	2.05%	2.02%	1.97%	2.20%	2.25%	
	平均値	3.48%	3.29%	2.86%	2.46%	2.41%	2.21%	1.78%	1.77%	1.76%	1.70%	1.71%	1.73%	1.85%	
札幌	3.07%	2.81%	2.81%	2.58%	2.53%	2.35%	2.46%	2.22%	2.16%	2.06%	2.17%	2.17%	2.15%		
仙台	7.41%	7.10%	7.50%	7.99%	8.72%	7.99%	8.05%	7.21%	7.03%	6.67%	6.56%	6.61%	6.35%		

直近13カ月 推定成約賃料推移

		2016/10	2016/11	2016/12	2017/01	2017/02	2017/03	2017/04	2017/05	2017/06	2017/07	2017/08	2017/09	2017/10	
東京	主要5区	千代田区	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	21,439円
		中央区	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	18,409円
		港区	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	21,490円
		新宿区	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	17,630円
		渋谷区	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	21,642円
		平均値	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	19,797円	20,039円	20,249円
		新築平均値	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	27,890円
	その他	品川区	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	14,826円
		豊島区	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	14,960円
		台東区	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	15,176円
江東区	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	10,449円		
神奈川	横浜	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	11,098円	
名古屋	名駅エリア	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	13,055円	
	伏見・丸の内エリア	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	10,757円	
	栄・久屋大通エリア	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	10,903円	
	平均値	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	10,284円	
大阪	北区	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	10,450円	
	西区	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	8,786円	
	中央区	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	10,563円	
	淀川区	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	8,913円	
	平均値	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	10,002円	
福岡	赤坂・薬院エリア	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	9,694円	
	天神エリア	11,384円	11,308円	11,082円	10,938円	10,027円	10,024円	10,906円	10,973円	11,527円	11,557円	12,237円	12,278円	12,432円	
	呉服町エリア	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	10,000円	9,333円	9,889円	
	博多駅前エリア	9,667円	9,830円	9,989円	9,413円	9,692円	9,735円	10,160円	16,100円	10,455円	10,750円	10,029円	9,929円	10,119円	
	博多駅東エリア	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	8,388円	
	平均値	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	9,985円	
札幌	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	8,223円		
仙台	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	8,698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)



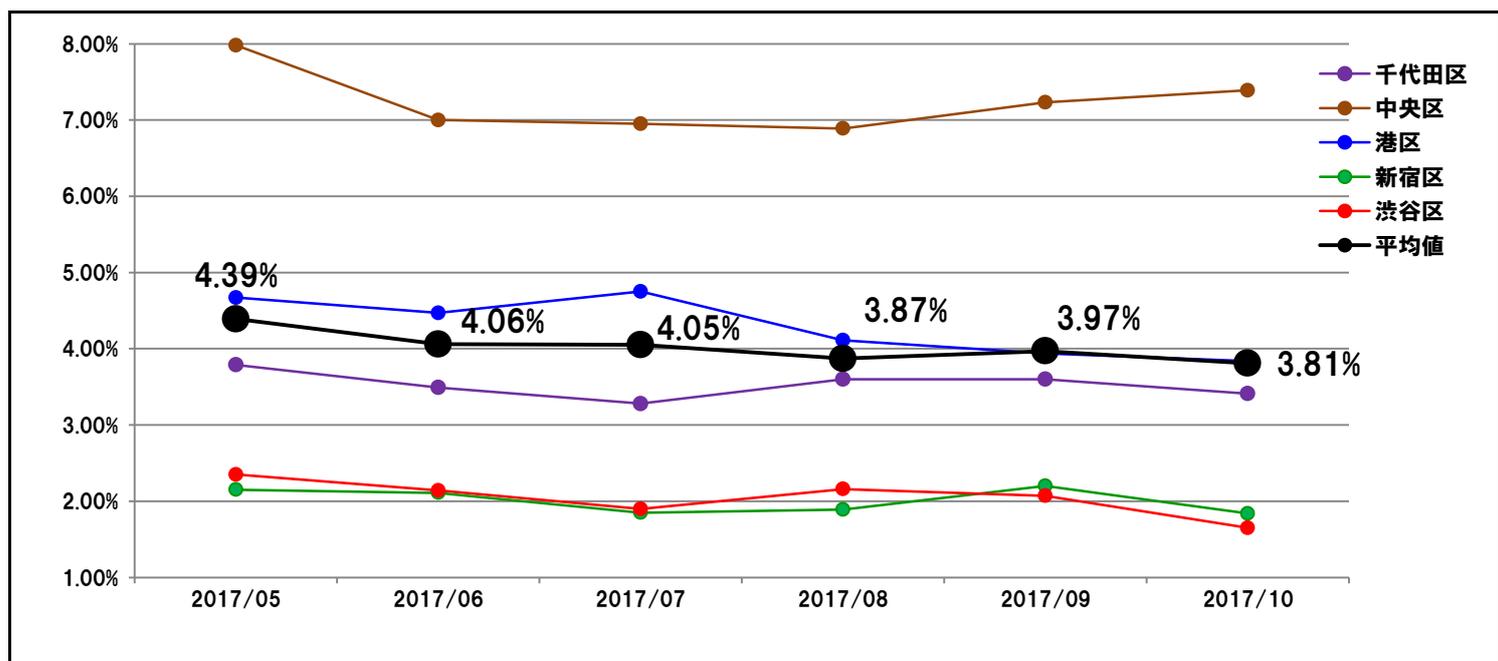
東京主要5区 オフィスビル市況調査

千代田区／中央区／港区／新宿区／渋谷区

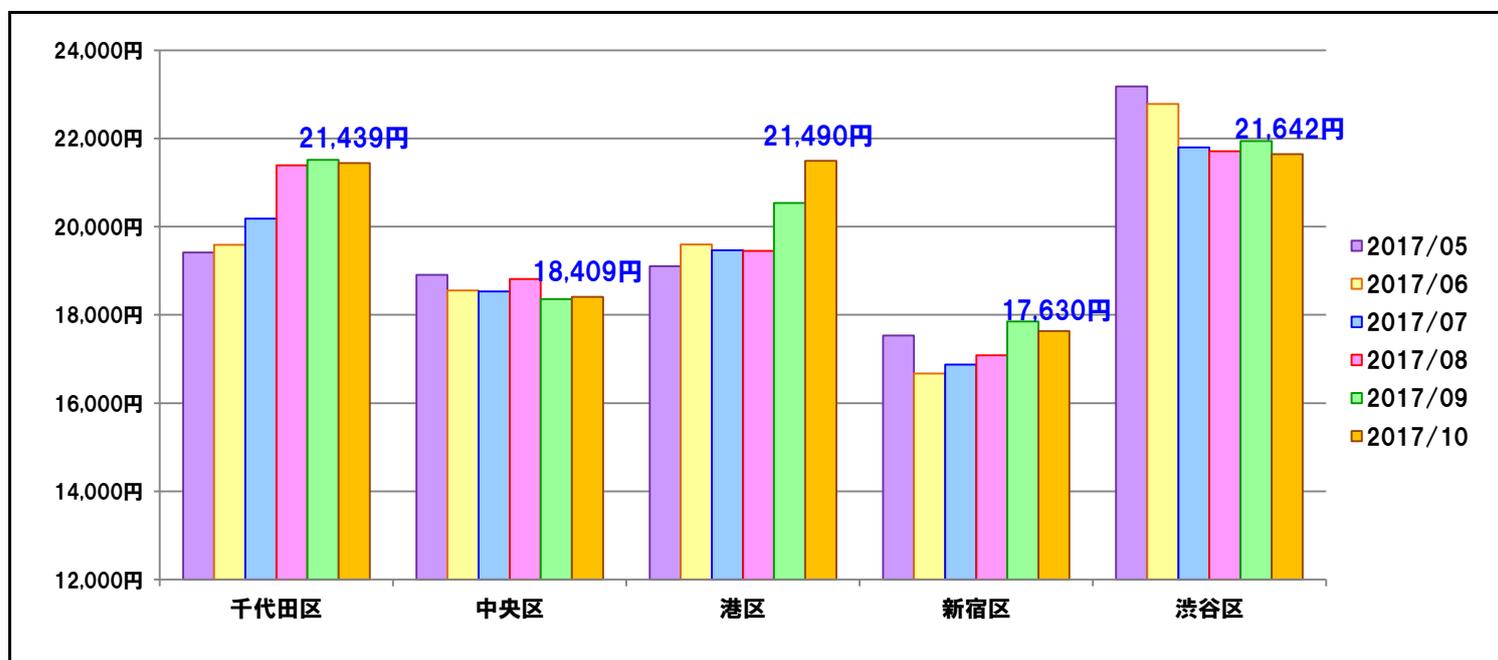
東京主要5区 空室率・推定成約賃料 前月比増減

	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	3.41%	-0.19%	13,530円	21,439円	-77円	33,942円
中央区	7.39%	0.16%	14,707円	18,409円	55円	27,702円
港区	3.84%	-0.10%	15,567円	21,490円	956円	30,699円
新宿区	1.84%	-0.36%	13,467円	17,630円	-220円	30,451円
渋谷区	1.65%	-0.42%	17,715円	21,642円	-299円	28,542円
平均値	3.81%	-0.16%	14,653円	20,249円	210円	30,858円
新築平均	28.13%	3.54%	24,241円	27,890円	-139円	41,421円

直近6ヵ月 平均空室率推移



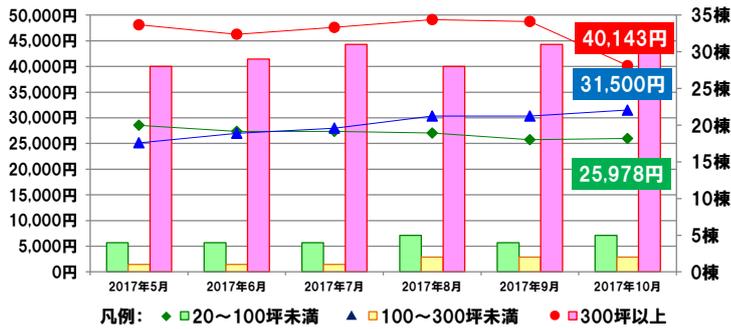
直近6ヵ月 推定成約賃料推移



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

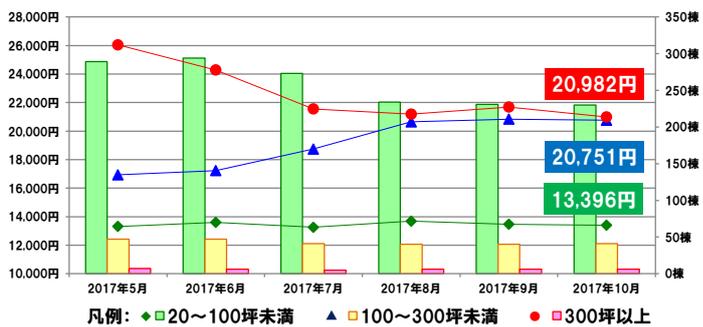
空室棟数・推定成約賃料6ヵ月の推移



	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	25,978円 (+253円)	31,500円 (+1,167円)	40,143円 (▲8,612円)
空室棟数	5棟 (+1棟)	2棟 (+0棟)	30棟 (▲1棟)

②神田・秋葉原・御茶ノ水エリア

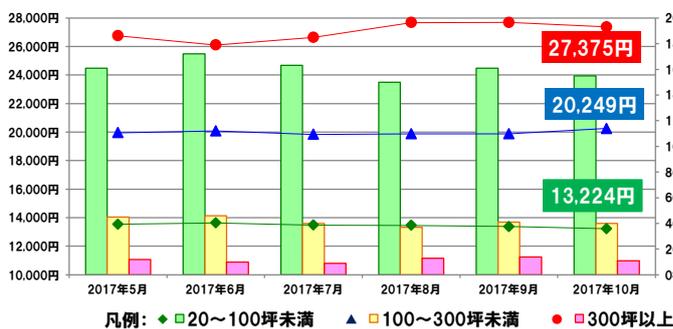
空室棟数・推定成約賃料6ヵ月の推移



	20~100坪未満 (前月比)	100~300坪未満 (前月比)	300坪以上 (前月比)
推定成約賃料	13,396円 (▲66円)	20,751円 (▲83円)	20,982円 (▲706円)
空室棟数	230棟 (▲1棟)	41棟 (+1棟)	6棟 (+0棟)

③市ヶ谷・飯田橋・九段・麹町エリア

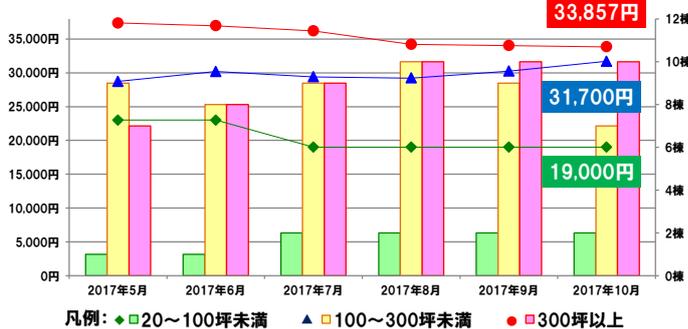
空室棟数・推定成約賃料6ヵ月の推移



	20~100坪未満 (前月比)	100~300坪未満 (前月比)	300坪以上 (前月比)
推定成約賃料	13,224円 (▲152円)	20,249円 (+364円)	27,375円 (▲309円)
空室棟数	155棟 (▲6棟)	40棟 (▲1棟)	11棟 (▲3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

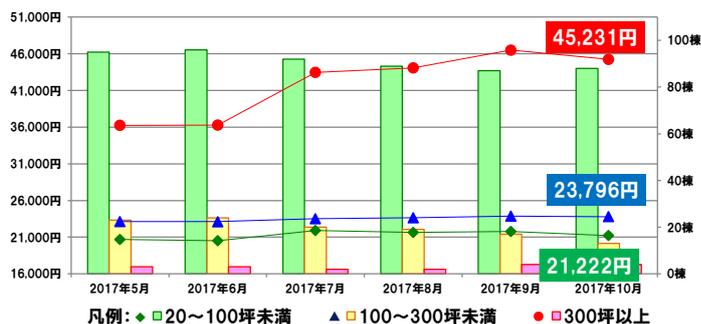


	20~100坪未満 (前月比)	100~300坪未満 (前月比)	300坪以上 (前月比)
推定成約賃料	19,000円 (+0円)	31,700円 (+1,433円)	33,857円 (▲194円)
空室棟数	2棟 (+0棟)	7棟 (▲2棟)	10棟 (+0棟)

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

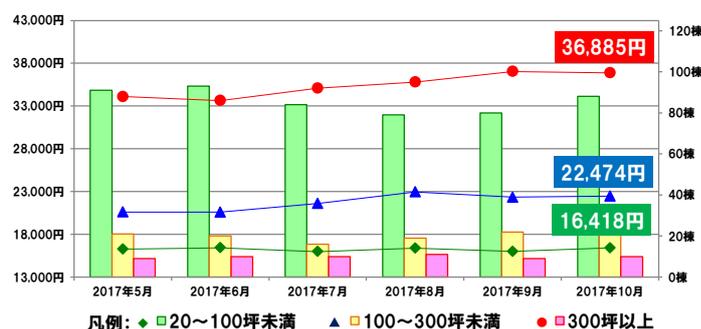
空室棟数・推定成約賃料6ヵ月の推移



	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	21,222円 (▲545円)	23,796円 (▲64円)	45,231円 (▲1,269円)
空室棟数	88棟 (+1棟)	13棟 (▲4棟)	4棟 (+0棟)

②日本橋・八重洲エリア

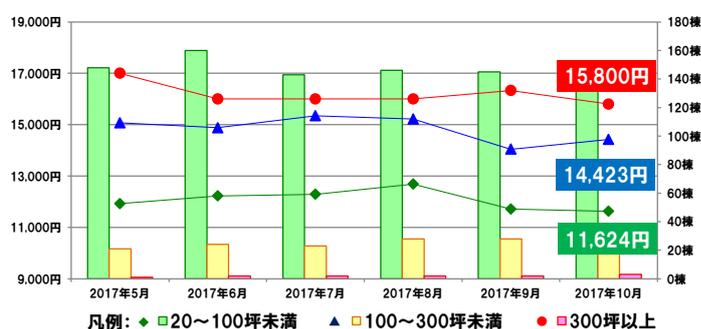
空室棟数・推定成約賃料6ヵ月の推移



	20~100坪未満 (前月比)	100~300坪未満 (前月比)	300坪以上 (前月比)
推定成約賃料	16,418円 (+410円)	22,474円 (+136円)	36,885円 (▲160円)
空室棟数	88棟 (+8棟)	23棟 (+1棟)	10棟 (+1棟)

③人形町・小伝馬町・東日本橋エリア

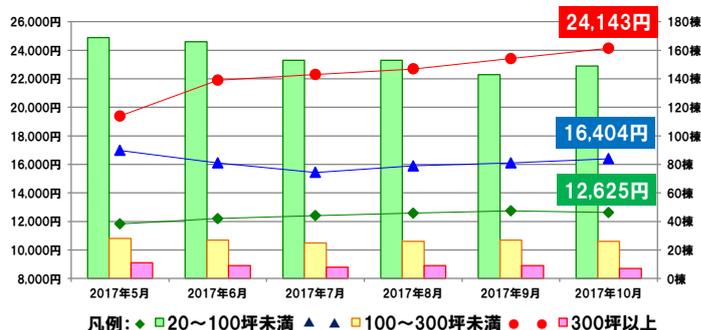
空室棟数・推定成約賃料6ヵ月の推移



	20~100坪未満 (前月比)	100~300坪未満 (前月比)	300坪以上 (前月比)
推定成約賃料	11,624円 (▲87円)	14,423円 (+380円)	15,800円 (▲533円)
空室棟数	145棟 (+0棟)	29棟 (+1棟)	3棟 (+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

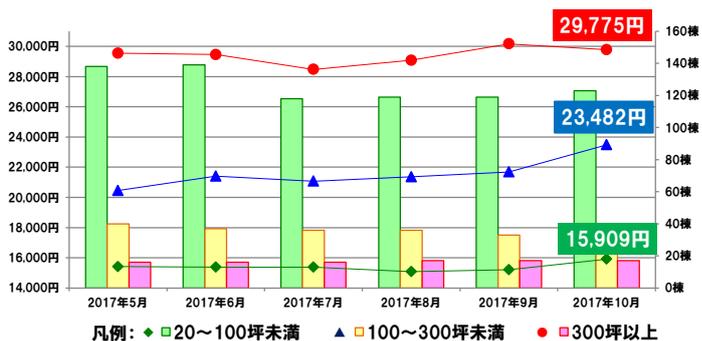


	20~100坪未満 (前月比)	100~300坪未満 (前月比)	300坪以上 (前月比)
推定成約賃料	12,625円 (▲117円)	16,404円 (+299円)	24,143円 (+726円)
空室棟数	149棟 (+6棟)	26棟 (▲1棟)	7棟 (▲2棟)

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

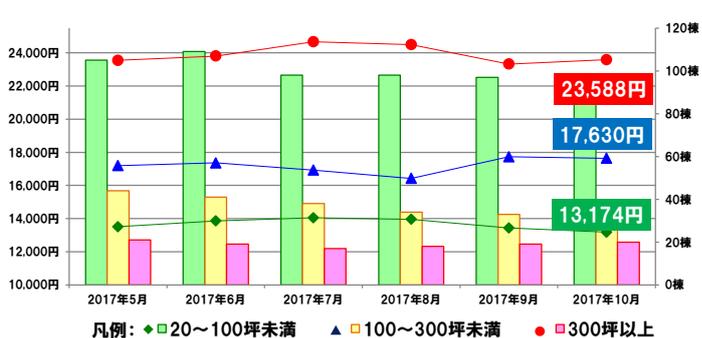
空室棟数・推定成約賃料6ヵ月の推移



	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	15,909円 (+703円)	23,482円 (+1,797円)	29,775円 (▲387円)
空室棟数	123棟 (+4棟)	40棟 (+7棟)	17棟 (+0棟)

②浜松町・田町エリア

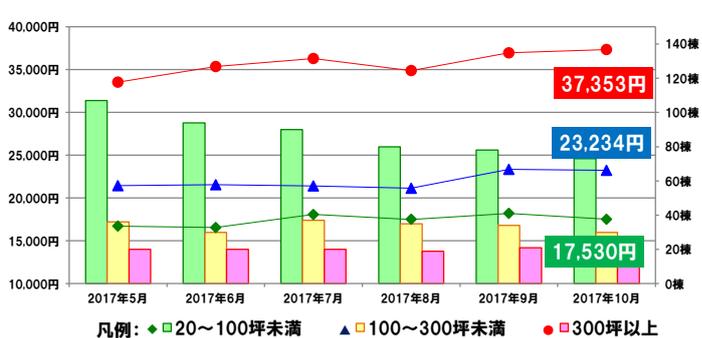
空室棟数・推定成約賃料6ヵ月の推移



	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	13,174円 (▲261円)	17,630円 (▲95円)	23,588円 (+259円)
空室棟数	91棟 (▲6棟)	30棟 (▲3棟)	20棟 (+1棟)

③赤坂・青山・六本木エリア

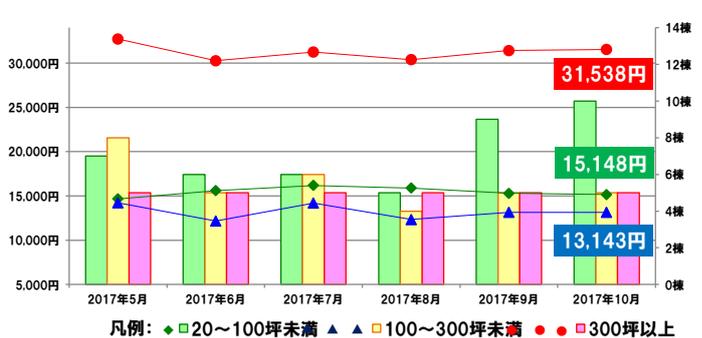
空室棟数・推定成約賃料6ヵ月の推移



	20~100坪未満 (前月比)	100~300坪未満 (前月比)	300坪以上 (前月比)
推定成約賃料	17,530円 (▲677円)	23,234円 (▲106円)	37,353円 (+394円)
空室棟数	73棟 (▲5棟)	30棟 (▲4棟)	21棟 (+0棟)

④品川エリア

空室棟数・推定成約賃料6ヵ月の推移

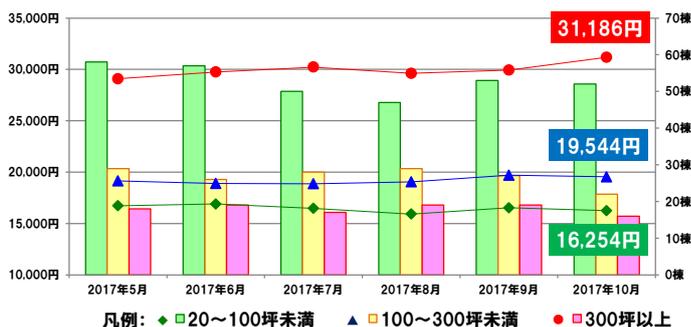


	20~100坪未満 (前月比)	100~300坪未満 (前月比)	300坪以上 (前月比)
推定成約賃料	15,148円 (▲144円)	13,143円 (+0円)	31,538円 (+119円)
空室棟数	10棟 (+1棟)	5棟 (+0棟)	5棟 (+0棟)

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

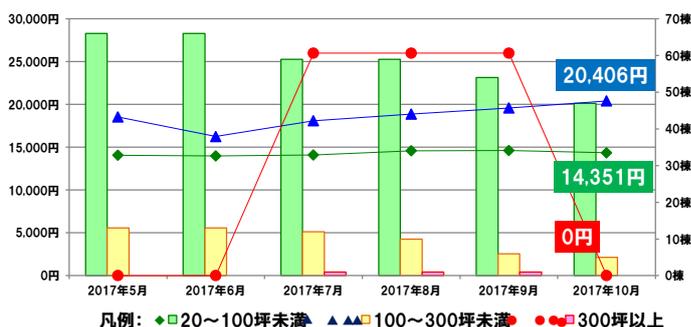
空室棟数・推定成約賃料6ヵ月の推移



	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	16,254円 (▲276円)	19,544円 (▲158円)	31,186円 (+1,254円)
空室棟数	52棟 (▲1棟)	22棟 (▲5棟)	16棟 (▲3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

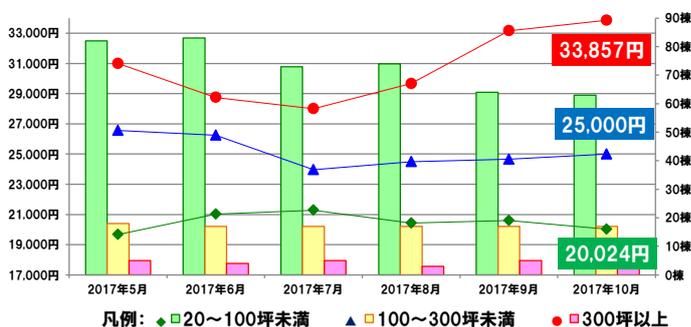


	20~100坪未満 (前月比)	100~300坪未満 (前月比)	300坪以上 (前月比)
推定成約賃料	14,351円 (▲271円)	20,406円 (+818円)	0円 (▲26,000円)
空室棟数	47棟 (▲7棟)	5棟 (▲1棟)	0棟 (▲1棟)

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

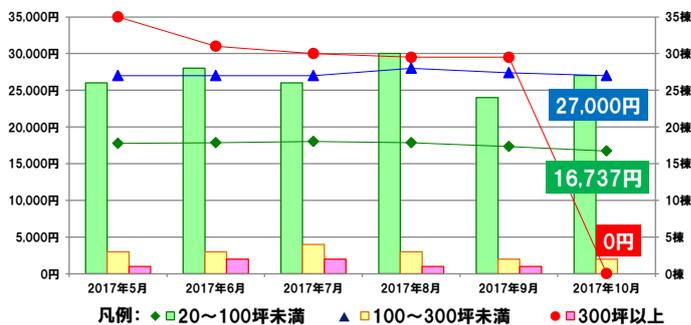
空室棟数・推定成約賃料6ヵ月の推移



	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	20,024円 (▲575円)	25,000円 (+345円)	33,857円 (+690円)
空室棟数	63棟 (▲1棟)	17棟 (+0棟)	6棟 (+1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



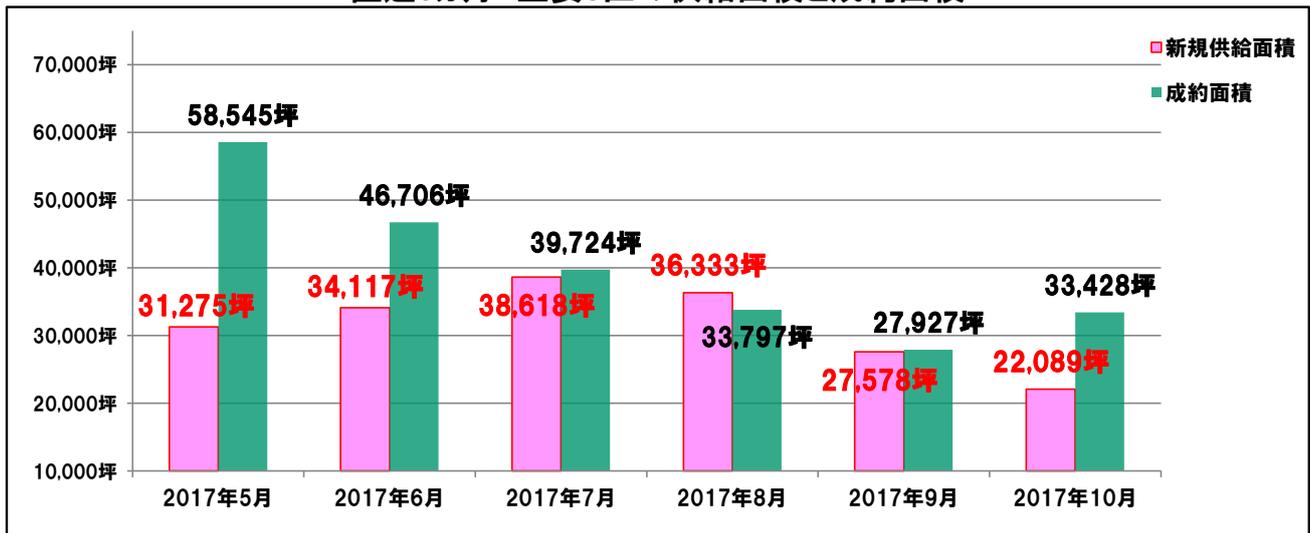
	20~100坪未満 (前月比)	100~300坪未満 (前月比)	300坪以上 (前月比)
推定成約賃料	16,737円 (▲611円)	27,000円 (▲400円)	0円 (▲29,500円)
空室棟数	27棟 (+3棟)	2棟 (+0棟)	0棟 (▲1棟)

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
平均値	2.3ヵ月	2.4ヵ月	2.4ヵ月	2.1ヵ月	1.7ヵ月	1.4ヵ月

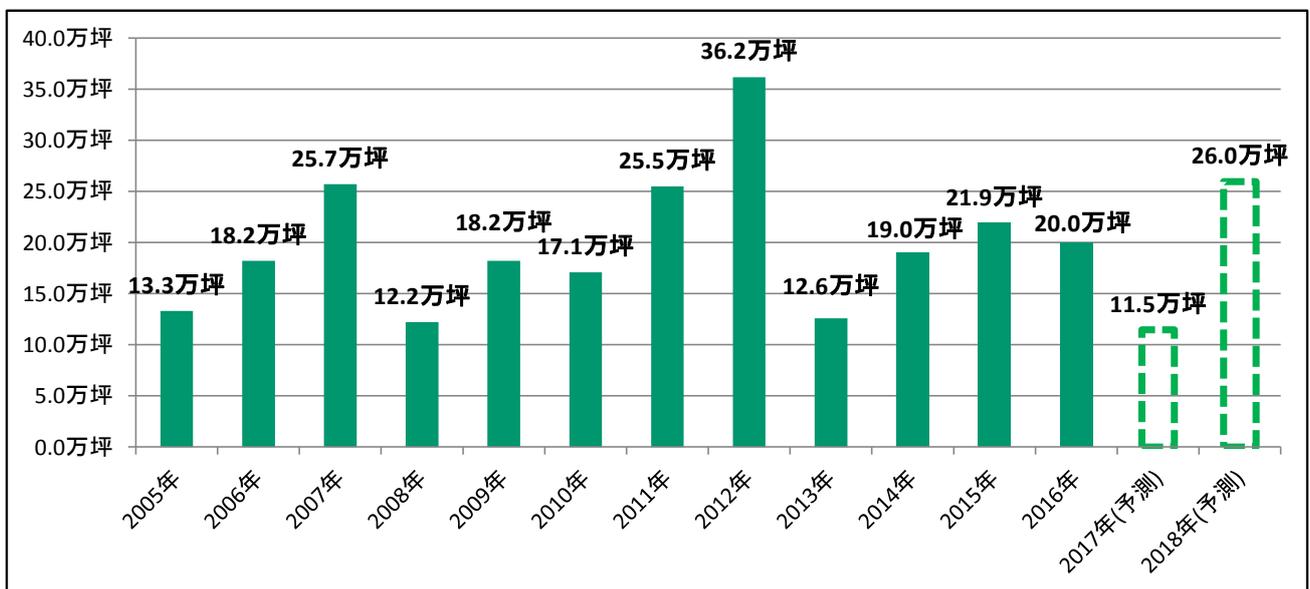
※ビルディング企画仲介実績より算出

直近6ヵ月 主要5区の供給面積と成約面積



※東京主要5区の平均空室率調査とは、調査対象ビルが異なります

新築ビル供給量



※東京23区で一般公開されている新築計画より、非賃貸用途(店舗、ホテル、住宅、事業者による自己使用等)を除いた事務所面積(共用部分を除いたネット面積)の集計

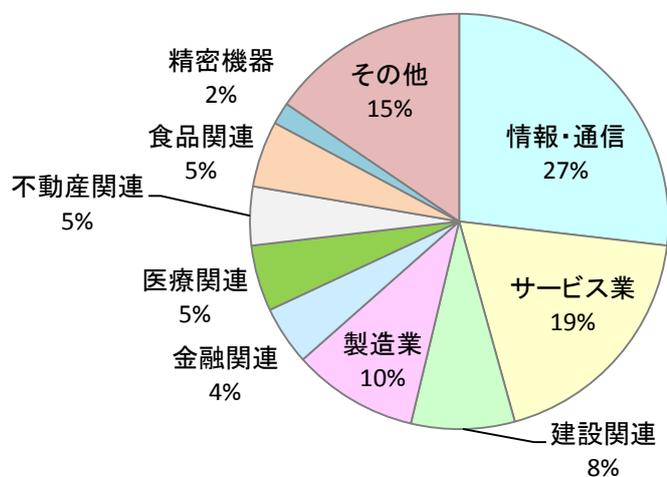
10月の主な大型新築物件

ビル名	所在地	階建	基準階面積
Tsao Hibiya (ツアオヒビヤ)	港区新橋3-3	地上12階	110坪
上野フロンティアタワー	台東区上野3-2 4-6	地上23階	320坪

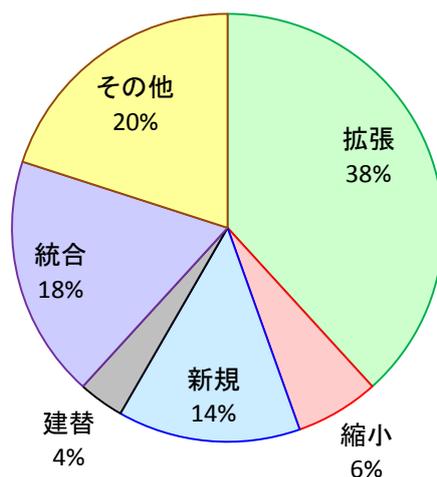
移転動向調査

※2016年11月から2017年10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)175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10月1日～2017年10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、税抜き）

● 調査棟数 ●

		(新築ビル)
東京エリア	4,036棟	(17棟)
横浜エリア	688棟	(1棟)
名古屋エリア	782棟	(4棟)
大阪エリア	1,827棟	(2棟)
福岡エリア	287棟	(2棟)
札幌エリア	256棟	(0棟)
仙台エリア	165棟	(1棟)
合計	8,041棟	(27棟)

《 ビルディンググループ 概要 》



ビルディンググループ
BUILDING GROUP
株式会社 ビルディング企画

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



ビルディンググループ
BUILDING GROUP
株式会社 企画ビルディング

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



ビルディンググループ
BUILDING GROUP
株式会社 オフィス企画

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



ビルディンググループ
BUILDING GROUP
株式会社 月刊ビルディング

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