

## — 2014年2月度 — 東京主要5区 オフィス市況調査

■平均空室率※<sub>1</sub> 7.08%(前月比▲0.15ポイント)

■推定成約賃料※<sub>2</sub> 16,296円(前月比▲136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、2014年2年度の『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。

### 【2月度のポイント】

2014年2年度の東京主要5区の平均空室率※<sub>1</sub>は7.08%(前月比▲0.15ポイント)となり、7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新宿区で6.89%(前月比▲1.22ポイント)となりました。大規模な集約移転など大型成約が多く、新規募集が少なかったことにより空室率は6パーセント台まで大きく改善、2009年1月以来の水準となりました。次いで渋谷区5.85%(前月比▲0.41ポイント)、港区8.58%(前月比▲0.31ポイント)となりました。渋谷区では渋谷駅周辺での成約による改善、港区では大型の統合による成約や、内部増床により改善となりました。

一方、千代田区では大型テナントのフロア返却による募集増などにより、5.92%(前月比+0.37ポイント)と上昇、中央区では新築ビル竣工による供給増により7.44%(前月比+0.26ポイント)と上昇しています。

推定成約賃料※<sub>2</sub>は16,296円(前月比▲136円)となりました。高価格帯での成約増による空室の減少や、年度末に向けて賃料値下げの動きが見られたことなどにより、2013年4月からの連続上昇は10カ月でストップ。11カ月ぶりに下落する結果となりました。

新築ビル※<sub>3</sub>の平均空室率は19.11%(前月比+3.54ポイント)、推定成約賃料は29,462円(前月比+385円)となりました。大規模ビルの竣工や、高稼働物件が調査対象から外れたことにより空室率、推定成約賃料ともに上昇となりました。

空室率は7カ月連続の改善となりました。年度末が迫り、成約件数の増加や長らく空室が続いている物件にも引き合いが見られるようになってきました。一部のエリアではまとまった面積を確保できる物件が少なくなっており、オフィス市況の改善を実感できるようになってきました。

- ・ 2014年2月1日から2月28日の期間に、テナント募集を行った合計10,279棟を対象に調査を実施(事務所のみ)
- ・ 次回、2014年3月度(3月1日~3月31日)の調査結果は、2014年4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。  
本リリースやバックナンバーも掲載しておりますので、併せてご参照ください。

※<sub>1</sub>: 空室率 …基準階床面積100坪以上のビル  
※<sub>2</sub>: 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  
※<sub>3</sub>: 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	2013.2	2013.3	2013.4	2013.5	2013.6	2013.7	2013.8	2013.9	2013.10	2013.11	2013.12	2014.1	2014.2
東京	主要5区	千代田区	6.64%	6.48%	6.46%	6.20%	6.15%	6.52%	6.24%	6.05%	6.22%	6.36%	6.06%	5.55%	5.92%
		中央区	9.34%	10.19%	10.07%	10.03%	9.68%	9.83%	9.56%	9.08%	8.53%	8.07%	6.96%	7.18%	7.44%
		港区	10.11%	9.90%	10.19%	10.13%	9.40%	9.10%	9.20%	9.19%	9.06%	8.83%	8.55%	8.89%	8.58%
		新宿区	10.79%	11.44%	11.27%	11.80%	11.68%	10.92%	10.52%	10.03%	10.24%	9.98%	9.11%	8.11%	6.89%
		渋谷区	5.36%	5.35%	4.77%	4.29%	4.37%	6.86%	6.88%	6.82%	6.79%	6.69%	6.83%	6.26%	5.85%
		平均値	8.59%	8.70%	8.69%	8.62%	8.31%	8.44%	8.29%	8.08%	8.04%	7.90%	7.45%	7.23%	7.08%
		新築平均値	22.69%	22.70%	17.39%	10.84%	11.99%	12.30%	16.26%	16.53%	18.55%	17.02%	13.83%	15.57%	19.11%
	その他	品川区	9.68%	11.35%	11.86%	11.56%	11.01%	10.93%	10.50%	10.74%	11.50%	11.42%	10.63%	11.75%	10.92%
		豊島区	5.85%	5.18%	5.53%	5.76%	6.24%	7.76%	7.13%	6.61%	5.56%	5.10%	5.04%	4.76%	4.68%
		台東区	4.56%	5.89%	5.20%	5.77%	5.50%	6.27%	6.34%	6.53%	6.40%	6.32%	5.99%	5.63%	6.15%
		江東区	15.30%	15.15%	14.51%	13.76%	14.39%	14.34%	14.45%	14.40%	13.75%	13.49%	12.30%	12.07%	11.71%

### 【直近13カ月 推定成約賃料推移】

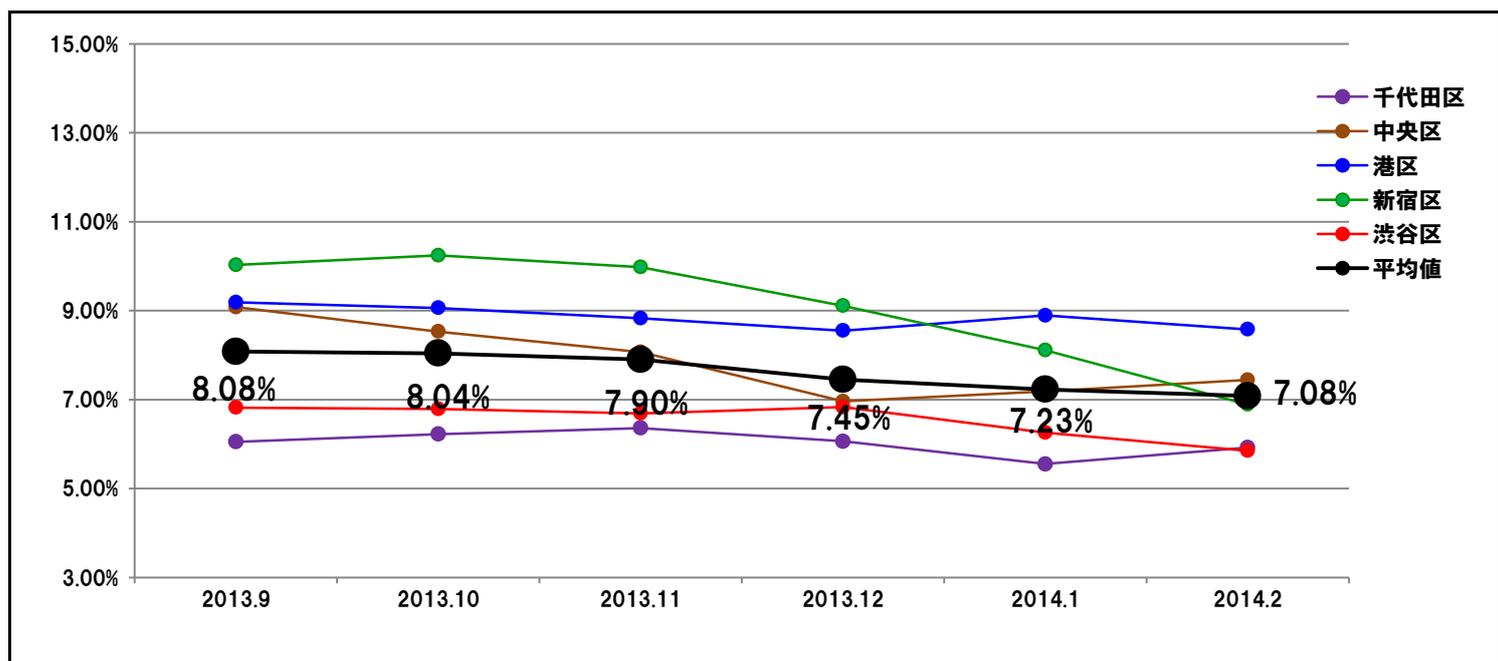
		調査月	2013.2	2013.3	2013.4	2013.5	2013.6	2013.7	2013.8	2013.9	2013.10	2013.11	2013.12	2014.1	2014.2
東京	主要5区	千代田区	16,070円	16,279円	16,200円	16,309円	16,684円	17,239円	17,316円	17,274円	17,093円	17,078円	17,028円	16,892円	16,742円
		中央区	15,716円	15,446円	15,592円	15,700円	15,403円	15,454円	15,490円	15,814円	15,763円	15,736円	15,940円	15,823円	15,849円
		港区	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	16,000円	16,233円	15,917円
		新宿区	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	15,009円	15,425円	15,544円
		渋谷区	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	19,097円	19,111円	18,777円
		平均値	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	16,370円	16,432円	16,296円
		新築平均値	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	29,750円	29,077円	29,462円
	その他	品川区	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	13,290円	14,536円	14,528円
		豊島区	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	14,333円	14,362円	13,979円
		台東区	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	12,400円	12,536円	12,494円
		江東区	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	10,655円	10,503円	10,610円

・賃料平均は小数以下切捨て

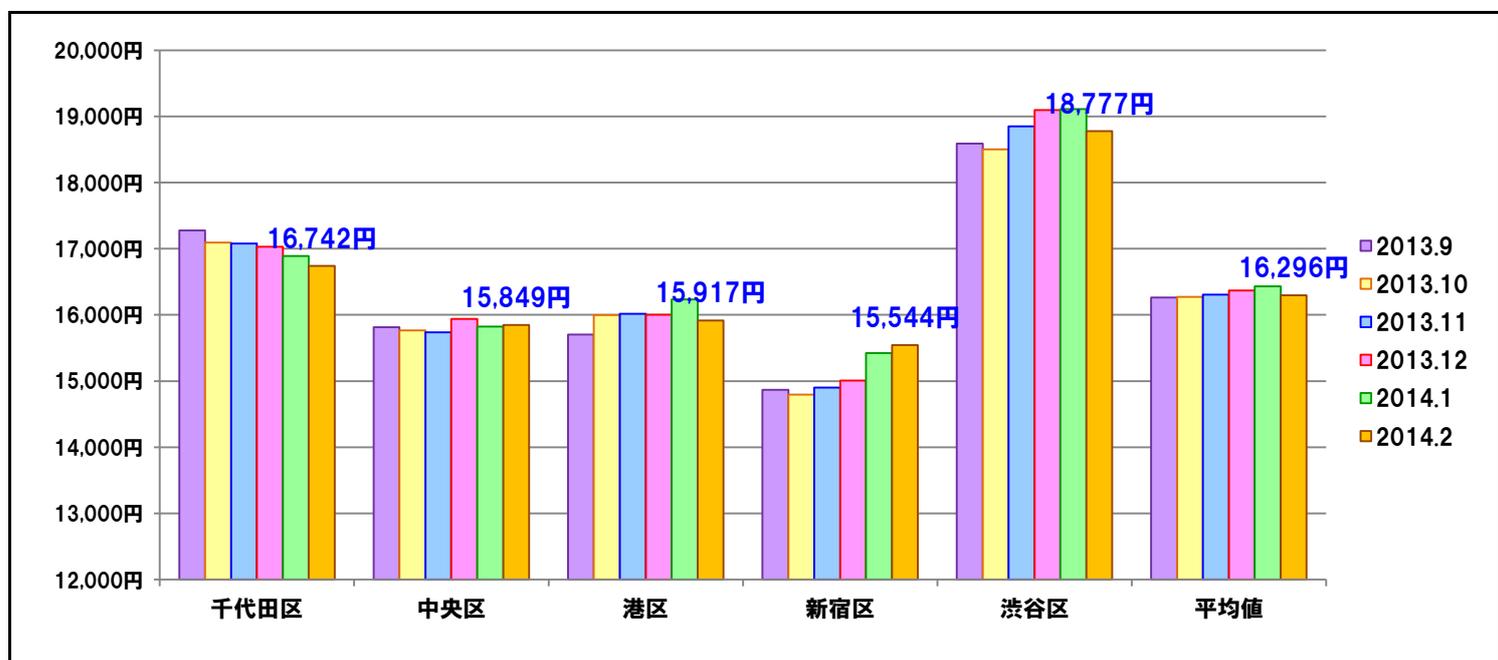
### 【空室率・推定成約賃料 前月比増減】

	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	5.92%	0.37%	13,217円	16,742円	-150円	29,933円
中央区	7.44%	0.26%	13,374円	15,849円	26円	19,885円
港区	8.58%	-0.31%	14,159円	15,917円	-316円	23,095円
新宿区	6.89%	-1.22%	13,445円	15,544円	119円	21,168円
渋谷区	5.85%	-0.41%	16,296円	18,777円	-334円	23,100円
<b>平均値</b>	<b>7.08%</b>	<b>-0.15%</b>	<b>13,795円</b>	<b>16,296円</b>	<b>-136円</b>	<b>23,907円</b>
新築平均	19.11%	3.54%	-	29,077円	385円	-

### 【直近6カ月 平均空室率推移】



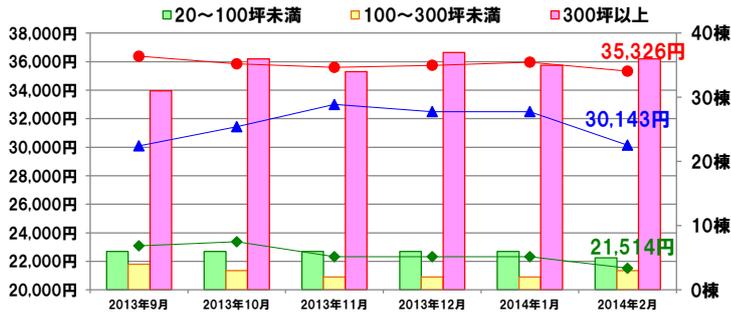
### 【直近6カ月 推定成約賃料推移】



# 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

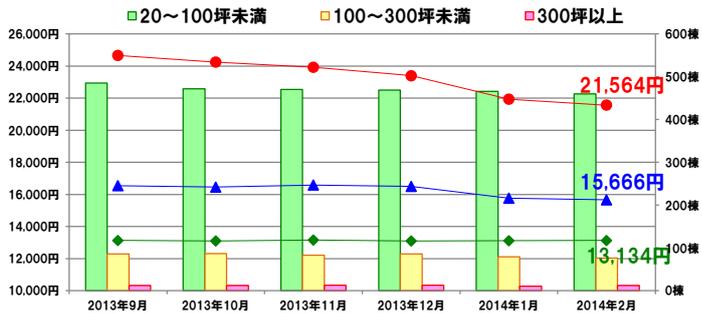
空室棟数・推定成約賃料6ヶ月の推移



	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	21,514円 (▲811円)	30,143円 (▲2,357円)	35,326円 (▲626円)
空室棟数	5棟 (▲1棟)	3棟 (+1棟)	36棟 (+1棟)

## ②神田・秋葉原・御茶ノ水エリア

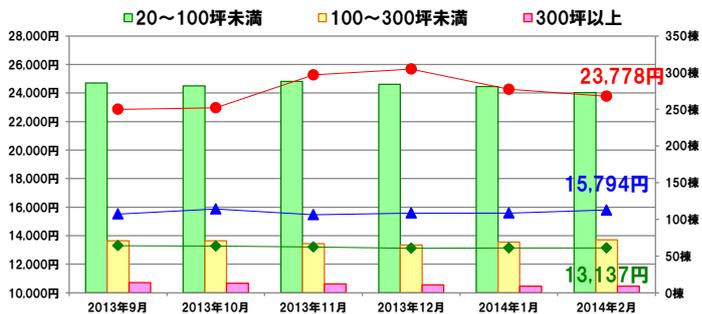
空室棟数・推定成約賃料6ヶ月の推移



	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	13,134円 (+24円)	15,666円 (▲92円)	21,564円 (▲367円)
空室棟数	460棟 (▲6棟)	76棟 (▲3棟)	12棟 (+1棟)

## ③市ヶ谷・飯田橋・九段・麹町エリア

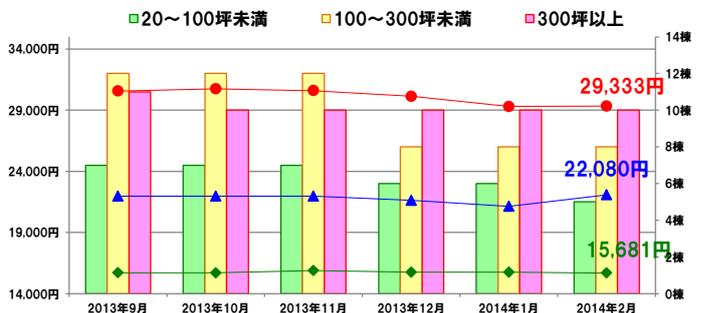
空室棟数・推定成約賃料6ヶ月の推移



	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	13,137円 (+4円)	15,794円 (+209円)	23,778円 (▲480円)
空室棟数	273棟 (▲8棟)	72棟 (+3棟)	9棟 (+0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

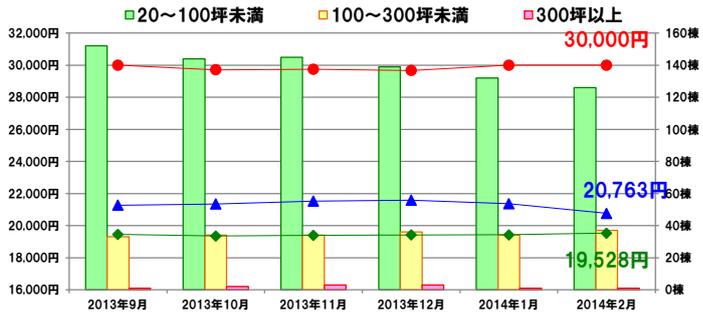


	20~100坪 未満 (前月比)	100~300坪 未満 (前月比)	300坪以上 (前月比)
推定成約賃料	15,681円 (▲66円)	22,080円 (+950円)	29,333円 (+29円)
空室棟数	5棟 (▲1棟)	8棟 (+0棟)	10棟 (+0棟)

# 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

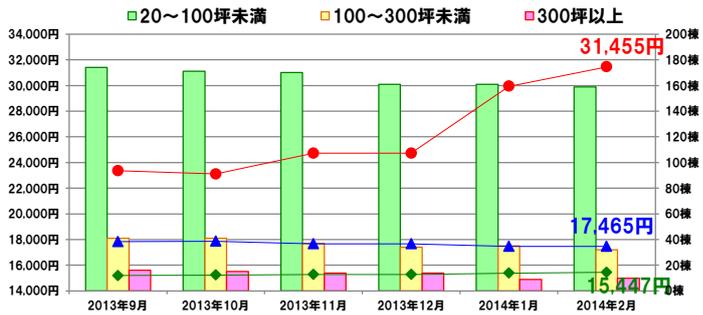
空室棟数・推定成約賃料6ヶ月の推移



	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	19,528円 (+99円)	20,763円 (▲606円)	30,000円 (+0円)
空室棟数	126棟 (▲6棟)	37棟 (+3棟)	1棟 (+0棟)

## ②日本橋・八重洲エリア

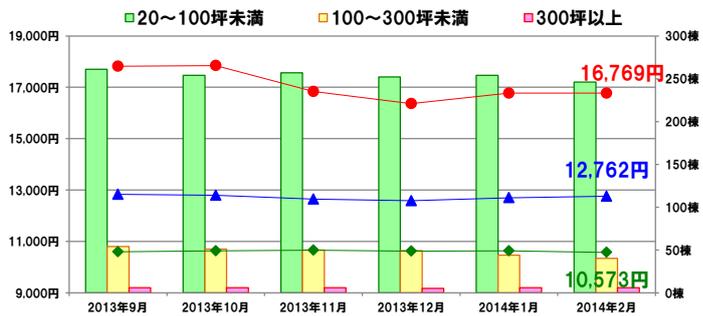
空室棟数・推定成約賃料6ヶ月の推移



	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	15,447円 (+61円)	17,465円 (+1円)	31,455円 (+1,517円)
空室棟数	159棟 (▲2棟)	32棟 (▲3棟)	10棟 (+1棟)

## ③人形町・小伝馬町・東日本橋エリア

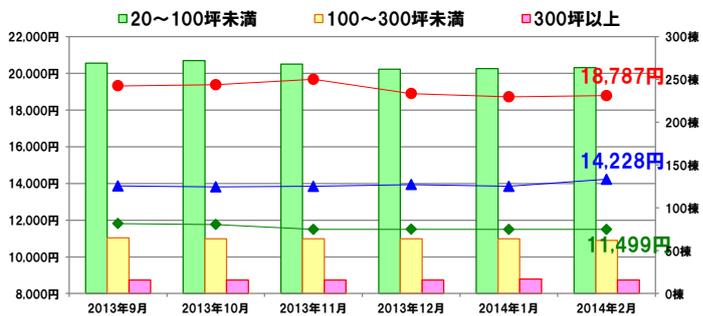
空室棟数・推定成約賃料6ヶ月の推移



	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	10,573円 (▲55円)	12,762円 (+63円)	16,769円 (+0円)
空室棟数	246棟 (▲8棟)	40棟 (▲4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

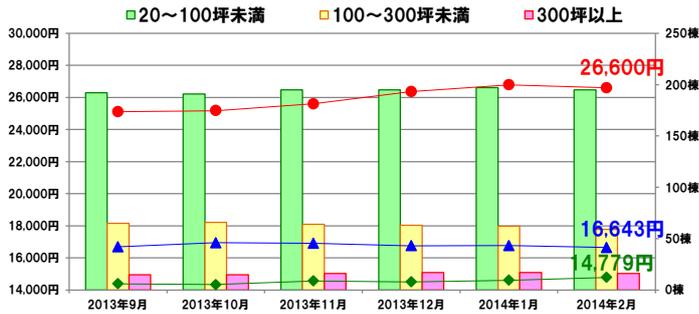


	20~100坪 未満 (前月比)	100~300坪 未満 (前月比)	300坪以上 (前月比)
推定成約賃料	11,499円 (+3円)	14,228円 (+383円)	18,787円 (+59円)
空室棟数	264棟 (+1棟)	62棟 (▲2棟)	16棟 (▲1棟)

# 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

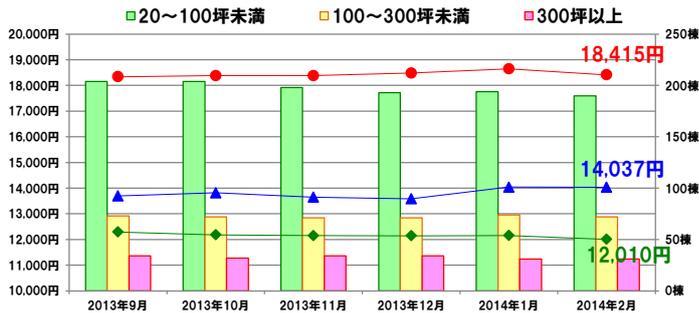
空室棟数・推定成約賃料6ヶ月の推移



	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	14,779円 (+172円)	16,643円 (▲120円)	26,600円 (▲182円)
空室棟数	195棟 (▲2棟)	59棟 (▲3棟)	16棟 (▲1棟)

## ②浜松町・田町エリア

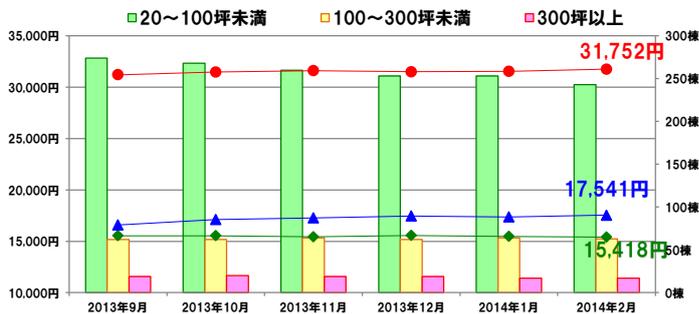
空室棟数・推定成約賃料6ヶ月の推移



	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	12,010円 (▲149円)	14,037円 (▲2円)	18,415円 (▲234円)
空室棟数	190棟 (▲4棟)	72棟 (▲2棟)	31棟 (+0棟)

## ③赤坂・青山・六本木エリア

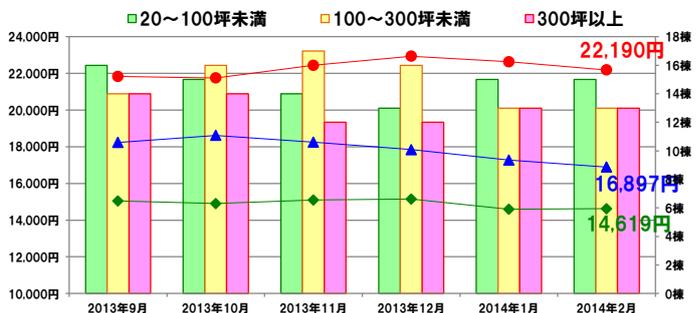
空室棟数・推定成約賃料6ヶ月の推移



	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	15,418円 (▲68円)	17,541円 (+162円)	31,752円 (+214円)
空室棟数	243棟 (▲10棟)	63棟 (▲1棟)	17棟 (+0棟)

## ④品川エリア

空室棟数・推定成約賃料6ヶ月の推移

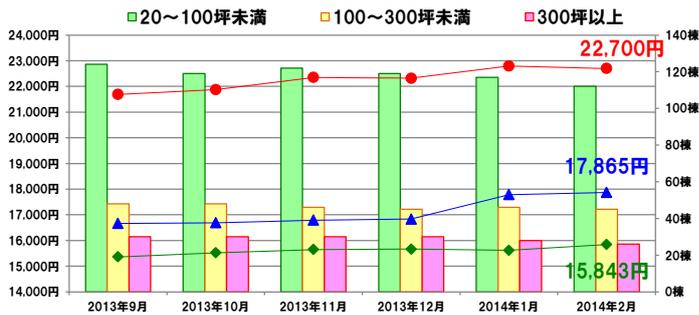


	20~100坪 未満 (前月比)	100~300坪 未満 (前月比)	300坪以上 (前月比)
推定成約賃料	14,619円 (+28円)	16,897円 (▲372円)	22,190円 (▲440円)
空室棟数	15棟 (+0棟)	13棟 (+0棟)	13棟 (+0棟)

## 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

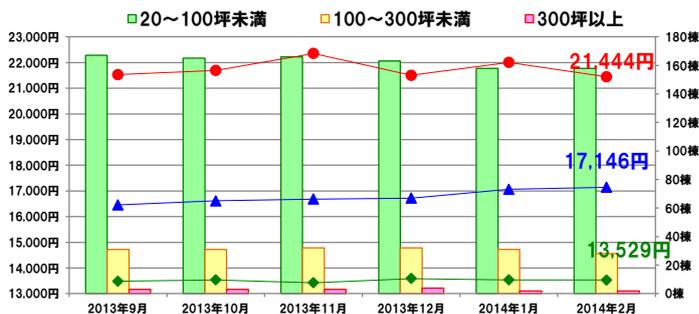
空室棟数・推定成約賃料6ヶ月の推移



	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	15,843円 (+229円)	17,865円 (+82円)	22,700円 (▲95円)
空室棟数	112棟 (▲5棟)	45棟 (▲1棟)	26棟 (▲2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

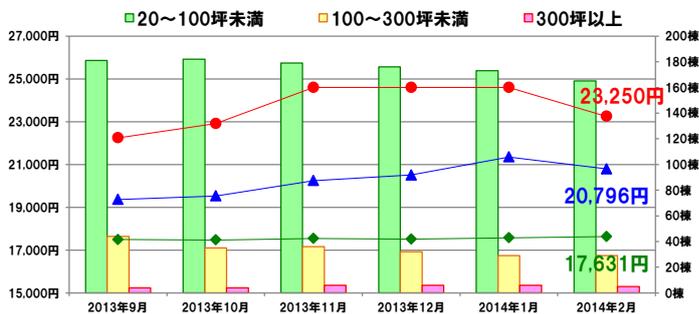


	20~100坪未満 (前月比)	100~300坪未満 (前月比)	300坪以上 (前月比)
推定成約賃料	13,529円 (▲5円)	17,146円 (+85円)	21,444円 (▲556円)
空室棟数	158棟 (+0棟)	28棟 (▲3棟)	2棟 (+0棟)

## 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

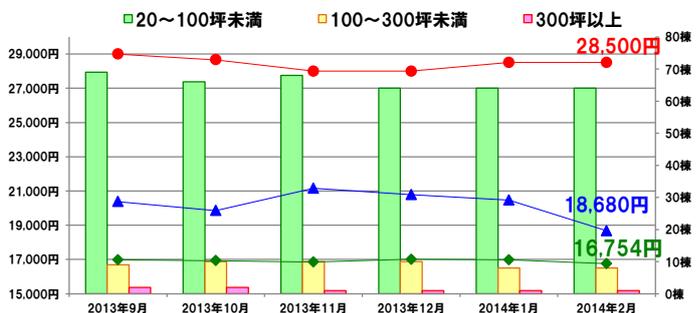
空室棟数・推定成約賃料6ヶ月の推移



	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	17,631円 (+56円)	20,796円 (▲555円)	23,250円 (▲1,350円)
空室棟数	165棟 (▲8棟)	29棟 (+0棟)	5棟 (▲1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



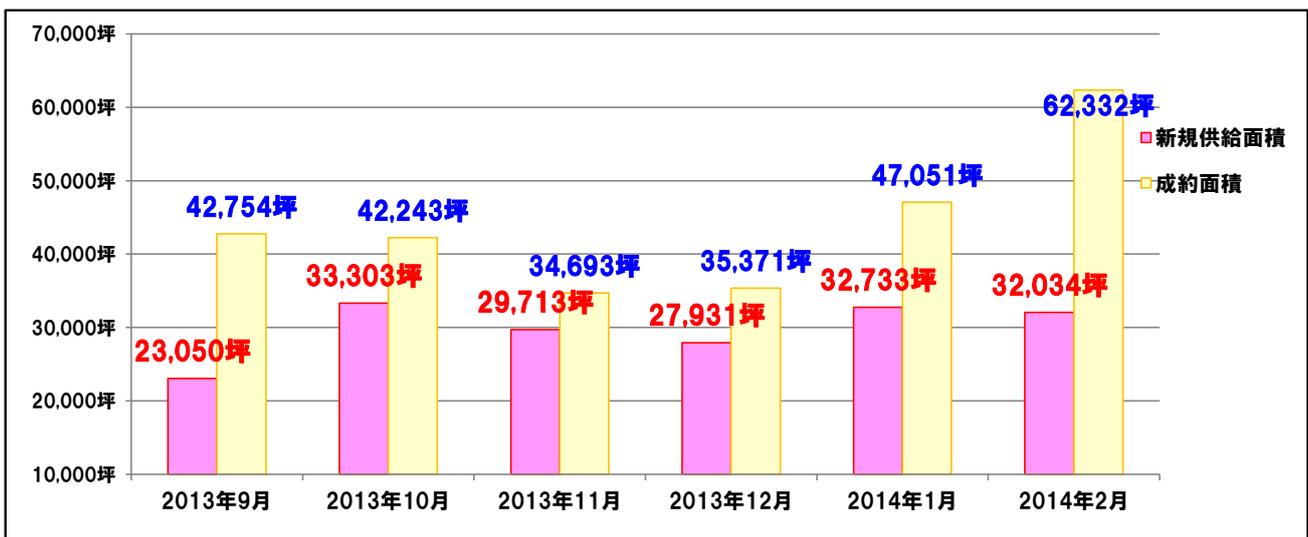
	20~100坪未満 (前月比)	100~300坪未満 (前月比)	300坪以上 (前月比)
推定成約賃料	16,754円 (▲219円)	18,680円 (▲1,788円)	28,500円 (+0円)
空室棟数	64棟 (+0棟)	8棟 (+0棟)	1棟 (+0棟)

### 【3ヶ月ごとの平均フリーレント推移】

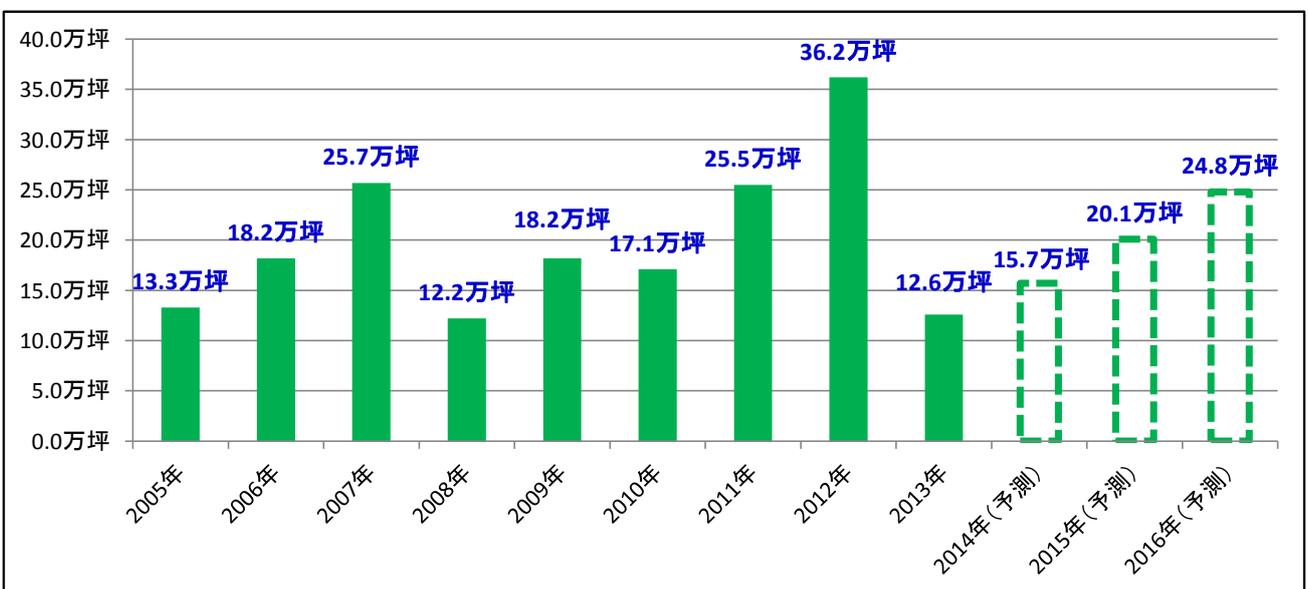
	2012年7～9月	2012年10～12月	2013年1～3月	2013年4～6月	2013年7～9月	2013年10～12月
千代田区	2.6ヶ月	3.8ヶ月	3.0ヶ月	2.1ヶ月	1.9ヶ月	2.7ヶ月
中央区	5.0ヶ月	1.5ヶ月	3.8ヶ月	3.6ヶ月	4.7ヶ月	3.9ヶ月
港区	3.3ヶ月	3.5ヶ月	2.9ヶ月	3.6ヶ月	3.5ヶ月	3.5ヶ月
新宿区	2.8ヶ月	4.3ヶ月	2.0ヶ月	1.7ヶ月	5.3ヶ月	6.0ヶ月
渋谷区	3.1ヶ月	2.0ヶ月	2.9ヶ月	3.7ヶ月	1.1ヶ月	0.8ヶ月
<b>平均値</b>	<b>3.3ヶ月</b>	<b>3.3ヶ月</b>	<b>3.0ヶ月</b>	<b>3.2ヶ月</b>	<b>3.3ヶ月</b>	<b>3.2ヶ月</b>

※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

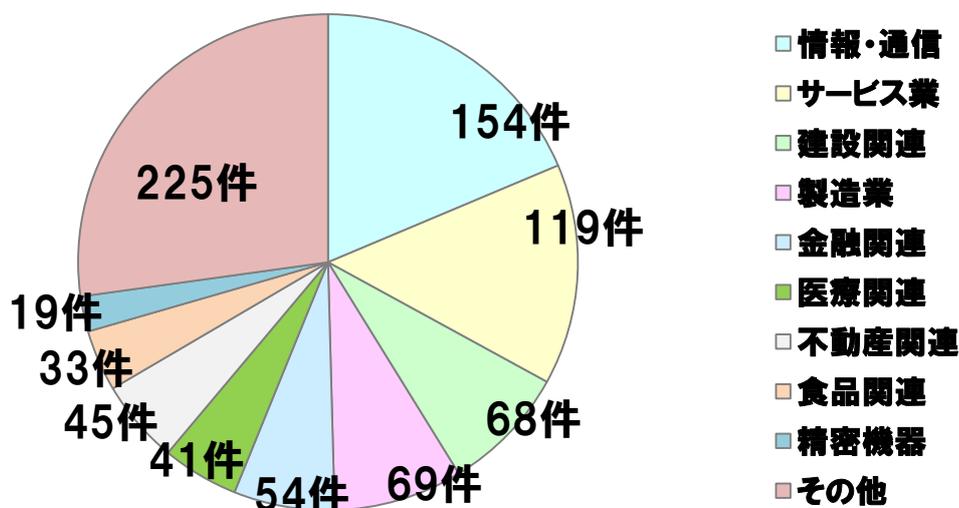
## 【2月の大型新築物件】

ビル名	所在地	階建	基準階面積
室町ちばきん三井ビル	中央区日本橋室町	B4～17F	312坪
室町古河三井ビル	中央区日本橋室町	B4～22F	557坪
フロントプレイス日本橋	中央区日本橋	B1～10F	275坪
京橋トラストタワー	中央区京橋	B3～22F	491坪
住友不動産元赤坂ビル	港区元赤坂	B1～9F	157坪

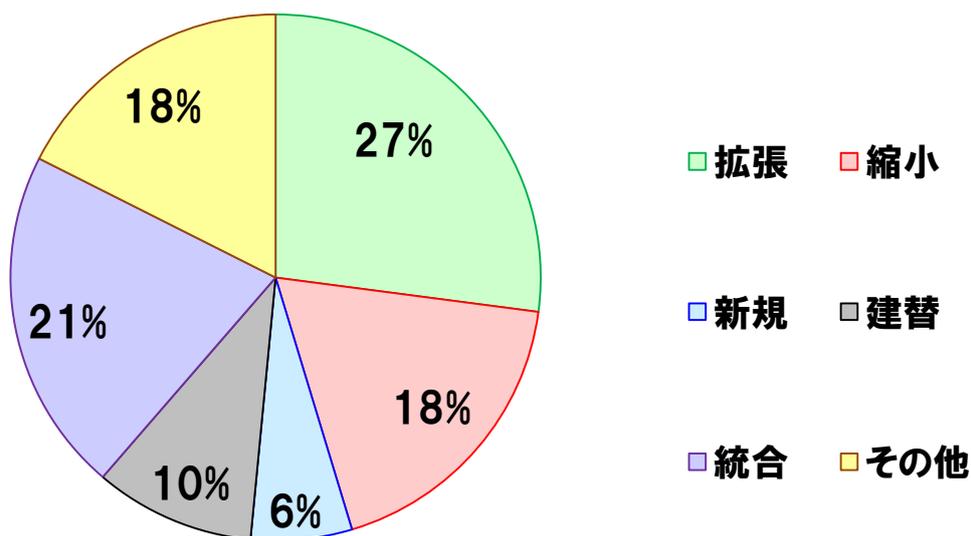
## 【移転動向調査】

※2013年2月から2014年1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)827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：2014年2月1日～2014年2月28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 10,279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