

～2013年9月度調査～
東京主要5区 速報版

2013年 10月 11日作成

東京主要5区 オフィス市況調査速報

— 2013年9月度調査より —

■平均空室率※₁は 8.08%(前月比▲0.21ポイント)

■推定成約賃料※₂は 16,262円(前月比+74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9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。

【9月度のポイント】

2013年9月度の東京主要5区の平均空室率※₁は8.08%(前月比▲0.21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新宿区で10.03%(前月比▲0.49ポイント)となりました。新宿区では、大規模ビルでの大型成約に加え、新規募集が少なかったことで、空室率が改善しました。次いで中央区で9.01%(前月比▲0.48ポイント)と改善しました。新築ビルや大規模ビルでの成約増加が要因と見られます。また、千代田区で6.05%(前月比▲0.19ポイント)、渋谷区で6.82%(前月比▲0.06ポイント)、港区で9.19%(前月比▲0.01ポイント)となり、主要5区全てで空室率が改善となりました。

推定成約賃料※₂は16,262円(前月比+74円)となり、6カ月連続の上昇となりました。中央区の新規募集物件が高水準の賃料で募集開始したことで、全体の上昇幅を引き上げる結果となりました。一方で、賃料値下げの動きも依然として続いているほか、渋谷区では高額物件に空室が無いことから、推定成約賃料が下落しています。

新築ビル※₃の平均空室率は16.53%(前月比+0.27ポイント)、推定成約賃料は29,636円(前月比+91円)となりました。9月度は千代田区で1棟の新築ビルが竣工したため、空室率、推定成約賃料ともに上昇となりました。

9月度は、大規模から中小規模まで成約が多く、新規募集が少ない状態が続いたことで空室率は主要5区全てで改善する結果となりました。

一方で、募集物件の減少により、一部のエリアや価格帯ではまとまった面積を確保できる物件に品薄感が出てきました。来春移転に向けてのテナントの動きが本格化しつつあることから、引き合いの増加が期待できますが、ビルオーナー側でも需要を取り込むべく柔軟な対応が求められます。

- ・ 今回の調査は2013年9月1日から9月30日の期間に、テナント募集を行った合計10,598棟を対象に調査を実施(事務所のみ)
- ・ 次回、2013年10月度(10月1日～10月31日)の調査結果は、2013年11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	2012.09	2012.10	2012.11	2012.12	2013.1	2013.2	2013.3	2013.4	2013.5	2013.6	2013.7	2013.8	2013.9
東京	主要5区	千代田区	6.91%	7.69%	7.50%	7.01%	6.60%	6.64%	6.48%	6.46%	6.20%	6.15%	6.52%	6.24%	6.05%
		中央区	7.20%	7.77%	8.70%	8.96%	8.85%	9.34%	10.19%	10.07%	10.03%	9.68%	9.83%	9.56%	9.08%
		港区	8.39%	9.91%	9.87%	10.02%	10.06%	10.11%	9.90%	10.19%	10.13%	9.40%	9.10%	9.20%	9.19%
		新宿区	12.50%	11.72%	11.75%	10.99%	11.23%	10.79%	11.44%	11.27%	11.80%	11.68%	10.92%	10.52%	10.03%
		渋谷区	8.28%	7.35%	6.73%	6.19%	6.25%	5.36%	5.35%	4.77%	4.29%	4.37%	6.86%	6.88%	6.82%
		平均値	8.38%	8.95%	8.96%	8.73%	8.64%	8.59%	8.70%	8.69%	8.62%	8.31%	8.44%	8.29%	8.08%
		新築平均値	29.98%	29.65%	30.20%	27.65%	23.45%	22.69%	22.70%	17.39%	10.84%	11.99%	12.30%	16.26%	16.53%
	その他	品川区	10.87%	10.86%	10.38%	10.03%	9.98%	9.68%	11.35%	11.86%	11.56%	11.01%	10.93%	10.50%	10.74%
		豊島区	5.49%	5.60%	5.85%	5.40%	5.55%	5.85%	5.18%	5.53%	5.76%	6.24%	7.76%	7.13%	6.61%
		台東区	5.24%	5.13%	4.65%	4.66%	4.85%	4.56%	5.89%	5.20%	5.77%	5.50%	6.27%	6.34%	6.53%
		江東区	19.01%	19.33%	17.84%	17.36%	16.61%	15.30%	15.15%	14.51%	13.76%	14.39%	14.34%	14.45%	14.40%

【直近13カ月 推定成約賃料推移】

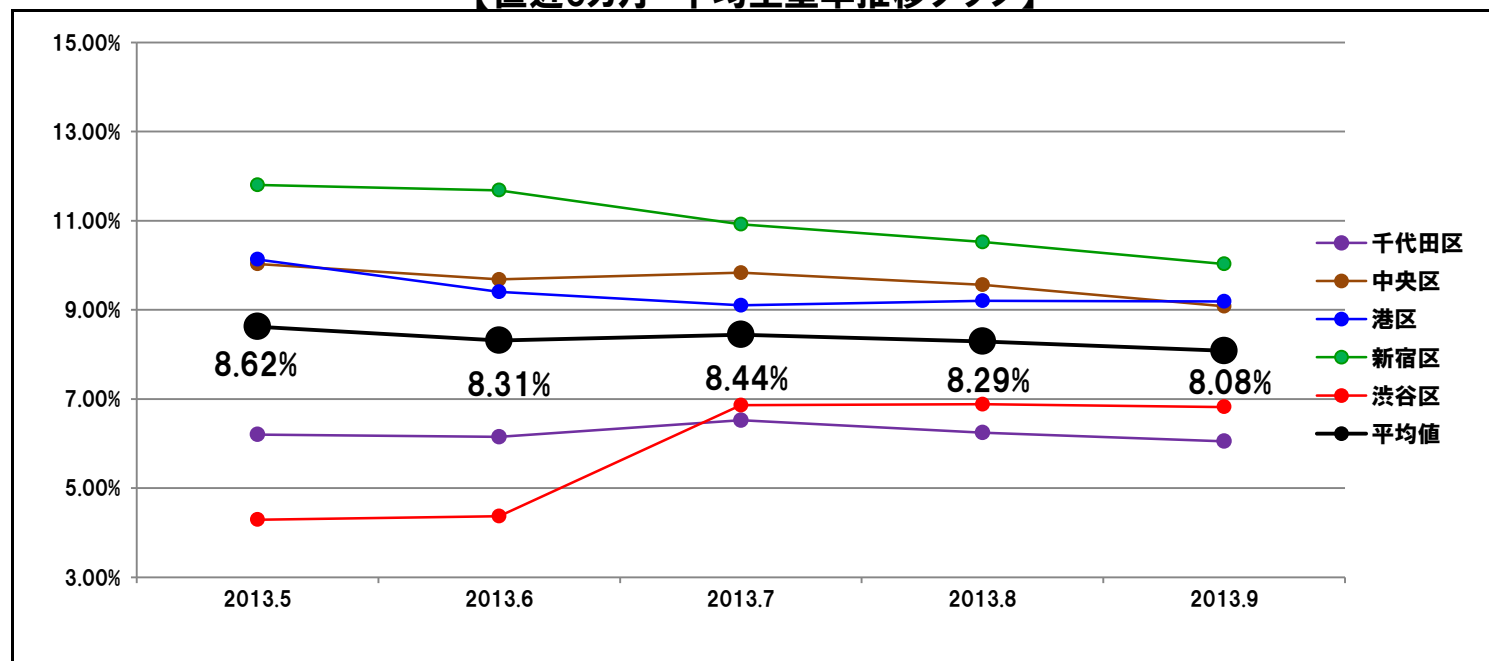
		調査月	2012.09	2012.10	2012.11	2012.12	2013.1	2013.2	2013.3	2013.4	2013.5	2013.6	2013.7	2013.8	2013.9
東京	主要5区	千代田区	16,048円	16,079円	16,114円	16,038円	15,961円	16,070円	16,279円	16,200円	16,309円	16,684円	17,239円	17,316円	17,274円
		中央区	15,665円	15,527円	15,651円	15,690円	15,773円	15,716円	15,446円	15,592円	15,700円	15,403円	15,454円	15,490円	15,814円
		港区	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	15,702円
		新宿区	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	14,866円
		渋谷区	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	18,589円
		平均値	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	16,262円
		新築平均値	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	29,636円
	その他	品川区	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	13,346円
		豊島区	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	14,324円
		台東区	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	12,754円
		江東区	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	10,944円

・賃料平均は小数以下切捨て

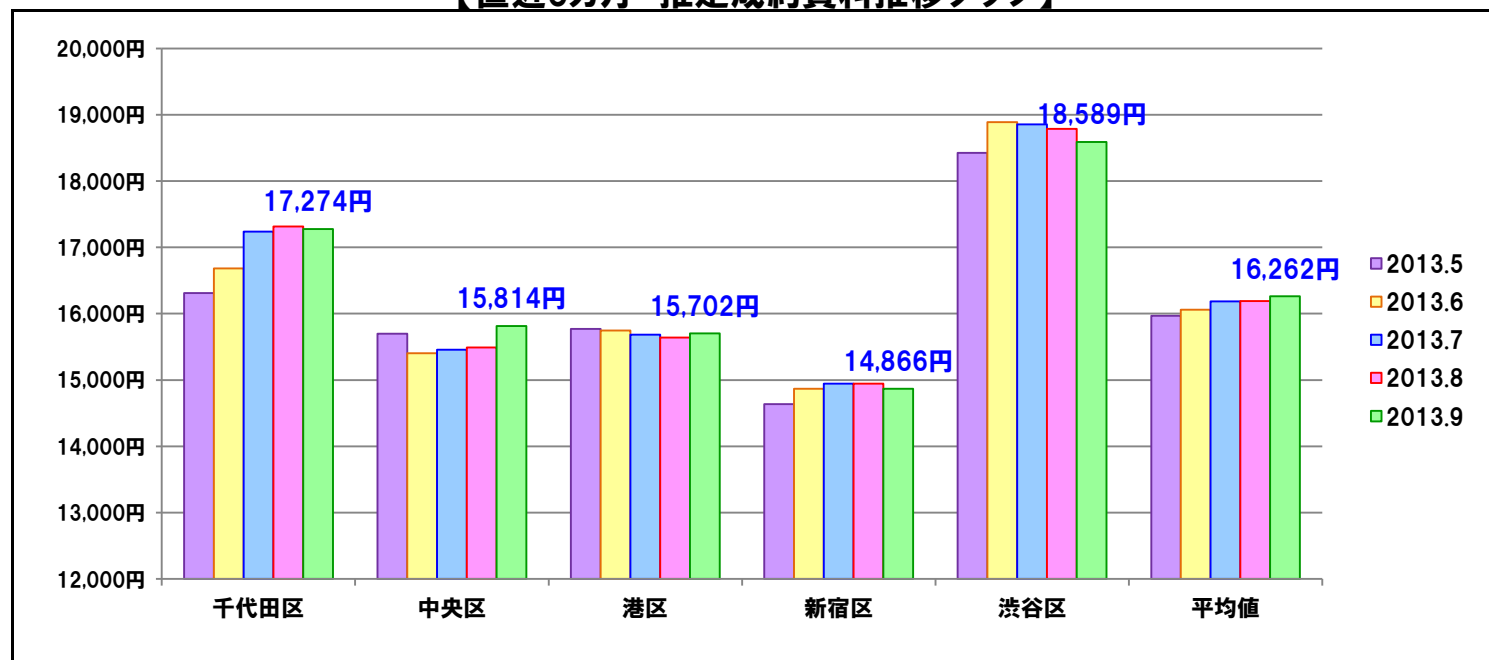
【空室率・推定成約賃料 前月比増減】

	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	6.05%	-0.19%	13,275円	17,274円	-42円	31,375円
中央区	9.08%	-0.48%	13,637円	15,814円	324円	19,469円
港区	9.19%	-0.01%	14,220円	15,702円	63円	22,585円
新宿区	10.03%	-0.49%	13,378円	14,866円	-81円	21,051円
渋谷区	6.82%	-0.06%	16,098円	18,589円	-196円	21,016円
平均値	8.08%	-0.21%	13,902円	16,262円	74円	23,723円
新築平均	16.53%	0.27%	-	29,636円	91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9月1日～2013年9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 10,598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