

～2012年11月度調査～
東京主要5区 速報版

2012年 12月 10日作成

東京主要5区 オフィス市況調査速報

— 2012年11月度調査より —

■平均空室率※1は 8.96%(前月比+0.01ポイント)

■推定成約賃料※2は 15,996円(前月比▲19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11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。

【11月度のポイント】

2012年11月度の東京主要5区の平均空室率※1は8.96%(前月比+0.01ポイント)となり、2カ月連続の上昇となりました。最も空室率が上昇したのは中央区で8.70%(前月比+0.93ポイント)となりました。中央区では新築ビルへの移転による5,000坪超の大規模募集が開始された影響を受け、空室率が上昇しています。一方の渋谷区では500坪超の大規模成約が数件間かれた影響で、空室率は6.73%(前月比▲0.62ポイント)と改善しました。この影響を受け、渋谷駅周辺ではまとまった面積が確保できるビルが少なくなっており、恵比寿や目黒に移転先を検討し直すケースも出てきています。

推定成約賃料※2は15,996円(前月比▲19円)となり、4カ月連続の下落となりました。東京主要5区の平均空室率は高い数値で推移していますが、競争力の高いビルでは引続き成約賃料の引上げの動きが見られています。但し、空室が長期化しているビルでは更に賃料を下げる動きが続いており、全体的に賃料の上昇には時間を要すると思われる。

新築ビル※3の平均空室率は30.20%(前月比+0.55ポイント)、推定成約賃料は30,094円(前月比+1,041円)となり、2009年11月以来3年ぶりに30,000円台まで上昇しました。この背景には新築ビルの人気や、値頃感のある新築ビルでの空室が解消された事が影響していると考えられます。

11月は全エリアで500坪超の大規模成約が多数あり、移転の動向としては大規模ビルへの統合や拡張が大半を占め、同時にコストダウンも計算し移転を決めるケースが多く聞かれています。値頃感のある市況を背景に当面は同様の動きが続くことが予想されますが、同時に二次空室が発生する事が懸念材料となっております。

・ 今回の調査は2012年11月1日から11月30日の期間に、テナント募集を行った合計11,412棟を対象に調査を実施(事務所のみ)

・ 次回、2012年12月度(12月1日～12月31日)の調査結果は、2013年1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	2011.11	2011.12	2012.01	2012.02	2012.03	2012.04	2012.05	2012.06	2012.07	2012.08	2012.09	2012.10	2012.11
東京	主要5区	千代田区	5.81%	5.52%	6.21%	6.11%	6.20%	6.05%	7.57%	7.36%	7.04%	7.29%	6.91%	7.69%	7.50%
		中央区	7.20%	7.14%	7.71%	7.85%	7.00%	7.00%	7.13%	7.75%	7.38%	7.23%	7.20%	7.77%	8.70%
		港区	8.84%	8.31%	8.72%	9.06%	8.67%	8.55%	8.88%	9.01%	9.25%	9.13%	8.39%	9.91%	9.87%
		新宿区	9.50%	11.88%	11.55%	11.03%	11.05%	13.89%	13.80%	14.04%	14.06%	12.66%	12.50%	11.72%	11.75%
		渋谷区	7.75%	6.99%	7.84%	8.15%	7.76%	7.28%	7.92%	7.39%	7.81%	7.86%	8.28%	7.35%	6.73%
		平均値	7.66%	7.72%	8.15%	8.19%	7.94%	8.28%	8.90%	8.94%	8.90%	8.71%	8.38%	8.95%	8.96%
		新築平均値	23.29%	30.25%	37.10%	37.93%	32.70%	34.62%	37.90%	37.09%	34.08%	31.60%	29.98%	29.65%	30.20%
	その他	品川区	10.98%	10.28%	9.81%	9.12%	10.27%	10.39%	10.83%	11.67%	10.59%	10.75%	10.87%	10.86%	10.38%
		豊島区	7.08%	6.96%	7.22%	7.29%	6.75%	7.20%	7.16%	6.41%	6.21%	6.36%	5.49%	5.60%	5.85%
		台東区	6.57%	6.81%	7.14%	6.85%	6.43%	6.32%	5.87%	5.60%	5.31%	5.27%	5.24%	5.13%	4.65%
		江東区	16.97%	16.80%	16.41%	19.14%	17.05%	18.68%	19.66%	18.64%	19.83%	19.10%	19.01%	19.33%	17.84%

・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

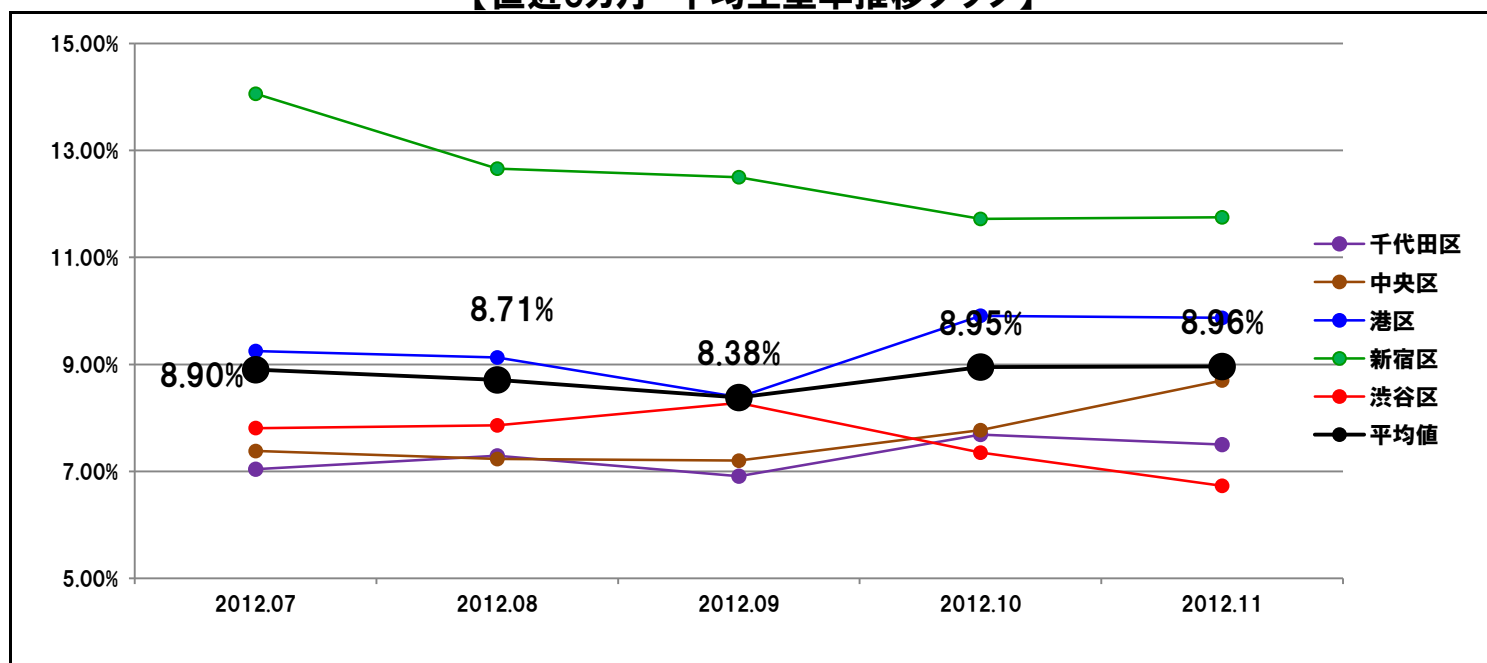
		調査月	2011.11	2011.12	2012.01	2012.02	2012.03	2012.04	2012.05	2012.06	2012.07	2012.08	2012.09	2012.10	2012.11
東京	主要5区	千代田区	20,485円	20,846円	20,742円	20,861円	21,194円	16,733円	16,553円	16,361円	16,315円	16,252円	16,048円	16,079円	16,114円
		中央区	17,420円	17,314円	17,111円	17,137円	16,597円	15,816円	15,794円	15,914円	15,998円	15,792円	15,665円	15,527円	15,651円
		港区	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	16,198円
		新宿区	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	14,514円
		渋谷区	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	18,291円
		平均値	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	15,996円
		新築平均値	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	30,094円
	その他	品川区	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	13,761円
		豊島区	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	14,622円
		台東区	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	13,671円
		江東区	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	11,701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】

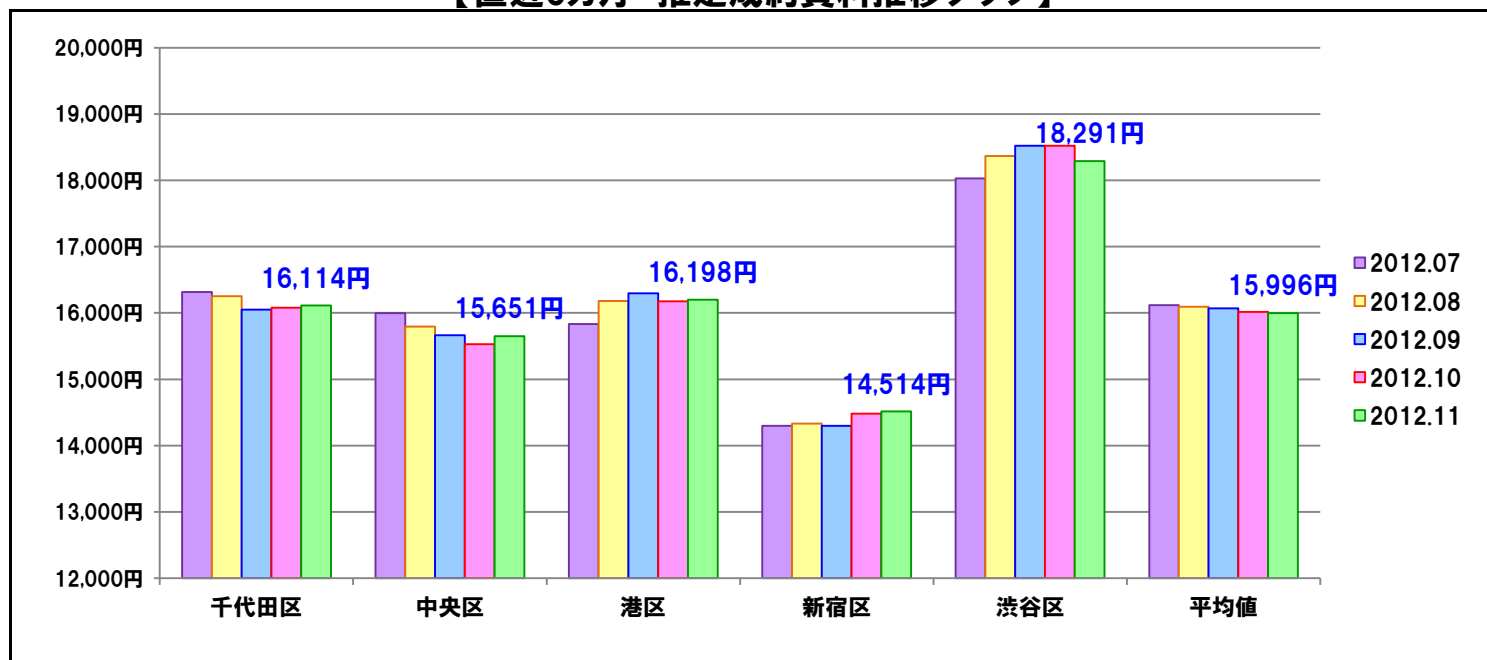
	空室率		推定成約賃料			
	大型・大規模ビル (100坪以上)		中型ビル (20~100坪未満)	大型ビル (100~300坪未満)		大規模ビル (300坪以上)
	空室率	前月比	賃料	賃料	前月比	賃料
千代田区	7.50%	-0.19%	13,407円	16,114円	35円	32,518円
中央区	8.70%	0.93%	14,098円	15,651円	124円	18,080円
港区	9.87%	-0.04%	14,603円	16,198円	24円	21,540円
新宿区	11.75%	0.03%	13,498円	14,514円	32円	21,013円
渋谷区	6.73%	-0.62%	16,082円	18,291円	-228円	21,360円
平均値	8.96%	0.01%	14,187円	15,996円	-19円	23,542円
新築平均	30.20%	0.55%	-	30,094円	1,041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11月1日～2012年11月30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 11,412棟（新築ビル30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