

～2012年7月度調査～
東京主要5区 速報版

2012年 8月 8日作成

東京主要5区 オフィス市況調査速報

— 2012年7月度調査より —

■平均空室率※1は 8.90%(前月比▲0.04ポイント)

■推定成約賃料※2は 16,120円(前月比+48円)

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(本社:東京都千代田区)は、2012年7月度の『東京主要5区(千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区)のオフィスビル市況調査速報』を発表致します。

【7月度のポイント】

2012年7月度の東京主要5区の平均空室率※1は8.90%(前月比▲0.04ポイント)となりました。主要5区全てで500坪超の大規模成約があり空室率が改善しています。中でも千代田区では、丸の内・大手町エリアを中心に1,000坪超の大規模な成約があり、新築の供給が続く厳しいテナント誘致競争の中で堅調に空室を改善しており、3カ月連続で空室率が改善しています。一方、新宿区・渋谷区では1,000坪超の解約が発生した影響を受け、空室率は上昇しました。

推定成約賃料※2は16,120円(前月比+48円)となりました。推定成約賃料が上昇した背景には、空室を解消したビルが新築ビルなどの比較的高い賃料で成約した事が影響していると考えられます。依然として賃下げの動きが続いており、賃料が上昇局面をむかえるには時間を要すると思われれます。

新築ビル※3の平均空室率は34.08%(前月比▲3.01ポイント)となり2カ月連続で改善、推定成約賃料は28,125円(前月比▲18円)となりました。7月は2棟の新築ビルがいずれも満室で竣工した影響を受け、空室率は改善しています。8月に大規模な新築が供給されますが、新築ビルへの引合いは増加傾向を辿っており、今後も更なる空室の改善が進む事が期待されます。

2012年はオフィスビルの大量供給による空室率の上昇が懸念されていましたが、拡張や増床といった前向きな移転が増加した影響を受け、空室率は今年1月と同じく8%台で推移しています。依然として高い空室率ですが、来年春頃には企業業績の回復に伴ったオフィス市況の完全な回復を期待したいと思えます。

- ・ 今回の調査は2012年7月1日から7月31日の期間に、テナント募集を行った合計11,721棟を対象に調査を実施(事務所のみ)
- ・ 次回、2012年8月度(8月1日～8月31日)の調査結果は、2012年8月初旬に発表いたします。
発表日はビルディンググループ グループサイト(<http://www.building.co.jp/>)で、毎月月末に開示しています。
- ・ 詳細についてはビルNAVIニュース(<http://www.birunavi-news.net/>)で分析をしていますので、併せてご参照ください。

※1: 空室率 …基準階床面積100坪以上のビル

※2: 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)

※3: 新築物件 …竣工後1年未満のビル

※2012年4月度調査より調査内容を一部変更し、平均募集賃料を推定成約賃料に変更しました。これは募集賃料を非公表とする物件が増加しており適正なサンプルの確保が困難になっている点、募集賃料と成約賃料の乖離が大きく市況の実態に即していない点を考慮したため、より実態に近い数値である推定成約賃料を採用し公表する判断に至ったものです。

◆本件の内容に関するお問い合わせ先◆
株式会社 ビルディング企画

フリーダイヤル:0120-222-060
TEL:03-6361-5081 FAX:03-6361-5099
東京都千代田区霞が関3-8-1虎の門三井ビル
<http://www.building.co.jp>

【直近13カ月 空室率推移】

		調査月	2011.07	2011.08	2011.09	2011.10	2011.11	2011.12	2012.01	2012.02	2012.03	2012.04	2012.05	2012.06	2012.07
東京	主要5区	千代田区	6.05%	5.52%	5.64%	5.63%	5.81%	5.52%	6.21%	6.11%	6.20%	6.05%	7.57%	7.36%	7.04%
		中央区	6.76%	6.80%	7.18%	7.09%	7.20%	7.14%	7.71%	7.85%	7.00%	7.00%	7.13%	7.75%	7.38%
		港区	9.67%	8.83%	8.17%	8.35%	8.84%	8.31%	8.72%	9.06%	8.67%	8.55%	8.88%	9.01%	9.25%
		新宿区	9.00%	9.24%	8.78%	9.65%	9.50%	11.88%	11.55%	11.03%	11.05%	13.89%	13.80%	14.04%	14.06%
		渋谷区	6.80%	7.59%	7.50%	7.83%	7.75%	6.99%	7.84%	8.15%	7.76%	7.28%	7.92%	7.39%	7.81%
		平均値	7.75%	7.46%	7.27%	7.47%	7.66%	7.72%	8.15%	8.19%	7.94%	8.28%	8.90%	8.94%	8.90%
		新築平均値	20.08%	22.34%	19.07%	21.71%	23.29%	30.25%	37.10%	37.93%	32.70%	34.62%	37.90%	37.09%	34.08%
	その他	品川区	11.60%	11.51%	11.59%	10.93%	10.98%	10.28%	9.81%	9.12%	10.27%	10.39%	10.83%	11.67%	10.59%
		豊島区	6.43%	6.02%	7.13%	6.94%	7.08%	6.96%	7.22%	7.29%	6.75%	7.20%	7.16%	6.41%	6.21%
		台東区	8.11%	7.78%	7.47%	6.37%	6.57%	6.81%	7.14%	6.85%	6.43%	6.32%	5.87%	5.60%	5.31%
		江東区	17.00%	16.43%	16.63%	16.52%	16.97%	16.80%	16.41%	19.14%	17.05%	18.68%	19.66%	18.64%	19.83%

・空室率は小数点以下第二位未満は切捨て

【直近13カ月 推定成約賃料推移】

※推定成約賃料の推移は2012年4月より

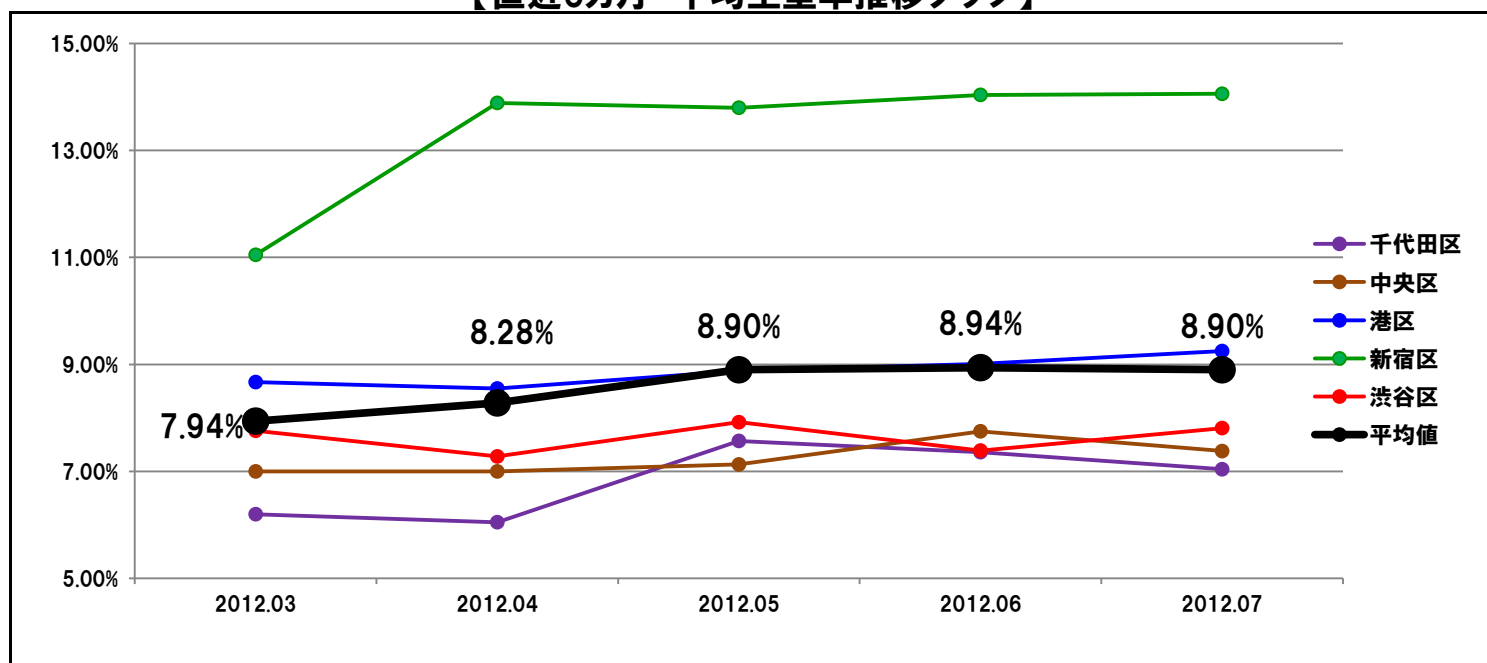
		調査月	2011.07	2011.08	2011.09	2011.10	2011.11	2011.12	2012.01	2012.02	2012.03	2012.04	2012.05	2012.06	2012.07
東京	主要5区	千代田区	21,793円	21,681円	21,478円	20,948円	20,485円	20,846円	20,742円	20,861円	21,194円	16,733円	16,553円	16,361円	16,315円
		中央区	18,048円	17,875円	18,097円	17,803円	17,420円	17,314円	17,111円	17,137円	16,597円	15,816円	15,794円	15,914円	15,998円
		港区	19,316円	19,225円	19,328円	19,106円	18,775円	18,664円	18,430円	18,402円	18,396円	16,283円	16,139円	16,205円	15,834円
		新宿区	17,726円	17,774円	17,456円	17,443円	17,516円	17,470円	17,328円	17,160円	17,287円	14,281円	14,203円	14,189円	14,298円
		渋谷区	19,437円	19,689円	19,659円	19,476円	18,942円	18,797円	19,261円	19,287円	19,360円	17,449円	18,579円	17,846円	18,028円
		平均値	19,264円	19,249円	19,204円	18,955円	18,628円	18,618円	18,574円	18,569円	18,567円	16,214円	16,144円	16,072円	16,120円
		新築平均値	24,700円	23,179円	22,900円	23,794円	24,763円	24,971円	26,675円	27,111円	27,235円	26,564円	28,150円	28,143円	28,125円
	その他	品川区	15,174円	14,940円	14,855円	14,593円	15,041円	14,920円	14,965円	14,879円	15,067円	14,129円	14,110円	13,853円	13,784円
		豊島区	16,938円	16,893円	16,707円	16,132円	15,736円	15,837円	15,494円	15,743円	15,386円	14,604円	14,723円	14,540円	14,409円
		台東区	14,119円	14,205円	13,662円	13,777円	13,723円	12,924円	13,087円	13,312円	13,222円	13,049円	12,714円	12,735円	12,829円
		江東区	14,046円	14,316円	14,236円	13,905円	13,759円	13,618円	13,747円	13,754円	13,603円	12,203円	12,601円	12,362円	12,177円

・賃料平均は小数以下切捨て

【空室率・推定成約賃料 前月比増減】

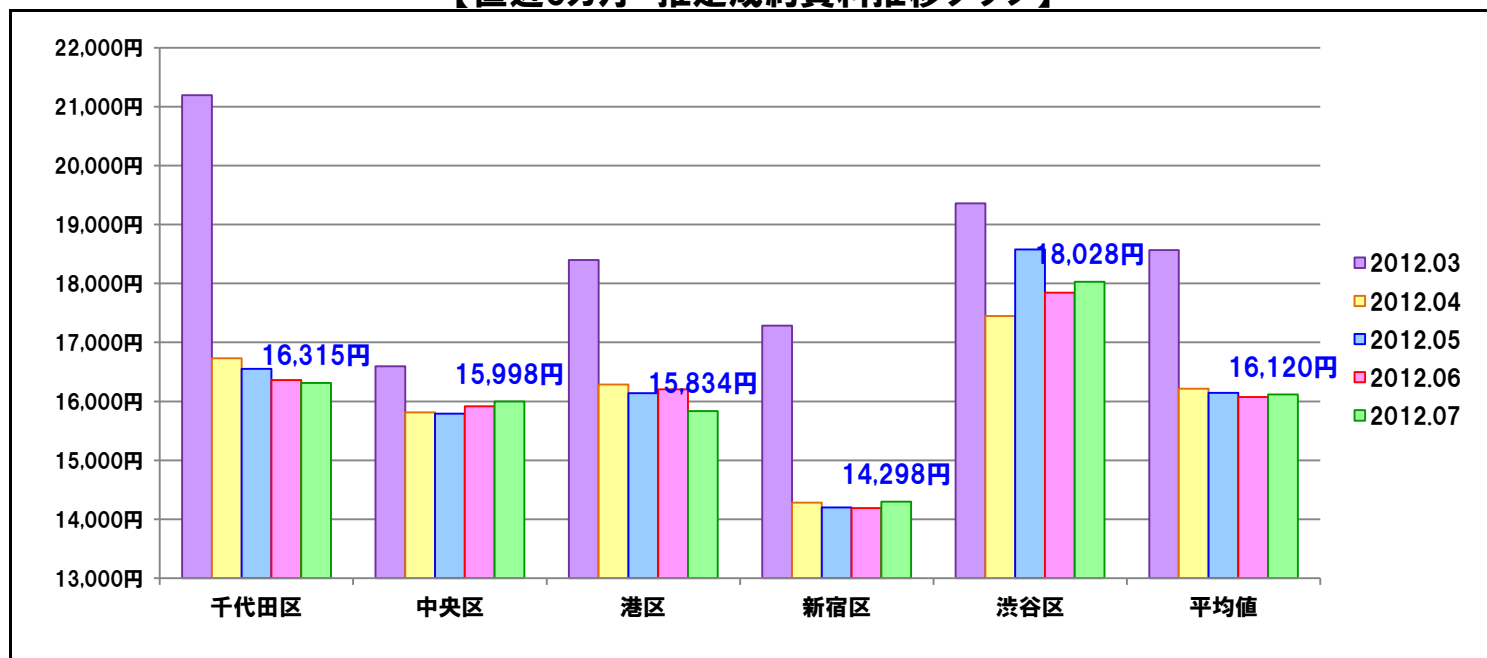
	空室率		推定成約賃料			
	大型・大規模ビル (100坪以上)		中型ビル (20~100坪未満)	大型ビル (100~300坪未満)		大規模ビル (300坪以上)
	空室率	前月比	賃料	賃料	前月比	賃料
千代田区	7.04%	-0.32%	13,642円	16,315円	-46円	32,423円
中央区	7.38%	-0.37%	14,125円	15,998円	84円	17,295円
港区	9.25%	0.24%	14,699円	15,834円	-371円	20,448円
新宿区	14.06%	0.02%	13,597円	14,298円	109円	20,661円
渋谷区	7.81%	0.42%	16,290円	18,028円	182円	20,812円
平均値	8.90%	-0.04%	14,316円	16,120円	48円	23,210円
新築平均	34.08%	-3.01%	-	28,125円	-18円	-

【直近5カ月 平均空室率推移グラフ】



【直近5カ月 推定成約賃料推移グラフ】

※推定成約賃料の推移は2012年4月より



《 データ概要 》

● 共通データ ●

調査期間：2012年7月1日～2012年7月31日
対 象：基準階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 ●

東京主要5区 11,721棟 （新築ビル35棟含む）

《 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