

— 2013年11月度 — 東京主要5区 オフィス市況調査

■平均空室率^{※1} 7.90%(前月比▲0.14ポイント)

■推定成約賃料^{※2} 16,305円(前月比+32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11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。

【11月度のポイント】

2013年11月度の東京主要5区の平均空室率^{※1}は7.90%(前月比▲0.14ポイント)となりました。4カ月連続の改善となり、2011年12月以来23カ月ぶりに7パーセント台を回復しました。

最も空室率が改善したのは中央区で8.07%(前月比▲0.46ポイント)となりました。複数の成約と新規募集が少ない状況が続いたことにより改善となりました。次いで新宿区9.98%(前月比▲0.26ポイント)、港区8.83%(前月比▲0.23ポイント)、渋谷区6.69%(前月比▲0.10ポイント)の順でそれぞれ改善となりました。いずれの区でも100坪から500坪程度までの面積帯に成約が多く見られました。

一方、千代田区では新築ビルへの移転による大規模な二次空室の募集開始により6.36%(前月比+0.14ポイント)と上昇しています。

推定成約賃料^{※2}は16,305円(前月比+32円)となりました。新規募集物件での価格引き上げが続いており、推定成約賃料は8カ月連続の上昇となりました。

新築ビル^{※3}の平均空室率は17.02%(前月比▲1.53ポイント)、推定成約賃料は30,154円(前月比▲513円)となりました。11月度は物件の増減は無く、空室の消化が進みました。

11月度は成約が多く、新規募集が少ない結果となり、空室率は4カ月連続で改善となりました。来春から初夏にかけて移転を計画する企業の動きが本格化しており、物件の動きが多くなっています。

2013年は景況感の改善、企業業績の回復により、各企業で増床意欲が高まったことで空室の消化が進み、空室率は2012年11月から1.06ポイントの改善となりました。一方、推定成約賃料は、空室率の改善と景気の回復基調などから一部で値上げに転じており、2012年11月からの1年間で309円の上昇となりました。2014年もこの状況が継続するものと推定されることから、オフィス市況の更なる回復に期待がかかります。

- ・ 2013年11月1日から11月30日の期間に、テナント募集を行った合計10,425棟を対象に調査を実施(事務所のみ)
- ・ 次回、2013年12月度(12月1日～12月31日)の調査結果は、2014年1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	2012.11	2012.12	2013.1	2013.2	2013.3	2013.4	2013.5	2013.6	2013.7	2013.8	2013.9	2013.10	2013.11
東京	主要5区	千代田区	7.50%	7.01%	6.60%	6.64%	6.48%	6.46%	6.20%	6.15%	6.52%	6.24%	6.05%	6.22%	6.36%
		中央区	8.70%	8.96%	8.85%	9.34%	10.19%	10.07%	10.03%	9.68%	9.83%	9.56%	9.08%	8.53%	8.07%
		港区	9.87%	10.02%	10.06%	10.11%	9.90%	10.19%	10.13%	9.40%	9.10%	9.20%	9.19%	9.06%	8.83%
		新宿区	11.75%	10.99%	11.23%	10.79%	11.44%	11.27%	11.80%	11.68%	10.92%	10.52%	10.03%	10.24%	9.98%
		渋谷区	6.73%	6.19%	6.25%	5.36%	5.35%	4.77%	4.29%	4.37%	6.86%	6.88%	6.82%	6.79%	6.69%
		平均値	8.96%	8.73%	8.64%	8.59%	8.70%	8.69%	8.62%	8.31%	8.44%	8.29%	8.08%	8.04%	7.90%
		新築平均値	30.20%	27.65%	23.45%	22.69%	22.70%	17.39%	10.84%	11.99%	12.30%	16.26%	16.53%	18.55%	17.02%
	その他	品川区	10.38%	10.03%	9.98%	9.68%	11.35%	11.86%	11.56%	11.01%	10.93%	10.50%	10.74%	11.50%	11.42%
		豊島区	5.85%	5.40%	5.55%	5.85%	5.18%	5.53%	5.76%	6.24%	7.76%	7.13%	6.61%	5.56%	5.10%
		台東区	4.65%	4.66%	4.85%	4.56%	5.89%	5.20%	5.77%	5.50%	6.27%	6.34%	6.53%	6.40%	6.32%
		江東区	17.84%	17.36%	16.61%	15.30%	15.15%	14.51%	13.76%	14.39%	14.34%	14.45%	14.40%	13.75%	13.49%

【直近13カ月 推定成約賃料推移】

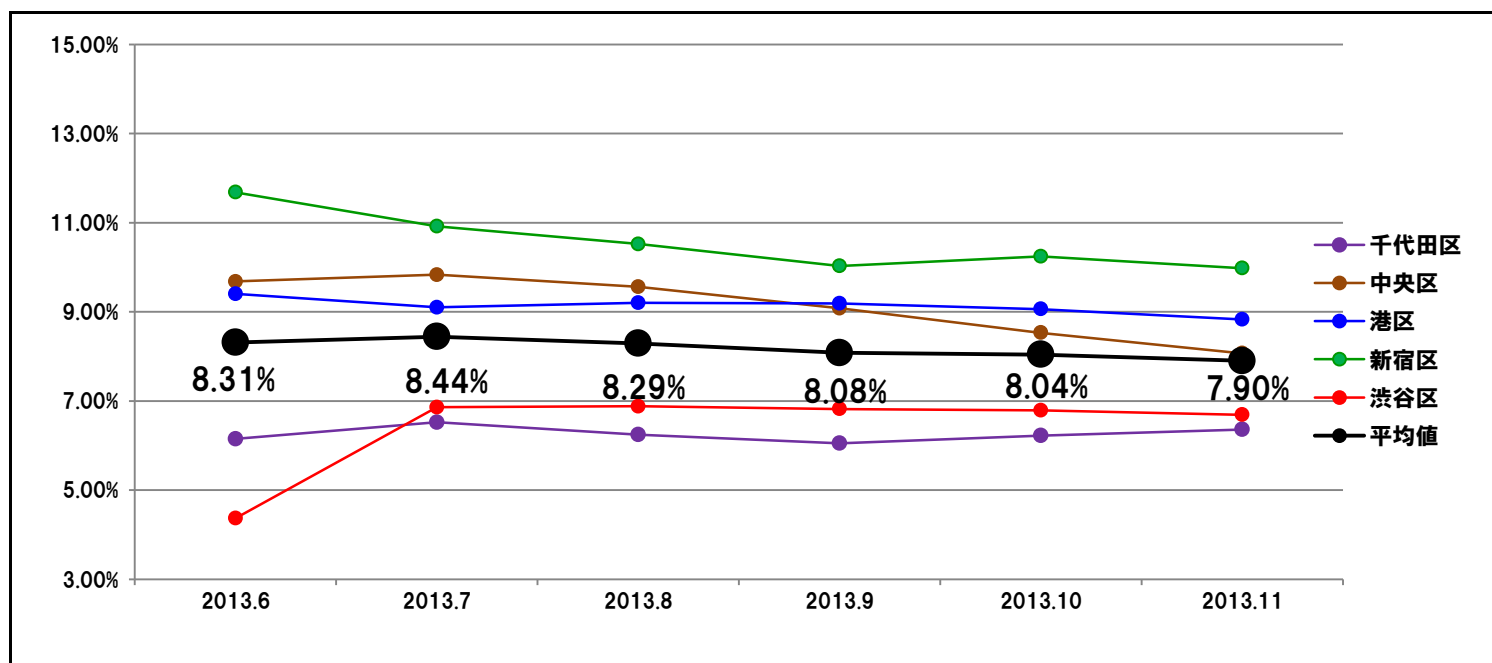
		調査月	2012.11	2012.12	2013.1	2013.2	2013.3	2013.4	2013.5	2013.6	2013.7	2013.8	2013.9	2013.10	2013.11
東京	主要5区	千代田区	16,114円	16,038円	15,961円	16,070円	16,279円	16,200円	16,309円	16,684円	17,239円	17,316円	17,274円	17,093円	17,078円
		中央区	15,651円	15,690円	15,773円	15,716円	15,446円	15,592円	15,700円	15,403円	15,454円	15,490円	15,814円	15,763円	15,736円
		港区	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	16,014円
		新宿区	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	14,903円
		渋谷区	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	18,849円
		平均値	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	16,305円
		新築平均値	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	30,154円
	その他	品川区	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	13,234円
		豊島区	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	14,359円
		台東区	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	12,617円
		江東区	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	10,757円

・賃料平均は小数以下切捨て

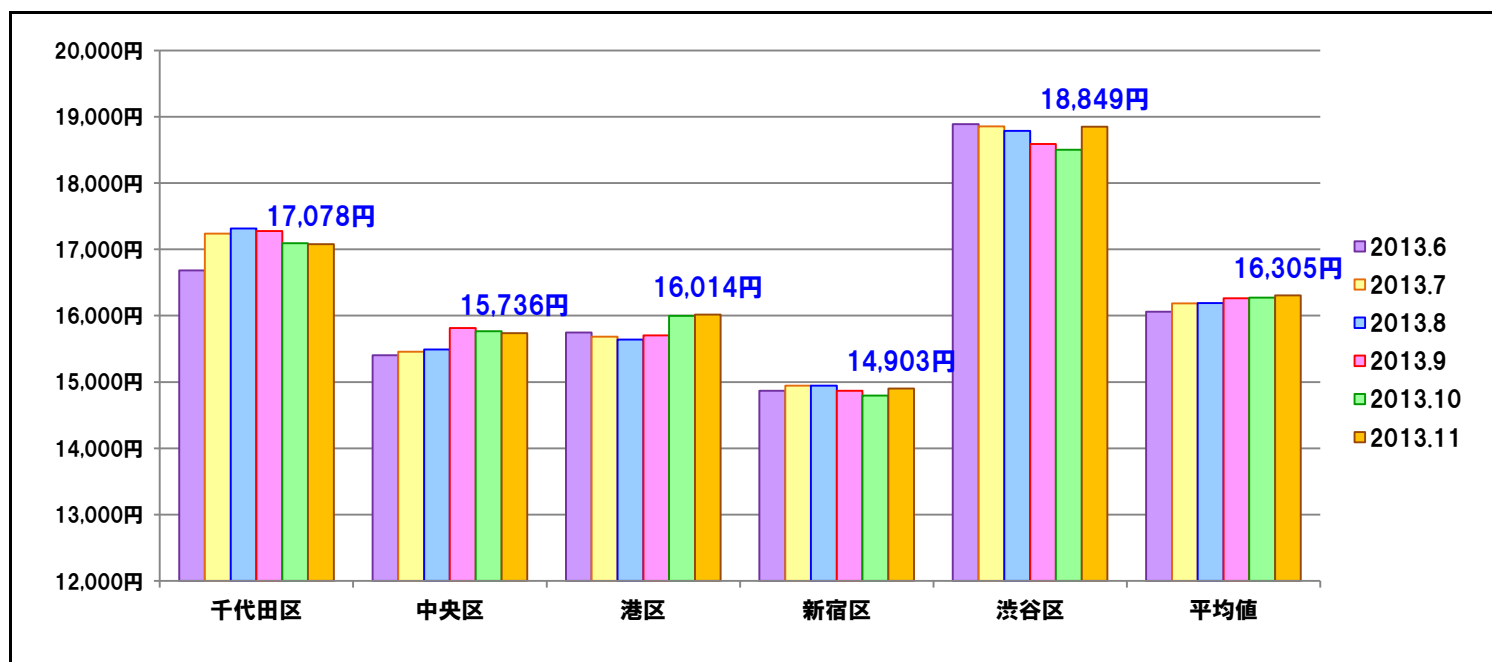
【空室率・推定成約賃料 前月比増減】

	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	6.36%	0.14%	13,253円	17,078円	-15円	31,320円
中央区	8.07%	-0.46%	13,453円	15,736円	-27円	19,826円
港区	8.83%	-0.23%	14,162円	16,014円	15円	23,055円
新宿区	9.98%	-0.26%	13,353円	14,903円	107円	21,020円
渋谷区	6.69%	-0.10%	16,288円	18,849円	345円	21,204円
平均値	7.90%	-0.14%	13,831円	16,305円	32円	24,113円
新築平均	17.02%	-1.53%	-	30,154円	-513円	-

【直近6カ月 平均空室率推移】



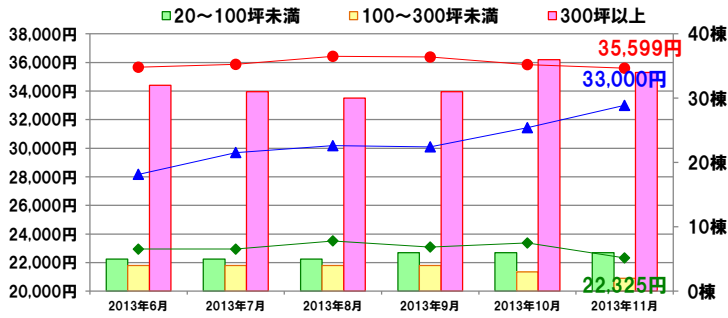
【直近6カ月 推定成約賃料推移】



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

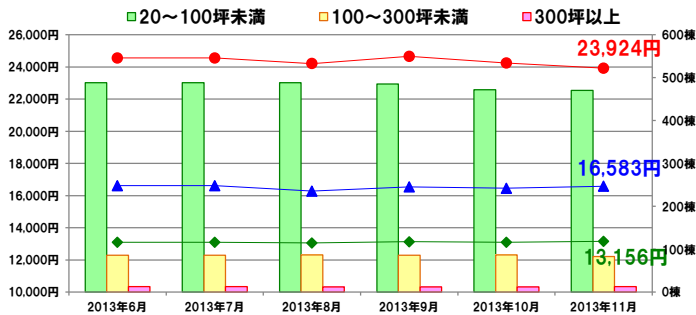
空室棟数・推定成約賃料6ヶ月の推移



	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	22,325円 (▲1,046円)	33,000円 (+1,571円)	35,599円 (▲240円)
空室棟数	6棟 (+0棟)	2棟 (▲1棟)	34棟 (▲2棟)

②神田・秋葉原・御茶ノ水エリア

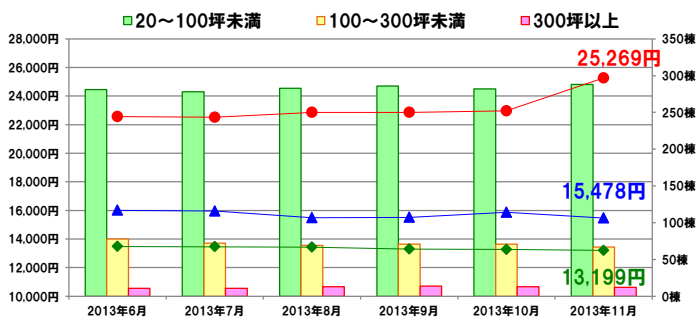
空室棟数・推定成約賃料6ヶ月の推移



	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	13,156円 (+65円)	16,583円 (+127円)	23,924円 (▲326円)
空室棟数	470棟 (▲2棟)	83棟 (▲4棟)	13棟 (+1棟)

③市ヶ谷・飯田橋・九段・麹町エリア

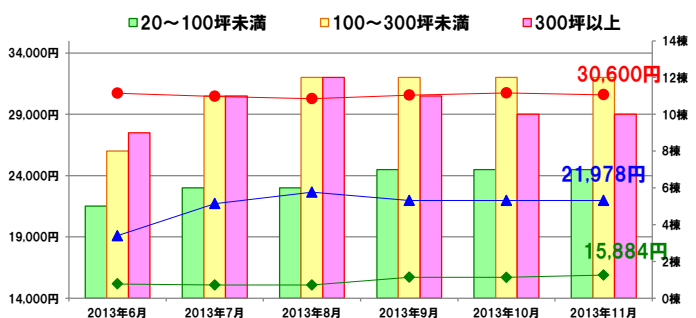
空室棟数・推定成約賃料6ヶ月の推移



	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	13,199円 (▲67円)	15,478円 (▲396円)	25,269円 (+2,310円)
空室棟数	288棟 (+6棟)	67棟 (▲4棟)	12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

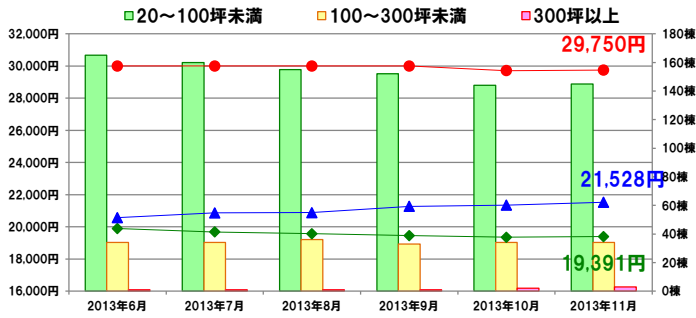


	20~100坪 未満 (前月比)	100~300坪 未満 (前月比)	300坪以上 (前月比)
推定成約賃料	15,884円 (+196円)	21,978円 (+0円)	30,600円 (▲142円)
空室棟数	7棟 (+0棟)	12棟 (+0棟)	10棟 (+0棟)

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

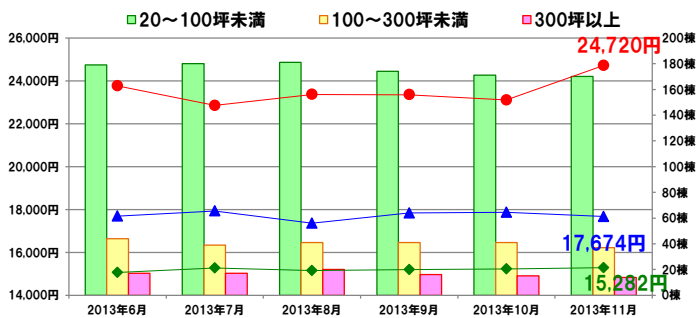
空室棟数・推定成約賃料6ヶ月の推移



	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	19,391円 (+38円)	21,528円 (+171円)	29,750円 (+36円)
空室棟数	145棟 (+1棟)	34棟 (+0棟)	3棟 (+1棟)

②日本橋・八重洲エリア

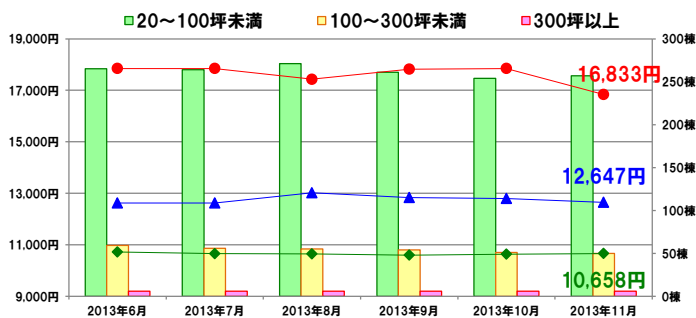
空室棟数・推定成約賃料6ヶ月の推移



	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	15,282円 (+51円)	17,674円 (▲198円)	24,720円 (+1,613円)
空室棟数	170棟 (▲1棟)	37棟 (▲4棟)	14棟 (▲1棟)

③人形町・小伝馬町・東日本橋エリア

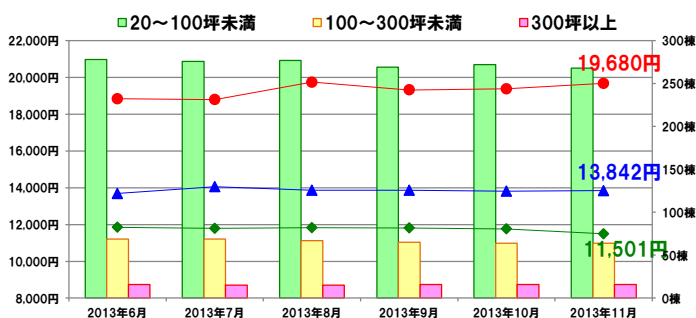
空室棟数・推定成約賃料6ヶ月の推移



	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	10,658円 (+22円)	12,647円 (▲146円)	16,833円 (▲1,013円)
空室棟数	257棟 (+3棟)	50棟 (▲1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

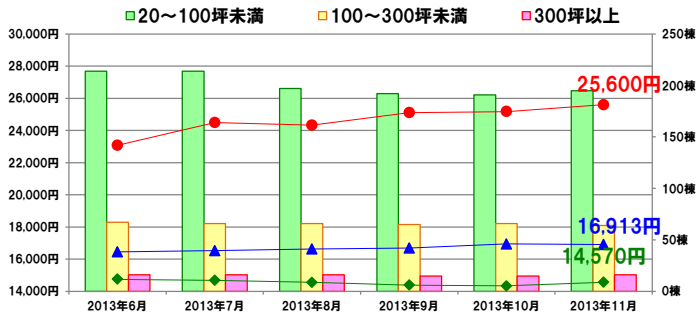


	20~100坪 未満 (前月比)	100~300坪 未満 (前月比)	300坪以上 (前月比)
推定成約賃料	11,501円 (▲267円)	13,842円 (+31円)	19,680円 (+301円)
空室棟数	268棟 (▲4棟)	64棟 (+0棟)	16棟 (+0棟)

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

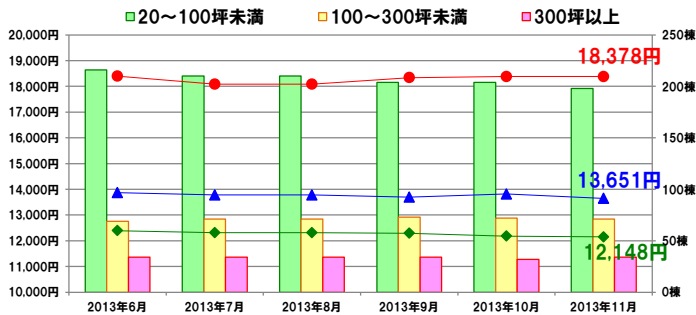
空室棟数・推定成約賃料6ヶ月の推移



	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	14,570円 (+235円)	16,913円 (▲29円)	25,600円 (+424円)
空室棟数	195棟 (+4棟)	64棟 (▲2棟)	16棟 (+1棟)

②浜松町・田町エリア

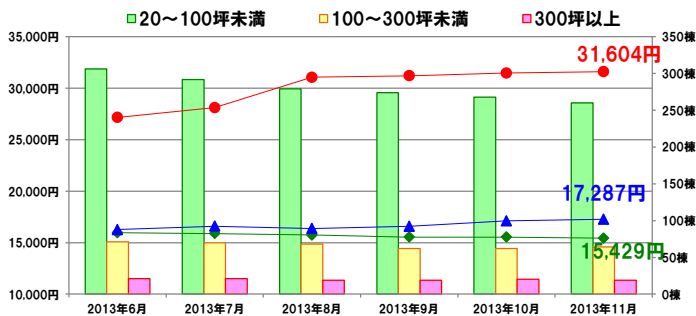
空室棟数・推定成約賃料6ヶ月の推移



	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	12,148円 (▲35円)	13,651円 (▲167円)	18,378円 (+0円)
空室棟数	198棟 (▲6棟)	71棟 (▲1棟)	34棟 (+2棟)

③赤坂・青山・六本木エリア

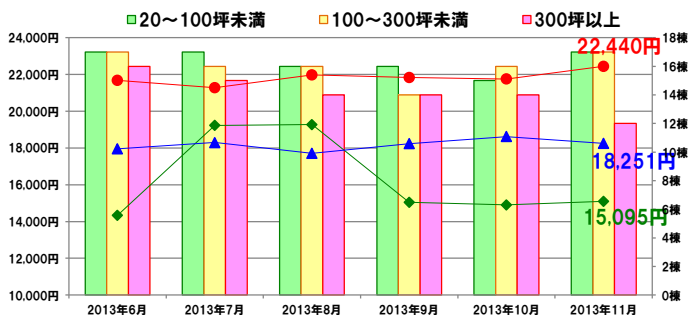
空室棟数・推定成約賃料6ヶ月の推移



	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	15,429円 (▲118円)	17,287円 (+161円)	31,604円 (+125円)
空室棟数	260棟 (▲8棟)	64棟 (+2棟)	19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

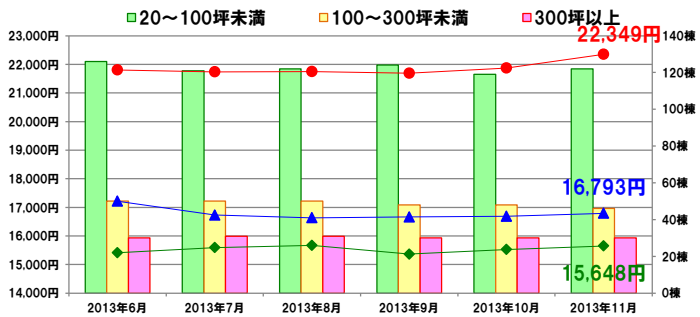


	20~100坪 未満 (前月比)	100~300坪 未満 (前月比)	300坪以上 (前月比)
推定成約賃料	15,095円 (+193円)	18,251円 (▲368円)	22,440円 (+683円)
空室棟数	17棟 (+2棟)	17棟 (+1棟)	12棟 (▲2棟)

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

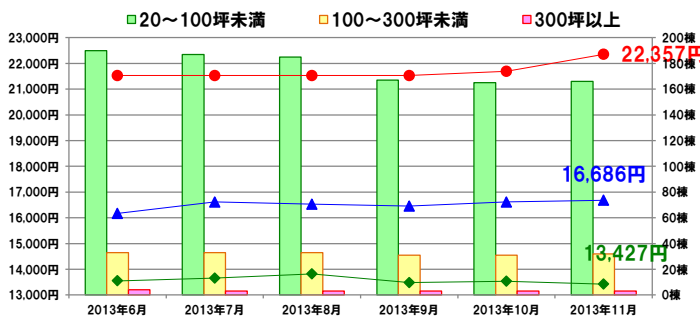
空室棟数・推定成約賃料6ヶ月の推移



	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	15,648円 (+125円)	16,793円 (+103円)	22,349円 (+479円)
空室棟数	122棟 (+3棟)	46棟 (▲2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

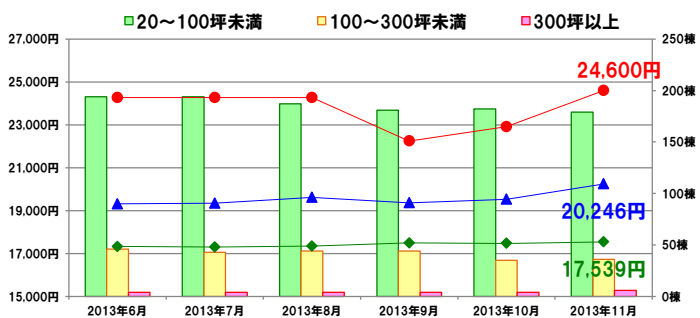


	20~100坪 未満 (前月比)	100~300坪 未満 (前月比)	300坪以上 (前月比)
推定成約賃料	13,427円 (▲108円)	16,686円 (+71円)	22,357円 (+669円)
空室棟数	166棟 (+1棟)	32棟 (+1棟)	3棟 (+0棟)

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

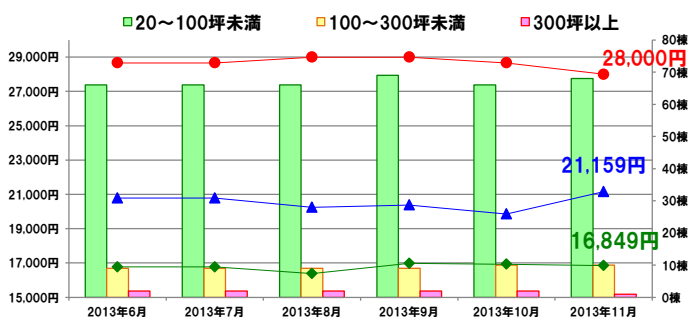
空室棟数・推定成約賃料6ヶ月の推移



	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	17,539円 (+65円)	20,246円 (+716円)	24,600円 (+1,691円)
空室棟数	179棟 (▲3棟)	36棟 (+1棟)	6棟 (+2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



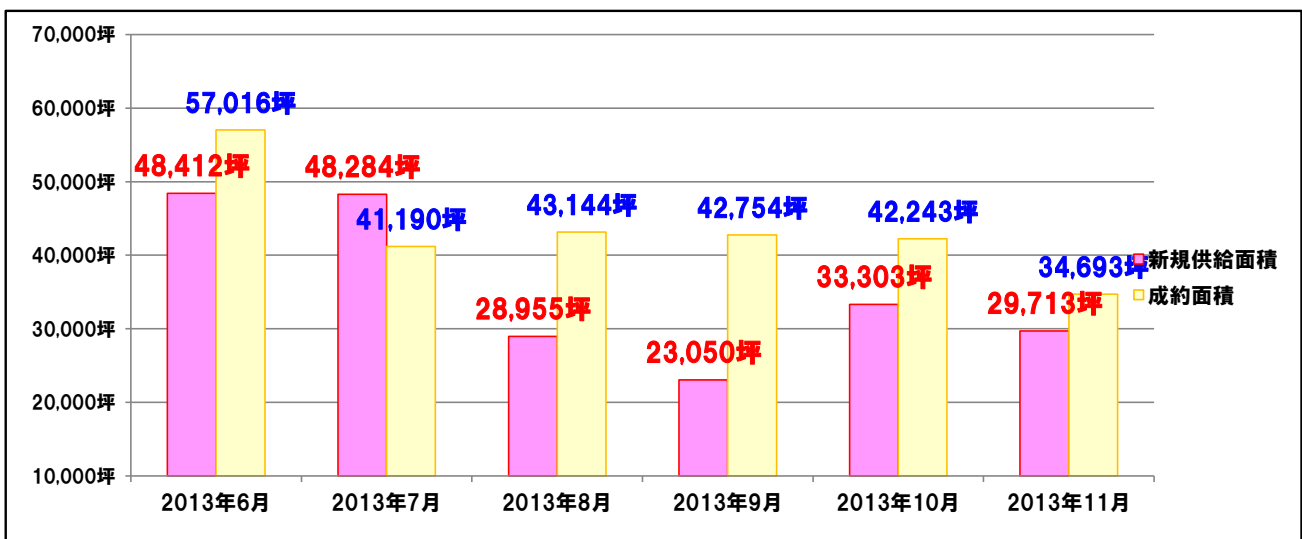
	20~100坪 未満 (前月比)	100~300坪 未満 (前月比)	300坪以上 (前月比)
推定成約賃料	16,849円 (▲83円)	21,159円 (+1,297円)	28,000円 (▲667円)
空室棟数	68棟 (+2棟)	10棟 (+0棟)	1棟 (▲1棟)

【3ヶ月ごとの平均フリーレント推移】

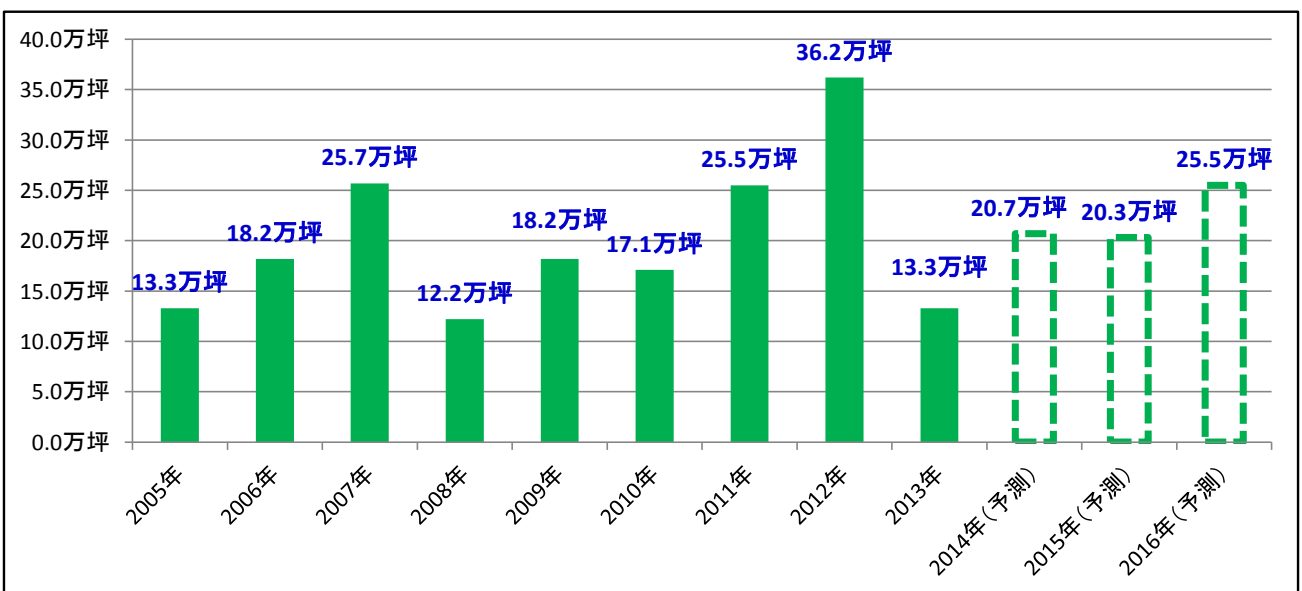
	2012年4～6月	2012年7～9月	2012年10～12月	2013年1～3月	2013年4～6月	2013年7～9月
千代田区	4.1ヶ月	2.6ヶ月	3.8ヶ月	3.0ヶ月	2.1ヶ月	1.9ヶ月
中央区	2.9ヶ月	5.0ヶ月	1.5ヶ月	3.8ヶ月	3.6ヶ月	4.7ヶ月
港区	3.2ヶ月	3.3ヶ月	3.5ヶ月	2.9ヶ月	3.6ヶ月	3.5ヶ月
新宿区	3.3ヶ月	2.8ヶ月	4.3ヶ月	2.0ヶ月	1.7ヶ月	5.3ヶ月
渋谷区	6.1ヶ月	3.1ヶ月	2.0ヶ月	2.9ヶ月	3.7ヶ月	1.1ヶ月
平均値	3.5ヶ月	3.3ヶ月	3.3ヶ月	3.0ヶ月	3.2ヶ月	3.3ヶ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

※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

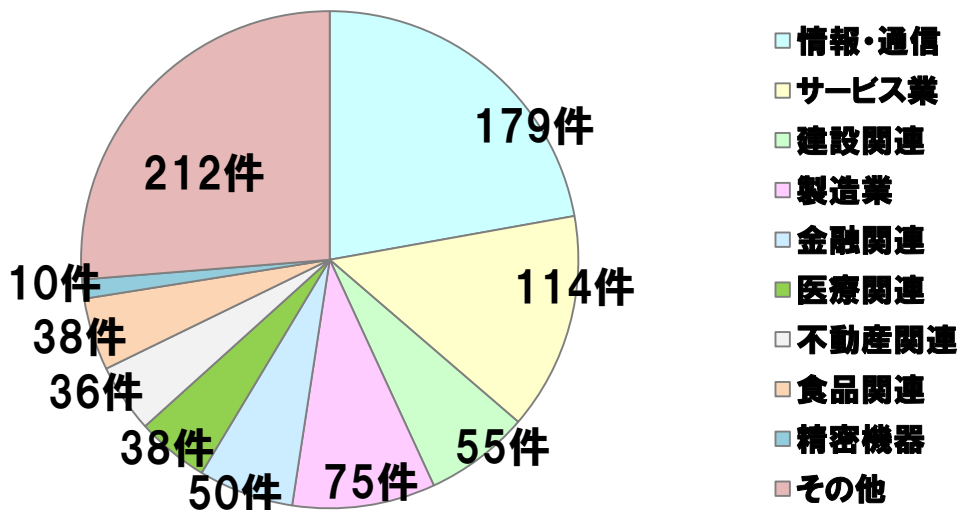
【11月の大型新築物件】

ビル名	所在地	階建	基準階面積
	11月の新築ビル竣工はありませんでした		

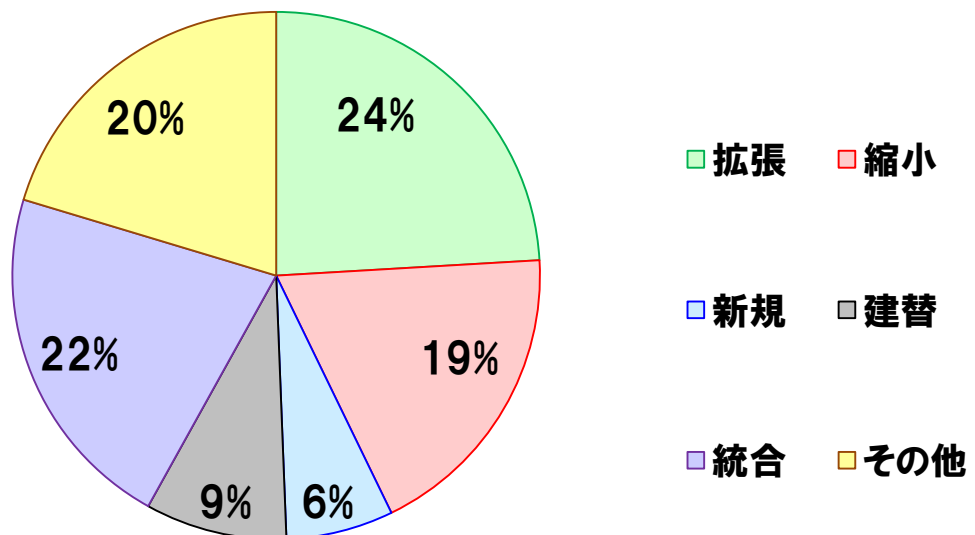
【移転動向調査】

※2012年11月から2013年10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)807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11月1日～2013年11月30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 10,425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