

～2013年4月度調査～
東京主要5区 速報版

2013年 5月 10日作成

東京主要5区 オフィス市況調査速報

— 2013年4月度調査より —

■平均空室率※1は 8.69%(前月比▲0.01ポイント)

■推定成約賃料※2は 15,942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、2013年4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。

【4月度のポイント】

2013年4月度の東京主要5区の平均空室率※1は8.69%(前月比▲0.01ポイント)となり、2カ月ぶりに改善となりました。最も空室率が改善したのは渋谷区で4.77%(前月比▲0.58ポイント)となりました。渋谷区では、渋谷駅周辺を中心に多数の大型成約があったことで、空室率は4%台に突入、2009年1月以来の低水準になりました。千代田区、中央区、新宿区でも多数の成約が見られ、また新規募集も少なかったことから空室率が改善しています。一方、港区では、成約の動きも多く見られましたが、大手メーカーのエリア外転出による10,000坪超の新規募集が発生するなど大型の新規募集も多く、空室率は10.19%(前月比+0.29ポイント)と上昇しています。

推定成約賃料※2は15,942円(前月比+52円)となり、4カ月ぶりに上昇となりました。新年度に入り、一部物件での賃料値上がりや、新規募集物件で賃料水準の上昇が見られているほか、昨年度末の成約見込んだ値下げキャンペーンが終了し、賃料を戻した反動などによって、推定成約賃料の上昇につながったものと考えられます。

新築ビル※3の平均空室率は17.67%(前月比▲5.03ポイント)、推定成約賃料は28,833円(前月比▲608円)となりました。大規模空室を抱えていたビルが築後1年を経過し、調査対象から外れたことによって空室率が大きく改善しており、2008年11月の調査開始以来の最低水準となりました。

4月度は空室率は改善、推定成約賃料は上昇となりました。経済状況の好転からオフィス市況の回復に期待がかかります。しかし、一部エリアでは品薄感が広がる一方で、数多くの空室を抱えるエリアも見受けられます。また、賃料水準については値上がりの動きが目立ちますが、空室が長期化している物件での値下がりの動きも止まっていません。今後はこうしたエリアやビルの競争力の優劣によるオフィス市場の二極化がより鮮明になるものと推測されます。

- ・ 今回の調査は2013年4月1日から4月30日の期間に、テナント募集を行った合計11,107棟を対象に調査を実施(事務所のみ)
- ・ 次回、2013年5月度(5月1日～5月31日)の調査結果は、2013年6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

◆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	2012.04	2012.05	2012.06	2012.07	2012.08	2012.09	2012.10	2012.11	2012.12	2013.1	2013.2	2013.3	2013.4
東京	主要5区	千代田区	6.05%	7.57%	7.36%	7.04%	7.29%	6.91%	7.69%	7.50%	7.01%	6.60%	6.64%	6.48%	6.46%
		中央区	7.00%	7.13%	7.75%	7.38%	7.23%	7.20%	7.77%	8.70%	8.96%	8.85%	9.34%	10.19%	10.07%
		港区	8.55%	8.88%	9.01%	9.25%	9.13%	8.39%	9.91%	9.87%	10.02%	10.06%	10.11%	9.90%	10.19%
		新宿区	13.89%	13.80%	14.04%	14.06%	12.66%	12.50%	11.72%	11.75%	10.99%	11.23%	10.79%	11.44%	11.27%
		渋谷区	7.28%	7.92%	7.39%	7.81%	7.86%	8.28%	7.35%	6.73%	6.19%	6.25%	5.36%	5.35%	4.77%
		平均値	8.28%	8.90%	8.94%	8.90%	8.71%	8.38%	8.95%	8.96%	8.73%	8.64%	8.59%	8.70%	8.69%
		新築平均値	34.62%	37.90%	37.09%	34.08%	31.60%	29.98%	29.65%	30.20%	27.65%	23.45%	22.69%	22.70%	17.39%
	その他	品川区	10.39%	10.83%	11.67%	10.59%	10.75%	10.87%	10.86%	10.38%	10.03%	9.98%	9.68%	11.35%	11.86%
		豊島区	7.20%	7.16%	6.41%	6.21%	6.36%	5.49%	5.60%	5.85%	5.40%	5.55%	5.85%	5.18%	5.53%
		台東区	6.32%	5.87%	5.60%	5.31%	5.27%	5.24%	5.13%	4.65%	4.66%	4.85%	4.56%	5.89%	5.20%
		江東区	18.68%	19.66%	18.64%	19.83%	19.10%	19.01%	19.33%	17.84%	17.36%	16.61%	15.30%	15.15%	14.51%

・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】

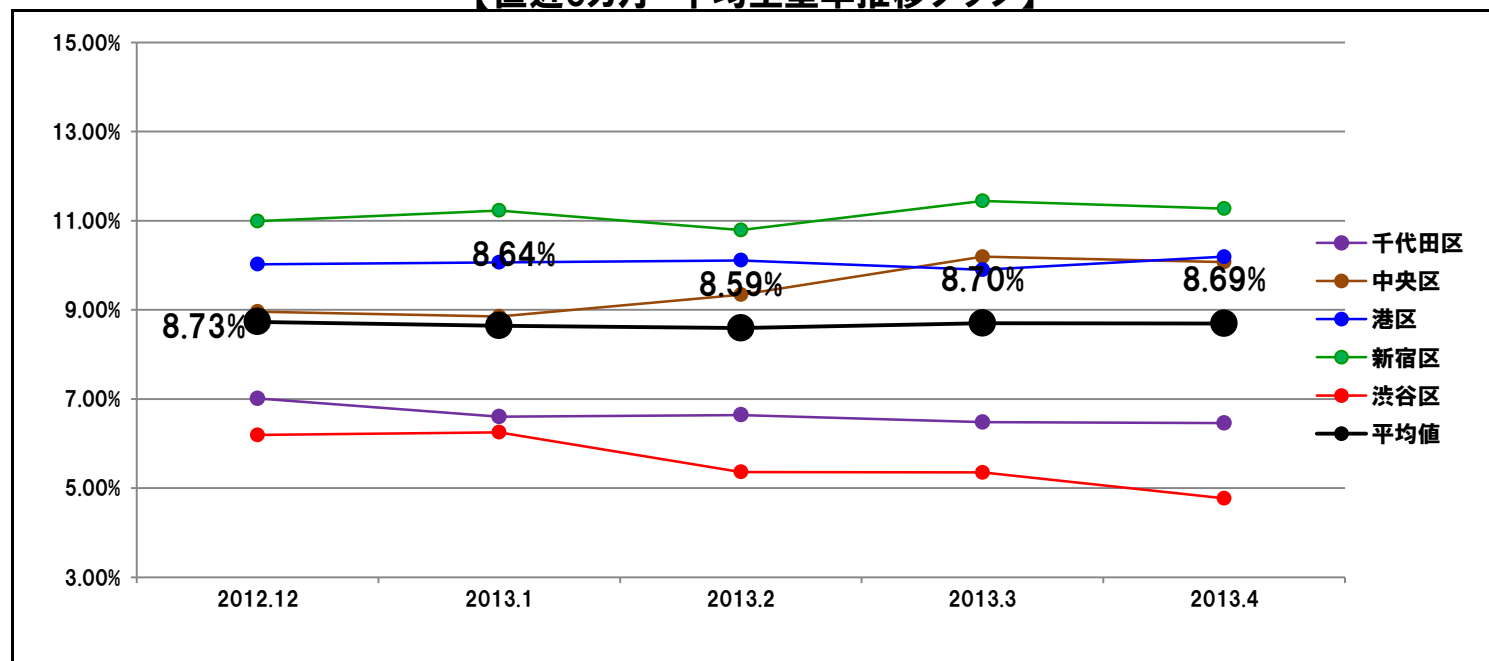
		調査月	2012.04	2012.05	2012.06	2012.07	2012.08	2012.09	2012.10	2012.11	2012.12	2013.1	2013.2	2013.3	2013.4
東京	主要5区	千代田区	16,733円	16,553円	16,361円	16,315円	16,252円	16,048円	16,079円	16,114円	16,038円	15,961円	16,070円	16,279円	16,200円
		中央区	15,816円	15,794円	15,914円	15,998円	15,792円	15,665円	15,527円	15,651円	15,690円	15,773円	15,716円	15,446円	15,592円
		港区	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	15,811円
		新宿区	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	14,818円
		渋谷区	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	18,308円
		平均値	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	15,942円
		新築平均値	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	28,833円
	その他	品川区	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	13,340円
		豊島区	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	14,769円
		台東区	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	13,392円
		江東区	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	11,183円

・賃料平均は小数以下切捨て

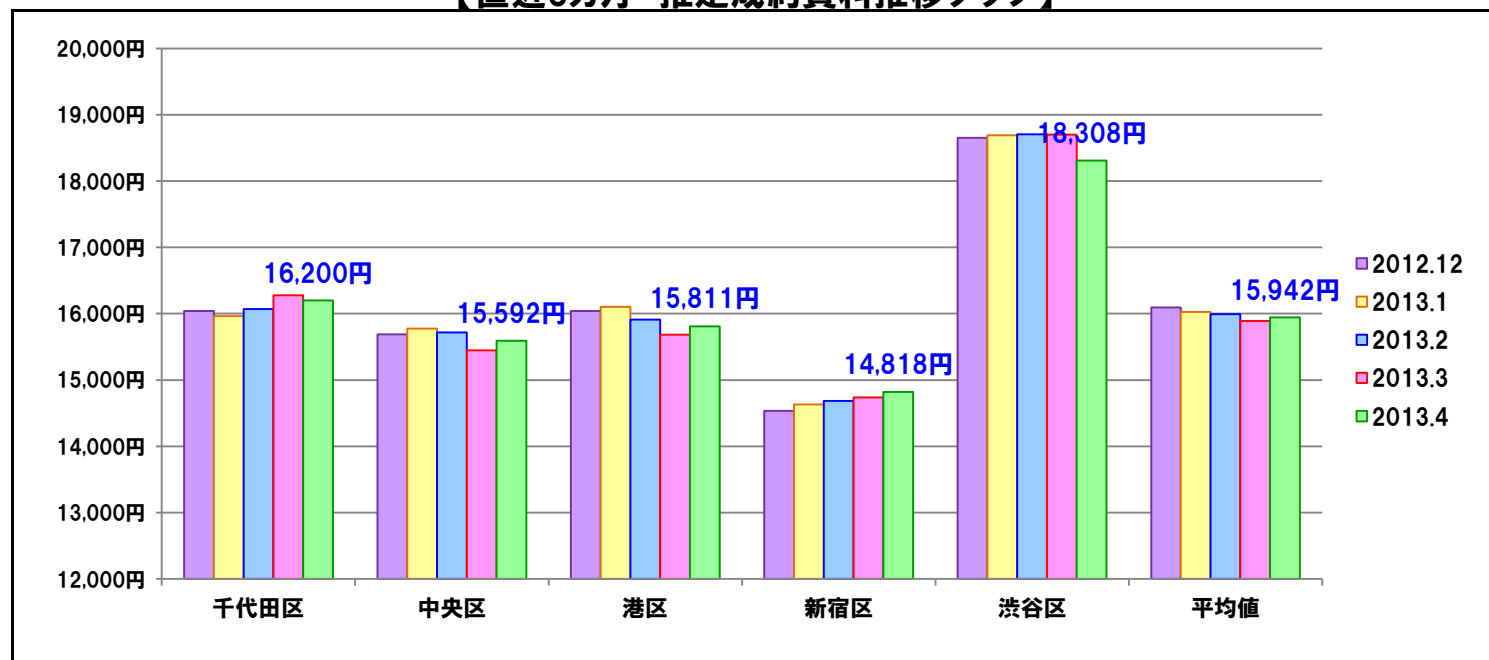
【空室率・推定成約賃料 前月比増減】

	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	6.46%	-0.02%	13,337円	16,200円	-79円	31,895円
中央区	10.07%	-0.12%	13,935円	15,592円	146円	19,252円
港区	10.19%	0.29%	14,600円	15,811円	126円	21,315円
新宿区	11.27%	-0.17%	13,369円	14,818円	79円	20,569円
渋谷区	4.77%	-0.58%	15,896円	18,308円	-391円	19,557円
平均値	8.69%	-0.01%	14,074円	15,942円	52円	23,148円
新築平均	17.39%	-5.31%	-	28,833円	-608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】



《 データ概要 》

● 共通データ ●

調査期間：2013年4月1日～2013年4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 11,107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