

～2012年10月度調査～
東京主要5区 速報版

2012年 11月 8日作成

東京主要5区 オフィス市況調査速報

— 2012年10月度調査より —

■平均空室率※1は 8.95%(前月比+0.57ポイント)

■推定成約賃料※2は 16,015円(前月比▲52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10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。

【10月度のポイント】

2012年10月度の東京主要5区の平均空室率※1は8.95%(前月比+0.57ポイント)となり、4カ月ぶりに上昇となりました。最も空室率が上昇したのは港区で9.91%(前月比+1.52ポイント)となりました。港区では10,000坪超の空室が発生した影響で、空室率は大きく上昇しています。又、千代田区で7.69%(前月比+0.78ポイント)、中央区では7.77%(前月比+0.57ポイント)と、都心3区全てで空室率が大きく上昇しています。一方新宿区と渋谷区では、新規募集が少なかったこともあり空室率は改善しました。

推定成約賃料※2は16,015円(前月比▲52円)となり、3カ月連続の下落となりました。一部の高稼働物件に賃料上昇の動きが見られるものの、全体的には値下げの動きが多く、賃料は底這い状態が続いています。

新築ビル※3の平均空室率は29.65%(前月比▲0.33ポイント)となり5カ月連続で改善、推定成約賃料は29,053円(前月比▲58円)となりました。10月は主要5区で4棟の新築ビルが竣工しましたが、うち1棟は満室で竣工しています。その他の新築ビルも引合いが多い状況が続いており、新築ビルの需要の高さが伺えます。

10月は大規模な募集が相次ぎ、空室率は大きく上昇しました。これらの動きの背景には企業の再編や統合、新築ビルへの移転による二次空室によるものが多く、想定されていた動きでもあります。今後これらの二次空室の成約動向がオフィス市況に大きな影響を与えるため、注視が必要となるでしょう。

・ 今回の調査は2012年10月1日から10月31日の期間に、テナント募集を行った合計11,432棟を対象に調査を実施(事務所のみ)

・ 次回、2012年11月度(11月1日～11月30日)の調査結果は、2012年12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 | 2011.10 | 2011.11 | 2011.12 | 2012.01 | 2012.02 | 2012.03 | 2012.04 | 2012.05 | 2012.06 | 2012.07 | 2012.08 | 2012.09 | 2012.10 |
|----|------|-------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| 東京 | 主要5区 | 千代田区 | 5.63% | 5.81% | 5.52% | 6.21% | 6.11% | 6.20% | 6.05% | 7.57% | 7.36% | 7.04% | 7.29% | 6.91% | 7.69% |
| | | 中央区 | 7.09% | 7.20% | 7.14% | 7.71% | 7.85% | 7.00% | 7.00% | 7.13% | 7.75% | 7.38% | 7.23% | 7.20% | 7.77% |
| | | 港区 | 8.35% | 8.84% | 8.31% | 8.72% | 9.06% | 8.67% | 8.55% | 8.88% | 9.01% | 9.25% | 9.13% | 8.39% | 9.91% |
| | | 新宿区 | 9.65% | 9.50% | 11.88% | 11.55% | 11.03% | 11.05% | 13.89% | 13.80% | 14.04% | 14.06% | 12.66% | 12.50% | 11.72% |
| | | 渋谷区 | 7.83% | 7.75% | 6.99% | 7.84% | 8.15% | 7.76% | 7.28% | 7.92% | 7.39% | 7.81% | 7.86% | 8.28% | 7.35% |
| | | 平均値 | 7.47% | 7.66% | 7.72% | 8.15% | 8.19% | 7.94% | 8.28% | 8.90% | 8.94% | 8.90% | 8.71% | 8.38% | 8.95% |
| | | 新築平均値 | 21.71% | 23.29% | 30.25% | 37.10% | 37.93% | 32.70% | 34.62% | 37.90% | 37.09% | 34.08% | 31.60% | 29.98% | 29.65% |
| | その他 | 品川区 | 10.93% | 10.98% | 10.28% | 9.81% | 9.12% | 10.27% | 10.39% | 10.83% | 11.67% | 10.59% | 10.75% | 10.87% | 10.86% |
| | | 豊島区 | 6.94% | 7.08% | 6.96% | 7.22% | 7.29% | 6.75% | 7.20% | 7.16% | 6.41% | 6.21% | 6.36% | 5.49% | 5.60% |
| | | 台東区 | 6.37% | 6.57% | 6.81% | 7.14% | 6.85% | 6.43% | 6.32% | 5.87% | 5.60% | 5.31% | 5.27% | 5.24% | 5.13% |
| | | 江東区 | 16.52% | 16.97% | 16.80% | 16.41% | 19.14% | 17.05% | 18.68% | 19.66% | 18.64% | 19.83% | 19.10% | 19.01% | 19.33% |

・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

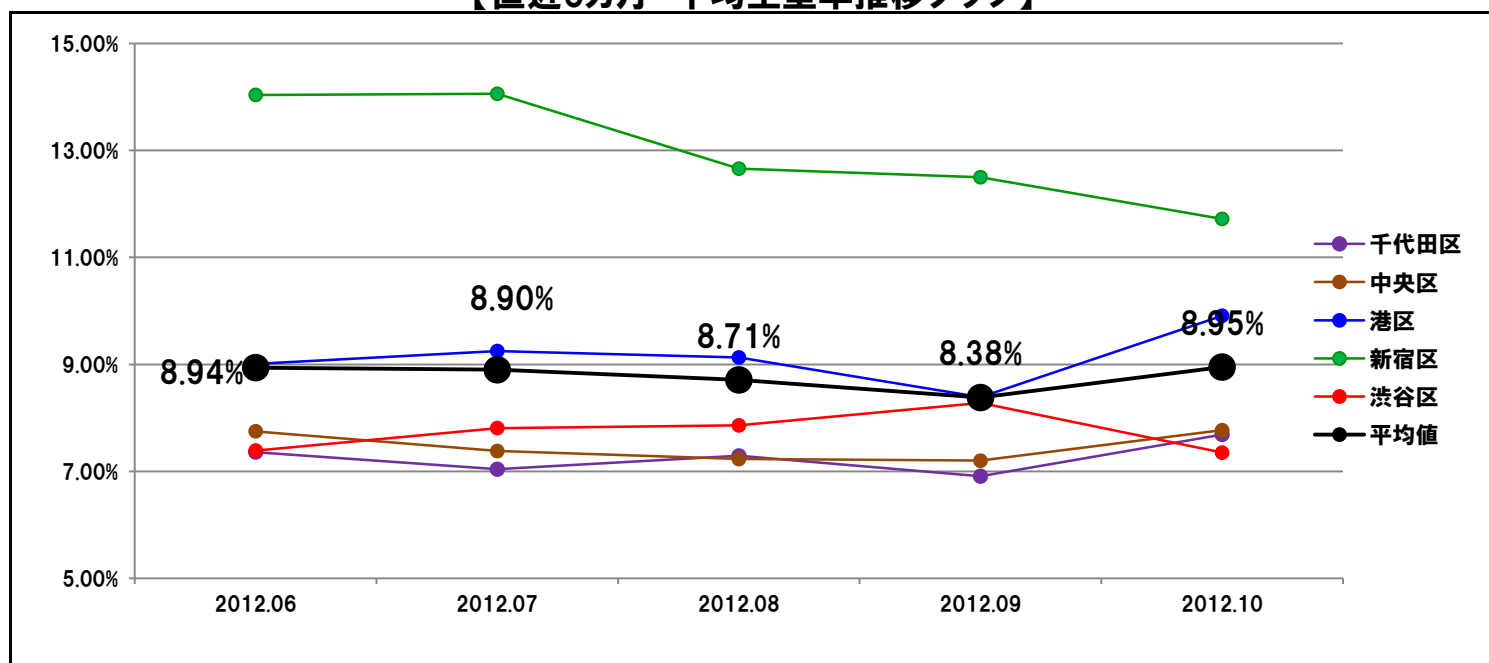
| | | 調査月 | 2011.10 | 2011.11 | 2011.12 | 2012.01 | 2012.02 | 2012.03 | 2012.04 | 2012.05 | 2012.06 | 2012.07 | 2012.08 | 2012.09 | 2012.10 |
|----|------|-------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| 東京 | 主要5区 | 千代田区 | 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 | 16,048円 | 16,079円 |
| | | 中央区 | 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 | 15,665円 | 15,527円 |
| | | 港区 | 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 | 16,298円 | 16,174円 |
| | | 新宿区 | 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 | 14,300円 | 14,482円 |
| | | 渋谷区 | 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 | 18,520円 | 18,519円 |
| | | 平均値 | 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 | 16,067円 | 16,015円 |
| | | 新築平均値 | 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 | 29,111円 | 29,053円 |
| | その他 | 品川区 | 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 | 13,759円 | 13,735円 |
| | | 豊島区 | 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 | 14,065円 | 14,249円 |
| | | 台東区 | 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 | 12,915円 | 13,372円 |
| | | 江東区 | 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 | 12,181円 | 12,227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】

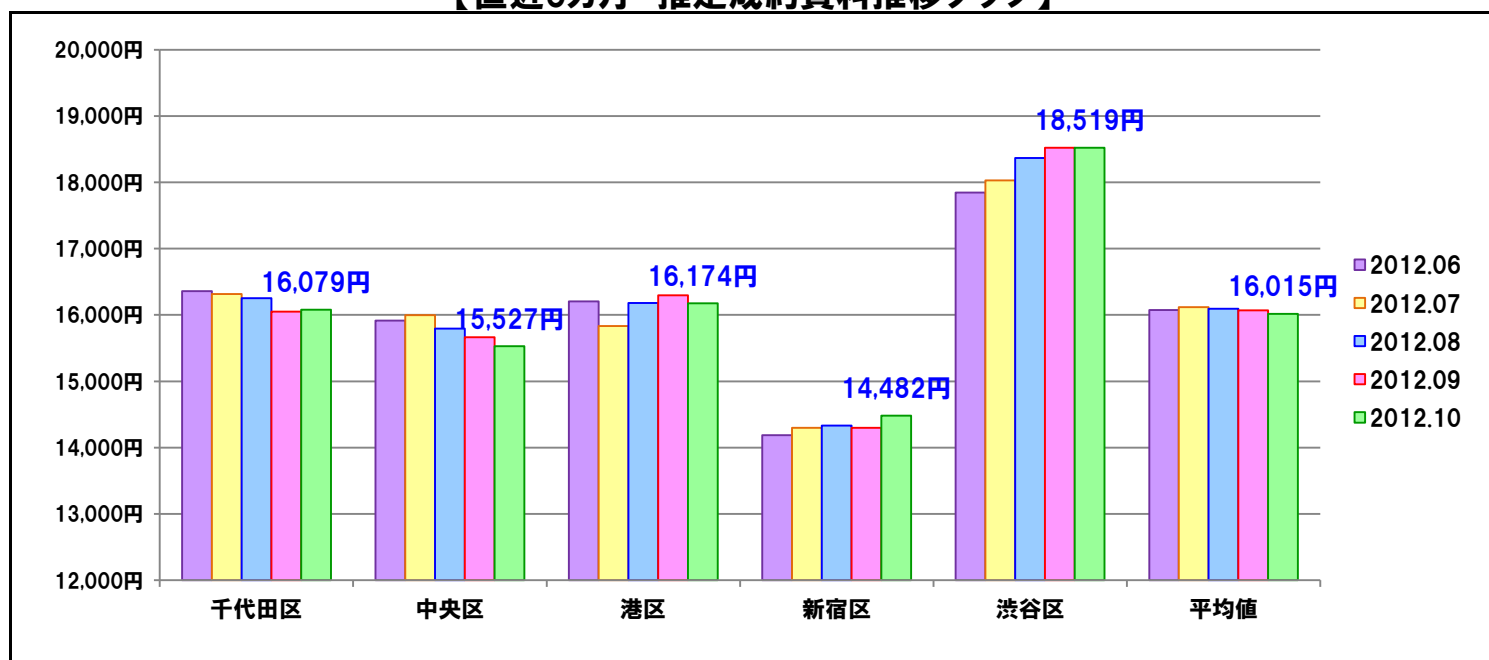
| | 空室率 | | 推定成約賃料 | | | |
|------------|----------------------|--------------|---------------------|----------------------|-------------|-------------------|
| | 大型・大規模ビル (100坪以上) | | 中型ビル (20~100坪未満) | 大型ビル (100~300坪未満) | | 大規模ビル (300坪以上) |
| | 空室率 | 前月比 | 賃料 | 賃料 | 前月比 | 賃料 |
| 千代田区 | 7.69% | 0.78% | 13,446円 | 16,079円 | 31円 | 31,795円 |
| 中央区 | 7.77% | 0.57% | 14,135円 | 15,527円 | -138円 | 16,512円 |
| 港区 | 9.91% | 1.52% | 14,641円 | 16,174円 | -124円 | 21,467円 |
| 新宿区 | 11.72% | -0.78% | 13,691円 | 14,482円 | 182円 | 21,000円 |
| 渋谷区 | 7.35% | -0.93% | 16,037円 | 18,519円 | -1円 | 21,096円 |
| 平均値 | 8.95% | 0.57% | 14,235円 | 16,015円 | -52円 | 23,320円 |
| 新築平均 | 29.65% | -0.33% | - | 29,053円 | -58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10月1日～2012年10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 11,432棟（新築ビル33棟を含む）

《 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