

～2013年5月度調査～
東京主要5区 速報版

2013年 6月 10日作成

東京主要5区 オフィス市況調査速報

— 2013年5月度調査より —

■平均空室率^{※1}は 8.62%(前月比▲0.07ポイント)

■推定成約賃料^{※2}は 15,969円(前月比+27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5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。

【5月度のポイント】

2013年5月度の東京主要5区の平均空室率^{※1}は8.62%(前月比▲0.07ポイント)となり、2カ月連続で改善となりました。最も空室率が改善したのは渋谷区で4.29%(前月比▲0.48ポイント)となりました。渋谷区では、渋谷駅周辺や恵比寿で成約が相次いでおり、空室率は4カ月連続の改善。4%台前半の低水準となりました。次いで千代田区では丸の内・大手町で中規模な成約が相次いだことなどにより空室率は6.20%(前月比▲0.26ポイント)と改善しています。また、中央区、港区でも若干の改善となりました。一方、新宿区では、大型テナントの解約による1,000坪超の新規募集が複数あり、空室率は11.80%(前月比+0.53ポイント)と上昇しています。

推定成約賃料^{※2}は15,969円(前月比+27円)となり、2カ月連続の上昇となりました。新規募集物件での賃料値上がりが続いているほか、一部の募集中物件にも成約賃料を引き上げる動きが見られますが、募集物件が多く、賃料値上がりの動きは限定的といえます。

新築ビル^{※3}の平均空室率は10.84%(前月比▲6.55ポイント)、推定成約賃料は30,091円(前月比+1,258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加え、5月竣工の3物件が高稼働での竣工となったことによるもので、2008年11月の調査開始以来の最低水準を、前月に引き続き更新しました。

5月度は前月に引き続き空室率は改善、推定成約賃料は上昇となりました。各区で成約件数が少なかったことに加え、新規募集物件も少なく、比較的動きの少ない月となりました。賃料水準については、オフィス市況回復への期待から値上げを検討する動きが広がっています。一方で、優良物件の減少により、テナントの動きが鈍化する可能性も予想されます。オフィス市況の二極化も指摘されており、賃料調整についても慎重な対応が求められます。

- ・ 今回の調査は2013年5月1日から5月31日の期間に、テナント募集を行った合計10,949棟を対象に調査を実施(事務所のみ)
- ・ 次回、2013年6月度(6月1日～6月30日)の調査結果は、2013年7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	2012.05	2012.06	2012.07	2012.08	2012.09	2012.10	2012.11	2012.12	2013.1	2013.2	2013.3	2013.4	2013.5
東京	主要5区	千代田区	7.57%	7.36%	7.04%	7.29%	6.91%	7.69%	7.50%	7.01%	6.60%	6.64%	6.48%	6.46%	6.20%
		中央区	7.13%	7.75%	7.38%	7.23%	7.20%	7.77%	8.70%	8.96%	8.85%	9.34%	10.19%	10.07%	10.03%
		港区	8.88%	9.01%	9.25%	9.13%	8.39%	9.91%	9.87%	10.02%	10.06%	10.11%	9.90%	10.19%	10.13%
		新宿区	13.80%	14.04%	14.06%	12.66%	12.50%	11.72%	11.75%	10.99%	11.23%	10.79%	11.44%	11.27%	11.80%
		渋谷区	7.92%	7.39%	7.81%	7.86%	8.28%	7.35%	6.73%	6.19%	6.25%	5.36%	5.35%	4.77%	4.29%
		平均値	8.90%	8.94%	8.90%	8.71%	8.38%	8.95%	8.96%	8.73%	8.64%	8.59%	8.70%	8.69%	8.62%
		新築平均値	37.90%	37.09%	34.08%	31.60%	29.98%	29.65%	30.20%	27.65%	23.45%	22.69%	22.70%	17.39%	10.84%
	その他	品川区	10.83%	11.67%	10.59%	10.75%	10.87%	10.86%	10.38%	10.03%	9.98%	9.68%	11.35%	11.86%	11.56%
		豊島区	7.16%	6.41%	6.21%	6.36%	5.49%	5.60%	5.85%	5.40%	5.55%	5.85%	5.18%	5.53%	5.76%
		台東区	5.87%	5.60%	5.31%	5.27%	5.24%	5.13%	4.65%	4.66%	4.85%	4.56%	5.89%	5.20%	5.77%
		江東区	19.66%	18.64%	19.83%	19.10%	19.01%	19.33%	17.84%	17.36%	16.61%	15.30%	15.15%	14.51%	13.76%

・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】

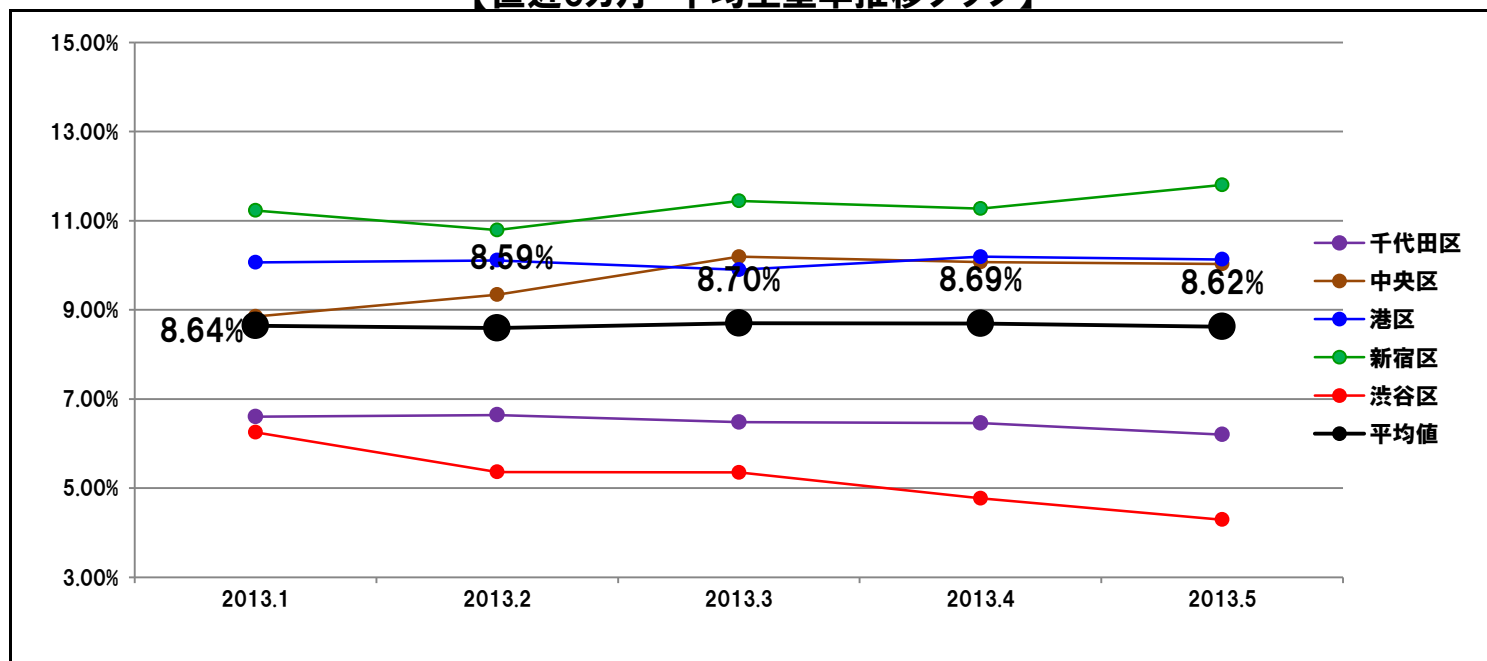
		調査月	2012.05	2012.06	2012.07	2012.08	2012.09	2012.10	2012.11	2012.12	2013.1	2013.2	2013.3	2013.4	2013.5
東京	主要5区	千代田区	16,553円	16,361円	16,315円	16,252円	16,048円	16,079円	16,114円	16,038円	15,961円	16,070円	16,279円	16,200円	16,309円
		中央区	15,794円	15,914円	15,998円	15,792円	15,665円	15,527円	15,651円	15,690円	15,773円	15,716円	15,446円	15,592円	15,700円
		港区	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	15,769円
		新宿区	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	14,638円
		渋谷区	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	18,423円
		平均値	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	15,969円
		新築平均値	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	30,091円
	その他	品川区	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	13,369円
		豊島区	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	14,321円
		台東区	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	13,430円
		江東区	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	11,139円

・賃料平均は小数以下切捨て

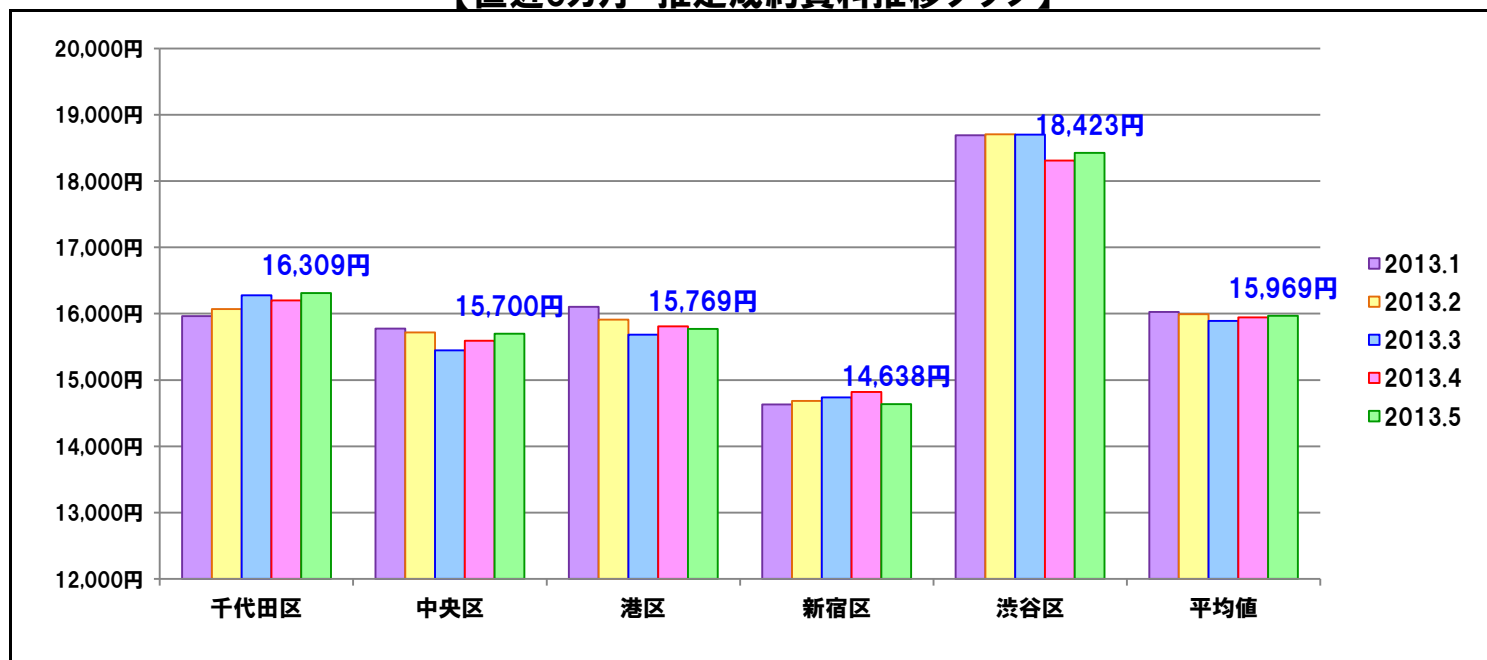
【空室率・推定成約賃料 前月比増減】

	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	6.20%	-0.26%	13,291円	16,309円	109円	31,834円
中央区	10.03%	-0.04%	13,846円	15,700円	108円	19,147円
港区	10.13%	-0.06%	14,515円	15,769円	-42円	21,165円
新宿区	11.80%	0.53%	13,380円	14,638円	-180円	20,594円
渋谷区	4.29%	-0.48%	15,960円	18,423円	115円	19,015円
平均値	8.62%	-0.07%	14,035円	15,969円	27円	22,948円
新築平均	10.84%	-6.55%	-	30,091円	1,258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5月1日～2013年5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 10,949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