

～2013年8月度調査～
東京主要5区 速報版

2013年 9月 13日作成

東京主要5区 オフィス市況調査速報

— 2013年8月度調査より —

■平均空室率^{※1}は 8.29%(前月比▲0.15ポイント)

■推定成約賃料^{※2}は 16,188円(前月比+2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8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。

【8月度のポイント】

2013年8月度の東京主要5区の平均空室率^{※1}は8.29%(前月比▲0.15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新宿区で10.52%(前月比▲0.40ポイント)となりました。新宿区では、複数の大型成約に加え、新規募集が少なかったことで、空室率が改善しました。次いで千代田区で6.24%(前月比▲0.28ポイント)、中央区で9.56%(前月比▲0.27ポイント)とそれぞれ改善しており、同様に新規募集が少なかったことが要因と推定されます。一方、港区では、新築ビル竣工による供給増により、9.20%(前月比+0.10ポイント)と上昇、渋谷区では6.88%(前月比+0.02ポイント)となり、微増となりました。

推定成約賃料^{※2}は16,188円(前月比+2円)となり、前月から横ばいながらも5カ月連続の上昇となりました。各区とも新規募集物件が少なく、目立った賃料値上がりの動きも見られませんでした。

新築ビル^{※3}の平均空室率は16.26%(前月比+3.96ポイント)、推定成約賃料は29,545円(前月比▲122円)となりました。8月度は港区で1棟の大規模新築ビルが竣工しており、これによる供給増から空室率は上昇となりました。

8月度は、成約の動きが少なく、新規募集物件も少ない結果となりました。季節的要因と考えられ、新築ビルや大型ビルへの引き合いは引き続き増加傾向にあります。

秋以降は、来年春の移転を計画するテナント企業の動きが本格化し、成約、引き合いが増加していきます。また、移転先決定後には二次空室の募集があることから、物件の動きが多くなります。

景況感の回復もあり、テナント企業の拡張の動きが増え始めており、より一層の引き合い増加、成約の増加に期待がかかります。

- ・ 今回の調査は2013年8月1日から8月31日の期間に、テナント募集を行った合計10,740棟を対象に調査を実施(事務所のみ)
- ・ 次回、2013年9月度(9月1日～9月30日)の調査結果は、2013年10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)

成約の目安となる賃料を推定するもので、実際の成約賃料の推計ではありません

※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	2012.08	2012.09	2012.10	2012.11	2012.12	2013.1	2013.2	2013.3	2013.4	2013.5	2013.6	2013.7	2013.8
東京	主要5区	千代田区	7.29%	6.91%	7.69%	7.50%	7.01%	6.60%	6.64%	6.48%	6.46%	6.20%	6.15%	6.52%	6.24%
		中央区	7.23%	7.20%	7.77%	8.70%	8.96%	8.85%	9.34%	10.19%	10.07%	10.03%	9.68%	9.83%	9.56%
		港区	9.13%	8.39%	9.91%	9.87%	10.02%	10.06%	10.11%	9.90%	10.19%	10.13%	9.40%	9.10%	9.20%
		新宿区	12.66%	12.50%	11.72%	11.75%	10.99%	11.23%	10.79%	11.44%	11.27%	11.80%	11.68%	10.92%	10.52%
		渋谷区	7.86%	8.28%	7.35%	6.73%	6.19%	6.25%	5.36%	5.35%	4.77%	4.29%	4.37%	6.86%	6.88%
		平均値	8.71%	8.38%	8.95%	8.96%	8.73%	8.64%	8.59%	8.70%	8.69%	8.62%	8.31%	8.44%	8.29%
		新築平均値	31.60%	29.98%	29.65%	30.20%	27.65%	23.45%	22.69%	22.70%	17.39%	10.84%	11.99%	12.30%	16.26%
	その他	品川区	10.75%	10.87%	10.86%	10.38%	10.03%	9.98%	9.68%	11.35%	11.86%	11.56%	11.01%	10.93%	10.50%
		豊島区	6.36%	5.49%	5.60%	5.85%	5.40%	5.55%	5.85%	5.18%	5.53%	5.76%	6.24%	7.76%	7.13%
		台東区	5.27%	5.24%	5.13%	4.65%	4.66%	4.85%	4.56%	5.89%	5.20%	5.77%	5.50%	6.27%	6.34%
		江東区	19.10%	19.01%	19.33%	17.84%	17.36%	16.61%	15.30%	15.15%	14.51%	13.76%	14.39%	14.34%	14.45%

【直近13カ月 推定成約賃料推移】

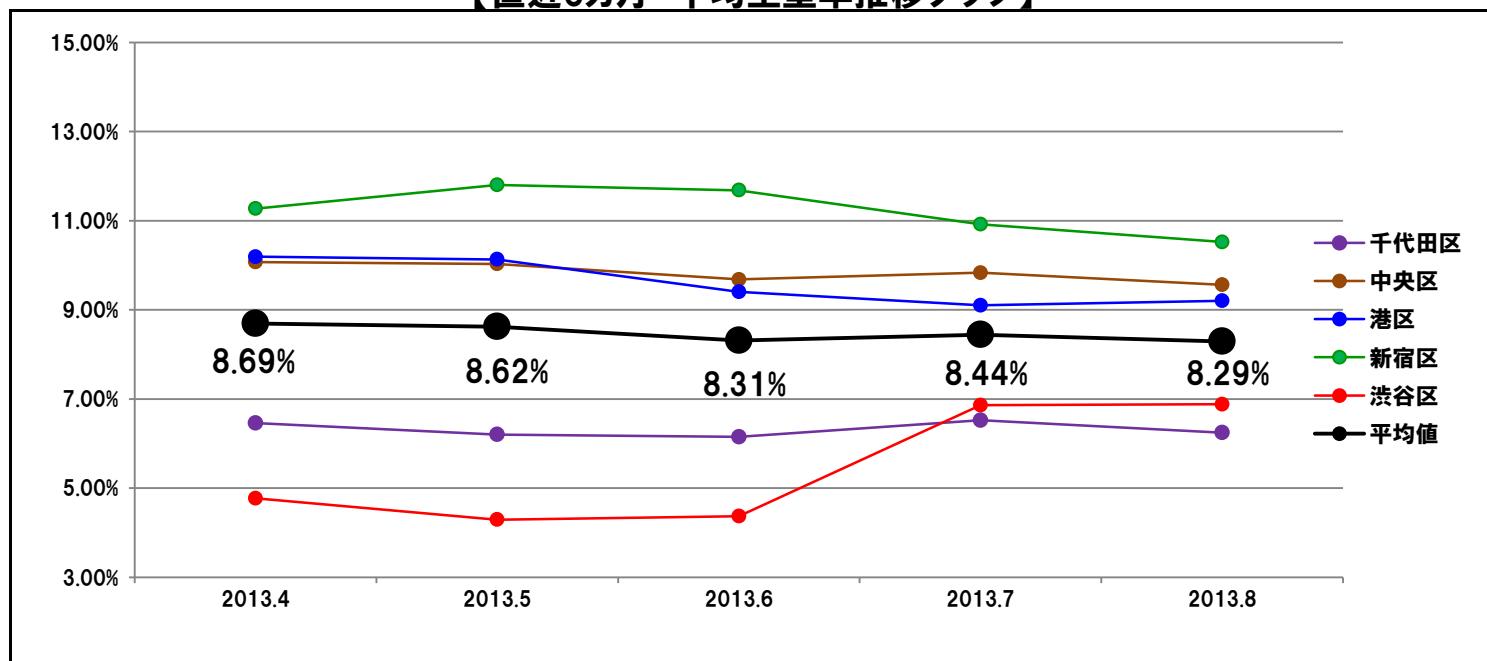
		調査月	2012.08	2012.09	2012.10	2012.11	2012.12	2013.1	2013.2	2013.3	2013.4	2013.5	2013.6	2013.7	2013.8
東京	主要5区	千代田区	16,252円	16,048円	16,079円	16,114円	16,038円	15,961円	16,070円	16,279円	16,200円	16,309円	16,684円	17,239円	17,316円
		中央区	15,792円	15,665円	15,527円	15,651円	15,690円	15,773円	15,716円	15,446円	15,592円	15,700円	15,403円	15,454円	15,490円
		港区	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	15,747円	15,682円	15,639円
		新宿区	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	14,868円	14,944円	14,947円
		渋谷区	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	18,887円	18,856円	18,785円
		平均値	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	16,060円	16,186円	16,188円
		新築平均値	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	30,182円	29,667円	29,545円
	その他	品川区	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	13,434円	13,439円	13,397円
		豊島区	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	14,587円	14,513円	14,519円
		台東区	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	13,155円	12,940円	12,778円
		江東区	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	11,192円	11,068円	11,007円

・賃料平均は小数以下切捨て

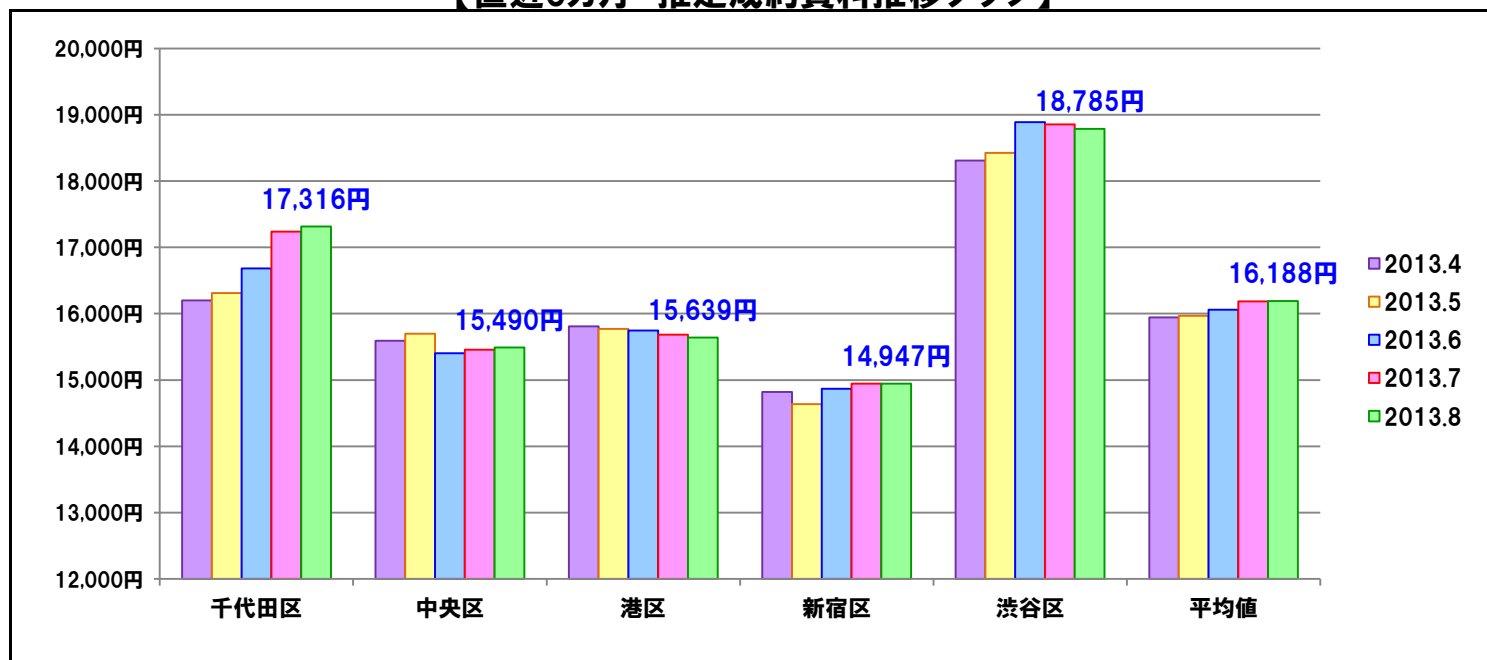
【空室率・推定成約賃料 前月比増減】

	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	6.24%	-0.28%	13,240円	17,316円	77円	31,646円
中央区	9.56%	-0.27%	13,646円	15,490円	36円	19,245円
港区	9.20%	0.10%	14,473円	15,639円	-43円	22,520円
新宿区	10.52%	-0.40%	13,488円	14,947円	3円	21,071円
渋谷区	6.88%	0.02%	16,112円	18,785円	-71円	21,550円
平均値	8.29%	-0.15%	13,974円	16,188円	2円	23,556円
新築平均	16.26%	3.96%	-	29,545円	-122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8月1日～2013年8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 10,740棟（新築ビル24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