

— 2013年10月度 — 東京主要5区 オフィス市況調査

■平均空室率^{※1} 8.04%(前月比▲0.04ポイント)

■推定成約賃料^{※2} 16,273円(前月比+11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10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』をまとめましたのでご報告致します。

【10月度のポイント】

2013年10月度の東京主要5区の平均空室率^{※1}は8.04%(前月比▲0.04ポイント)となり、3カ月連続の改善となりました。

最も空室率が改善したのは中央区で8.53%(前月比▲0.55ポイント)となりました。複数の大型成約に加え、新規募集が少なかったことにより改善となりました。次いで港区で9.06%(前月比▲0.13ポイント)となりました。新築ビル竣工による供給増があったものの、中規模成約が多かったことで改善となっています。また、渋谷区でも6.79%(前月比▲0.03ポイント)と改善しています。一方、千代田区では新築ビル竣工による供給増があったことにより6.22%(前月比+0.17ポイント)と上昇、新宿区でも成約が少なかったことに加え、複数の大規模な新規募集が開始されたことにより10.24%(前月比+0.21ポイント)と上昇する結果となりました。

推定成約賃料^{※2}は16,273円(前月比+11円)となり、7カ月連続の上昇となりました。複数の新築ビルが比較的高額な募集条件で竣工したことにより、推定成約賃料を引き上げる結果となりました。

新築ビル^{※3}の平均空室率は18.55%(前月比+2.02ポイント)、推定成約賃料は30,667円(前月比+1,031円)となりました。千代田区と港区で計3棟の新築ビルが竣工。空室率、推定成約賃料ともに上昇となりました。

10月度は、成約、新規募集件数ともに落ち着いた動きとなりましたが、空室率は3カ月連続で改善しており、オフィス市況は回復の動きが続いています。新規募集が少ない状態が続いており、一部のエリアや価格帯には品薄感が広がっています。一方で、築年数の経過した物件や交通利便性の劣る物件の中には空室期間の長期化している物件も多く残されており、これらの空室解消が急務となっています。

- ・ 2013年10月1日から10月31日の期間に、テナント募集を行った合計10,479棟を対象に調査を実施(事務所のみ)
- ・ 次回、2013年11月度(11月1日～11月30日)の調査結果は、2013年12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
〒100-0013 東京都千代田区霞が関3-8-1 虎の門三井ビル
フリーダイヤル:0120-222-060 TEL:03-6361-9011 FAX:03-6361-5090
<http://www.building.co.jp>

【直近13カ月 空室率推移】

		調査月	2012.10	2012.11	2012.12	2013.1	2013.2	2013.3	2013.4	2013.5	2013.6	2013.7	2013.8	2013.9	2013.10
東京	主要5区	千代田区	7.69%	7.50%	7.01%	6.60%	6.64%	6.48%	6.46%	6.20%	6.15%	6.52%	6.24%	6.05%	6.22%
		中央区	7.77%	8.70%	8.96%	8.85%	9.34%	10.19%	10.07%	10.03%	9.68%	9.83%	9.56%	9.08%	8.53%
		港区	9.91%	9.87%	10.02%	10.06%	10.11%	9.90%	10.19%	10.13%	9.40%	9.10%	9.20%	9.19%	9.06%
		新宿区	11.72%	11.75%	10.99%	11.23%	10.79%	11.44%	11.27%	11.80%	11.68%	10.92%	10.52%	10.03%	10.24%
		渋谷区	7.35%	6.73%	6.19%	6.25%	5.36%	5.35%	4.77%	4.29%	4.37%	6.86%	6.88%	6.82%	6.79%
		平均値	8.95%	8.96%	8.73%	8.64%	8.59%	8.70%	8.69%	8.62%	8.31%	8.44%	8.29%	8.08%	8.04%
		新築平均値	29.65%	30.20%	27.65%	23.45%	22.69%	22.70%	17.39%	10.84%	11.99%	12.30%	16.26%	16.53%	18.55%
	その他	品川区	10.86%	10.38%	10.03%	9.98%	9.68%	11.35%	11.86%	11.56%	11.01%	10.93%	10.50%	10.74%	11.50%
		豊島区	5.60%	5.85%	5.40%	5.55%	5.85%	5.18%	5.53%	5.76%	6.24%	7.76%	7.13%	6.61%	5.56%
		台東区	5.13%	4.65%	4.66%	4.85%	4.56%	5.89%	5.20%	5.77%	5.50%	6.27%	6.34%	6.53%	6.40%
		江東区	19.33%	17.84%	17.36%	16.61%	15.30%	15.15%	14.51%	13.76%	14.39%	14.34%	14.45%	14.40%	13.75%

【直近13カ月 推定成約賃料推移】

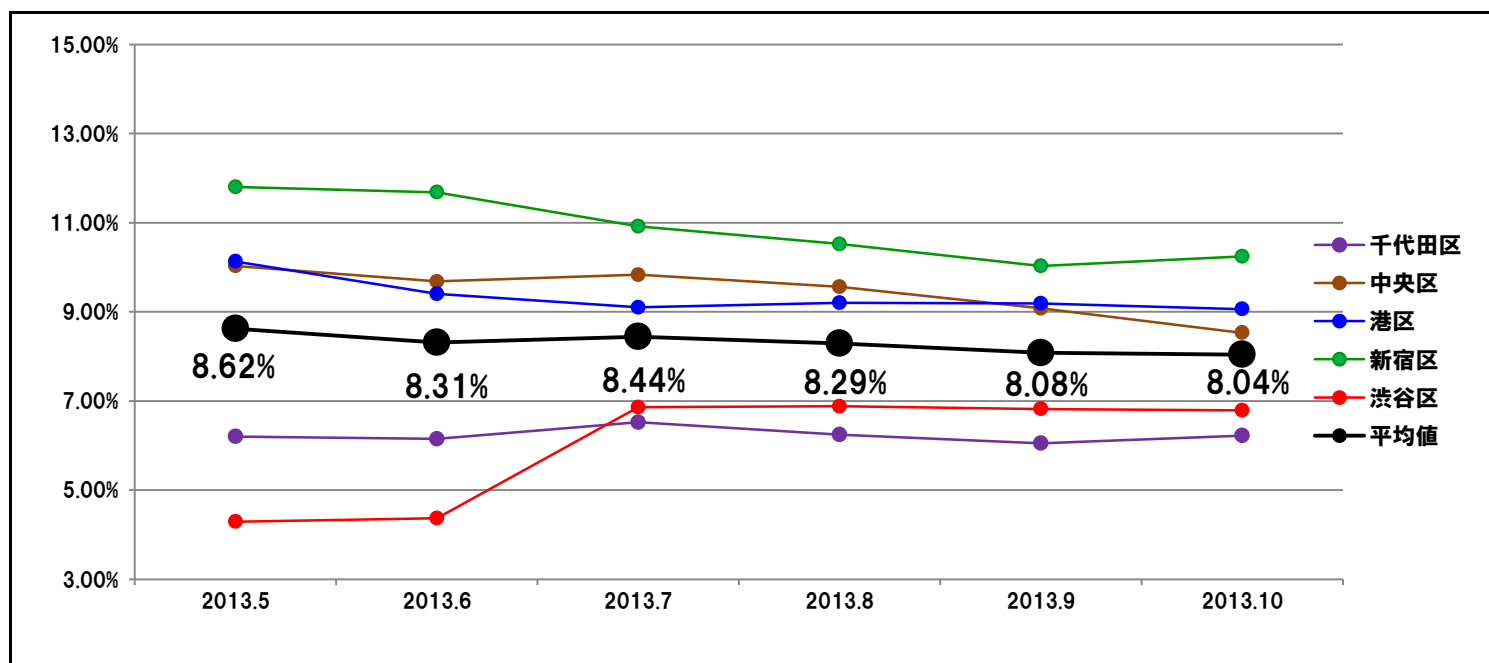
		調査月	2012.10	2012.11	2012.12	2013.1	2013.2	2013.3	2013.4	2013.5	2013.6	2013.7	2013.8	2013.9	2013.10
東京	主要5区	千代田区	16,079円	16,114円	16,038円	15,961円	16,070円	16,279円	16,200円	16,309円	16,684円	17,239円	17,316円	17,274円	17,093円
		中央区	15,527円	15,651円	15,690円	15,773円	15,716円	15,446円	15,592円	15,700円	15,403円	15,454円	15,490円	15,814円	15,763円
		港区	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	15,999円
		新宿区	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	14,796円
		渋谷区	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	18,504円
		平均値	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	16,273円
		新築平均値	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	30,667円
	その他	品川区	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	13,152円
		豊島区	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	14,401円
		台東区	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	12,540円
		江東区	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	10,813円

・賃料平均は小数以下切捨て

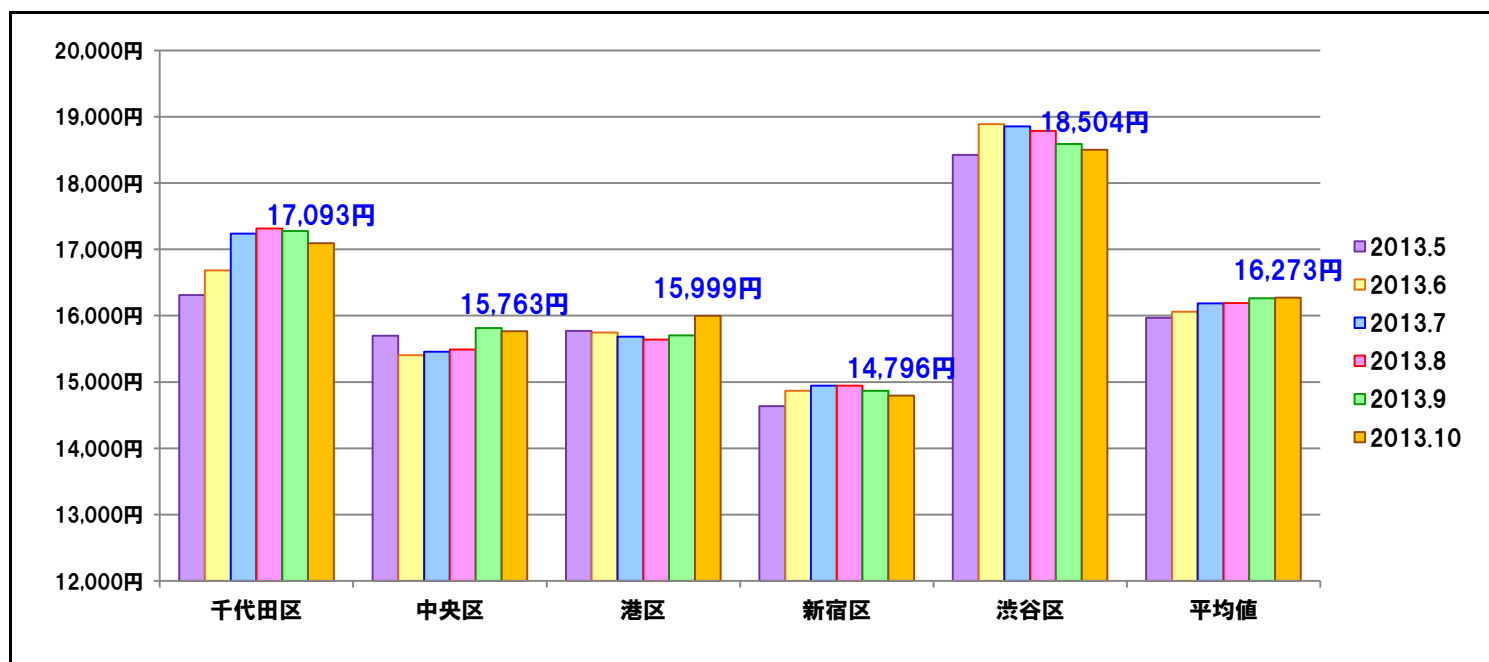
【空室率・推定成約賃料 前月比増減】

	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	6.22%	0.17%	13,262円	17,093円	-181円	31,089円
中央区	8.53%	-0.55%	13,555円	15,763円	-51円	19,414円
港区	9.06%	-0.13%	14,142円	15,999円	297円	22,579円
新宿区	10.24%	0.21%	13,352円	14,796円	-70円	21,147円
渋谷区	6.79%	-0.03%	16,247円	18,504円	-85円	20,726円
平均値	8.04%	-0.04%	13,863円	16,273円	11円	23,808円
新築平均	18.55%	2.02%	-	30,667円	1,031円	-

【直近6カ月 平均空室率推移】



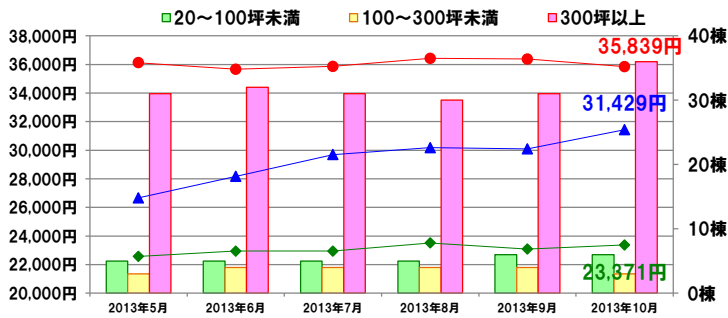
【直近6カ月 推定成約賃料推移】



東京主要5区推定成約賃料推移 千代田区エリア別

①大手町・丸の内・有楽町エリア

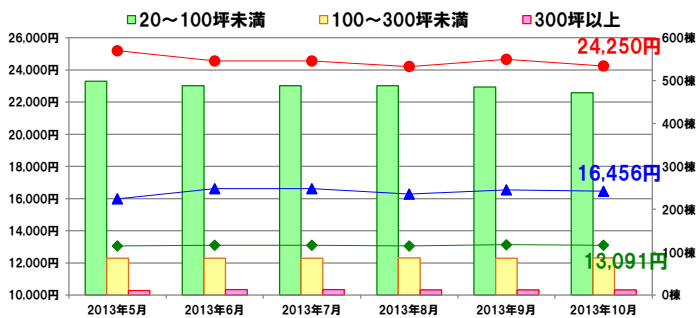
空室棟数・推定成約賃料6ヶ月の推移



	20~100坪 未満 (前月比)	100~300坪 未満 (前月比)	300坪以上 (前月比)
推定成約賃料	23,371円 (+285円)	31,429円 (+1,329円)	35,839円 (▲541円)
空室棟数	6棟 (+0棟)	3棟 (▲1棟)	36棟 (+5棟)

②神田・秋葉原・御茶ノ水エリア

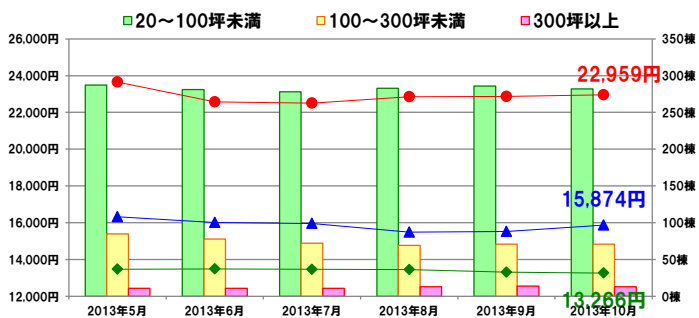
空室棟数・推定成約賃料6ヶ月の推移



	20~100坪 未満 (前月比)	100~300坪 未満 (前月比)	300坪以上 (前月比)
推定成約賃料	13,091円 (▲43円)	16,456円 (▲93円)	24,250円 (▲412円)
空室棟数	472棟 (▲13棟)	87棟 (+1棟)	12棟 (+0棟)

③市ヶ谷・飯田橋・九段・麹町エリア

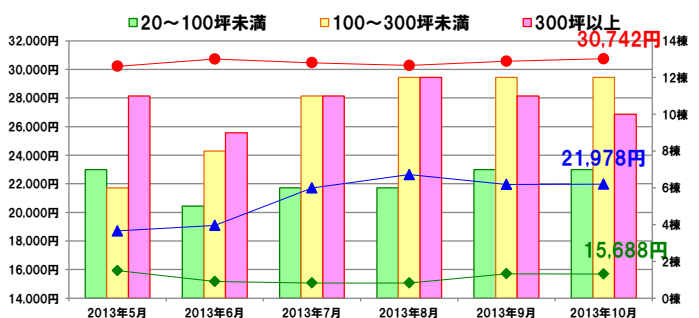
空室棟数・推定成約賃料6ヶ月の推移



	20~100坪 未満 (前月比)	100~300坪 未満 (前月比)	300坪以上 (前月比)
推定成約賃料	13,266円 (▲39円)	15,874円 (+351円)	22,959円 (+94円)
空室棟数	282棟 (▲4棟)	71棟 (+0棟)	13棟 (▲1棟)

④霞ヶ関・永田町・内幸町エリア

空室棟数・推定成約賃料6ヶ月の推移

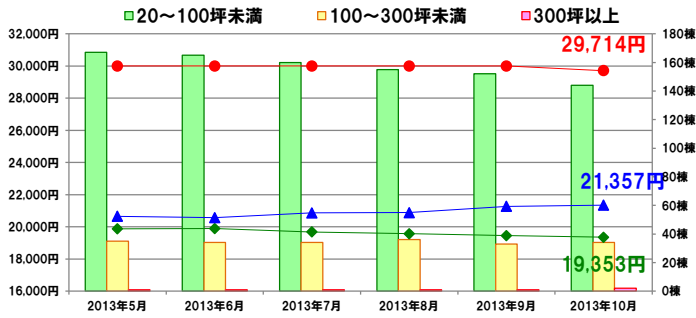


	20~100坪 未満 (前月比)	100~300坪 未満 (前月比)	300坪以上 (前月比)
推定成約賃料	15,688円 (▲23円)	21,978円 (+17円)	30,742円 (+175円)
空室棟数	7棟 (+0棟)	12棟 (+0棟)	10棟 (▲1棟)

全国オフィスビル市況/東京主要5区 中央区

①銀座エリア

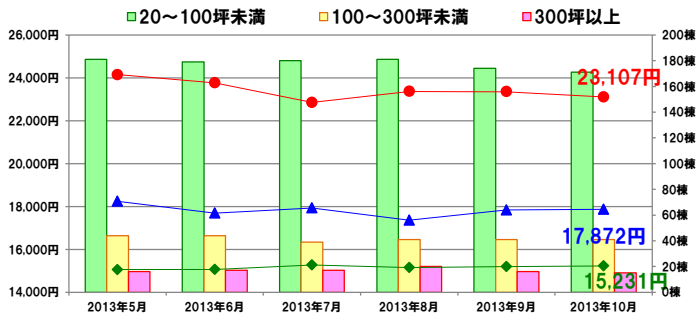
空室棟数・推定成約賃料6ヶ月の推移



	20～100坪 未満 (前月比)	100～300坪 未満 (前月比)	300坪以上 (前月比)
推定成約賃料	19,353円 (▲100円)	21,357円 (+79円)	29,714円 (▲286円)
空室棟数	144棟 (▲8棟)	34棟 (+1棟)	2棟 (+1棟)

②日本橋・八重洲エリア

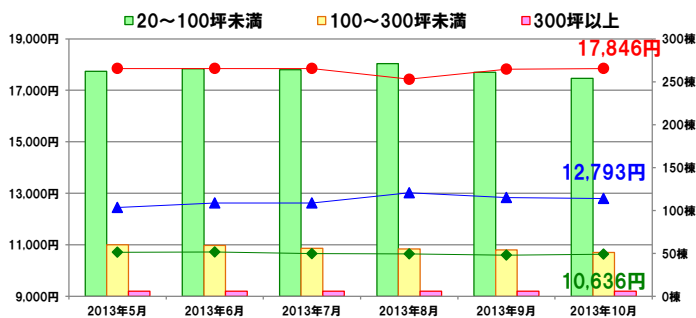
空室棟数・推定成約賃料6ヶ月の推移



	20～100坪 未満 (前月比)	100～300坪 未満 (前月比)	300坪以上 (前月比)
推定成約賃料	15,231円 (+37円)	17,872円 (+34円)	23,107円 (▲246円)
空室棟数	171棟 (▲3棟)	41棟 (+0棟)	15棟 (▲1棟)

③人形町・小伝馬町・東日本橋エリア

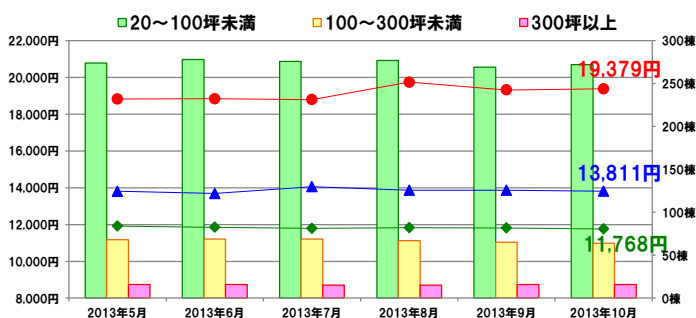
空室棟数・推定成約賃料6ヶ月の推移



	20～100坪 未満 (前月比)	100～300坪 未満 (前月比)	300坪以上 (前月比)
推定成約賃料	10,636円 (+38円)	12,793円 (▲38円)	17,846円 (+28円)
空室棟数	254棟 (▲7棟)	51棟 (▲3棟)	6棟 (+0棟)

④茅場町・築地エリア

空室棟数・推定成約賃料6ヶ月の推移

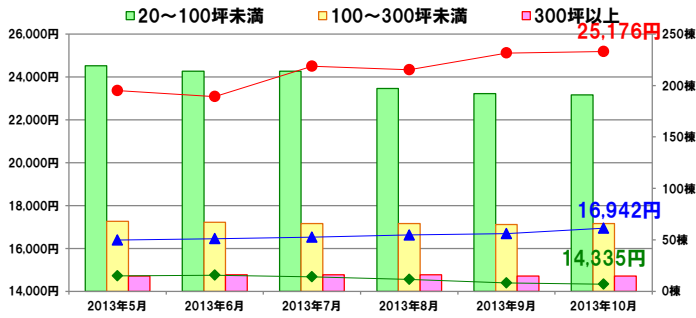


	20～100坪 未満 (前月比)	100～300坪 未満 (前月比)	300坪以上 (前月比)
推定成約賃料	11,768円 (▲48円)	13,811円 (▲62円)	19,379円 (+55円)
空室棟数	272棟 (+3棟)	64棟 (▲1棟)	16棟 (+0棟)

全国オフィスビル市況/東京主要5区 港区

①新橋・汐留・虎ノ門エリア

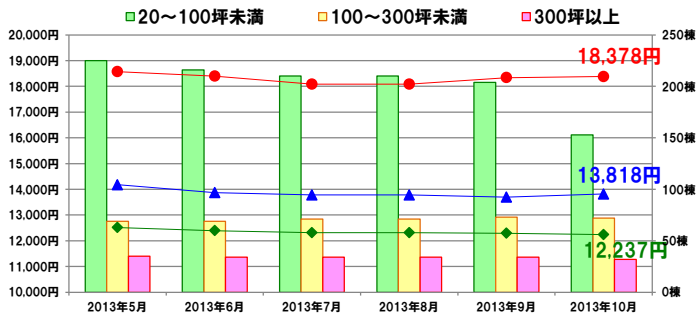
空室棟数・推定成約賃料6ヶ月の推移



	20~100坪 未満 (前月比)	100~300坪 未満 (前月比)	300坪以上 (前月比)
推定成約賃料	14,335円 (▲55円)	16,942円 (+258円)	25,176円 (+62円)
空室棟数	191棟 (▲1棟)	66棟 (+1棟)	15棟 (+0棟)

②浜松町・田町エリア

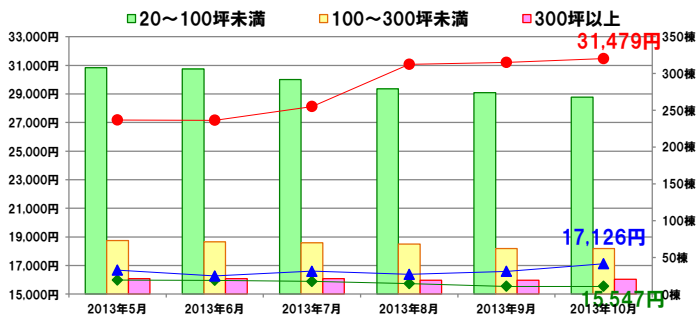
空室棟数・推定成約賃料6ヶ月の推移



	20~100坪 未満 (前月比)	100~300坪 未満 (前月比)	300坪以上 (前月比)
推定成約賃料	12,237円 (▲56円)	13,818円 (+127円)	18,378円 (+40円)
空室棟数	153棟 (▲51棟)	72棟 (▲1棟)	32棟 (▲2棟)

③赤坂・青山・六本木エリア

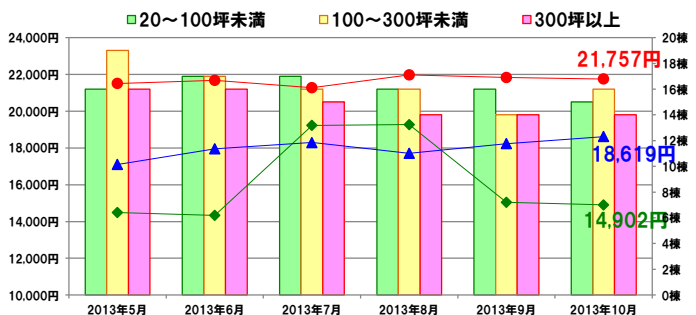
空室棟数・推定成約賃料6ヶ月の推移



	20~100坪 未満 (前月比)	100~300坪 未満 (前月比)	300坪以上 (前月比)
推定成約賃料	15,547円 (+2円)	17,126円 (+533円)	31,479円 (+268円)
空室棟数	268棟 (▲6棟)	62棟 (+0棟)	20棟 (+1棟)

④品川エリア

空室棟数・推定成約賃料6ヶ月の推移

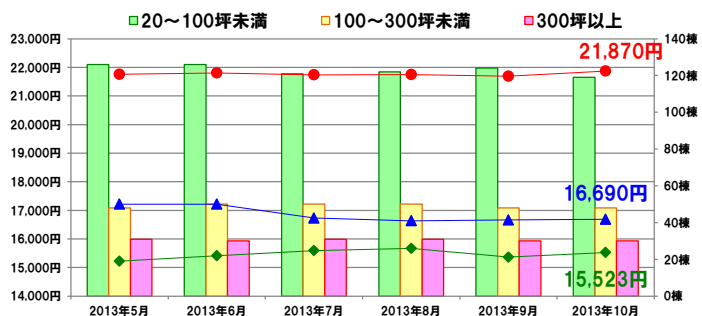


	20~100坪 未満 (前月比)	100~300坪 未満 (前月比)	300坪以上 (前月比)
推定成約賃料	14,902円 (▲141円)	18,619円 (+386円)	21,757円 (▲74円)
空室棟数	15棟 (▲1棟)	16棟 (+2棟)	14棟 (+0棟)

全国オフィスビル市況/東京主要5区 新宿区

①西新宿エリア

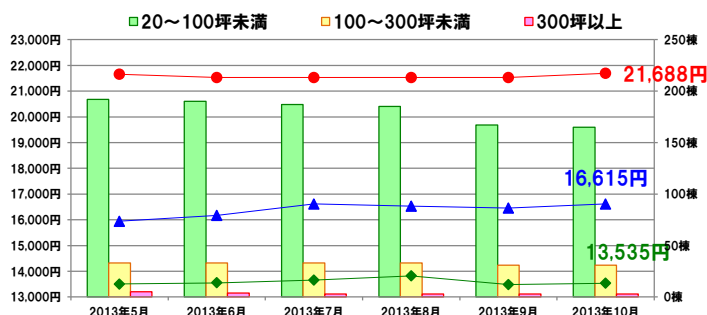
空室棟数・推定成約賃料6ヶ月の推移



	20~100坪 未満 (前月比)	100~300坪 未満 (前月比)	300坪以上 (前月比)
推定成約賃料	15,523円 (+160円)	16,690円 (+29円)	21,870円 (+184円)
空室棟数	119棟 (▲5棟)	48棟 (+0棟)	30棟 (+0棟)

②東新宿・四ツ谷エリア

空室棟数・推定成約賃料6ヶ月の推移

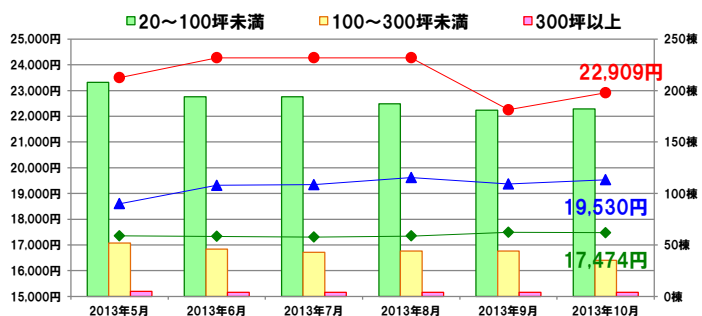


	20~100坪 未満 (前月比)	100~300坪 未満 (前月比)	300坪以上 (前月比)
推定成約賃料	13,535円 (+56円)	16,615円 (+162円)	21,688円 (+159円)
空室棟数	165棟 (▲2棟)	31棟 (+0棟)	3棟 (+0棟)

全国オフィスビル市況/東京主要5区 渋谷区

①渋谷エリア

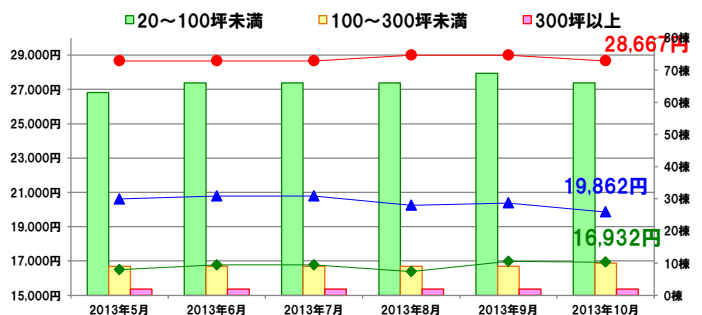
空室棟数・推定成約賃料6ヶ月の推移



	20~100坪 未満 (前月比)	100~300坪 未満 (前月比)	300坪以上 (前月比)
推定成約賃料	17,474円 (▲16円)	19,530円 (+164円)	22,909円 (+659円)
空室棟数	182棟 (+1棟)	35棟 (▲9棟)	4棟 (+0棟)

②恵比寿・広尾エリア

空室棟数・推定成約賃料6ヶ月の推移



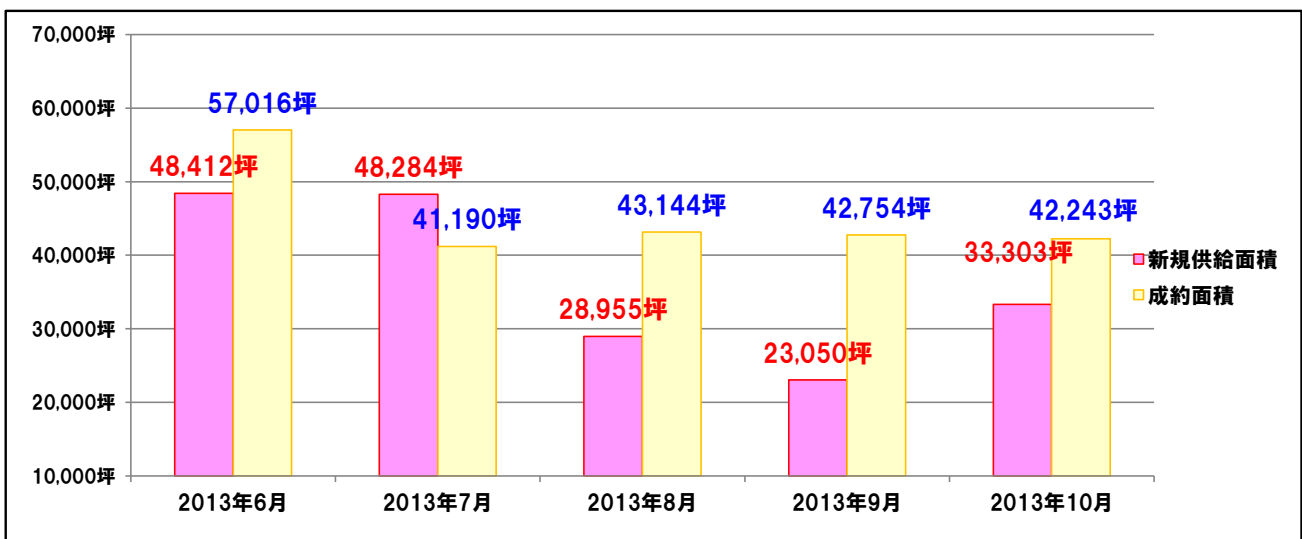
	20~100坪 未満 (前月比)	100~300坪 未満 (前月比)	300坪以上 (前月比)
推定成約賃料	16,932円 (▲42円)	19,862円 (▲522円)	28,667円 (▲333円)
空室棟数	66棟 (▲3棟)	10棟 (+1棟)	2棟 (+0棟)

【3ヶ月ごとの平均フリーレント推移】

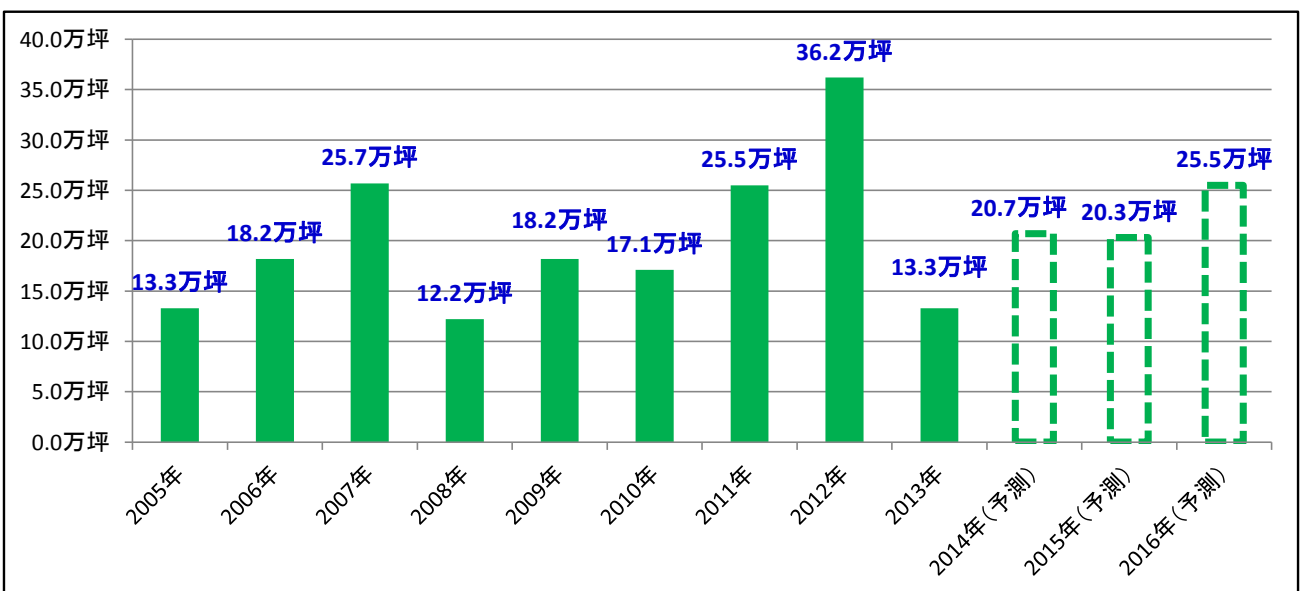
	2012年4～6月	2012年7～9月	2012年10～12月	2013年1～3月	2013年4～6月	2013年7～9月
千代田区	4.1ヶ月	2.6ヶ月	3.8ヶ月	3.0ヶ月	2.1ヶ月	1.9ヶ月
中央区	2.9ヶ月	5.0ヶ月	1.5ヶ月	3.8ヶ月	3.6ヶ月	4.7ヶ月
港区	3.2ヶ月	3.3ヶ月	3.5ヶ月	2.9ヶ月	3.6ヶ月	3.5ヶ月
新宿区	3.3ヶ月	2.8ヶ月	4.3ヶ月	2.0ヶ月	1.7ヶ月	5.3ヶ月
渋谷区	6.1ヶ月	3.1ヶ月	2.0ヶ月	2.9ヶ月	3.7ヶ月	1.1ヶ月
平均値	3.5ヶ月	3.3ヶ月	3.3ヶ月	3.0ヶ月	3.2ヶ月	3.3ヶ月

※ビルディング企画仲介実績より算出

【直近6カ月 主要5区の供給面積と成約面積】



【新築ビル供給量】



※東京23区で一般公開されている新築計画より、非賃貸用途(店舗、ホテル、住宅、事業者による自己使用等)を除いた事務所面積(共用部分を除いたネット面積)の集計

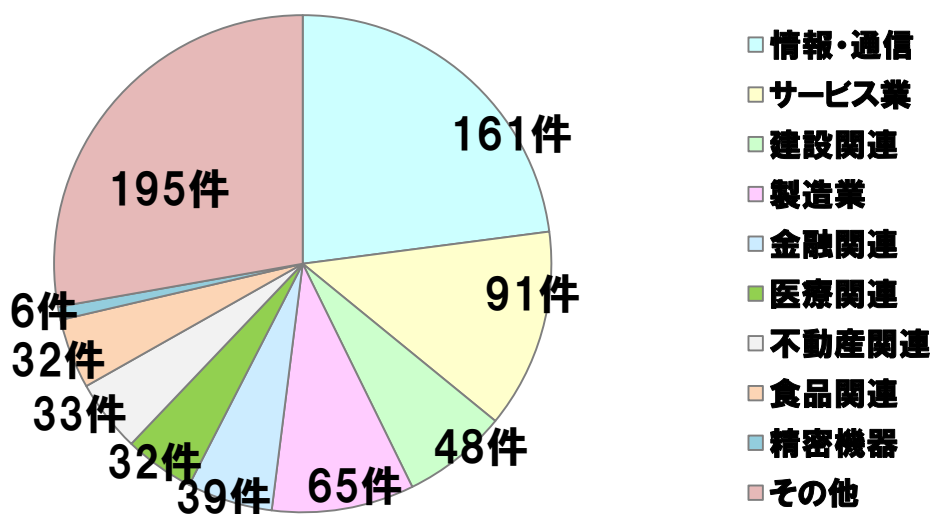
【10月の大型新築物件】

ビル名	所在地	階建	基準階面積
読売新聞東京本社ビル	千代田区大手町	B3～33F	414坪
日土地虎ノ門ビル	港区虎ノ門	B1～11F	247坪
T S 青山ビル	港区南青山	B1～6F	146坪

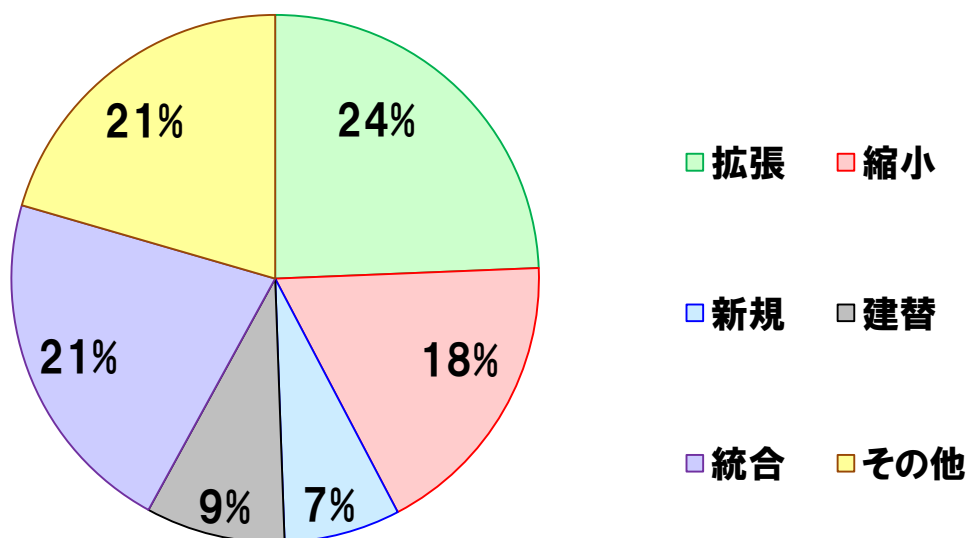
【移転動向調査】

※2012年10月から2013年9月までに収集したテナント移転事例
 (東京・神奈川・埼玉・千葉、100坪以上、新規開設を含む)702件が対象

【移転業種】



【移転理由】



《 データ概要 》

● 共通データ ●

調査期間：2013年10月1日～2013年10月31日
対 象：基準階面積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 10,479棟（新築ビル23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