

～2012年8月度調査～
東京主要5区 速報版

2012年 9月 11日作成

東京主要5区 オフィス市況調査速報

— 2012年8月度調査より —

■平均空室率※1は 8.71%(前月比▲0.19ポイント)

■推定成約賃料※2は 16,092円(前月比▲28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8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。

【8月度のポイント】

2012年8月度の東京主要5区の平均空室率※1は8.71%(前月比▲0.19ポイント)となり、2ヶ月連続で改善しました。最も空室率が改善したのは新宿区で12.66%(前月比▲1.40ポイント)となりました。新宿区では新築ビルで5,000坪の大規模成約の影響を受け、空室率が大幅に改善しています。一方、千代田区では500坪超の新規募集が相次ぎ、空室率は上昇に転じているほか、渋谷区でも空室率が僅かながらですが上昇しています。

推定成約賃料※2は16,092円(前月比▲28円)となり、7月度の上昇から一転し下落となりました。賃料値下げの動きは依然として続いています。新規募集ビルや競争力の高い一部の既存ビルでは、成約価格の引上げや値下げ幅の圧縮傾向も見られるなど賃料上昇の動きが高まっており、今後の動向に注視していく必要があります。

新築ビル※3の平均空室率は31.60%(前月比▲2.48ポイント)、推定成約賃料は28,895円(前月比+770円)となりました。8月は1棟の大規模ビルが空室を残して竣工を迎えたことに起因する空室率の上昇が懸念されていましたが、新宿区での5,000坪の大規模成約や、港区での複数の大型成約があったことによって、空室率は3ヶ月連続の改善となりました。

8月は、新築ビルの動向を除けば、テナント企業の動きは少ない月となりました。拡張系の移転の増加により移転需要は増加していますが、一方では企業の新たなリストラの動きも出始めており、今後は大規模な解約や縮小・統合移転の動きなどがオフィス市況に与える影響が懸念されています。

- ・ 今回の調査は2012年8月1日から8月31日の期間に、テナント募集を行った合計11,700棟を対象に調査を実施(事務所のみ)
- ・ 次回、2012年9月度(9月1日～9月30日)の調査結果は、2012年10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
E-mail:h-miwaki@building.co.jp
<http://www.building.co.jp>

【直近13カ月 空室率推移】

		調査月	2011.08	2011.09	2011.10	2011.11	2011.12	2012.01	2012.02	2012.03	2012.04	2012.05	2012.06	2012.07	2012.08
東京	主要5区	千代田区	5.52%	5.64%	5.63%	5.81%	5.52%	6.21%	6.11%	6.20%	6.05%	7.57%	7.36%	7.04%	7.29%
		中央区	6.80%	7.18%	7.09%	7.20%	7.14%	7.71%	7.85%	7.00%	7.00%	7.13%	7.75%	7.38%	7.23%
		港区	8.83%	8.17%	8.35%	8.84%	8.31%	8.72%	9.06%	8.67%	8.55%	8.88%	9.01%	9.25%	9.13%
		新宿区	9.24%	8.78%	9.65%	9.50%	11.88%	11.55%	11.03%	11.05%	13.89%	13.80%	14.04%	14.06%	12.66%
		渋谷区	7.59%	7.50%	7.83%	7.75%	6.99%	7.84%	8.15%	7.76%	7.28%	7.92%	7.39%	7.81%	7.86%
		平均値	7.46%	7.27%	7.47%	7.66%	7.72%	8.15%	8.19%	7.94%	8.28%	8.90%	8.94%	8.90%	8.71%
		新築平均値	22.34%	19.07%	21.71%	23.29%	30.25%	37.10%	37.93%	32.70%	34.62%	37.90%	37.09%	34.08%	31.60%
	その他	品川区	11.51%	11.59%	10.93%	10.98%	10.28%	9.81%	9.12%	10.27%	10.39%	10.83%	11.67%	10.59%	10.75%
		豊島区	6.02%	7.13%	6.94%	7.08%	6.96%	7.22%	7.29%	6.75%	7.20%	7.16%	6.41%	6.21%	6.36%
		台東区	7.78%	7.47%	6.37%	6.57%	6.81%	7.14%	6.85%	6.43%	6.32%	5.87%	5.60%	5.31%	5.27%
		江東区	16.43%	16.63%	16.52%	16.97%	16.80%	16.41%	19.14%	17.05%	18.68%	19.66%	18.64%	19.83%	19.10%

・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

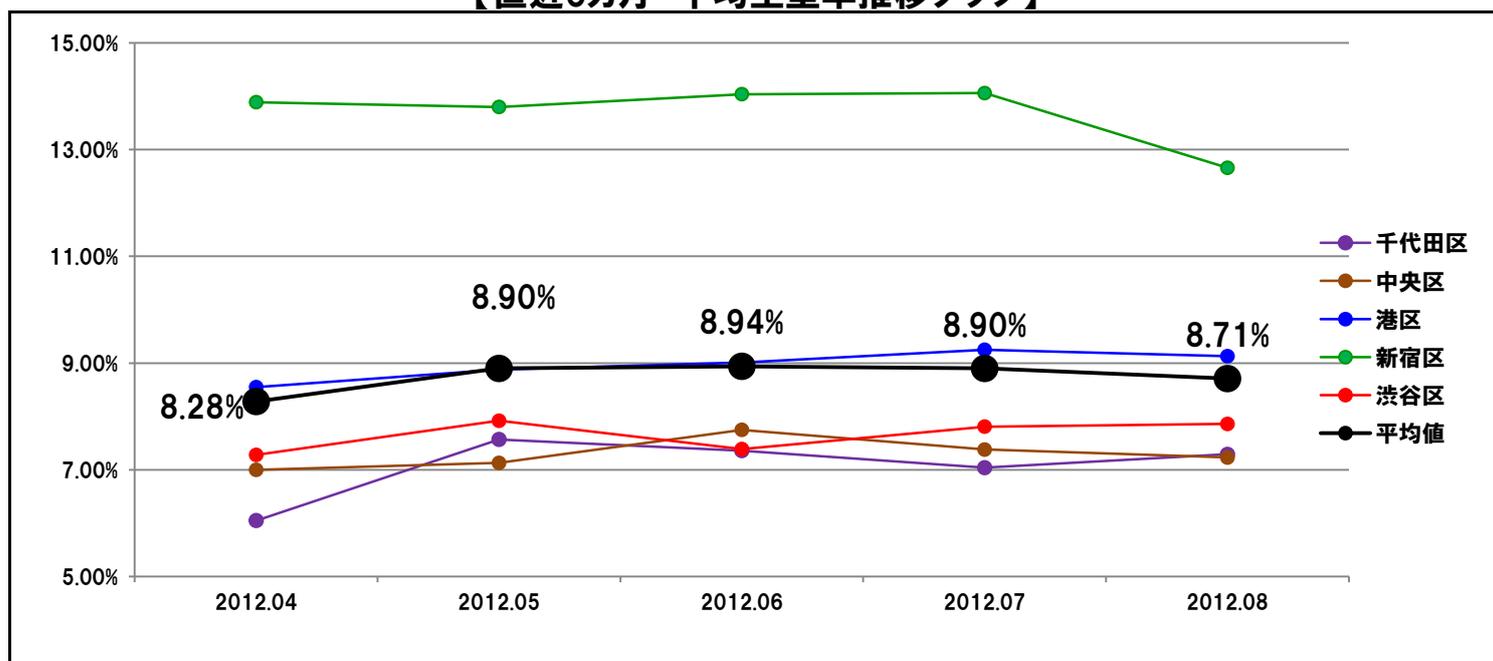
		調査月	2011.08	2011.09	2011.10	2011.11	2011.12	2012.01	2012.02	2012.03	2012.04	2012.05	2012.06	2012.07	2012.08
東京	主要5区	千代田区	21,681円	21,478円	20,948円	20,485円	20,846円	20,742円	20,861円	21,194円	16,733円	16,553円	16,361円	16,315円	16,252円
		中央区	17,875円	18,097円	17,803円	17,420円	17,314円	17,111円	17,137円	16,597円	15,816円	15,794円	15,914円	15,998円	15,792円
		港区	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	16,178円
		新宿区	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	14,330円
		渋谷区	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	18,367円
		平均値	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	16,092円
		新築平均値	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	28,895円
	その他	品川区	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	13,879円
		豊島区	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	14,544円
		台東区	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	12,883円
		江東区	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	12,212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】

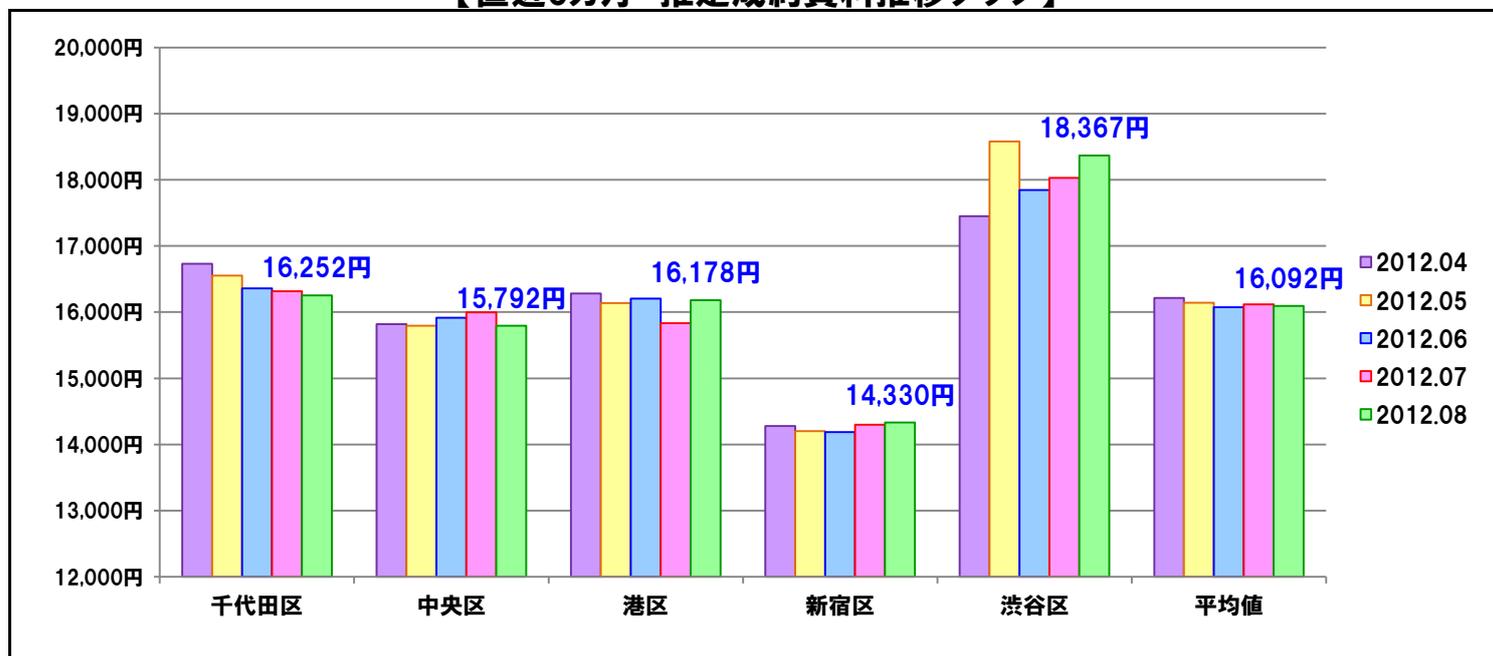
	空室率		推定成約賃料			
	大型・大規模ビル (100坪以上)		中型ビル (20~100坪未満)	大型ビル (100~300坪未満)		大規模ビル (300坪以上)
	空室率	前月比	賃料	賃料	前月比	賃料
千代田区	7.29%	0.25%	13,614円	16,252円	-63円	31,431円
中央区	7.23%	-0.15%	14,139円	15,792円	-206円	16,746円
港区	9.13%	-0.12%	14,726円	16,178円	344円	21,245円
新宿区	12.66%	-1.40%	13,627円	14,330円	32円	20,937円
渋谷区	7.86%	0.05%	16,224円	18,367円	339円	20,020円
平均値	8.71%	-0.19%	14,315円	16,092円	-28円	23,037円
新築平均	31.60%	-2.48%	-	28,895円	770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8月1日～2012年8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 11,700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