

～2013年3月度調査～
東京主要5区 速報版

2013年 4月 12日作成

東京主要5区 オフィス市況調査速報

— 2013年3月度調査より —

■平均空室率※1は 8.70%(前月比+0.11ポイント)

■推定成約賃料※2は 15,890円(前月比▲100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、2013年3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。

【3月度のポイント】

2013年3月度の東京主要5区の平均空室率※1は8.70%(前月比+0.11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中央区で10.19%(前月比+0.85ポイント)となりました。中央区では新築ビル竣工による供給増に加え、既存ビルでも1,000坪超の大規模募集が開始されるなどしたため、空室率が大きく上昇しました。また、新宿区でもエリア外への転出による大規模募集など複数の新規募集が開始されたため、空室率が上昇しました。一方千代田区では、新築ビルの竣工による供給増があったものの、既存ビルで100～300坪の成約が相次いだことなどによって空室率は6.48%(前月比▲0.16ポイント)と改善しています。

推定成約賃料※2は15,890円(前月比▲100円)となり、3カ月連続の下落となりました。2月度に引き続き、年度内成約を目指した値下げの動きが多く見られたものの、一部の物件やエリアでは賃料値上がりの動きも見せていることから、推定成約賃料は横ばいの状況が続いています。

新築ビル※3の平均空室率は22.70%(前月比+0.01ポイント)、推定成約賃料は29,441円(前月比+233円)となりました。3月竣工の新築ビルについては、比較的高稼働での竣工となっており、空室率は僅かな上昇にとどまりました。一方、推定成約賃料は、高価格帯のビルが多く竣工したことで上昇となりました。

3月度も引き合いの増加が続いており、成約の動きも多く見られました。新築ビルは、今年竣工予定の大半が3月までに竣工を迎えており、いずれも高稼働での竣工となっています。2013年度は景況感の回復に伴って、テナントの増床意欲の拡大によるオフィス市況の回復に期待がかかります。

- ・ 今回の調査は2013年3月1日から3月31日の期間に、テナント募集を行った合計11,248棟を対象に調査を実施(事務所のみ)
- ・ 次回、2013年4月度(4月1日～4月30日)の調査結果は、2013年5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
物件管理課/山田

フリーダイヤル:0120-222-060
TEL:03-6361-9011 FAX:03-6361-5090
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	2012.03	2012.04	2012.05	2012.06	2012.07	2012.08	2012.09	2012.10	2012.11	2012.12	2013.1	2013.2	2013.3
東京	主要5区	千代田区	6.20%	6.05%	7.57%	7.36%	7.04%	7.29%	6.91%	7.69%	7.50%	7.01%	6.60%	6.64%	6.48%
		中央区	7.00%	7.00%	7.13%	7.75%	7.38%	7.23%	7.20%	7.77%	8.70%	8.96%	8.85%	9.34%	10.19%
		港区	8.67%	8.55%	8.88%	9.01%	9.25%	9.13%	8.39%	9.91%	9.87%	10.02%	10.06%	10.11%	9.90%
		新宿区	11.05%	13.89%	13.80%	14.04%	14.06%	12.66%	12.50%	11.72%	11.75%	10.99%	11.23%	10.79%	11.44%
		渋谷区	7.76%	7.28%	7.92%	7.39%	7.81%	7.86%	8.28%	7.35%	6.73%	6.19%	6.25%	5.36%	5.35%
		平均値	7.94%	8.28%	8.90%	8.94%	8.90%	8.71%	8.38%	8.95%	8.96%	8.73%	8.64%	8.59%	8.70%
		新築平均値	32.70%	34.62%	37.90%	37.09%	34.08%	31.60%	29.98%	29.65%	30.20%	27.65%	23.45%	22.69%	22.70%
	その他	品川区	10.27%	10.39%	10.83%	11.67%	10.59%	10.75%	10.87%	10.86%	10.38%	10.03%	9.98%	9.68%	11.35%
		豊島区	6.75%	7.20%	7.16%	6.41%	6.21%	6.36%	5.49%	5.60%	5.85%	5.40%	5.55%	5.85%	5.18%
		台東区	6.43%	6.32%	5.87%	5.60%	5.31%	5.27%	5.24%	5.13%	4.65%	4.66%	4.85%	4.56%	5.89%
		江東区	17.05%	18.68%	19.66%	18.64%	19.83%	19.10%	19.01%	19.33%	17.84%	17.36%	16.61%	15.30%	15.15%

・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

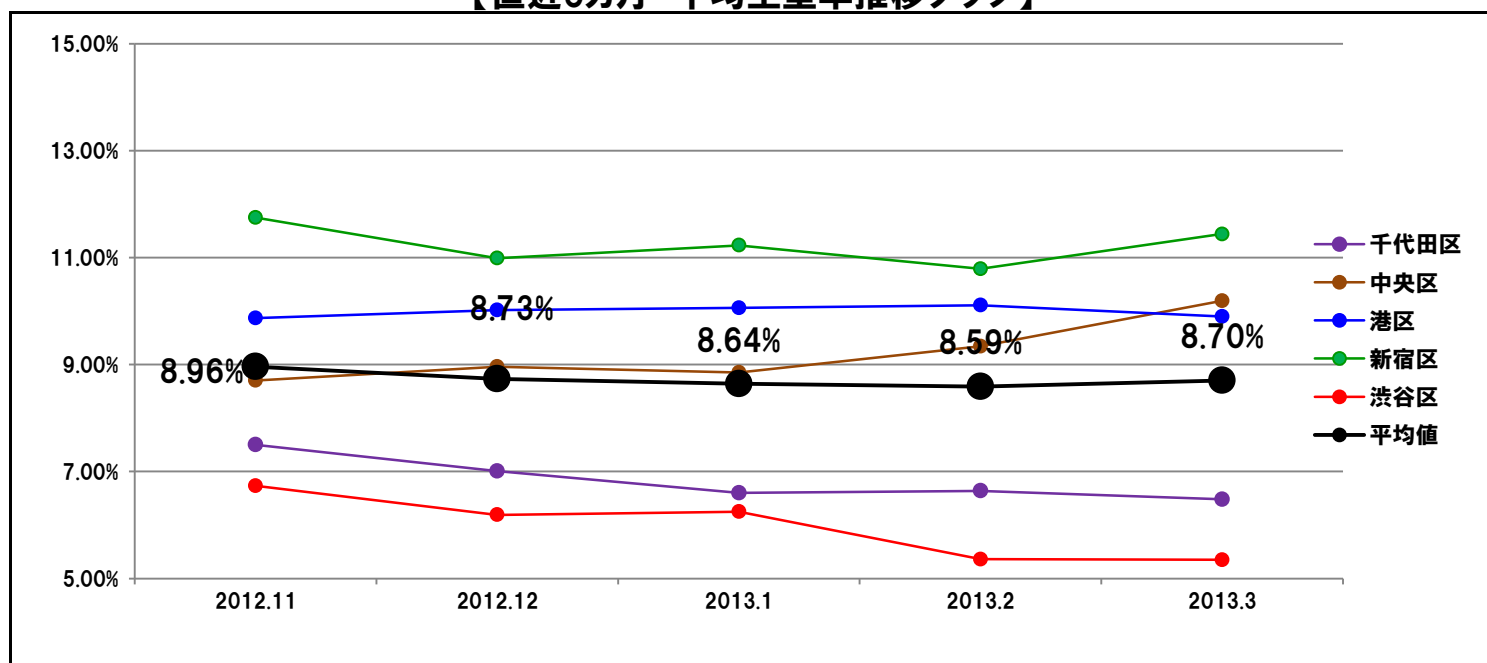
		調査月	2012.03	2012.04	2012.05	2012.06	2012.07	2012.08	2012.09	2012.10	2012.11	2012.12	2013.1	2013.2	2013.3
東京	主要5区	千代田区	21,194円	16,733円	16,553円	16,361円	16,315円	16,252円	16,048円	16,079円	16,114円	16,038円	15,961円	16,070円	16,279円
		中央区	16,597円	15,816円	15,794円	15,914円	15,998円	15,792円	15,665円	15,527円	15,651円	15,690円	15,773円	15,716円	15,446円
		港区	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	16,038円	16,103円	15,910円	15,685円
		新宿区	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	14,533円	14,630円	14,683円	14,739円
		渋谷区	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	18,650円	18,688円	18,706円	18,699円
		平均値	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	16,093円	16,025円	15,990円	15,890円
		新築平均値	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	30,750円	29,458円	29,208円	29,441円
	その他	品川区	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	13,661円	13,482円	13,028円	13,126円
		豊島区	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	14,897円	15,065円	15,106円	14,965円
		台東区	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	13,128円	13,222円	13,062円	13,464円
		江東区	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	11,246円	11,224円	11,104円	11,187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】

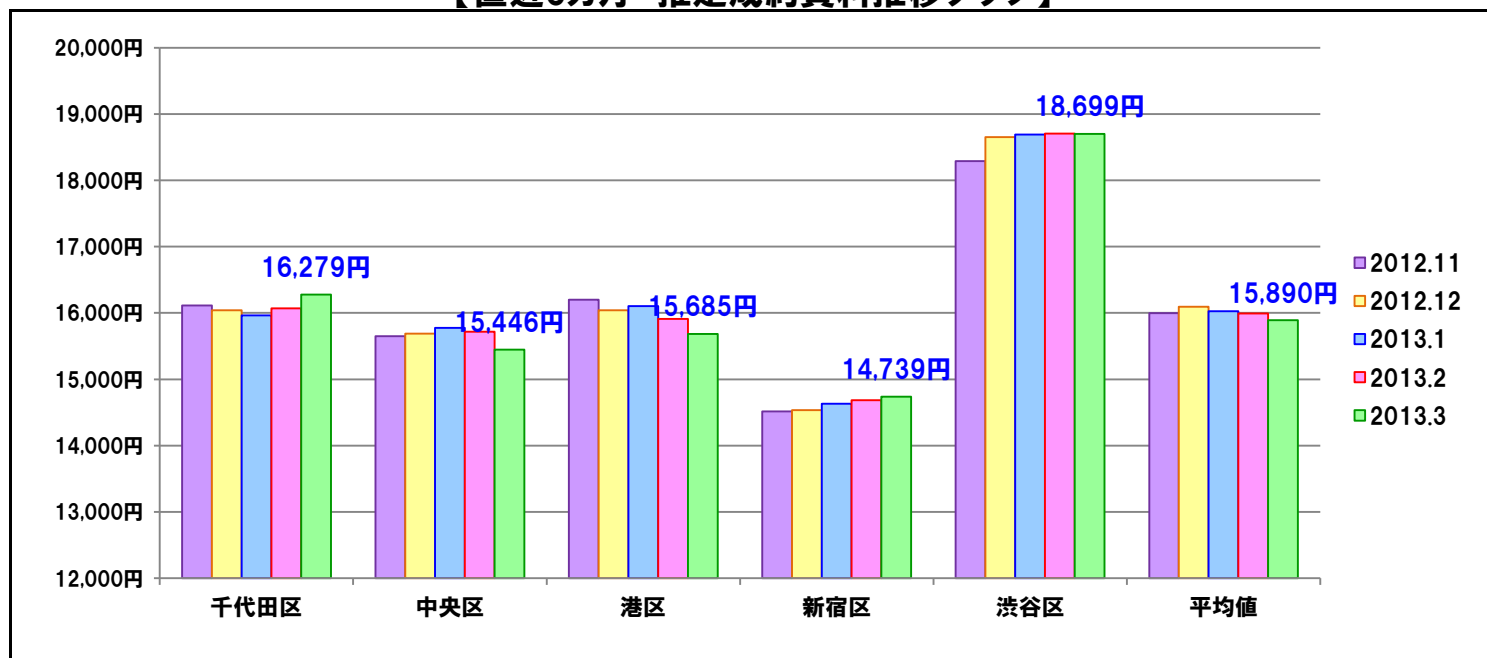
	空室率		推定成約賃料			
	大型・大規模ビル (100坪以上)		中型ビル (20~100坪未満)	大型ビル (100~300坪未満)		大規模ビル (300坪以上)
	空室率	前月比	賃料	賃料	前月比	賃料
千代田区	6.48%	-0.16%	13,335円	16,279円	209円	31,944円
中央区	10.19%	0.85%	13,879円	15,446円	-270円	19,059円
港区	9.90%	-0.21%	14,611円	15,685円	-225円	21,345円
新宿区	11.44%	0.65%	13,363円	14,739円	56円	20,464円
渋谷区	5.35%	-0.01%	15,943円	18,699円	-7円	20,062円
平均値	8.70%	0.11%	14,068円	15,890円	-100円	23,023円
新築平均	22.70%	0.01%	-	29,441円	233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：2013年3月1日～2013年3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 11,248棟（新築ビル31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