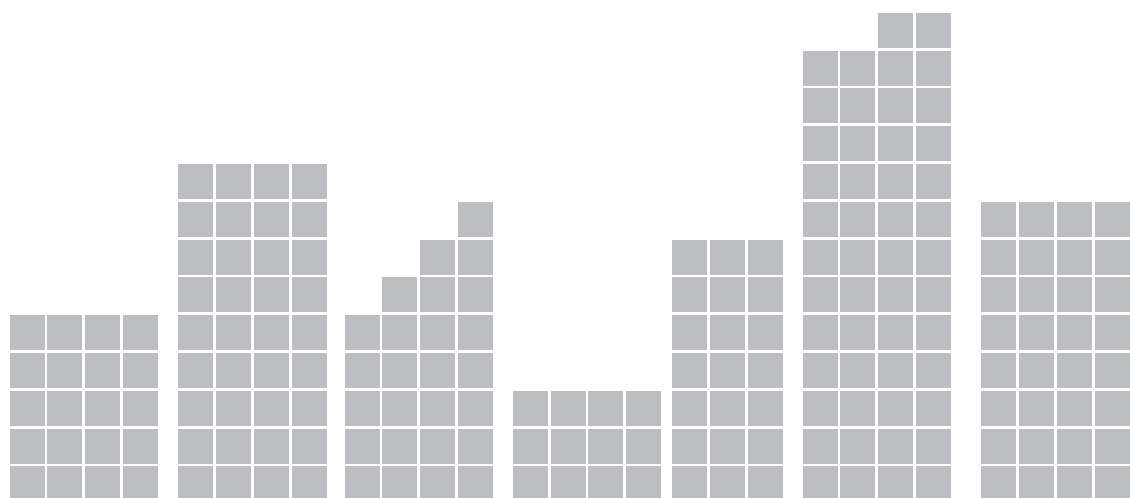


MIKI

オフィスレポート 東京2017

OFFICE REPORT

TOKYO 2017



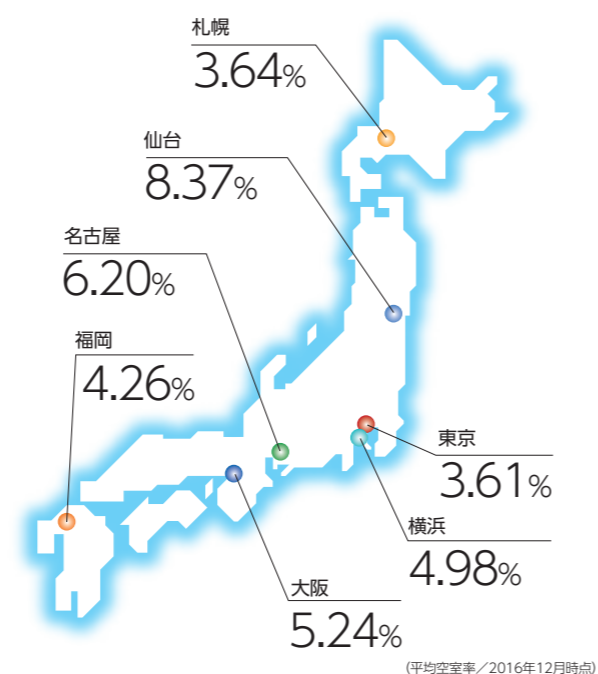
MIKI OFFICE REPORT TOKYO 2017 CONTENTS

全国主要ビジネス地区の最新状況	3
東京ビジネス地区 データの読み方	7
2017年 主な新築・竣工予定ビルMAP	9
最新・東京のオフィスビル状況 東京ビジネス地区①	11
最新・東京のオフィスビル状況 東京ビジネス地区②	13
地区別データ 千代田区	15
千代田区(エリアデータ)	17
中央区	19
中央区(エリアデータ)	21
港区	23
港区(エリアデータ)	25
新宿区	27
渋谷区	29
新宿区・渋谷区(エリアデータ)	31
主な取引先／会社概要	33



全国主要ビジネス地区の最新状況 ①

2016年の全国主要都市のオフィスビル市場では、大型解約の動きが少なくなる中、館内増床や拡張移転など拡張傾向のオフィス需要が見られ、全国のビジネス地区の12月時点の平均空室率が前年同月比で低下しました。東京では新規供給量が前年に比べ増加したものの、新築ビルの成約の動きがおおむね順調に推移したこともあり、同空室率が3%台に低下しました。大阪は新規供給がなく、オフィス需要が堅調に推移したことから、5%台に低下しました。名古屋は郊外や自社ビルからの借り換え移転などの動きも見られ、6%台となりました。札幌や福岡では、2016年も中小規模の成約の動きが続き、札幌は3%台、福岡は4%台に低下しました。横浜は築年数の浅い大型空室に成約が進み、4%台に低下、仙台でも大型解約が少なかったことから、同空室率が8%台まで改善しました。平均賃料については、東京では小幅な上昇が続きました。その他のビジネス地区も平均空室率の低下に伴い、おおむね上昇傾向で推移しました。今後も賃料相場は小幅な上昇が続きそうです。弊社では、全国主要都市のオフィス市場の最新データをホームページでご提供しています。本誌とあわせてご活用ください。



東京 ビジネス地区

東京ビジネス地区の平均空室率は3%台に低下

東京ビジネス地区の2016年12月時点の平均空室率は3.61%、前年同月比0.42ポイント下げました。2016年は1月から6月にかけて新築ビルの竣工が相次いだため、同空室率は小幅な変動が続いたものの、7月以降は新規供給や大型解約が減少してきたことから、同空室率は7月に3%台に低下しました。新築ビルの成約が順調に推移した一方、品薄感が強まった既存ビルの大型成約の動きが少なくなったこともあり、東京ビジネス地区全体でこの1年間に減少した空室面積は約2万7千坪に止まりました。12月時点の平均賃料は前年同月比4.79% (848円) 上げて18,540円となりました。空室の品薄感は強まっているものの、テナントのコストに対する意識は依然として高く、募集賃料の値上げへの動きが一部で停滞しているため、同賃料は小幅な上昇に止まりました。2017年の新規供給量は延床面積合計約25万坪、28棟の竣工が予定されています。新規供給や既存ビルの空室の減少に伴い、2017年も小規模な成約の動きが堅調に推移するとの見方が多くなっています。(M.T)

大阪 ビジネス地区

オフィス需要が堅調に推移し、平均空室率は5%台に低下

大阪ビジネス地区の2016年12月時点の平均空室率は5.24%、前年同月比2.21ポイント下げました。2016年は中小規模の需要が多かったものの、統合や拡張移転、館内増床などオフィスの拡張による成約が続きました。郊外や自社ビルからの借り換え移転などの動きも見られたため、同空室率は8月に2008年9月以来の5%台に低下しました。オフィス需要が堅調に推移し、築年数の浅い大型空室などを中心に成約が進む中、2016年は大型解約の動きが少なかったことや新規供給がなかったこともあり、大阪ビジネス地区全体の空室面積はこの1年間で約4万9千坪減少しました。12月時点の平均賃料は11,051円、前年同月比0.57% (63円) 下げました。年間を通して小幅な下落が続いたものの、一部では募集賃料を見直す動きが始められました。2017年の新規供給量は延床面積合計約5万坪、3棟の竣工が予定されています。いずれのビルもすでに成約が進んでいるため、おおむね高稼働で竣工する見込みです。大型空室が減少していることもあり、これらのビルへの移転に伴う二次空室の募集動向が注目されています。(D.O)

名古屋 ビジネス地区

名古屋ビジネス地区の平均空室率は6%台に改善

名古屋ビジネス地区の2016年12月時点の平均空室率は6.20%、前年同月比1.14ポイント下げました。2016年は新築ビル2棟が自社使用などで満室稼働となったほか、既存ビルにも拡張移転や館内増床などに伴う拡張傾向の需要による成約が続き、名古屋ビジネス地区全体の空室面積はこの1年間で約1万7百坪減少しました。12月時点の平均賃料は10,805円、前年同月比0.10% (11円) 上げました。平均空室率の低下に伴い、9月以降は小幅な上昇となり、10月には2015年7月以来の1万8百円台となりました。2017年の新規供給量は延床面積約12万6千坪、名駅地区で大規模ビル2棟が竣工を予定しています。これらのビルはすでに高稼働での竣工が見込まれているほか、引き合いや成約の動きがおおむね順調に進んでいます。大型需要の多い名駅地区では大型空室に品薄感が見られることから、2017年の新築ビルの募集状況やこれらのビルへの移転に伴う二次空室の動向に注目が集まっています。(H.T)

札幌 ビジネス地区

札幌ビジネス地区の平均空室率は5%台から3%台に低下

札幌ビジネス地区の2016年12月時点の平均空室率は3.64%、前年同月比1.60ポイント下げました。2016年はオフィス拡張に伴う大型成約のほか、中小規模の館内増床や分室の開設、新規進出などによる成約も多く見られたことから、平均空室率が5%台から3%台に低下しました。既存ビルの空室解消が進んだことや、6月に竣工した新築ビル1棟も満室稼働になるなど、年間を通してオフィス需要が活発に見られたため、札幌ビジネス地区全体の空室面積はこの1年間で約8千2百坪減少しました。12月時点の平均賃料は8,263円、前年同月比1.32% (108円) 上げました。募集賃料の上昇は一部のビルやエリアに止まっているため、ビジネス地区全体では小幅な上昇となりました。2017年の新規供給量は延床面積約5千7百坪、1棟が竣工します。同ビルはすでに満室となっており、二次空室についても引き合いや成約が進んでいるため、大型空室の品薄感は2017年も続きそうです。(K.K)

仙台 ビジネス地区

平均空室率が2008年1月以来の8%台に改善

仙台ビジネス地区の2016年12月時点の平均空室率は8.37%、前年同月比1.68ポイント下げました。2016年は7月に統合や撤退などに伴う解約の影響で一時的に平均空室率が上昇したものの、館内増床や拡張移転、新規進出などに伴う成約の動きが続いたため、10月には2008年1月以来の8%台まで低下しました。成約の動きがおおむね順調に推移したことや大型解約が少なかったこともあり、仙台ビジネス地区全体の空室面積はこの1年間で約8千坪減少しました。12月時点の平均賃料は8,968円、前年同月比0.50% (45円) 下げました。同賃料は小幅な下落傾向で推移したものの、前年に比べて下げ幅が縮小しました。2017年の新規供給は1棟あり、4月に「野村不動産仙台青葉通ビル(延床面積3,833坪)」が竣工します。同ビルへの移転に伴う二次空室の影響が懸念されているものの、拡張傾向の需要によりこれらのビルに成約が進み、オフィスビル市場の改善が続くことを期待しています。(S.M)

横浜 ビジネス地区

平均空室率が5%台を下回る

横浜ビジネス地区の2016年12月時点の平均空室率は4.98%、前年同月比2.14ポイント下げました。2016年は新規進出や統合などに伴う大型成約のほか、館内増床や拡張移転による成約なども見られました。2014年に竣工した「横浜アイマークプレイス(延床面積約3万坪)」が満室稼働になるなど、築年数の浅いビルを中心に成約が進み、横浜ビジネス地区全体の空室面積はこの1年間で約1万8千坪減少しました。12月時点の平均賃料は10,813円、前年同月比2.35% (248円) 上げました。小幅な上昇が続き、9月には2011年4月以来の1万8百円台となりました。2017年の新規供給は1棟あり、7月に「OCEAN GATE MINATOMIRAI(延床面積16,812坪)」が竣工する予定です。みなとみらい21地区以外では新規供給の予定がないことから、大型空室の品薄感が続きそうです。(T.H)

福岡 ビジネス地区

拡張傾向の動きが続き、平均空室率は4%台前半に低下

福岡ビジネス地区の2016年12月時点の平均空室率は4.26%、前年同月比2.04ポイント下げました。2016年はオフィスの統合や分室の開設に伴う大型成約が見られたほか、中小規模の拡張移転や館内増床、分室開設などの拡張傾向の成約が続きました。年間を通して解約の動きが少なかったこともあり、同空室率は6%台から4%台前半まで低下しました。2016年4月に新築ビル「JRJP博多ビル(延床面積13,310坪)」が高稼働で竣工し、早期に満室稼働となったことや、既存ビルの成約も順調に推移したため、福岡ビジネス地区全体の空室面積はこの1年間で約1万4千坪減少しました。12月時点の平均賃料は9,267円、前年同月比0.54% (50円) 上昇しました。解約の動きが少なく、新規の空室募集が少なくなっていたこともあり、平均賃料はおおむね横ばいで推移しました。一部の地区や空室の少ないビルでは成約賃料の上昇や募集賃料を見直す動きがあるため、今後の賃料相場の動向が注目されます。(K.H)

全国主要ビジネス地区の最新状況 ②

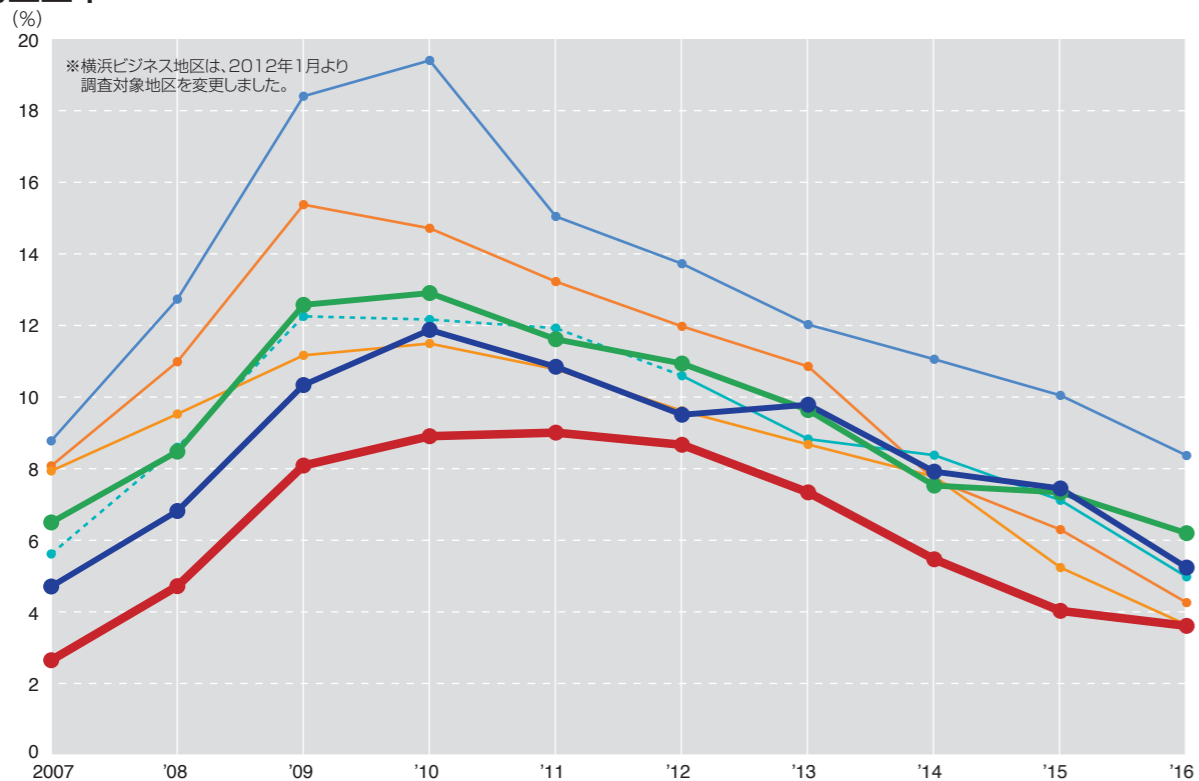
調査対象について

各地域のビジネス地区内にある調査対象面積にあたる主要貸事務所ビルを調査対象としました。
※建物全部の一括賃貸など特殊な事情のあるビルは調査対象に含まれておりません。

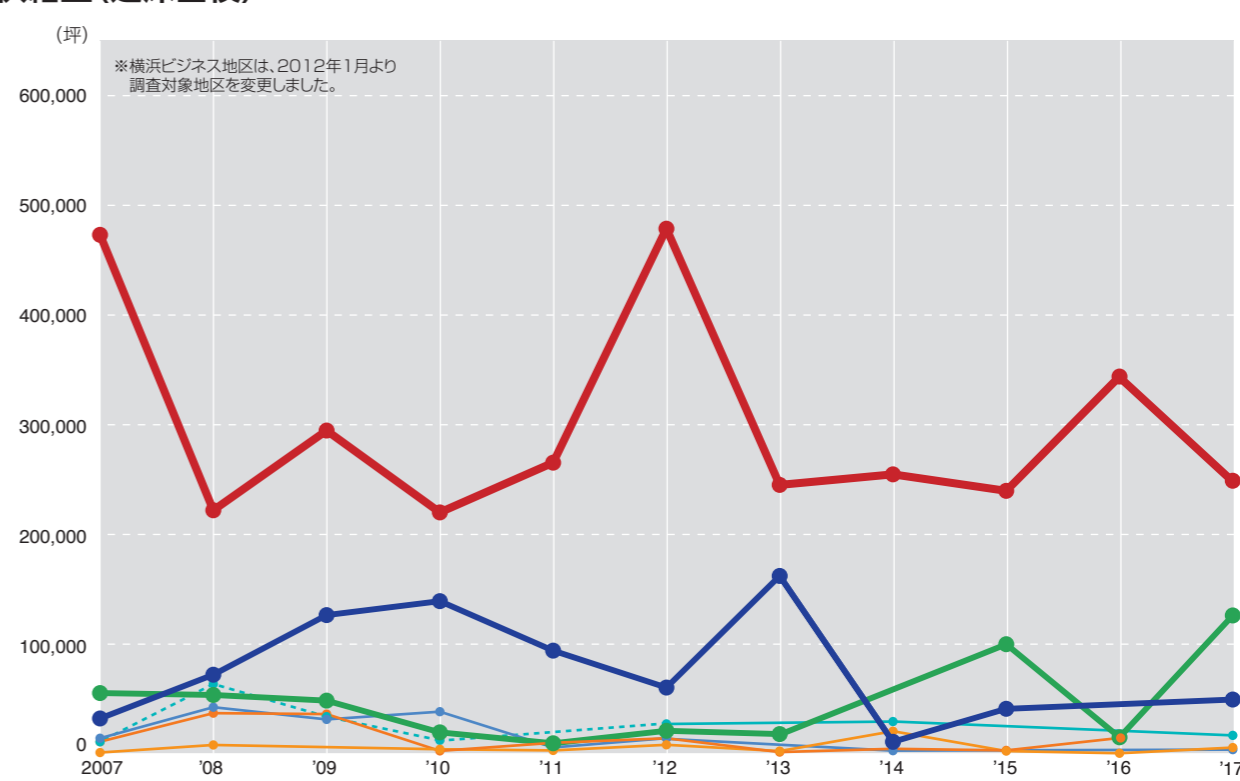
【各地域の調査対象面積／調査対象ビル数】2016年12月時点

- 東京ビジネス地区(都心5区)基準階面積100坪以上／2,586棟
- 大阪ビジネス地区(主要6地区)延床面積1,000坪以上／829棟
- 名古屋ビジネス地区(主要4地区)延床面積500坪以上／483棟
- 札幌ビジネス地区(主要5地区)延床面積100坪以上／398棟
- 仙台ビジネス地区(主要5地区)延床面積300坪以上／350棟
- 横浜ビジネス地区(主要4地区)延床面積500坪以上／425棟
- (旧調査) 横浜ビジネス地区
- 福岡ビジネス地区(主要6地区)延床面積100坪以上／587棟

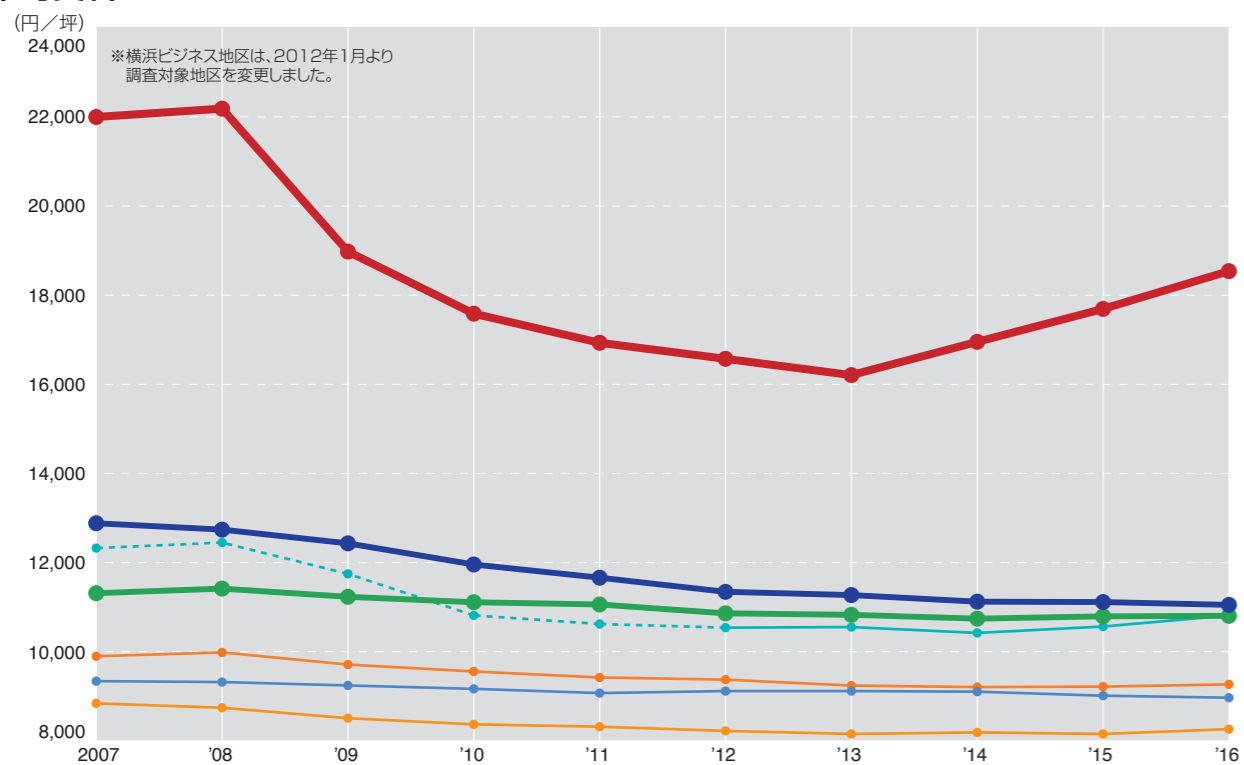
平均空室率



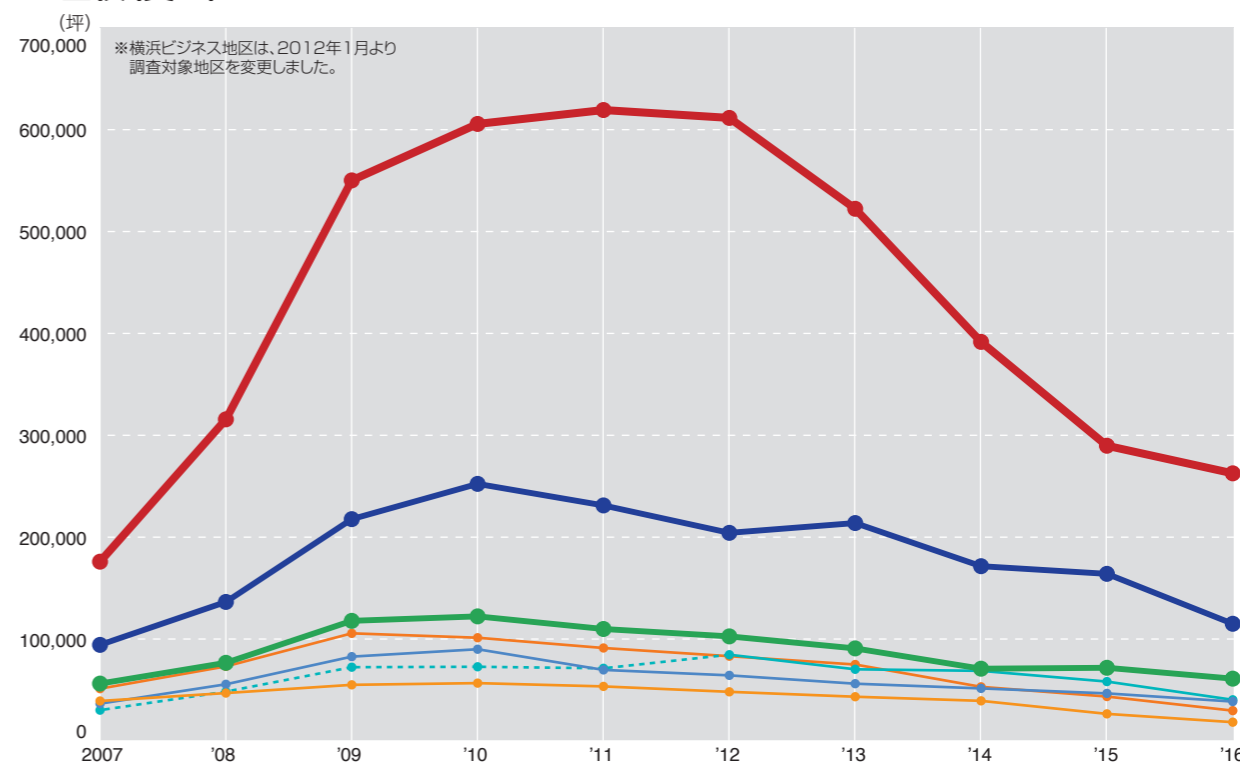
供給量(延床面積)



平均賃料



空室面積(貸室)



データの読み方

テナント入居状況、賃貸条件の動向および新築・既存別の賃貸条件の格差、ビルの供給状況を集計分析しました。

調査対象地区 ■東京ビジネス地区…都心5区(千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区)

調査対象 ■調査対象地区内にある基準階面積が100坪以上の主要貸事務所ビル。
■建物全部の一括賃貸など特殊な事情のあるビルは調査対象に含みません。

調査対象ビル数 ■東京ビジネス地区**2,586棟**。
(新築ビル**28棟**、既存ビル**2,558棟**)

調査時期 ■各年12月時点

項目の見方 ■面積は全て坪数で表示しました。
■貸室面積は「延床面積×規模別のレンタル比」としました。

規模/延床面積	レンタル比
0 ~ 1,000坪	80%
1,001 ~ 2,000坪	75%
2,001 ~ 3,000坪	70%
3,001坪以上	65%

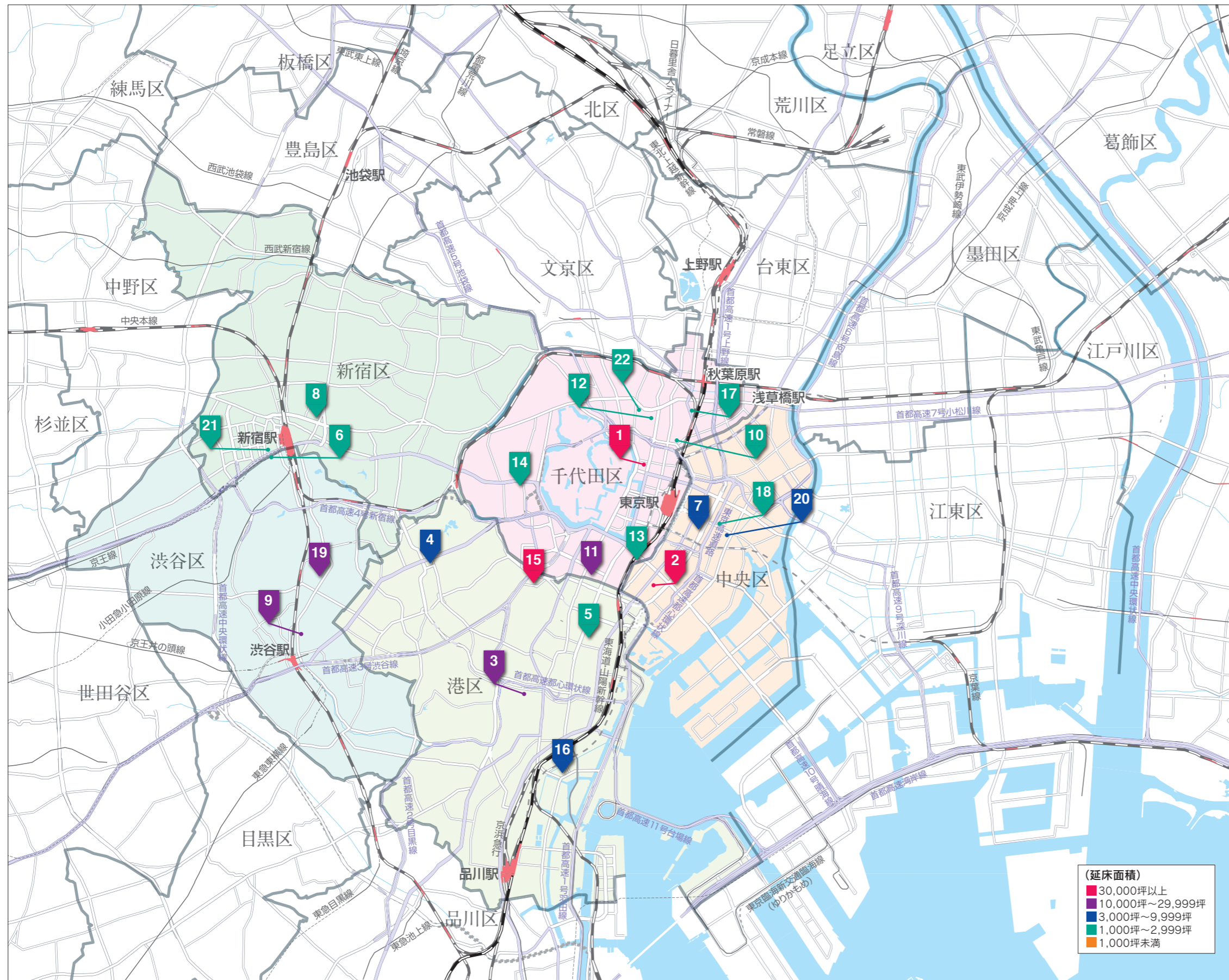
- 平均賃料は全て坪単価で表示しました(共益費は原則含まず)。
- 基準階面積は、契約面積を表示します。
- 賃貸条件は原則として基準階の新規募集条件を対象にしました。
- 2016年1月以降12月までに竣工したビルを新築ビルとし、それ以前のビルを既存ビルとしました(2007年~2015年も同様)。
- 竣工予定ビルについては着工したビルを集計の対象としました。
- 2017年の供給量は竣工予定ビルを含んでいますので、今後数値に変更が発生する可能性があります。
- 2016年以前の供給量は竣工後に数値確認を行った結果によるものです。



2016年6月撮影

2017年 主な新築・竣工予定ビルMAP

※竣工予定ビルの概要については今後、変更になる可能性があります。



- 1 大手町パークビルディング**
2017年1月竣工/延床面積:約45,936坪/地上29階・地下5階
- 2 GINZA SIX**
2017年1月竣工/延床面積:約44,981坪/地上13階・地下6階
- 3 住友不動産麻布十番ビル**
2017年1月竣工/延床面積:約13,942坪/地上10階
- 4 ラティス青山スクエア**
2017年1月竣工/延床面積:約3,449坪/地上9階・地下1階
- 5 御成門PREX**
2017年1月竣工/延床面積:約1,058坪/地上8階
- 6 JA東京南新宿ビル**
2017年2月竣工/延床面積:約1,649坪/地上9階・地下2階
- 7 京橋二丁目プロジェクト(仮称)**
2017年3月竣工/延床面積:約3,546坪/地上10階・地下1階
- 8 新宿野村證券ビル**
2017年3月竣工/延床面積:約1,342坪/地上8階・地下1階
- 9 渋谷キャスト**
2017年4月竣工/延床面積:約10,613坪/地上16階・地下2階
- 10 S-GATE大手町北**
2017年4月竣工/延床面積:約2,552坪/地上10階・地下1階
- 11 内幸町二丁目プロジェクト(仮称)**
2017年5月竣工/延床面積:約20,282坪/地上21階・地下4階
- 12 住友商事神田錦町1丁目ビル(仮称)**
2017年5月竣工/延床面積:約2,218坪/地上8階
- 13 X-PRESS有楽町**
2017年5月竣工/延床面積:約2,165坪/地上12階・地下1階
- 14 PMO半蔵門**
2017年6月竣工/延床面積:約2,576坪/地上11階・地下2階
- 15 赤坂インターシティ AIR**
2017年8月竣工/延床面積:約53,943坪/地上38階・地下3階
- 16 住友不動産田町ビル**
2017年8月竣工/延床面積:約3,577坪/地上12階・地下1階
- 17 神田駅前プロジェクト(仮称)**
2017年8月竣工/延床面積:約2,470坪/地上9階・地下1階
- 18 オリックス八重洲通ビル(仮称)**
2017年8月竣工/延床面積:約1,702坪/地上10階・地下1階
- 19 神宮前タワービルディング**
2017年9月竣工/延床面積:約11,254坪/地上23階・地下3階
- 20 エンパイヤビル**
2017年9月竣工/延床面積:約3,881坪/地上10階・地下1階
- 21 山手新宿ビル**
2017年9月竣工/延床面積:約2,319坪/地上12階・地下2階
- 22 BIZCORE神保町**
2017年11月竣工/延床面積:約2,702坪/地上9階

ホームページから掲載物件の詳細がご覧いただけます。 <http://www.e-miki.com>

※当マップにはホームページに掲載のないビルが含まれている場合があります。

(2017年2月時点)

東京ビジネス地区①

2016年の動向

東京ビジネス地区の2016年12月時点の平均空室率は3.61%、前年同月比0.42ポイント下げました。2016年は1月から6月にかけて大規模ビルを含めた新築ビルの竣工が相次いだため、平均空室率は小幅な変動が続いたものの、7月以降は新規供給が減少したことや、大型解約などの動きが少なくなっていたことから、平均空室率は7月に7年11カ月ぶりの3%台に低下しました。2015年に比べ新規供給量が約10万4千坪増加した新築ビルは、募集状況がおおむね順調に推移したため空室面積が前年に比べ約8千坪減少した一方、既存ビルでは大型解約の動きが少なくなってきたことから品薄感が強まり、空室面積は小幅な減少となりました。このため、東京ビジネス地区全体でこの1年間に減少した空室面積は新築・既存ビルを合せて約2万7千坪に止まりました。平均賃料は36カ月連続の上昇となり、12月時点では前年同月比4.79% (848円) 上げて18,540円となりました。空室の品薄感は強まっているものの、テナントのオフィスコストに対する意識が依然として高いことから、募集賃料の値上げへの動きが一部で停滞しているため、同賃料は小幅な上昇に止まりました。(M. T)

<平均空室率の推移と動向>

1月▼/4.01%、前月比0.02ポイント低下。既存ビルに統合などに伴う大型成約があったことや、竣工1年未満の新築ビルにも成約が見られたものの、自社ビルへの移転などに伴う大型解約の動きがあったことから、同空室率は小幅な低下に止まった。平均賃料は17,790円、前月比0.55% (98円) 上昇。前月比の上げ幅がわずかに拡大した。

2月▲/4.04%、前月比0.03ポイント上昇。大型成約の動きが少ない中、新築ビルへの移転や統合などに伴う大型解約の影響があり、空室面積がわずかに増加した。このため、9カ月連続で低下していた同空室率が小幅に上昇した。平均賃料は17,904円、前月比0.64% (114円) 上昇した。

3月▲/4.34%、前月比0.30ポイント上昇。既存ビルでは大型解約の動きが少なかったものの、大規模ビル3棟を含めた新築ビル6棟が竣工した影響により、空室面積が約2万4千坪増加した。平均賃料は17,973円。平均賃料の動向は大きな変化がなく、前月比0.39% (69円) と小幅な上昇に止まっている。

4月▼/4.23%、前月比0.11ポイント低下。新規供給に伴う大型解約の影響が出ていたものの、新築ビルに成約が進んだほか、既存ビルにも拡張に伴う成約の動きが見られたことから、同空室率が低下した。平均賃料は18,061円、前月比0.49% (88円) 上昇し、2010年6月以来の1万8千円台となった。

5月▼/4.05%、前月比0.18ポイント低下。大規模ビル1棟が満室で竣工したことや、既存ビルにも統合や館内増床などに伴う成約の動きが見られた。解約の影響が小さかったこともあり、空室面積が約1万3千坪減少した。平均賃料は18,107円、前月比0.25% (46円) 上昇した。

6月▲/4.07%、前月比0.02ポイント上昇。新築ビル3棟が募集面積を残して竣工したほか、既存ビルでも統合などに伴う大型解約の動きがあったため、平均空室率が小幅に上昇した。平均賃料は18,179円、前月比0.40% (72円) 上昇した。

7月▼/3.94%、前月比0.13ポイント低下し、7年11カ月ぶりに4%台を下回った。竣工1年未満の新築ビルや大型空室のある既存ビルに統合などに伴う成約の動きが見られた。解約や新規供給の影響が少なかったこともあり、空室面積が約1万4百坪減少した。平均賃料は18,271円、前月比0.51% (92円) 上昇した。

8月▼/3.90%、前月比0.04ポイント低下。新築ビル1棟が募集面積を残して竣工したほか、既存ビルでも新築ビルなどへの移転に伴う大型解約の動きがあったものの、築年数の浅い大型空室に成約が進んだことから、同空室率が小幅に低下した。平均賃料は18,322円、前月比0.28% (51円) 上昇した。

9月▼/3.70%、前月比0.20ポイント低下。新築・既存ビルともに統合や拡張移転に伴う大型成約の動きが見られたため、空室面積が約1万4千坪減少した。平均賃料は18,336円、前月比0.08% (14円) 上昇した。

10月▼/3.64%、前月比0.06ポイント低下。大規模ビル1棟を含めた2棟の新築ビルが募集面積を残して竣工したものの、既存ビルに自社ビルやビジネス地区外からの移転などに伴う大型成約の動きがあったため、平均空室率が小幅に低下した。平均賃料は18,435円、前月比0.54% (99円) 上昇した。

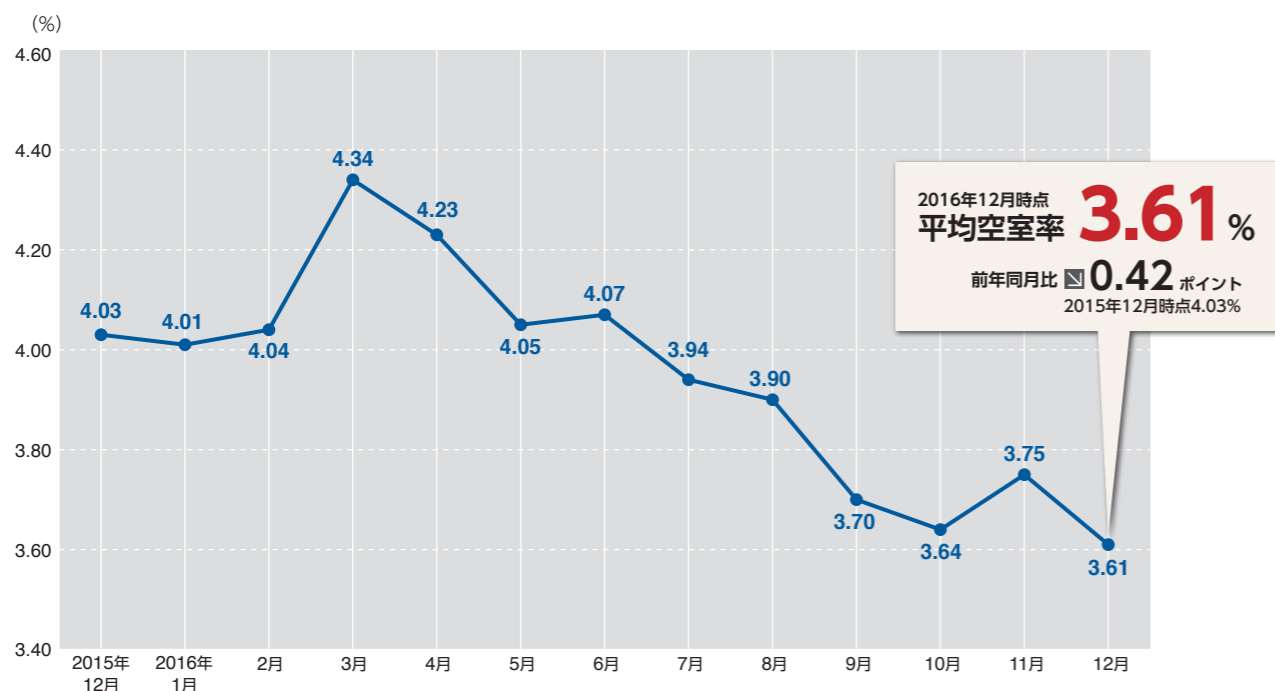
11月▲/3.75%、前月比0.11ポイント上昇。成約の動きが小規模に止まる中、竣工1年未満のビルなどへの移転に伴う大型空室の募集が相次いだため、空室面積が約8千2百坪増加した。平均賃料は18,476円、前月比0.22% (41円) 上昇した。

12月▼/3.61%、前月比0.14ポイント低下。大型解約や大型空室の募集の動きが少ない中、成約の動きが小規模ながらも順調に推移したため、空室面積が約1万1千坪減少した。平均賃料は18,540円、前月比0.35% (64円) 上げ、36カ月連続で小幅な上昇となった。

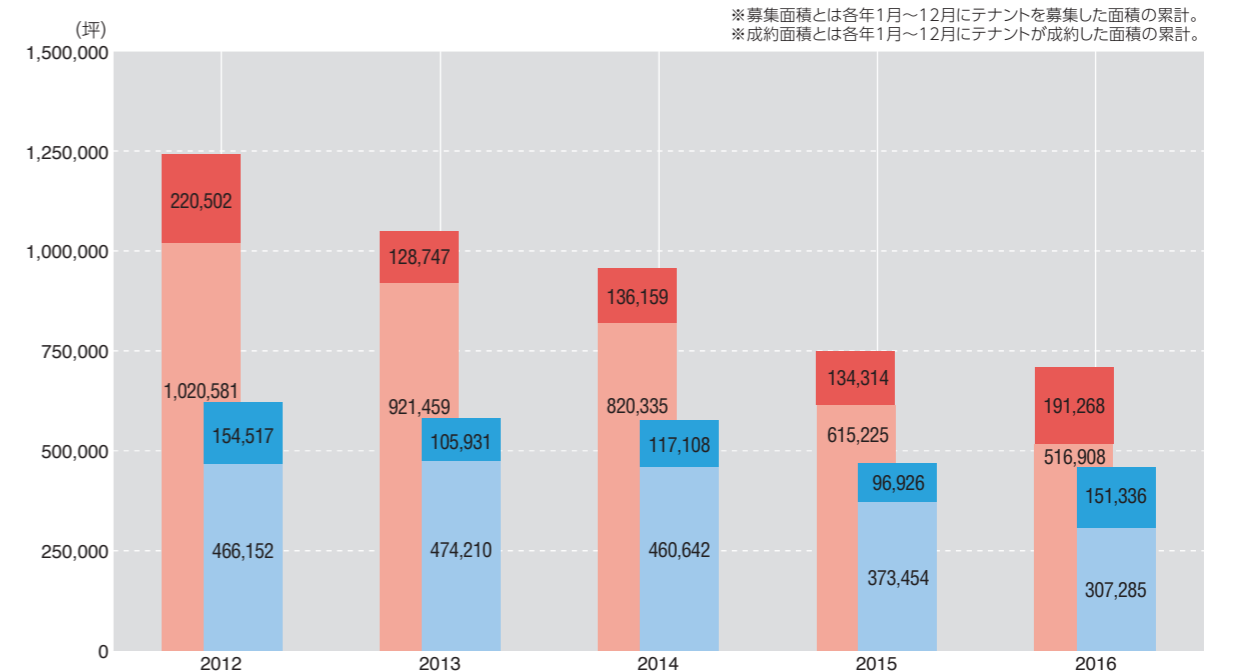
今後の状況

東京ビジネス地区の2017年の新規供給量は延床面積248,923坪、供給棟数は28棟が竣工を予定しています。供給棟数は2016年と同数ながらも、供給量(延床面積)は約9万5千坪減少します。規模別で見ると、延床面積1万坪以上の大規模ビルは7棟(延床面積合計約20万1千坪)、棟数は前年と同数、面積は約7万5千坪減少します。また、延床面積1万坪未満の大型ビルは前年と同じ21棟(同約4万8千坪)、面積は約2万坪減少します。2016年に竣工したビルは成約の動きがおおむね順調に推移し約6割近くが満室稼働となりました。大規模ビルの一部で募集面積を残しているものの、約4割のビルは高稼働となっています。既存ビルの大型解約の動きが少なくなっている中、2017年は新規供給が減少するため、好条件の大型空室の品薄感が強まりそうです。ただ、小規模な成約の動きが堅調に推移し、空室の減少傾向が続くとの見方が多くなっています。(M. T)

平均空室率(月次) ● 平均

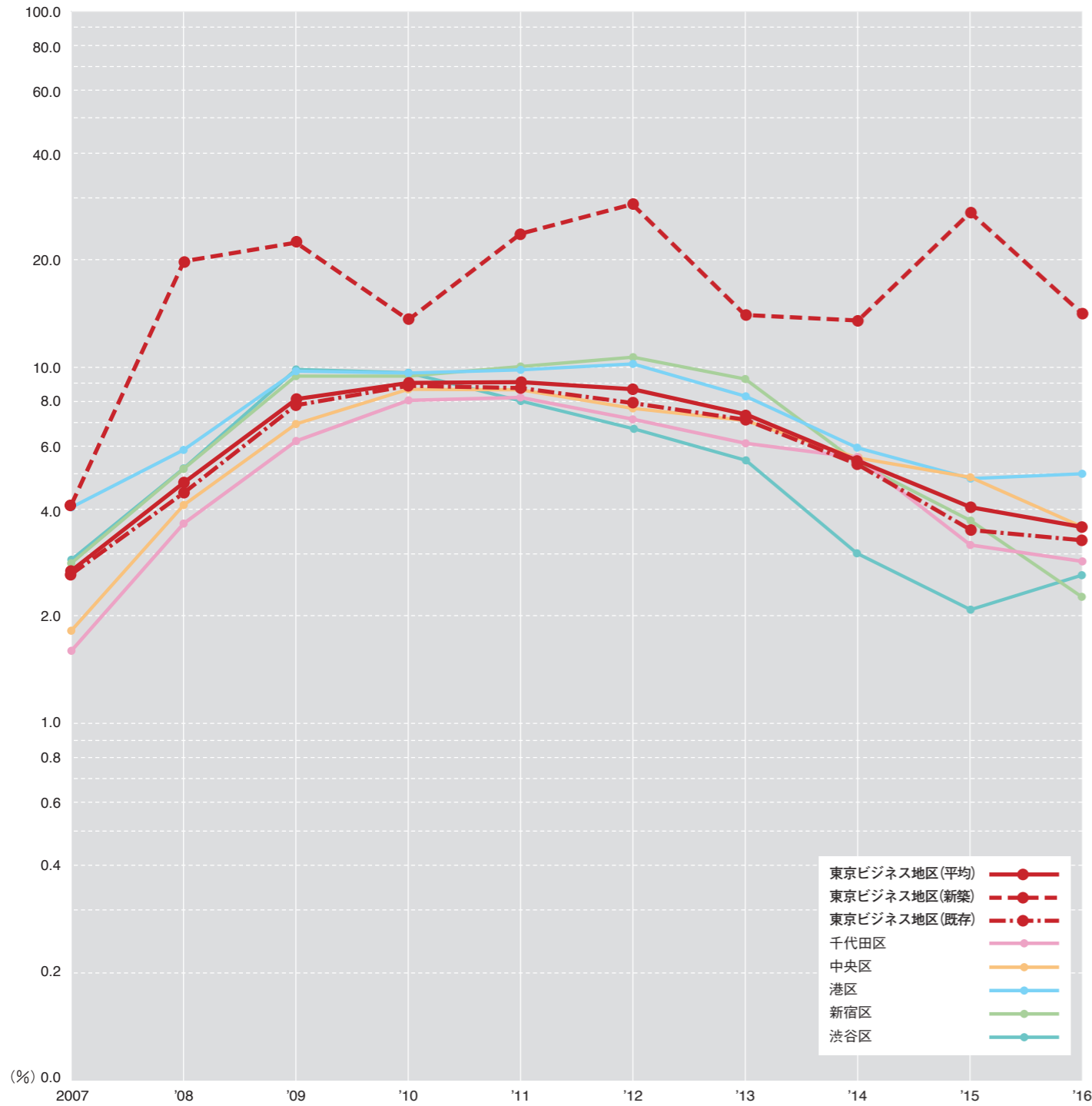


募集面積と成約面積



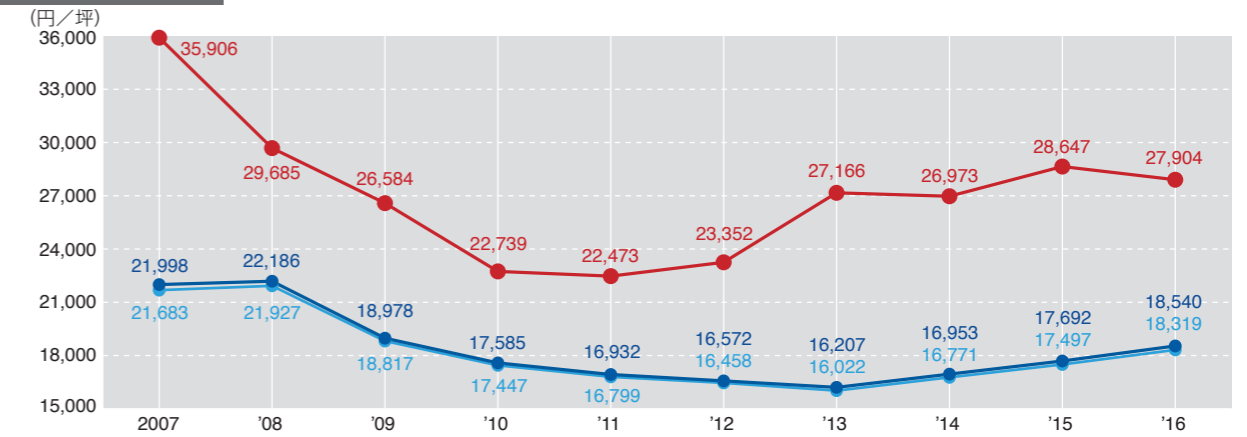
東京ビジネス地区②

空室率

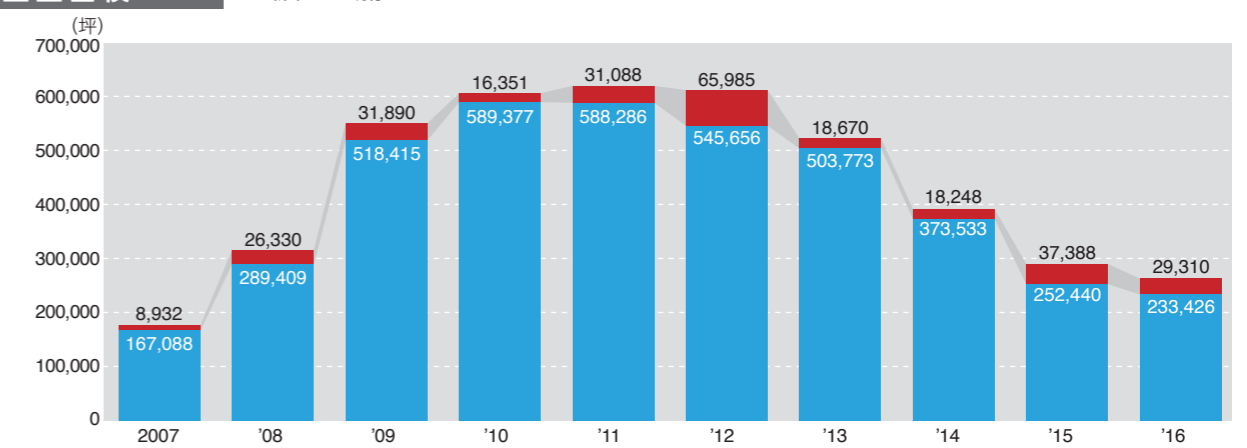


	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
延床面積(坪)	10,859,410	10,948,572	11,208,529	11,242,939	11,442,942	11,861,244	12,003,322	12,141,655	12,206,229	12,386,875
貸室面積(坪)	6,654,359	6,687,334	6,802,609	6,798,011	6,877,871	7,056,601	7,113,650	7,166,421	7,189,027	7,278,609
空室面積(坪)	176,020	315,739	550,305	605,728	619,374	611,641	522,443	391,781	289,828	262,736
空室率／平均(%)	2.65	4.72	8.09	8.91	9.01	8.67	7.34	5.47	4.03	3.61
空室率／新築(%)	4.08	19.69	22.67	13.63	23.71	29.92	14.50	13.40	27.84	15.32
空室率／既存(%)	2.60	4.42	7.78	8.83	8.72	7.98	7.21	5.31	3.58	3.29
空室のあるビル比率(%)	20.58	32.43	48.58	51.46	50.94	45.43	40.98	35.17	29.74	27.26

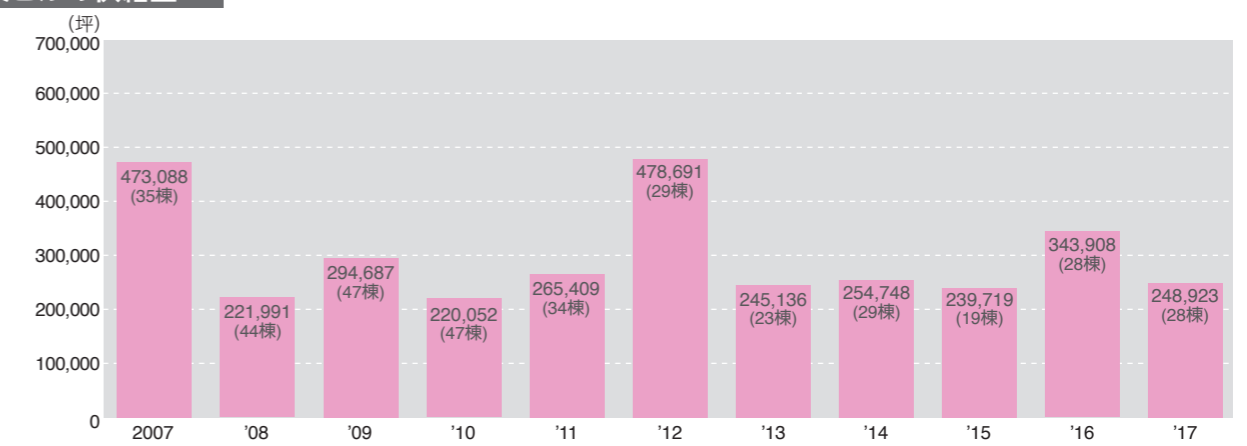
平均賃料



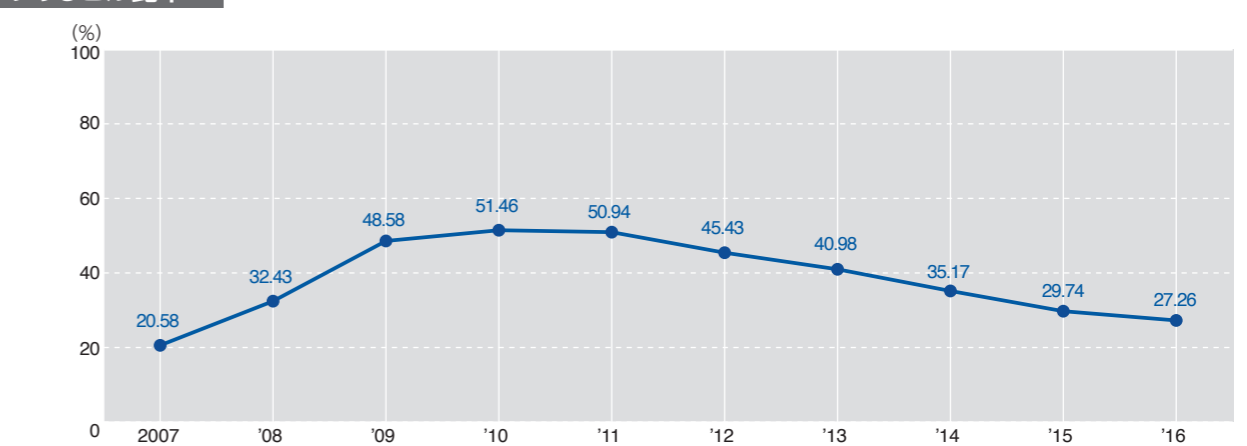
空室面積



新築ビルの供給量



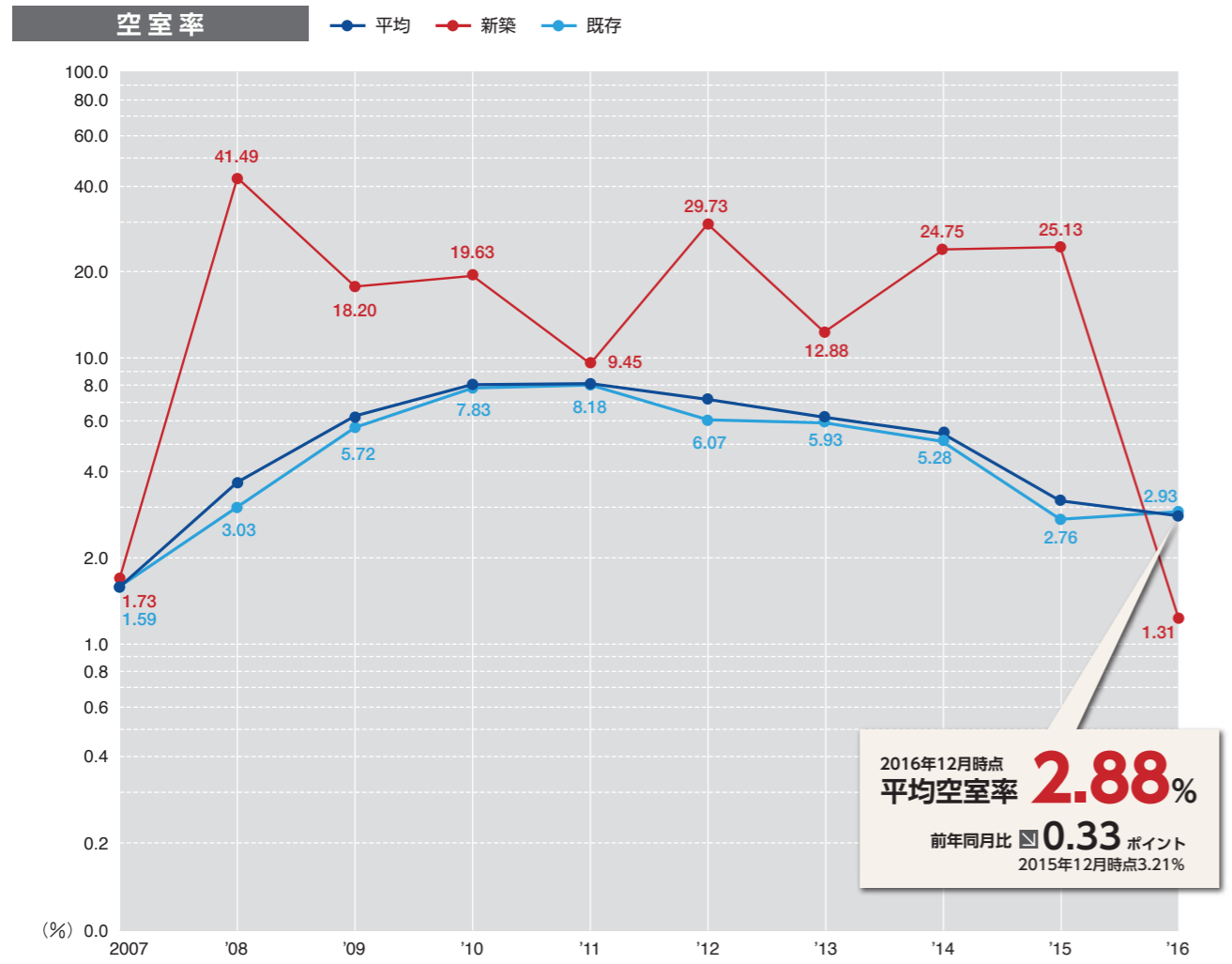
空室のあるビル比率



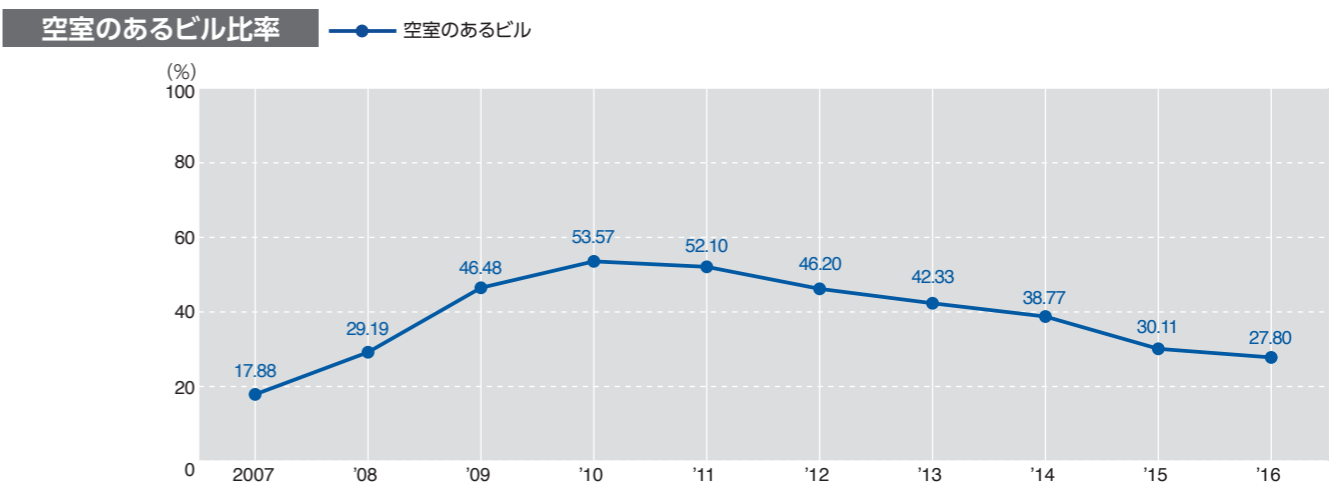
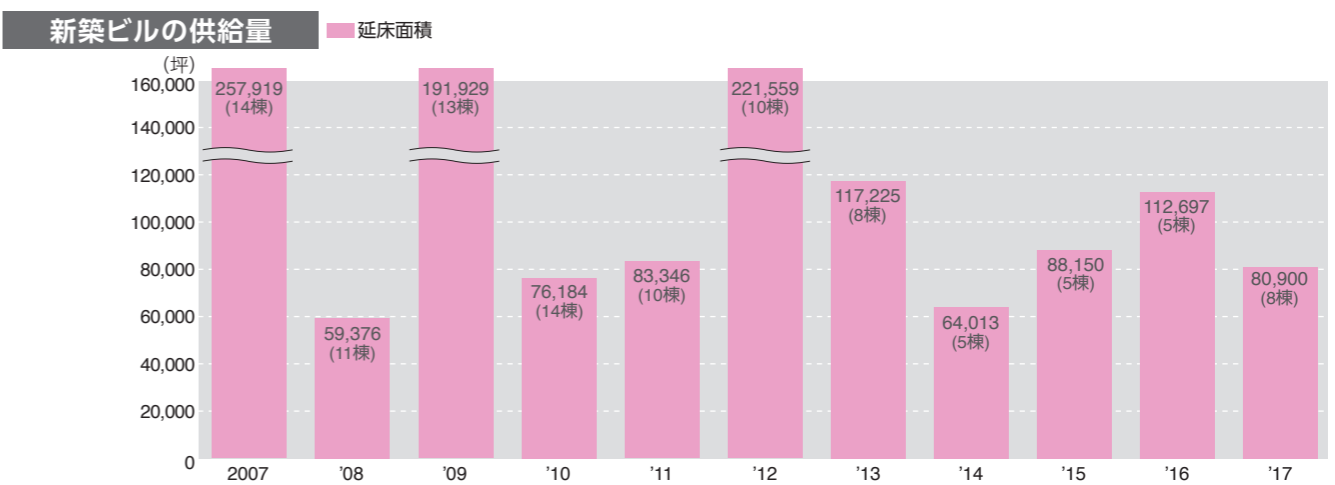
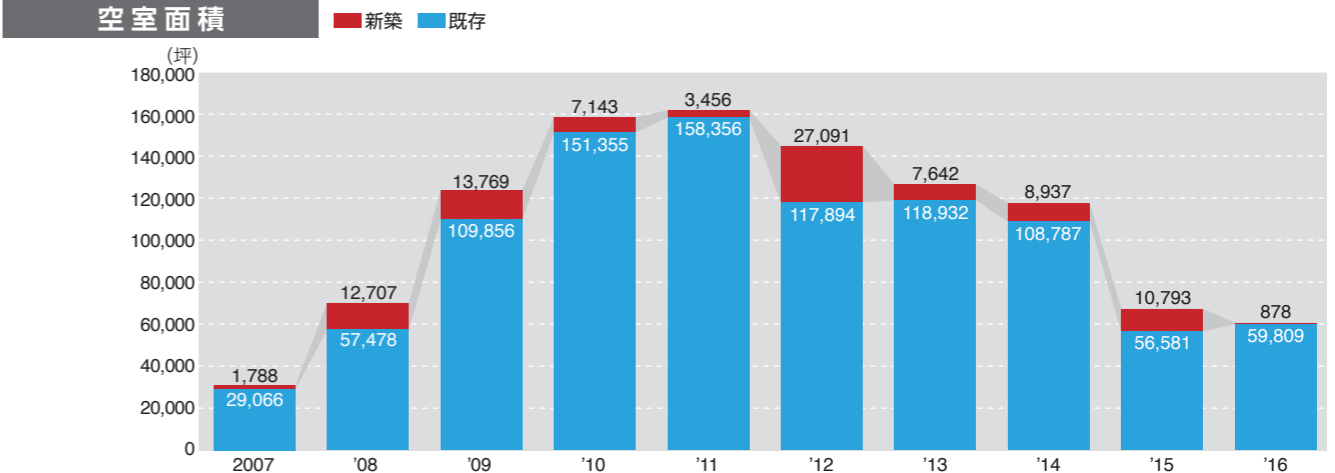
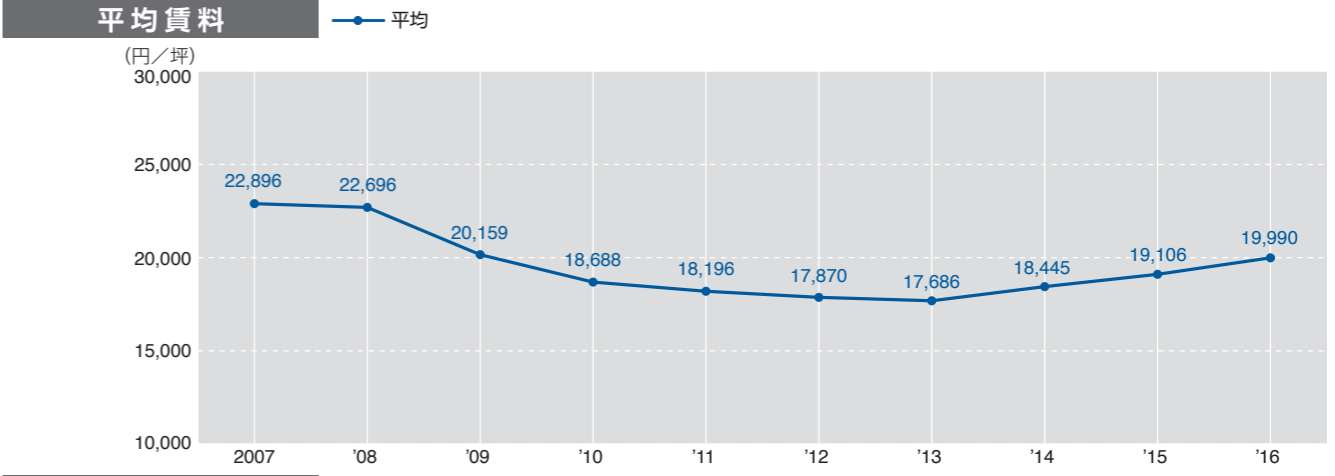
千代田区

2016年の動向 および今後の状況

千代田区の2016年12月時点の平均空室率は2.88%、前年同月比0.33ポイント下げました。2016年は平均空室率がおおむね低下傾向で推移し、10月に2008年7月以来の2%台まで低下しました。2016年の新規供給量は延床面積11万3千坪(5棟)となり、2015年に比べて約2万5千坪増加しました。新築ビルの成約は順調に推移し、いずれも満室や高稼働となったため、12月時点の新築ビルの空室率は1.31%まで低下しました。一方、既存ビルについては小規模な成約が多くなっていた中、新築ビルや自社ビルへの移転に伴う解約の影響が見られたことから、空室面積が約3千坪増加しました。平均賃料は小幅な上昇が続き、12月時点では前年同月比4.63%(884円)上げて19,990円となりました。2017年の新規供給量は延床面積80,900坪、8棟が竣工する予定です。規模別で見ると、延床面積1万坪以上の大規模ビルは2棟(延床面積合計約6万6千坪)、同1万坪未満の大型ビルが6棟(同約1万5千坪)となります。供給量は前年に比べて約3万2千坪減少するものの、これらの新規供給に伴う二次空室の影響が懸念されています。ただ、千代田区のオフィスビル市場では大型需要に対応できる空室に品薄感があるため、新築ビルや既存ビルの二次空室の成約は順調に推移するとの見方が多くなっています。(K.H)



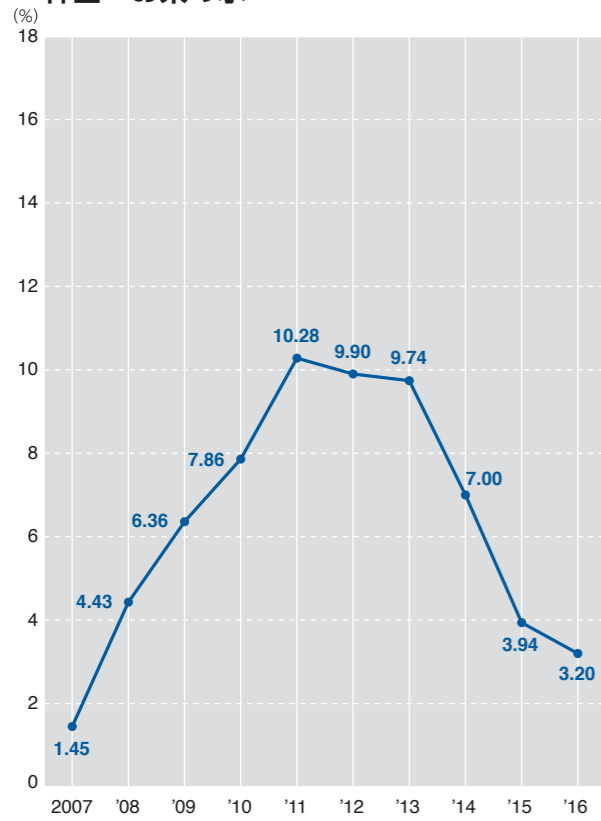
	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
延床面積(坪)	3,276,841	3,277,919	3,451,197	3,434,813	3,456,381	3,633,385	3,707,435	3,767,522	3,783,359	3,796,366
貸室面積(坪)	1,935,317	1,926,523	1,995,241	1,968,536	1,971,584	2,032,683	2,066,313	2,097,593	2,096,546	2,106,108
空室面積(坪)	30,854	70,185	123,625	158,498	161,812	144,985	126,574	117,724	67,374	60,687
空室率/平均(%)	1.59	3.64	6.20	8.05	8.21	7.13	6.13	5.61	3.21	2.88
空室のあるビル比率(%)	17.88	29.19	46.48	53.57	52.10	46.20	42.33	38.77	30.11	27.80



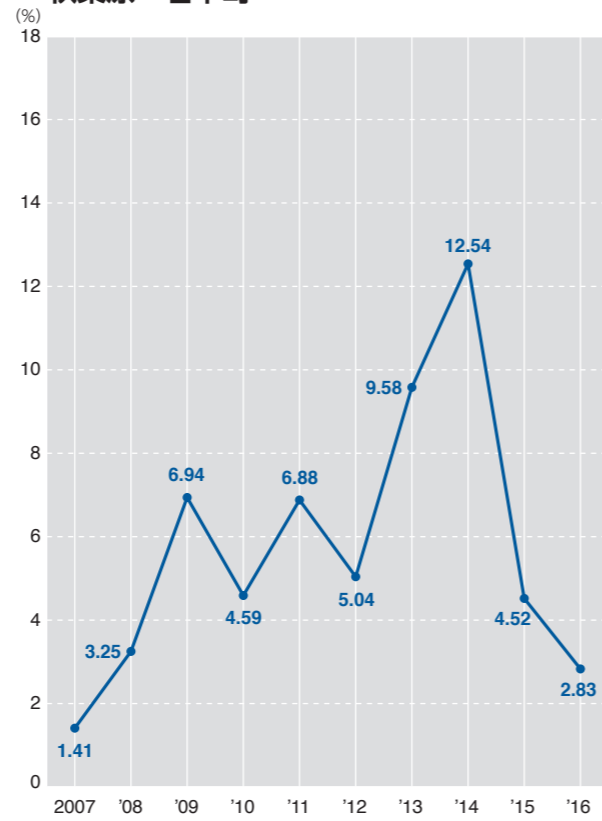
千代田区 [エリアデータ]

平均空室率

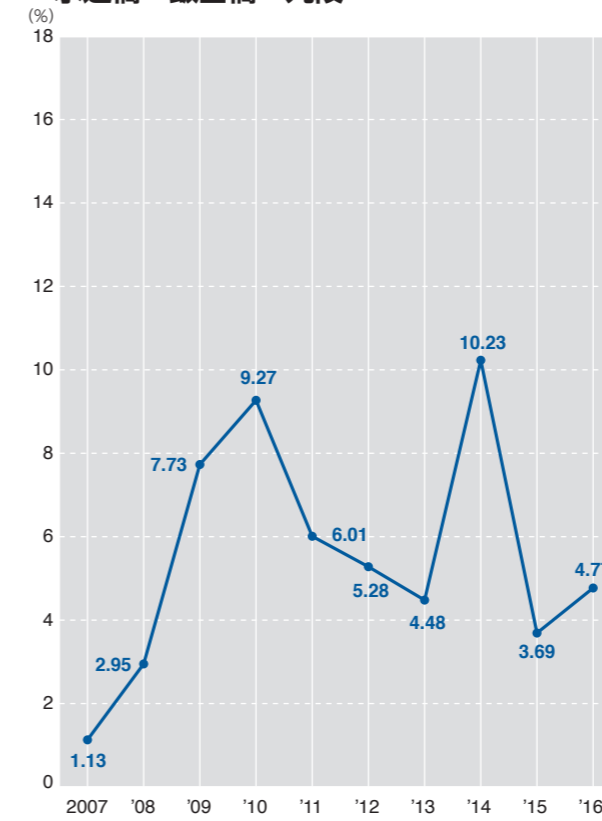
神田・お茶の水



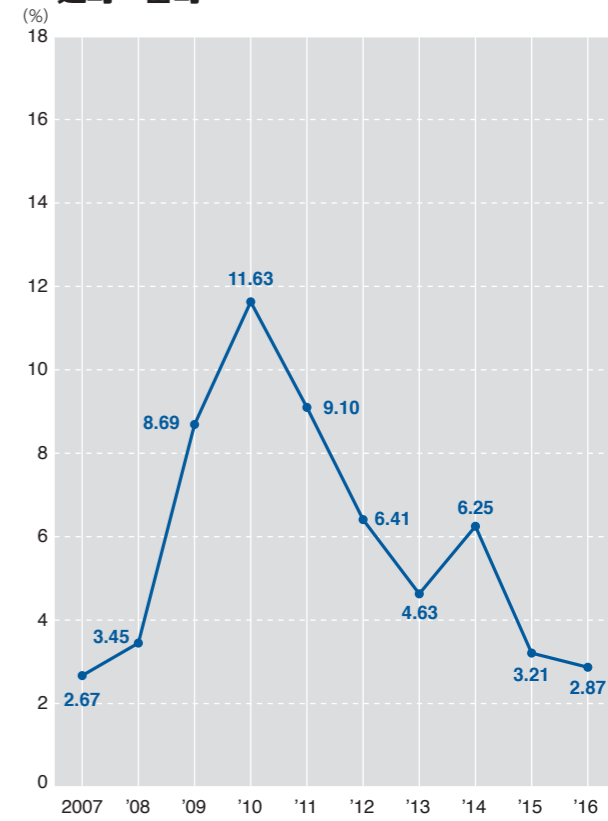
秋葉原・岩本町



水道橋・飯田橋・九段

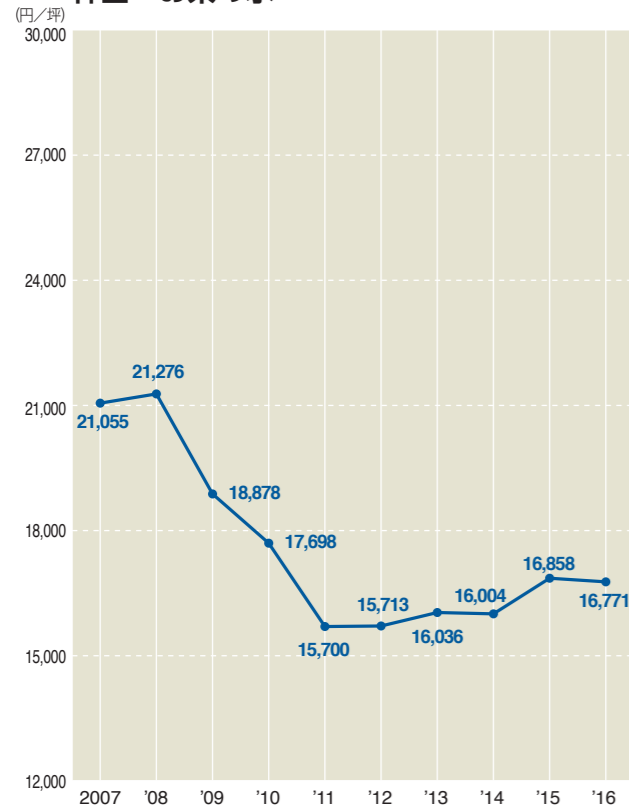


麹町・番町



平均賃料

神田・お茶の水



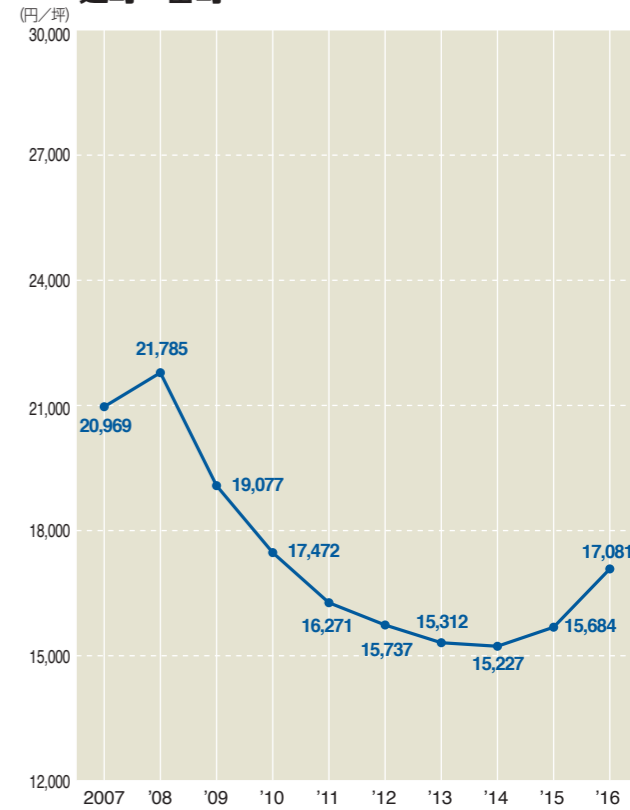
秋葉原・岩本町



水道橋・飯田橋・九段



麹町・番町

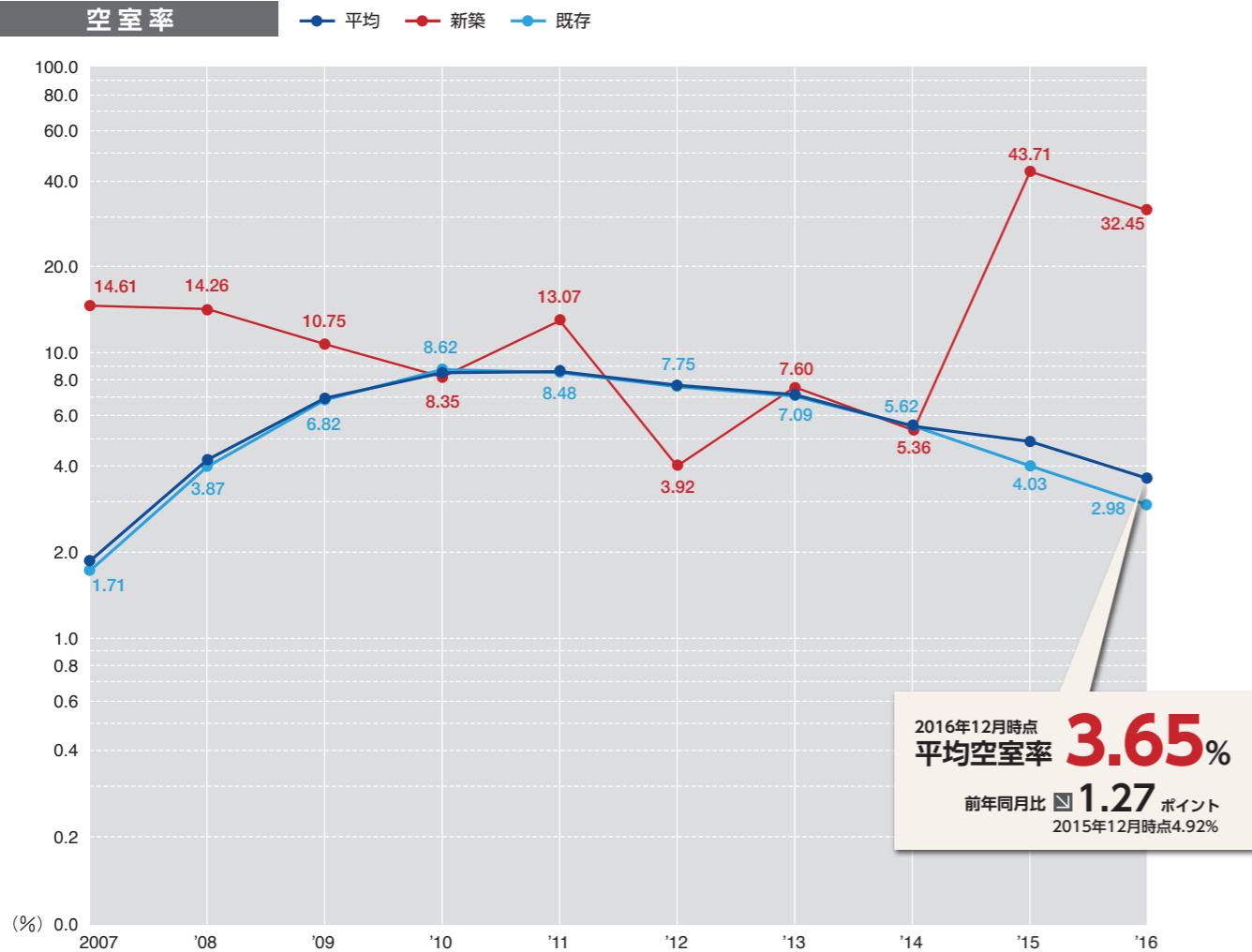


中央区

2016年の動向 および今後の状況

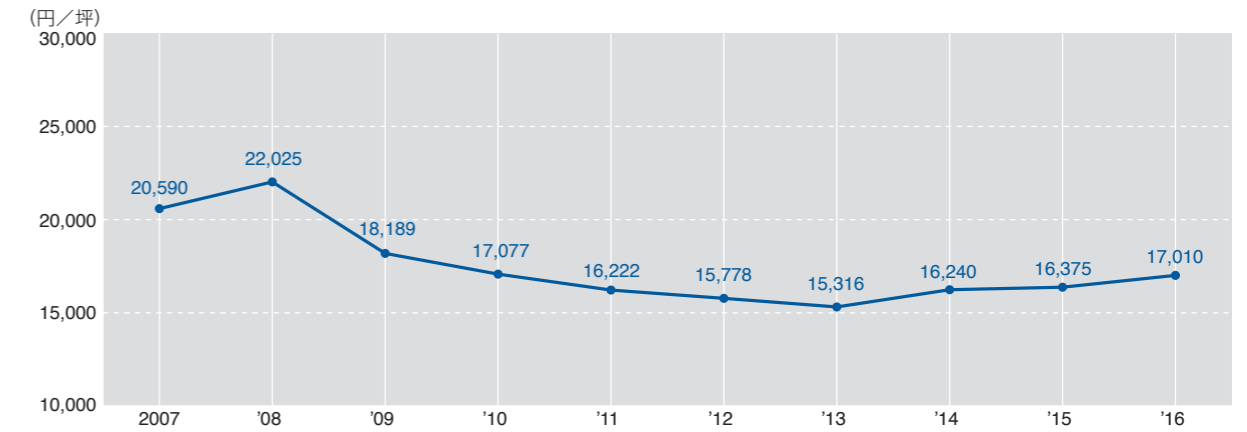
中央区の2016年12月時点の平均空室率は3.65%、前年同月比1.27ポイント下げました。2016年は解約の動きが少ない中、新築ビルの成約が順調に推移したことや、既存ビルにも小規模な成約が見られたことから、平均空室率は年間を通して低下傾向で推移し、5月に2008年11月以来の3%台となりました。2016年の新規供給量は延床面積約5万1千坪(8棟)。満室や高稼働となっているビルが多いものの、10月に竣工した大規模ビルで募集面積を残しているため、12月時点の新築ビルの空室率は32.45%となりました。既存ビルについては、成約が小規模に止まっていたものの、大型解約の動きが少なくなったこともあり、空室面積はこの1年間で約1万3千坪減少しました。12月時点の平均賃料は17,010円、前年同月比3.88%(635円)上げました。前年に比べて上げ幅がやや拡大し、11月に5年11カ月ぶりの1万7千円台となりました。2017年の新規供給量は延床面積58,607坪、7棟が竣工する予定です。規模別で見ると、延床面積1万坪未満のビルが6棟(延床面積合計約1万4千坪)、延床面積1万坪以上の大規模ビルは1棟あり、1月に「GINZA SIX(延床面積約4万5千坪)」が竣工します。同ビルは商業施設との複合ビルのため、オフィスの貸室面積は約1万坪となります。その他の新築ビル(6棟)の貸室面積合計は1万坪に満たないため、中央区のオフィスビル市場では空室の減少が続きそうです。(K.T)

空室率

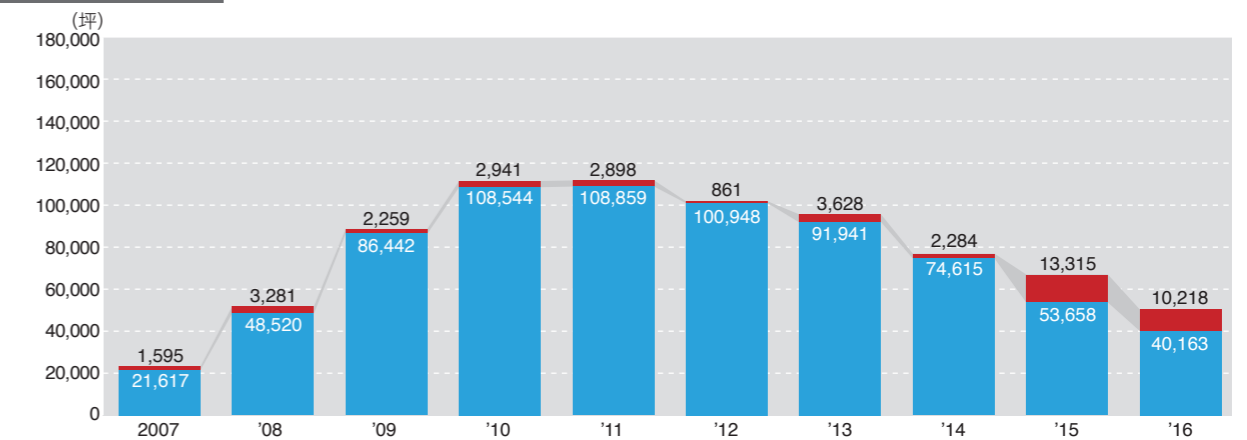


	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
延床面積(坪)	1,928,809	1,940,700	1,967,931	1,983,306	2,007,180	2,041,473	2,092,186	2,139,699	2,137,184	2,171,111
貸室面積(坪)	1,272,333	1,276,408	1,288,157	1,294,178	1,306,399	1,324,888	1,345,261	1,369,189	1,362,325	1,381,447
空室面積(坪)	23,212	51,801	88,701	111,485	111,757	101,809	95,569	76,899	66,973	50,381
空室率/平均(%)	1.82	4.06	6.89	8.61	8.55	7.68	7.10	5.62	4.92	3.65
空室のあるビル比率(%)	16.05	28.42	42.53	49.24	45.08	39.42	37.92	32.57	30.88	25.08

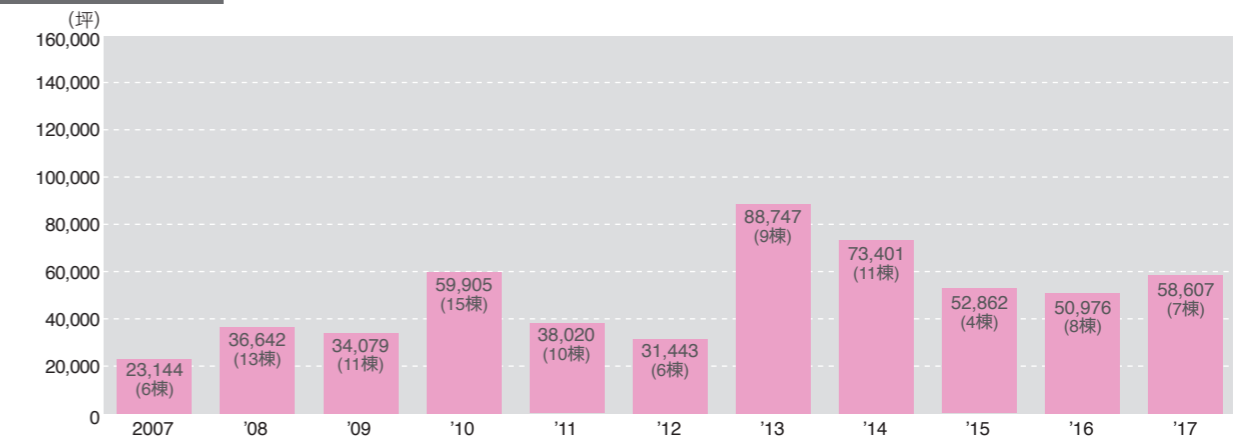
平均賃料



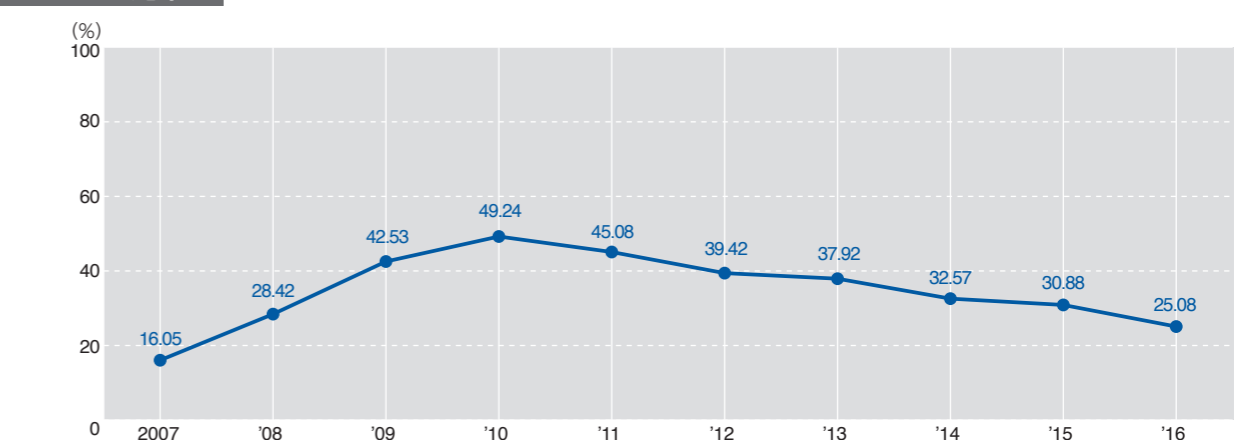
空室面積



新築ビルの供給量



空室のあるビル比率

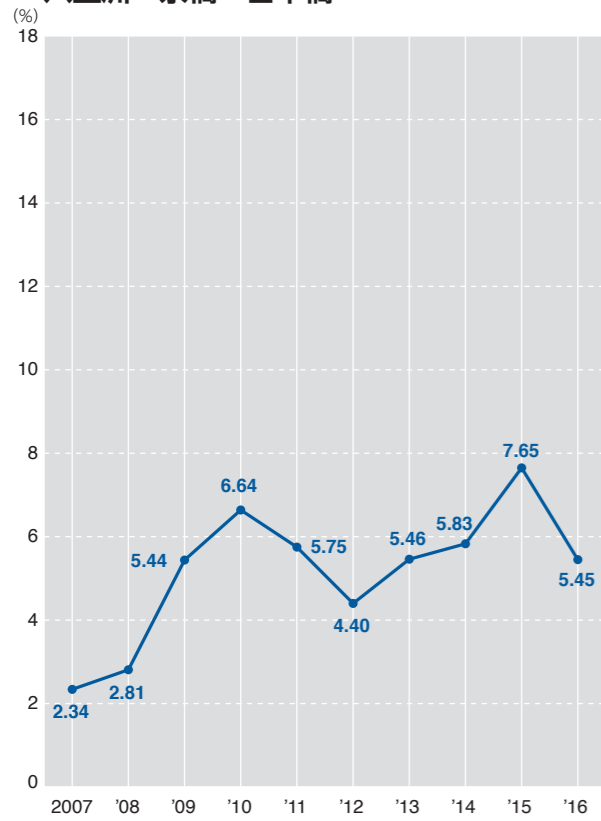


中央区 [エリアデータ]

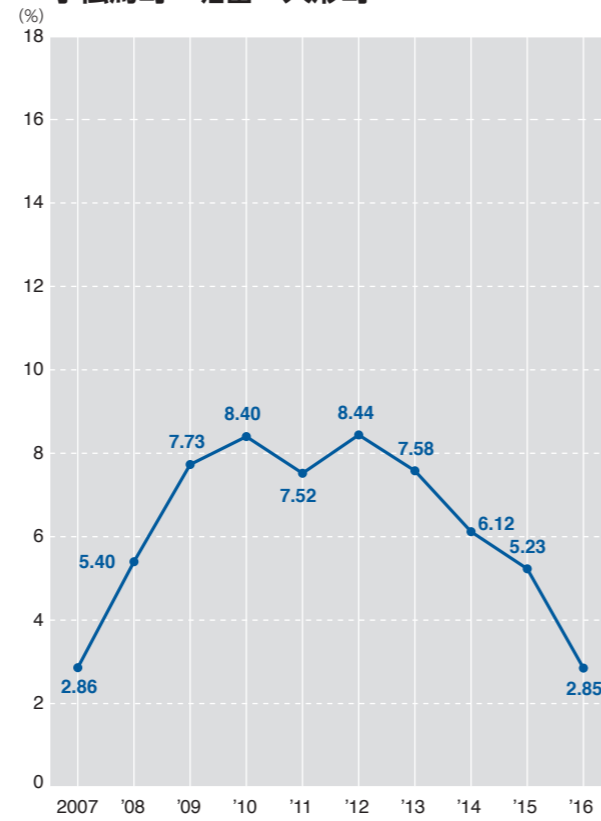
平均空室率

平均

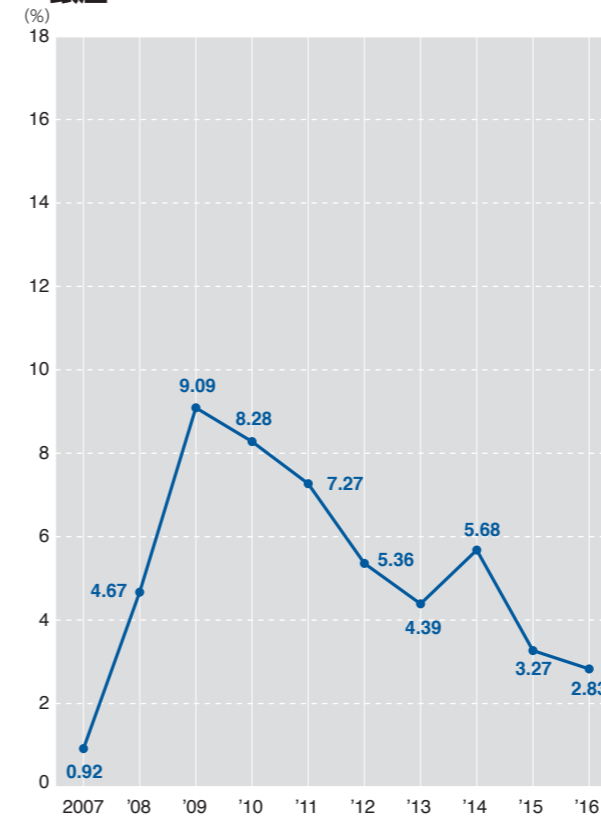
八重洲・京橋・日本橋



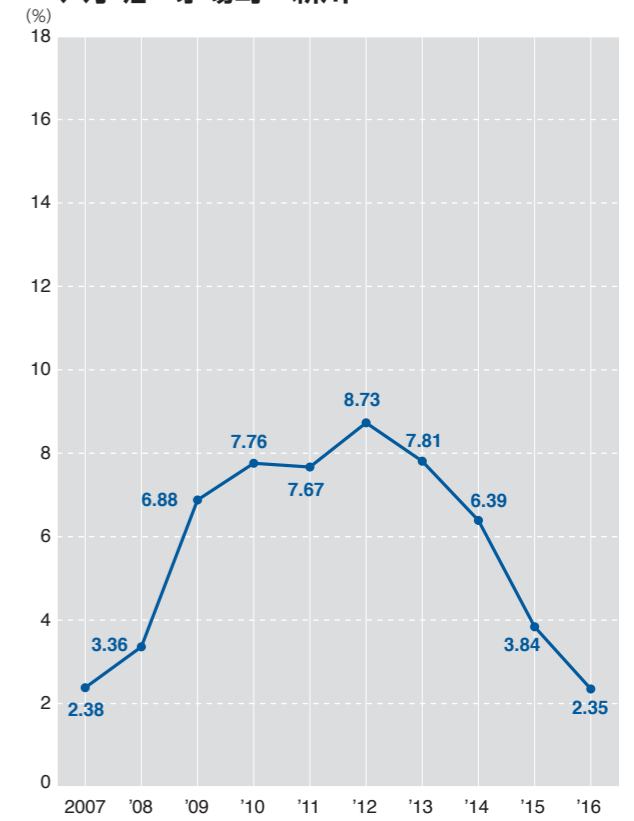
小伝馬町・堀留・人形町



銀座



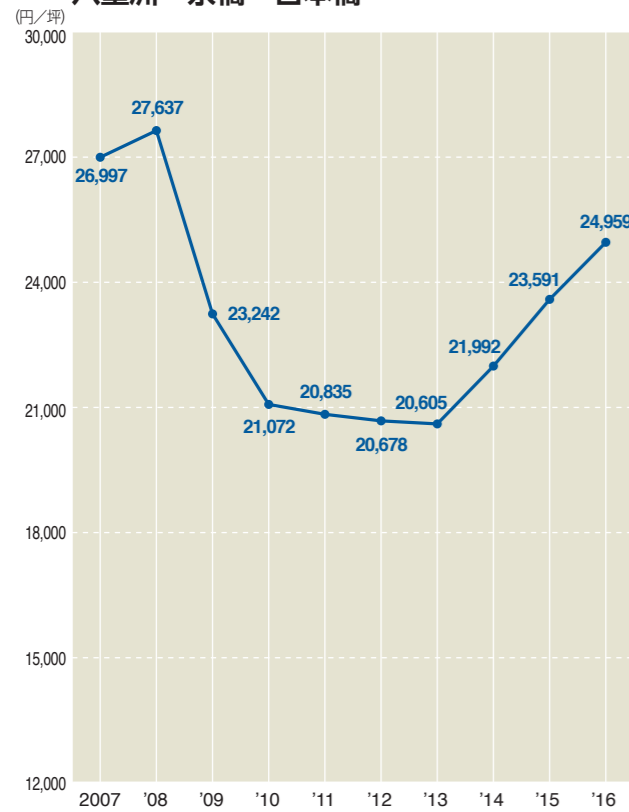
八丁堀・茅場町・新川



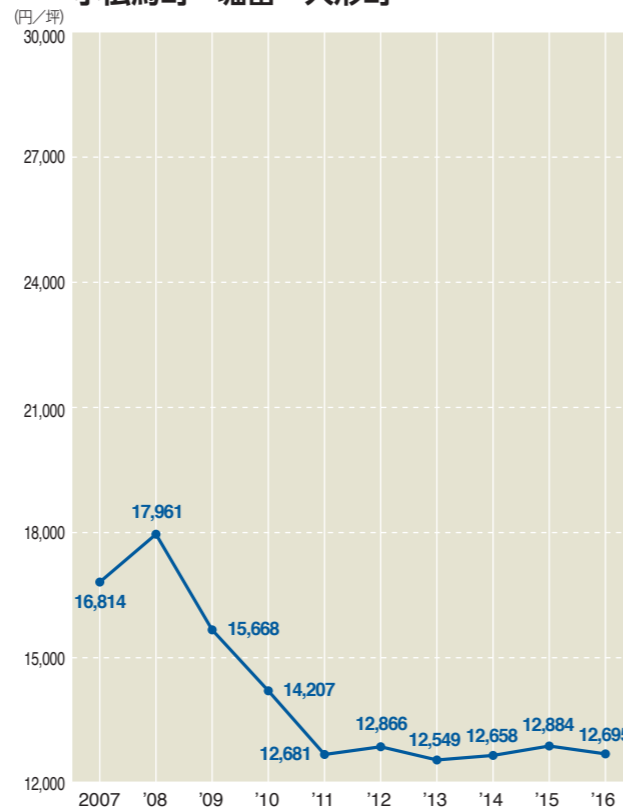
平均賃料

平均

八重洲・京橋・日本橋



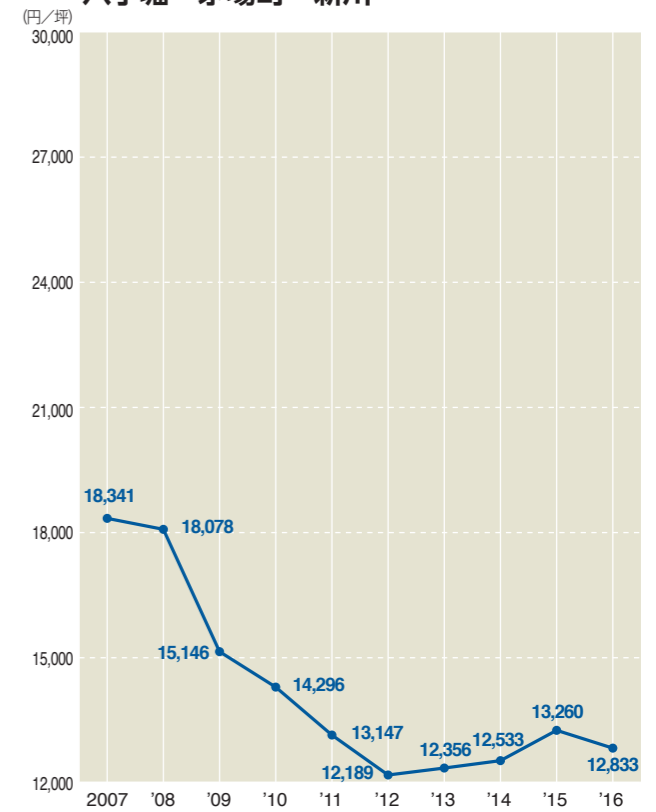
小伝馬町・堀留・人形町



銀座



八丁堀・茅場町・新川

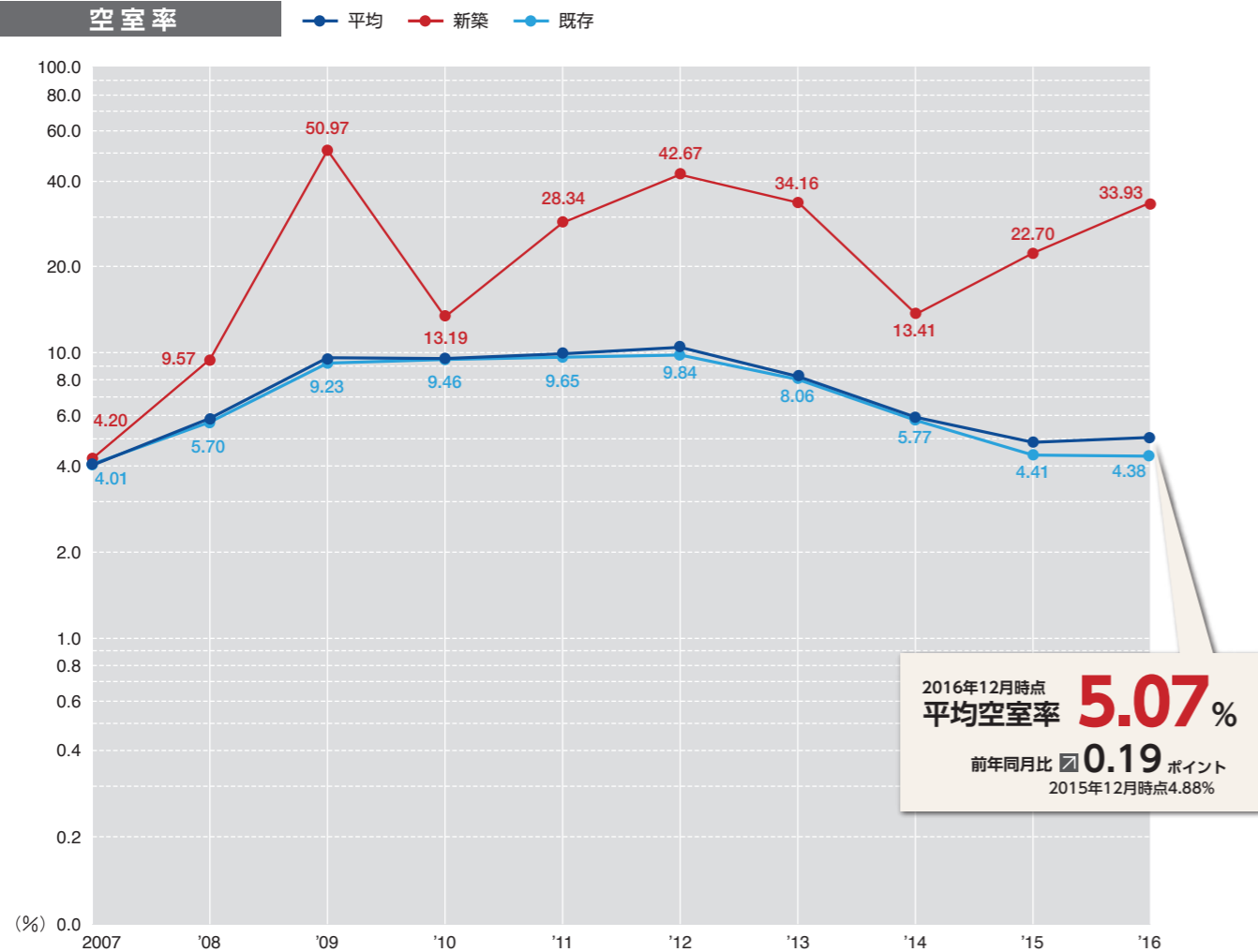


港区

2016年の動向 および今後の状況

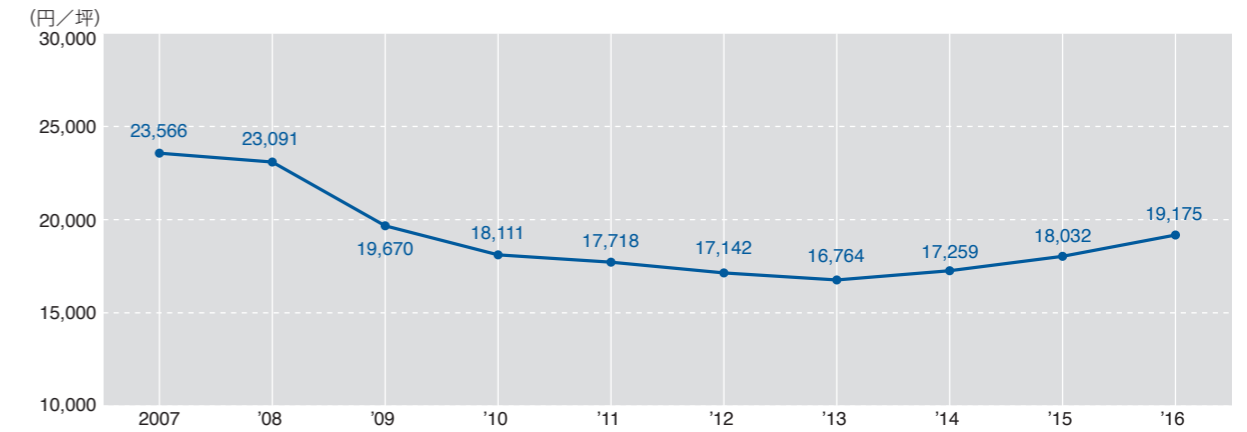
港区の2016年12月時点の平均空室率は5.07%、前年同月比0.19ポイント上げました。2016年は新規供給や大型解約などの影響により、同空室率が上昇しました。2016年の新規供給量は延床面積約9万4千坪(11棟)となり、2015年に比べて供給量が約1万坪、棟数は4棟増加しました。約6割が満室や高稼働しているものの、大規模ビルを含めた約4割が募集面積を残していることから、12月時点の新築ビルの空室率は都心5区内で最も高い33.93%となりました。既存ビルについては、統合や拡張移転に伴う大型成約があった一方で、新築ビルや自社ビルなどへの移転による大型解約の動きも出ていたため、空室面積が前年同月比でわずかに増加しました。12月時点の平均賃料は19,175円。前年同月比6.34%(1,143円)上げました。年間を通して小幅な上昇傾向で推移し、11月に6年10カ月ぶりに1万9千円台となりました。2017年の新規供給量は延床面積82,239坪、8棟が竣工を予定しています。規模別で見ると、延床面積1万坪未満の大型ビルは6棟(延床面積合計約1万4千坪)、同1万坪以上の大規模ビルは2棟(同約6万8千坪)となります。2017年の都心5区の新規供給で最も大きな供給となる「赤坂インターシティAIR(延床面積約5万4千坪)」が8月に竣工する予定です。他地区では大型需要に対応できる空室が減少しているため、当地区の大型空室に成約が進むことが期待されます。(S.K)

空室率

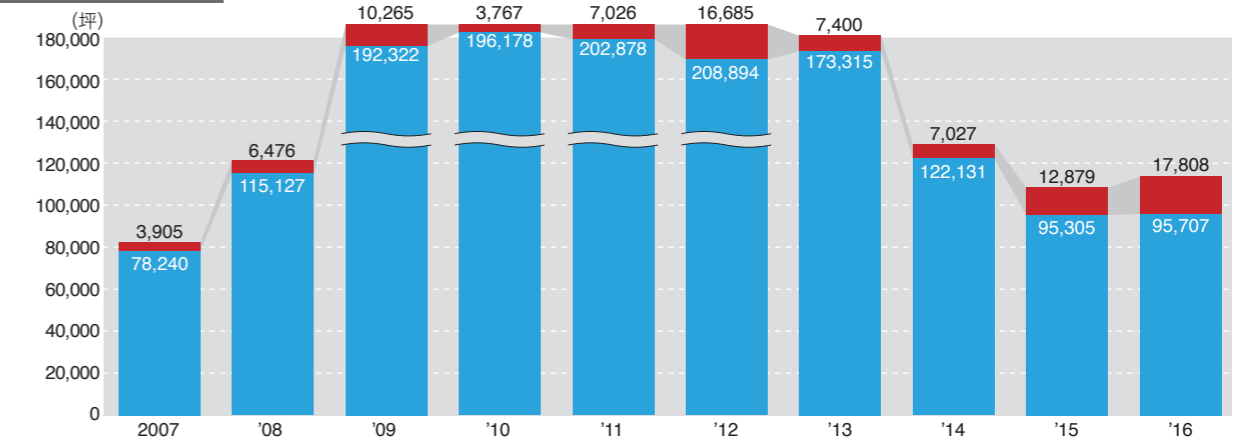


	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
延床面積(坪)	3,422,980	3,494,373	3,524,090	3,524,746	3,578,940	3,658,675	3,683,687	3,716,275	3,783,572	3,836,162
貸室面積(坪)	2,044,823	2,085,769	2,102,928	2,102,505	2,127,881	2,162,089	2,172,716	2,168,791	2,215,395	2,239,967
空室面積(坪)	82,145	121,603	202,587	199,945	209,904	225,579	180,715	129,158	108,184	113,515
空室率/平均(%)	4.02	5.83	9.63	9.51	9.86	10.43	8.32	5.96	4.88	5.07
空室のあるビル比率(%)	26.32	36.09	54.43	53.09	55.39	49.11	43.58	38.47	29.85	30.61

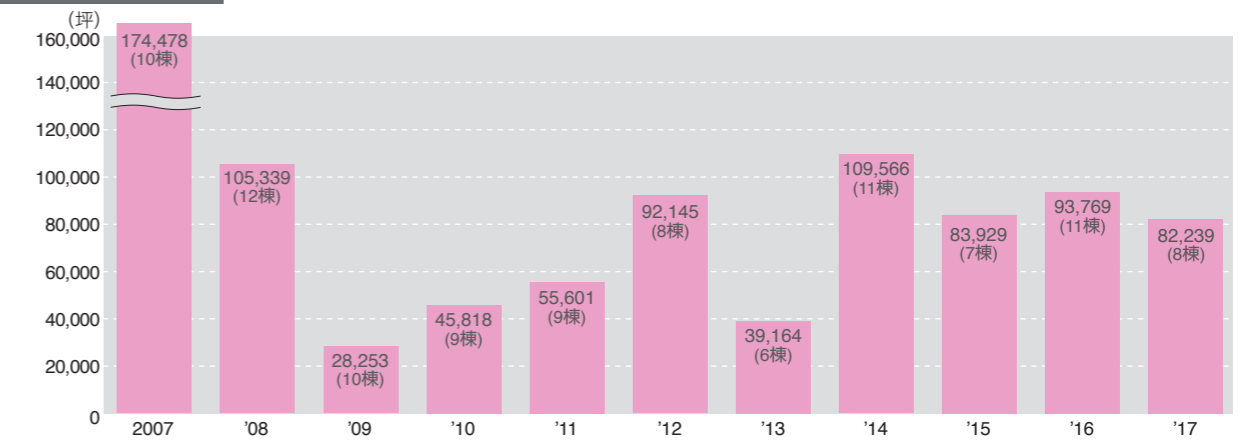
平均賃料



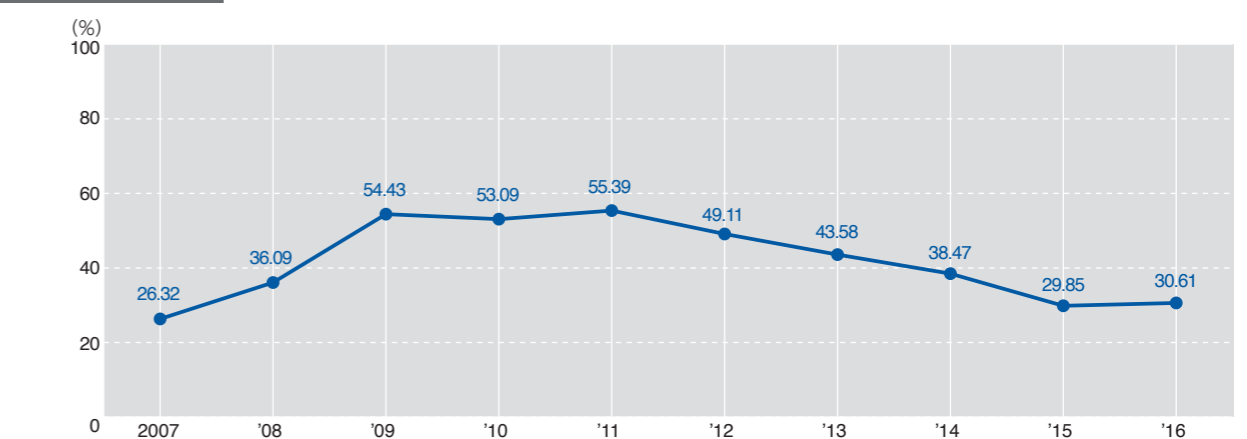
空室面積



新築ビルの供給量



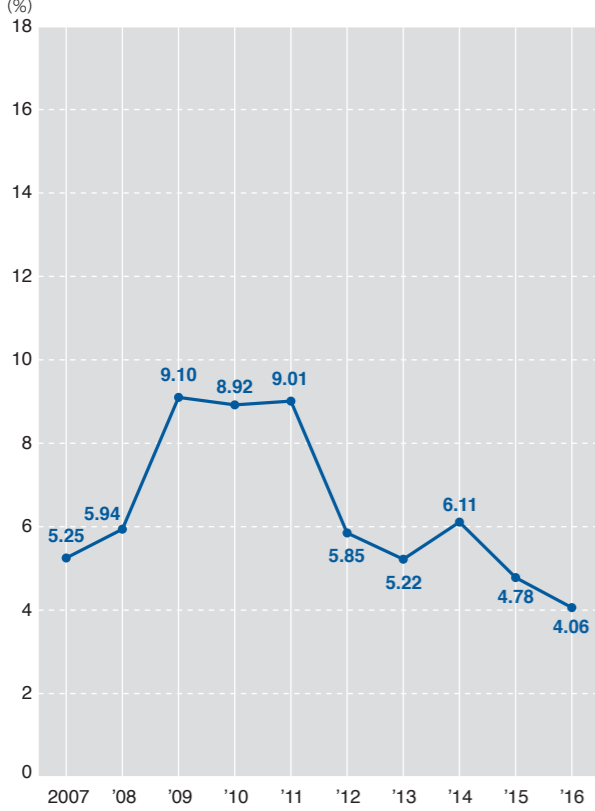
空室のあるビル比率



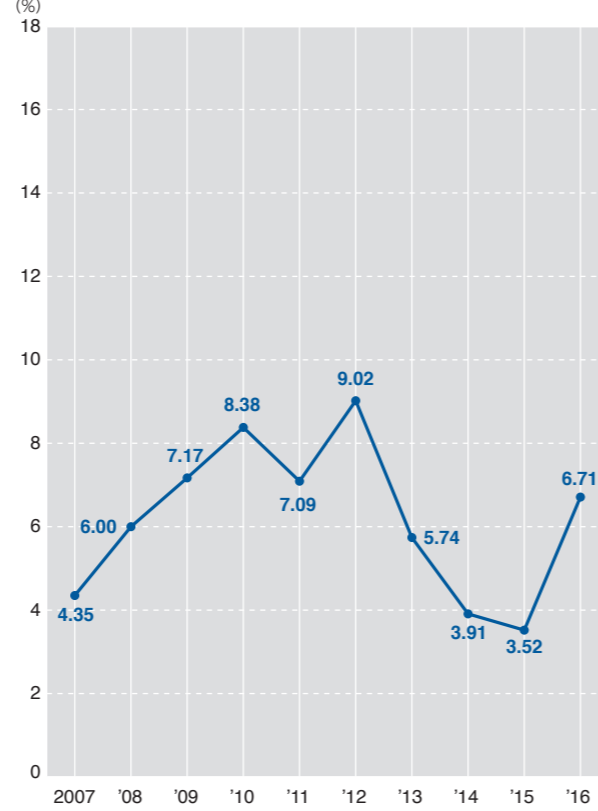
港区 [エリアデータ]

平均空室率

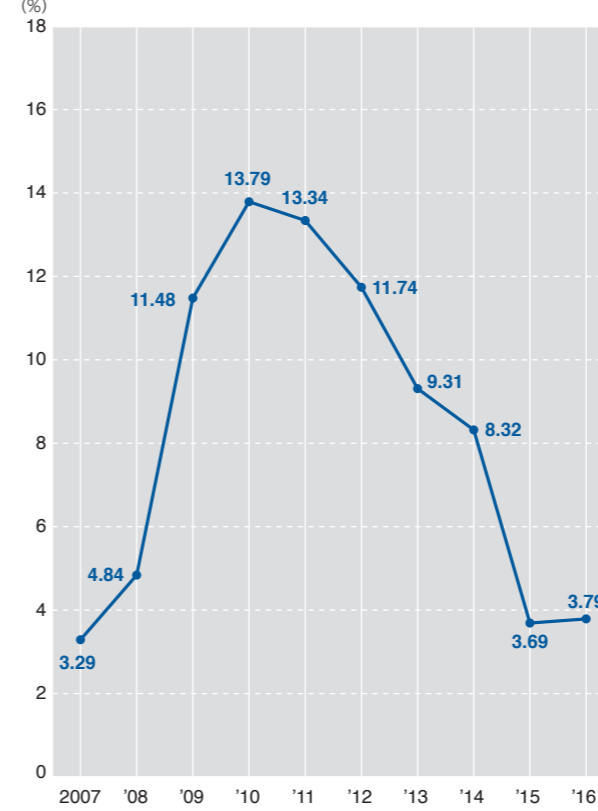
平均



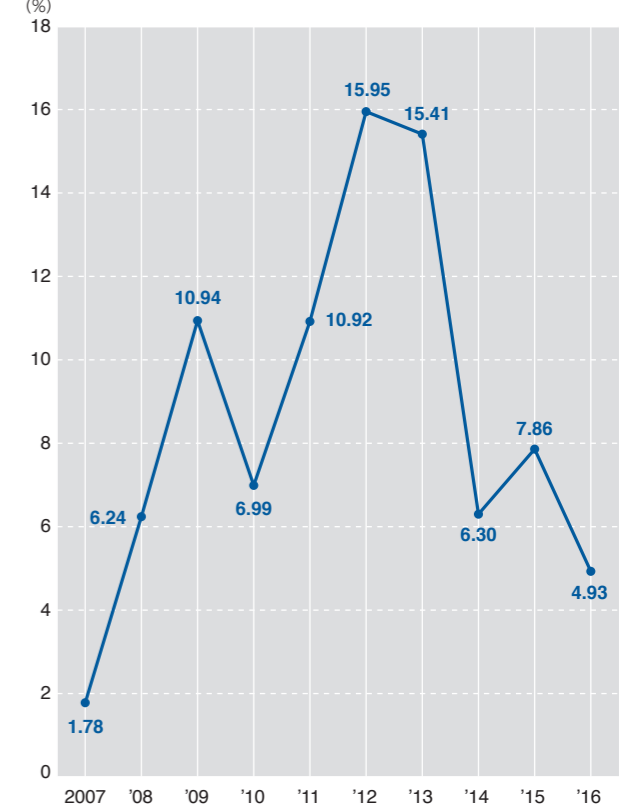
赤坂・青山・六本木



浜松町・芝・品川駅高輪口

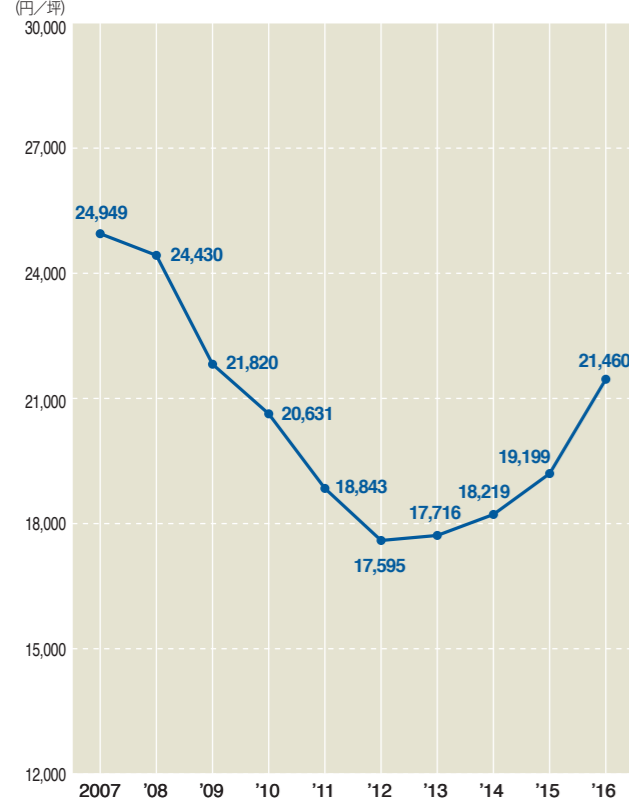


海岸・芝浦・品川駅港南口



平均賃料

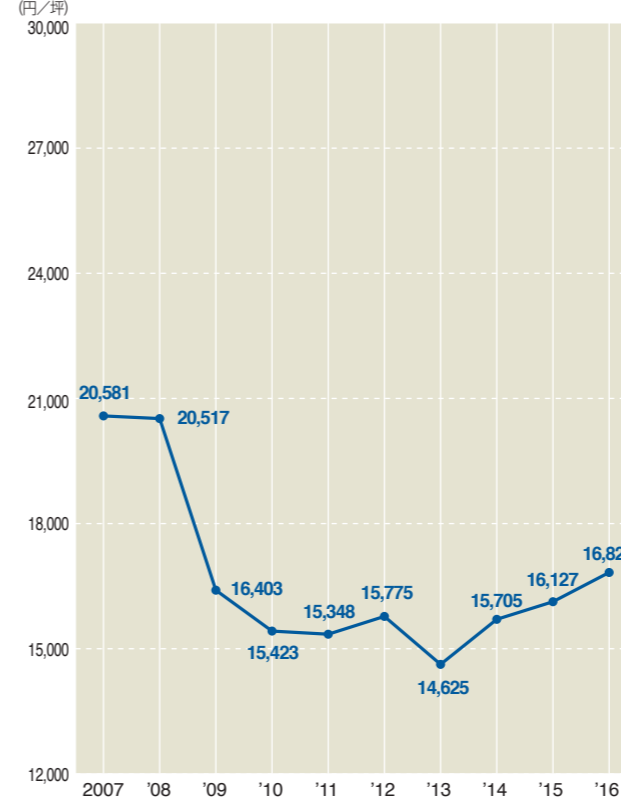
平均



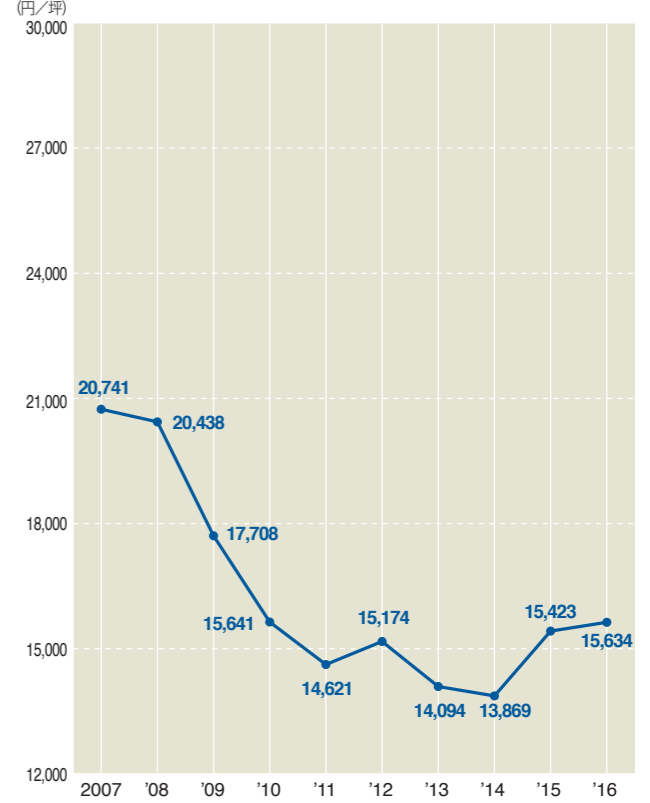
赤坂・青山・六本木



浜松町・芝・品川駅高輪口



海岸・芝浦・品川駅港南口

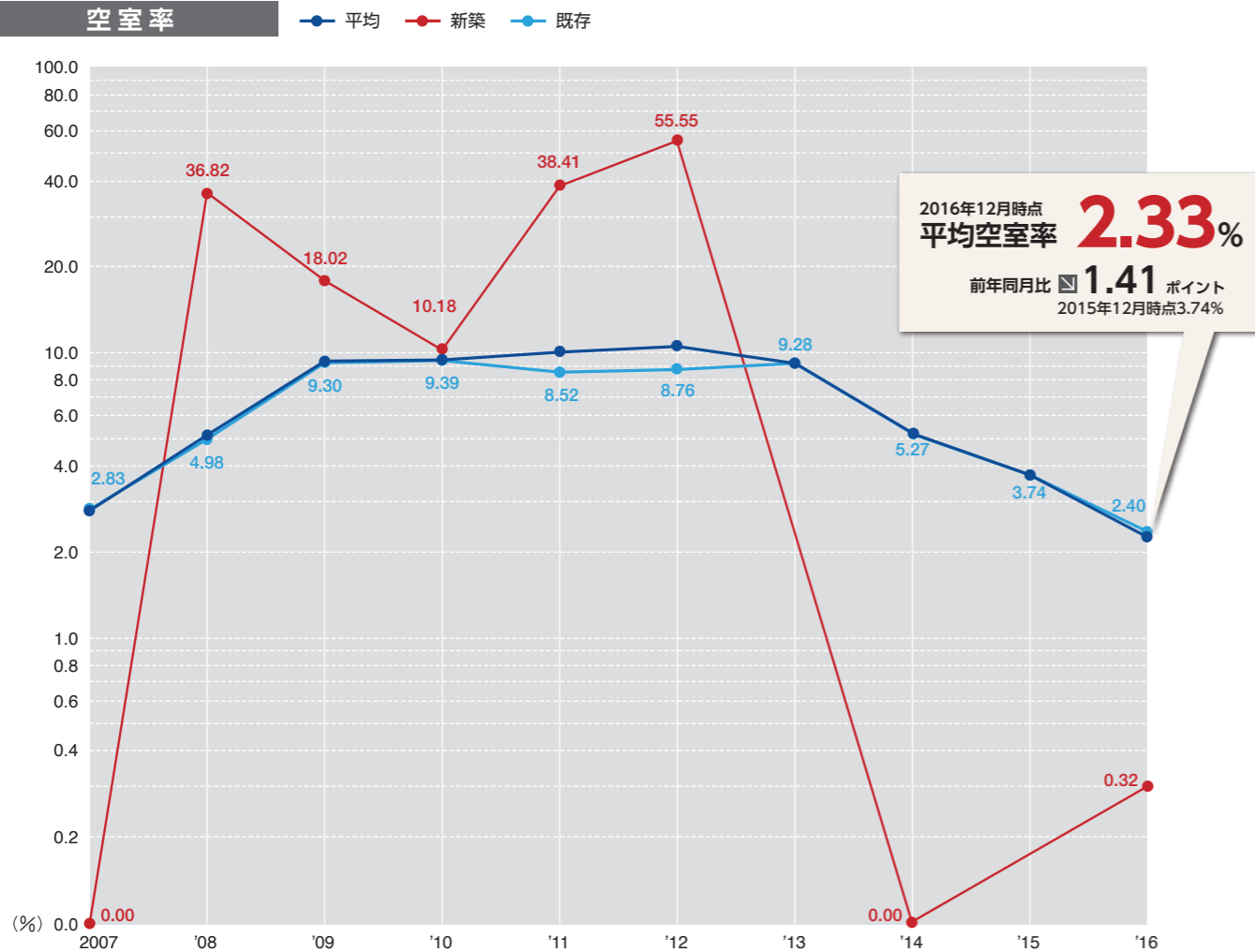


新宿区

2016年の動向 および今後の状況

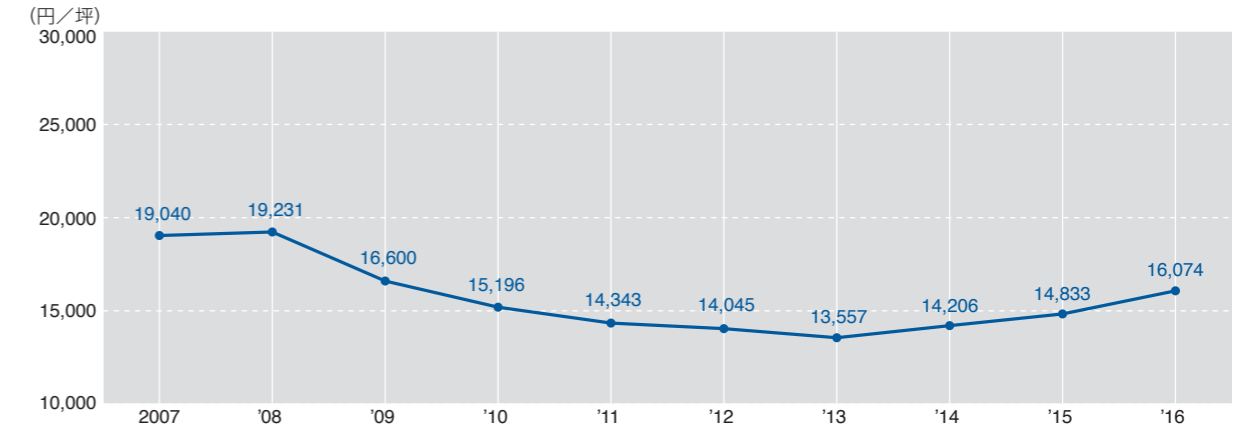
新宿区の2016年12月時点の平均空室率は2.33%、前年同月比1.41ポイント下げました。新築ビルの成約が順調に推移したことや既存ビルの解約の動きが少なかったことから、2016年は都心5区内で最も平均空室率が低下しました。2016年の新規供給は2012年以来の大型供給となったものの、「JR新宿ミライナタワー（延床面積約3万4千坪）」、「住友不動産新宿ガーデンタワー（同約4万3千坪）」がいずれも満室や高稼働になったため、12月時点の新築ビルの空室率は0.32%となりました。既存ビルについては、年間を通して解約の動きが少なかったこともあり、この1年間で空室面積が約1万2千坪減少しました。12月時点の平均賃料は前年同月比8.37%（1,241円）上げて16,074円。6年8カ月ぶりに1万6千円台となったものの、都心5区内の他地区に比べると依然として低い水準で推移しています。2017年の新規供給量は延床面積3,661坪、2棟が竣工を予定しています。延床面積1万坪以上の大規模ビルの供給はなく、同1万坪未満の大型ビル2棟「新宿野村證券ビル（延床面積約1千3百坪）」が3月に、「山手新宿ビル（同約2千3百坪）」が9月に竣工する予定です。これらのビルはすでに成約が進んでいるため、高稼働での竣工が見込まれています。新宿区では大型空室が少なくなっていることから、オフィスビル市場は小規模な動きが続きそうです。（S.F）

空室率

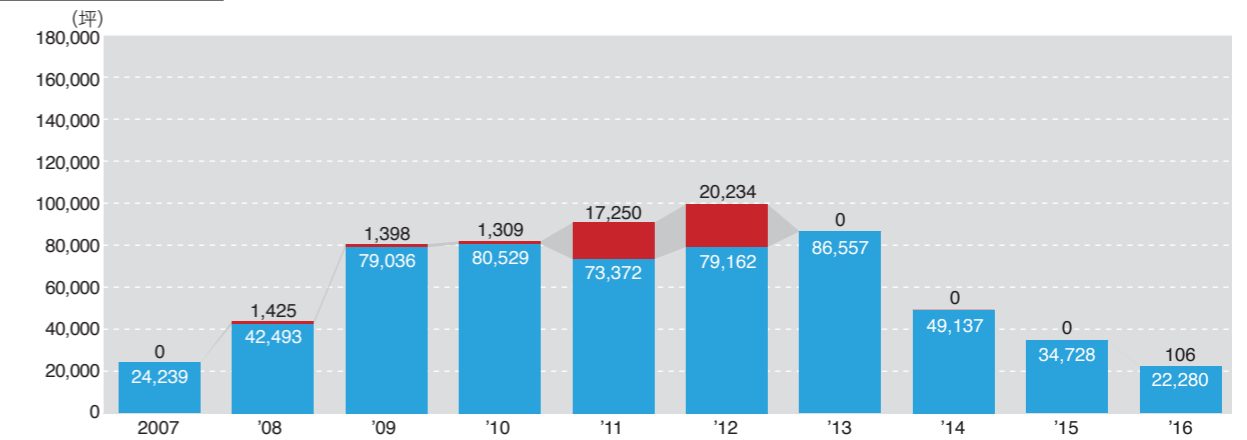


	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
延床面積(坪)	1,367,695	1,368,695	1,382,409	1,400,820	1,472,322	1,520,987	1,515,337	1,517,969	1,509,140	1,584,729
貸室面積(坪)	861,298	856,754	857,894	870,339	906,145	939,674	932,415	934,539	928,877	961,548
空室面積(坪)	24,239	43,918	80,434	81,838	90,622	99,396	86,557	49,137	34,728	22,386
空室率/平均(%)	2.81	5.13	9.38	9.40	10.00	10.58	9.28	5.26	3.74	2.33
空室のあるビル比率(%)	22.09	36.56	51.50	51.92	54.46	52.40	49.70	39.58	33.33	30.18

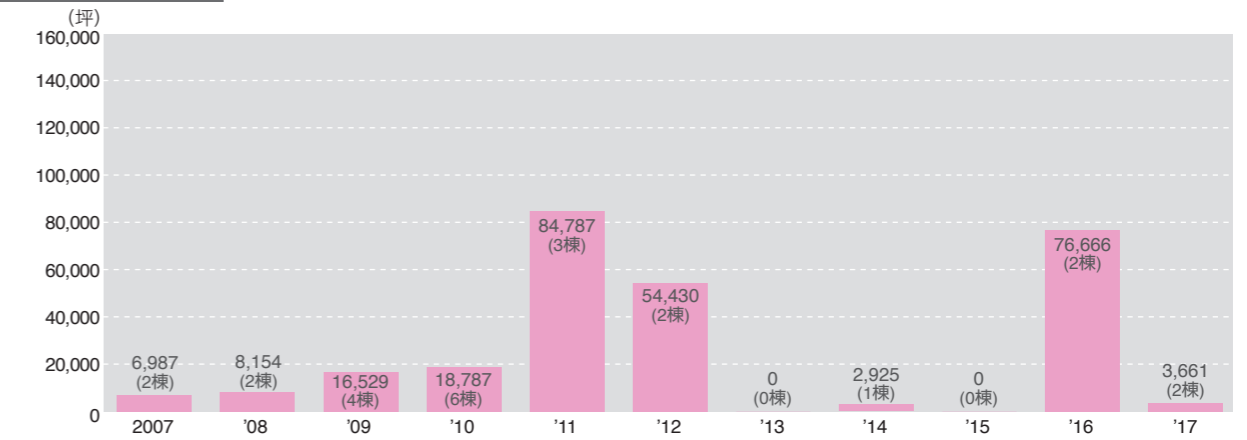
平均賃料



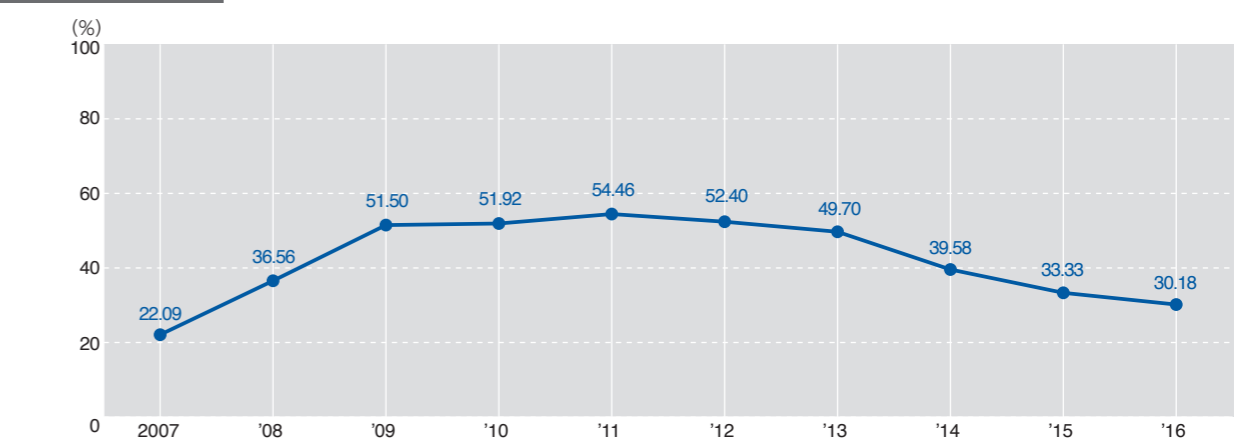
空室面積



新築ビルの供給量



空室のあるビル比率

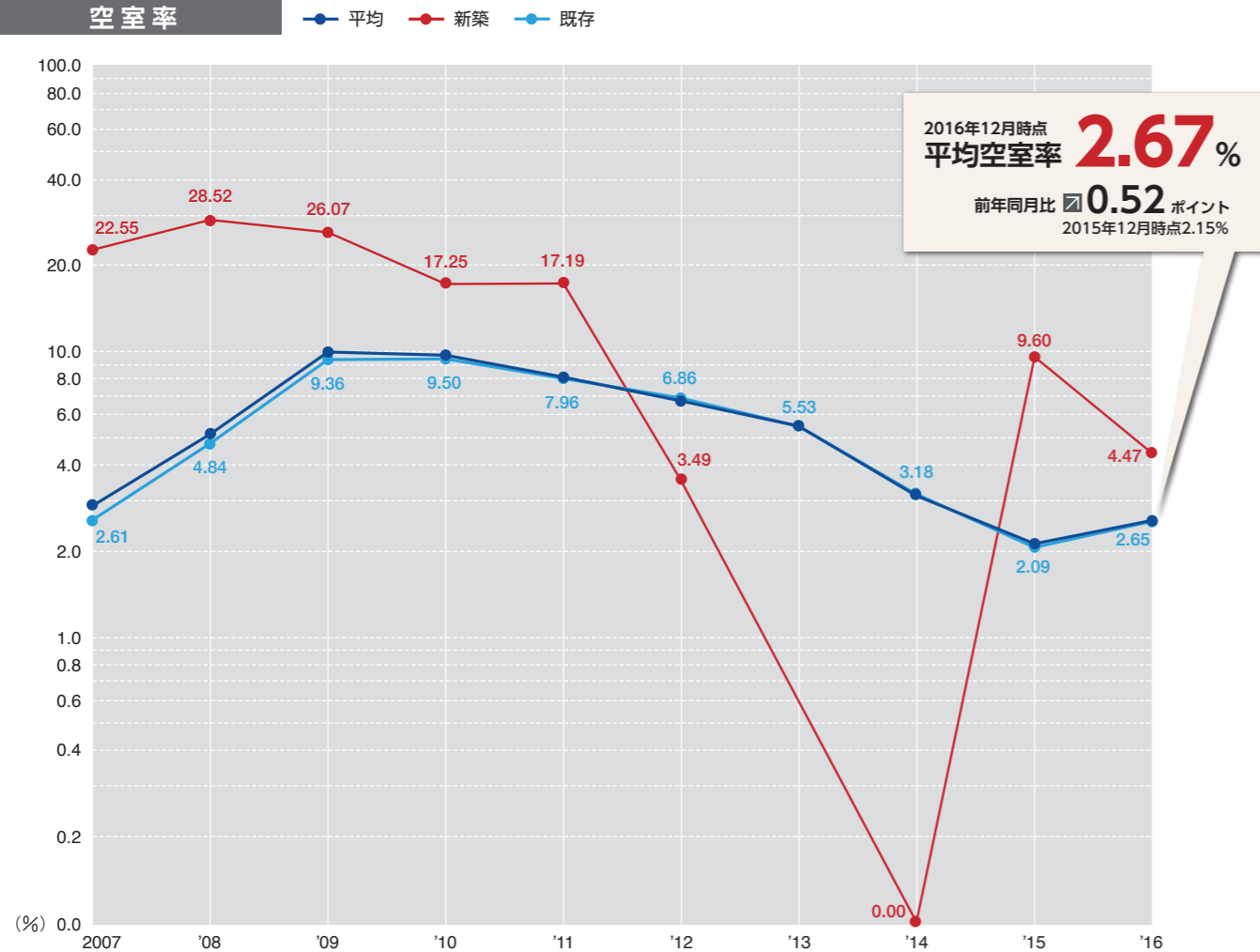


渋谷区

2016年の動向 および今後の状況

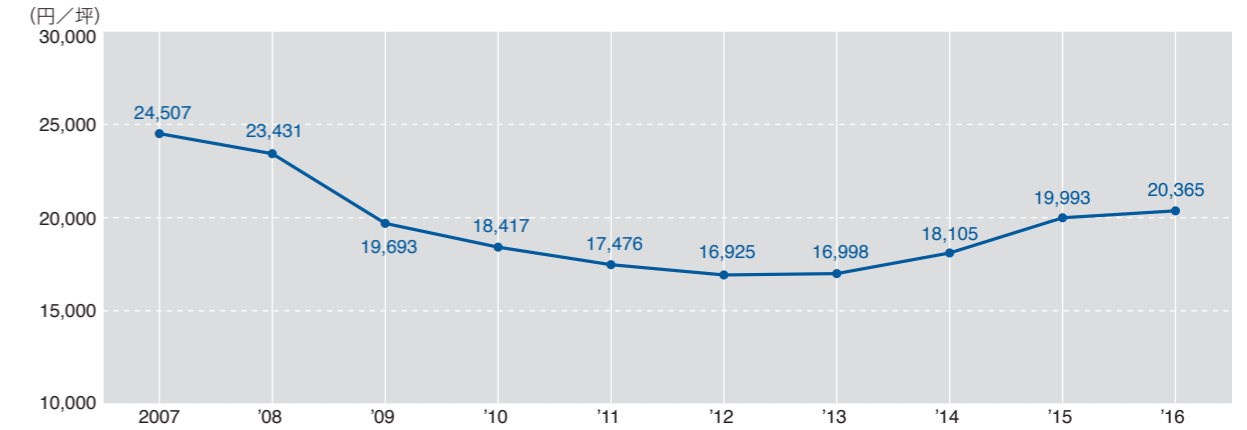
渋谷区の2016年12月時点の平均空室率は2.67%。2016年は小規模な成約の動きが中心となる中、他地区の新築ビルなどへの移転に伴う大型解約の影響が見られたことから、平均空室率が前年同月比0.52ポイント上昇しました。2016年の新規供給量は延床面積9千8百坪(2棟)。いずれも満室や高稼働となっているため、新築ビルの12月時点の空室率は4.47%となりました。既存ビルについては、大型空室が少ないこともあり、小規模な成約が多く見られました。このような状況の中、一部で大型解約の動きがあったため、空室面積がこの1年間で約3千3百坪増加しました。12月時点の平均賃料は20,365円、前年同月比1.86%(372円)上げました。1月に6年2カ月ぶりの2万円台となり、都心5区内で最も高い賃料水準で推移しました。2017年の新規供給量は延床面積23,516坪、3棟が竣工する予定です。規模別に見ると、延床面積1万坪未満の大型ビルが1棟、同1万坪以上の大規模ビルは2棟「渋谷キャスト(延床面積約1万1千坪)」が4月に、「神宮前タワービルディング(同約1万1千坪)」が9月に竣工する予定となっています。いずれのビルもすでに満室や高稼働での竣工が予定されているため、渋谷区のオフィスビル市場では規模を問わず空室の品薄感が強まりそうです。(S.F)

空室率

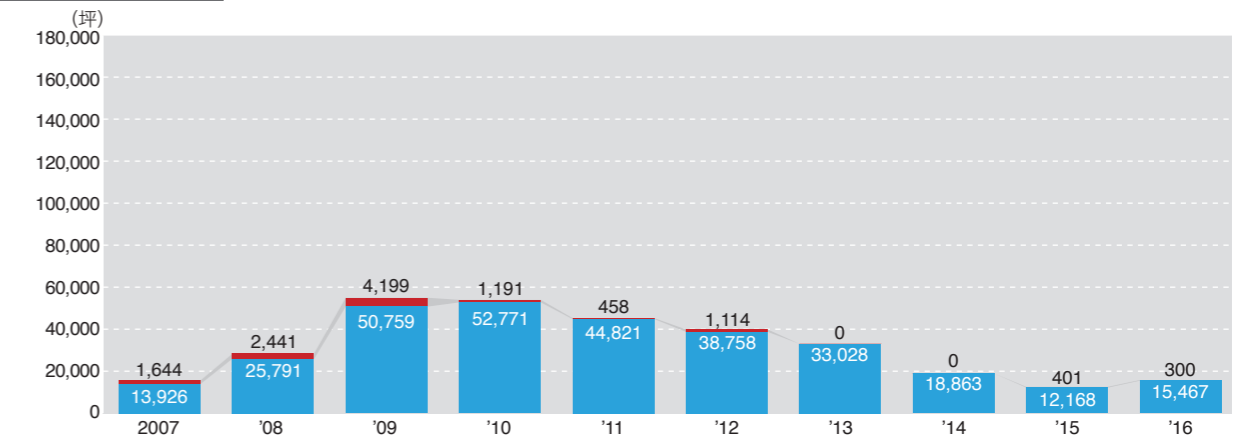


	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
延床面積(坪)	863,085	866,885	882,902	899,254	928,119	1,006,724	1,004,677	1,000,190	992,974	998,507
貸室面積(坪)	540,588	541,880	558,389	562,453	565,862	597,267	596,945	596,309	585,884	589,539
空室面積(坪)	15,570	28,232	54,958	53,962	45,279	39,872	33,028	18,863	12,569	15,767
空室率/平均(%)	2.88	5.21	9.84	9.59	8.00	6.68	5.53	3.16	2.15	2.67
空室のあるビル比率(%)	20.00	34.24	48.51	47.52	46.73	40.45	29.22	20.92	22.44	19.80

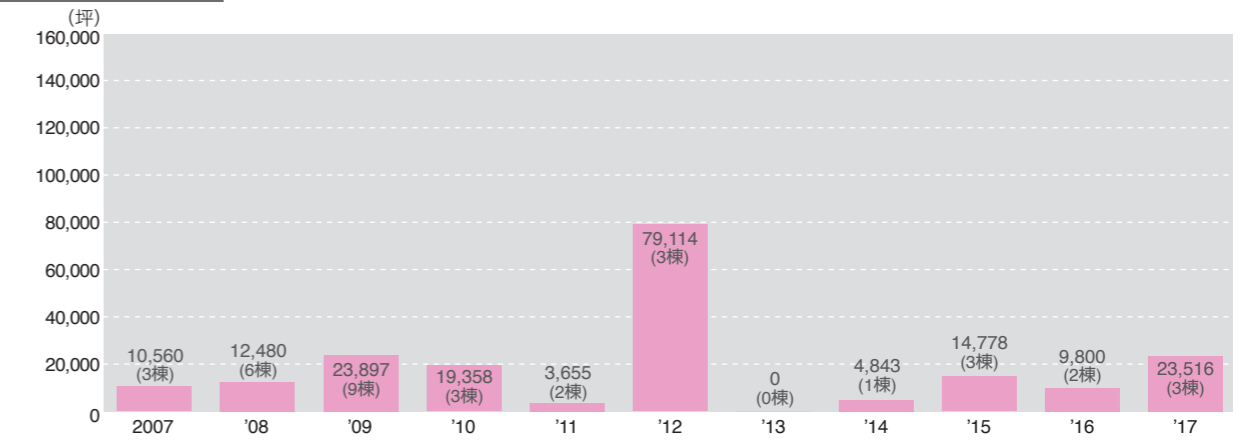
平均賃料



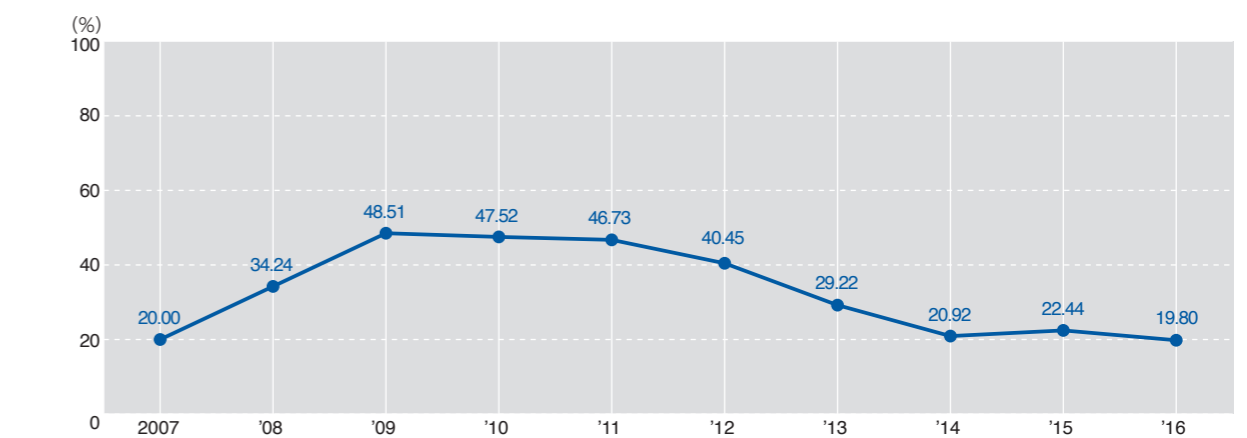
空室面積



新築ビルの供給量

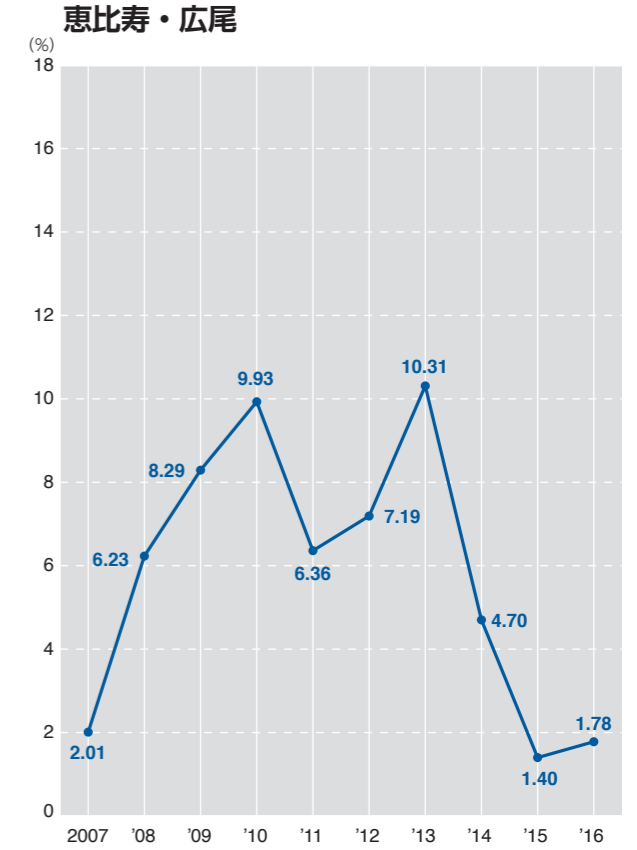
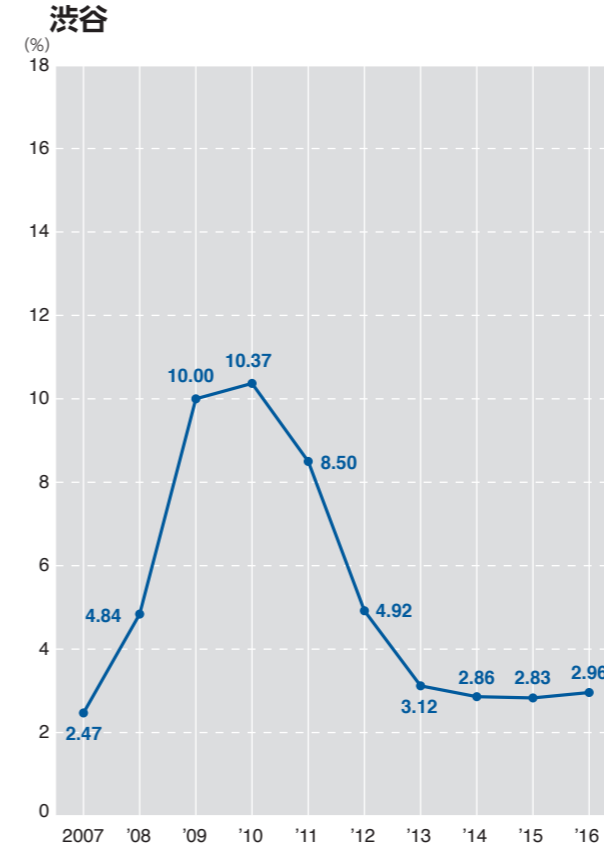
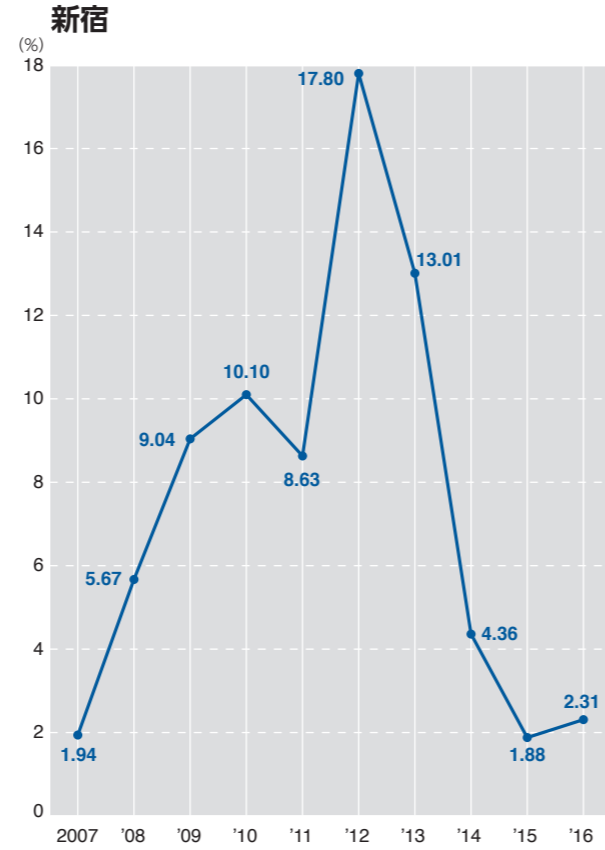
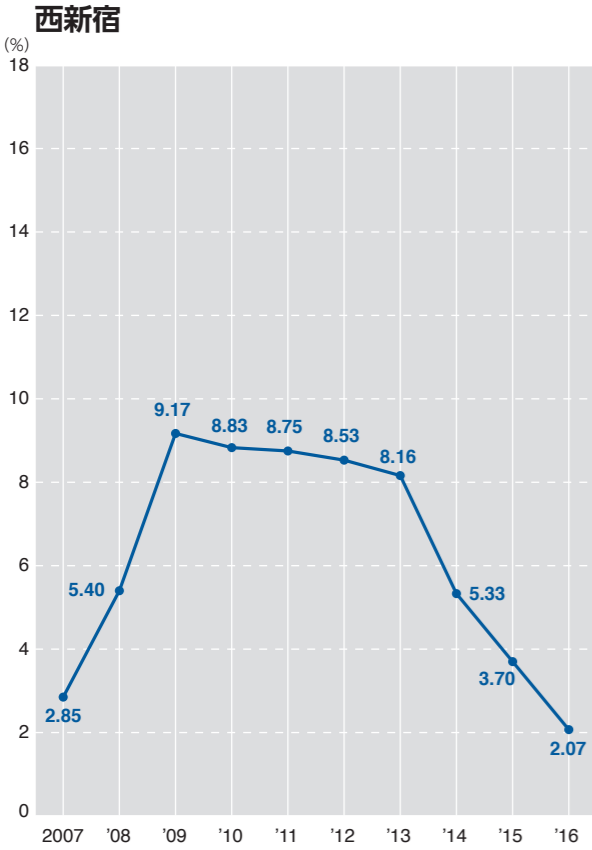


空室のあるビル比率

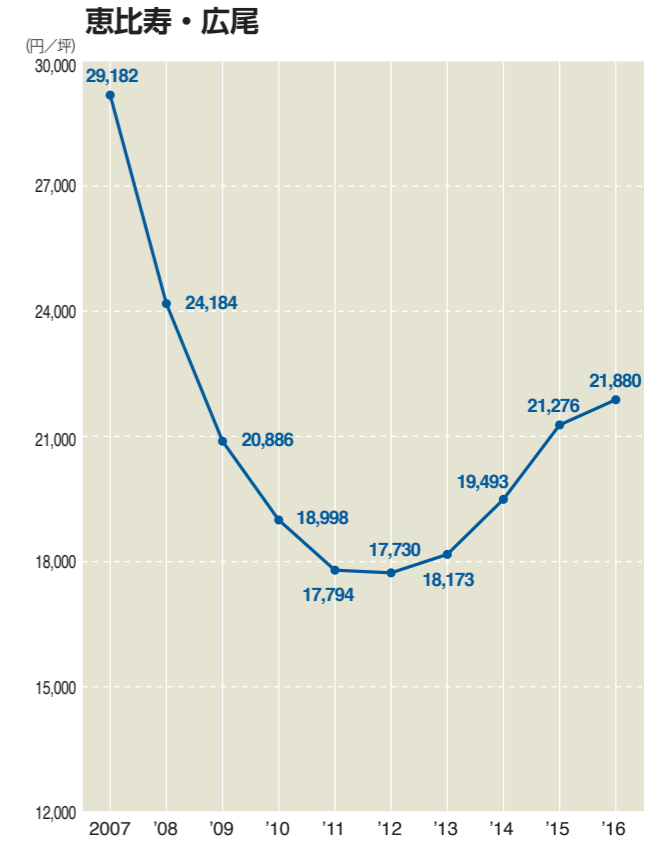
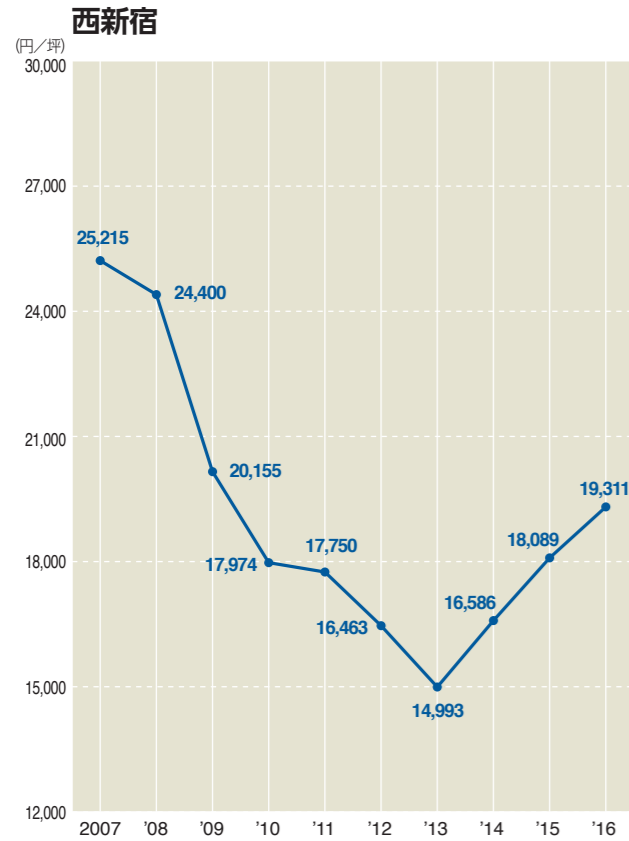


新宿区・渋谷区 [エリアデータ]

平均空室率 平均



平均賃料 平均





信頼のネットワーク

三鬼商事株式会社

本社

〒104-0028 東京都中央区八重洲2-4-1
TEL(03)3272-1411代 FAX(03)3272-1400代

URL <http://www.e-miki.com>