

— 2014年5月度 — 東京主要5区 オフィス市況調査

■平均空室率^{※1} 6.43%(前月比▲0.20ポイント)

■推定成約賃料^{※2} 16,606円(前月比▲48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5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。

【5月度のポイント】

2014年5月度の東京主要5区の平均空室率^{※1}は6.43%(前月比▲0.20ポイント)となり、10カ月連続の改善となりました。2009年6月(6.17%)以来、4年11ヶ月ぶりに6パーセント台前半の水準となりました。

最も空室率が改善したのは新宿区で5.85%(前月比▲0.74ポイント)となりました。大規模ビルを中心に成約が相次いだことで改善となりました。次いで中央区で6.38%(前月比▲0.54ポイント)となりました。新築ビルへの拡張移転などによるものです。港区でも8.62%(前月比▲0.24ポイント)と改善しています。

一方、千代田区では自社ビル建て替え中の仮移転先からの移転などにより5.20%(前月比+0.11ポイント)と上昇、渋谷区では他エリアへの統合移転などにより4.26%(前月比+0.07ポイント)と僅かながら上昇となりました。

推定成約賃料^{※2}は16,606円(前月比▲48円)となり、3カ月ぶりに値下がりとなりました。新築ビルや大規模ビルなど高価格帯物件の成約が増加したことにより、高価格帯物件の空室が減少したための一時的な値下がりともみられ、新規募集ビルを中心とした賃料値上がりの傾向は続いています。

新築ビル^{※3}の平均空室率は18.54%(前月比▲6.35ポイント)、推定成約賃料は29,167円(前月比+349円)となりました。5月度は1棟の新築ビル高稼働で竣工したほか、複数の大規模移転があり空室率は大きく改善しました。

空室率は10カ月連続で改善、5パーセント台が目前となりました。引き続き企業の増床ニーズは強く、移転を検討する動きが多く見られます。推定成約賃料については、物件の入れ替えが進むことにより、値上がりの傾向に拍車がかかるものと考えられます。

- ・ 2014年5月1日から5月31日の期間に、テナント募集を行った合計10,229棟を対象に調査を実施(事務所のみ)
- ・ 次回、2014年6月度(6月1日～6月30日)の調査結果は、2014年7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。

※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	2013.5	2013.6	2013.7	2013.8	2013.9	2013.10	2013.11	2013.12	2014.1	2014.2	2014.3	2014.4	2014.5
東京	主要5区	千代田区	6.20%	6.15%	6.52%	6.24%	6.05%	6.22%	6.36%	6.06%	5.55%	5.92%	5.44%	5.09%	5.20%
		中央区	10.03%	9.68%	9.83%	9.56%	9.08%	8.53%	8.07%	6.96%	7.18%	7.44%	6.71%	6.92%	6.38%
		港区	10.13%	9.40%	9.10%	9.20%	9.19%	9.06%	8.83%	8.55%	8.89%	8.58%	8.55%	8.86%	8.62%
		新宿区	11.80%	11.68%	10.92%	10.52%	10.03%	10.24%	9.98%	9.11%	8.11%	6.89%	6.99%	6.59%	5.85%
		渋谷区	4.29%	4.37%	6.86%	6.88%	6.82%	6.79%	6.69%	6.83%	6.26%	5.85%	4.17%	4.19%	4.26%
		平均値	8.62%	8.31%	8.44%	8.29%	8.08%	8.04%	7.90%	7.45%	7.23%	7.08%	6.66%	6.63%	6.43%
		新築平均値	10.84%	11.99%	12.30%	16.26%	16.53%	18.55%	17.02%	13.83%	15.57%	19.11%	25.00%	24.89%	18.54%
	その他	品川区	11.56%	11.01%	10.93%	10.50%	10.74%	11.50%	11.42%	10.63%	11.75%	10.92%	11.05%	10.25%	10.28%
		豊島区	5.76%	6.24%	7.76%	7.13%	6.61%	5.56%	5.10%	5.04%	4.76%	4.68%	4.99%	4.07%	3.74%
		台東区	5.77%	5.50%	6.27%	6.34%	6.53%	6.40%	6.32%	5.99%	5.63%	6.15%	6.21%	6.52%	7.39%
		江東区	13.76%	14.39%	14.34%	14.45%	14.40%	13.75%	13.49%	12.30%	12.07%	11.71%	11.75%	11.53%	11.28%

【直近13カ月 推定成約賃料推移】

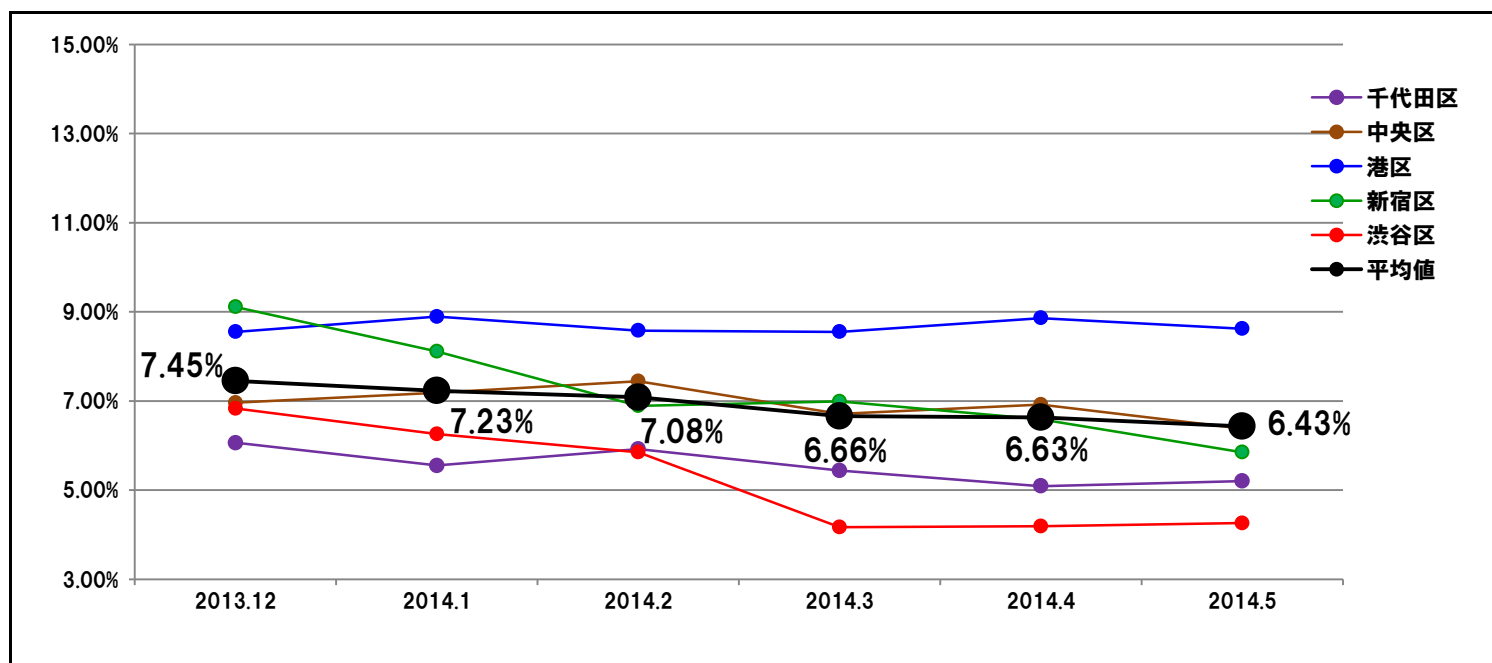
		調査月	2013.5	2013.6	2013.7	2013.8	2013.9	2013.10	2013.11	2013.12	2014.1	2014.2	2014.3	2014.4	2014.5
東京	主要5区	千代田区	16,309円	16,684円	17,239円	17,316円	17,274円	17,093円	17,078円	17,028円	16,892円	16,742円	16,778円	17,283円	17,315円
		中央区	15,700円	15,403円	15,454円	15,490円	15,814円	15,763円	15,736円	15,940円	15,823円	15,849円	16,328円	16,234円	16,032円
		港区	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	16,261円	16,460円	16,533円
		新宿区	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	15,192円	15,418円	15,207円
		渋谷区	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	19,038円	19,041円	18,897円
		平均値	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	16,474円	16,654円	16,606円
		新築平均値	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	28,182円	28,818円	29,167円
	その他	品川区	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	13,974円	14,188円	14,454円
		豊島区	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	14,053円	14,012円	14,006円
		台東区	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	12,748円	13,081円	12,898円
		江東区	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	10,521円	10,309円	10,355円

・賃料平均は小数以下切捨て

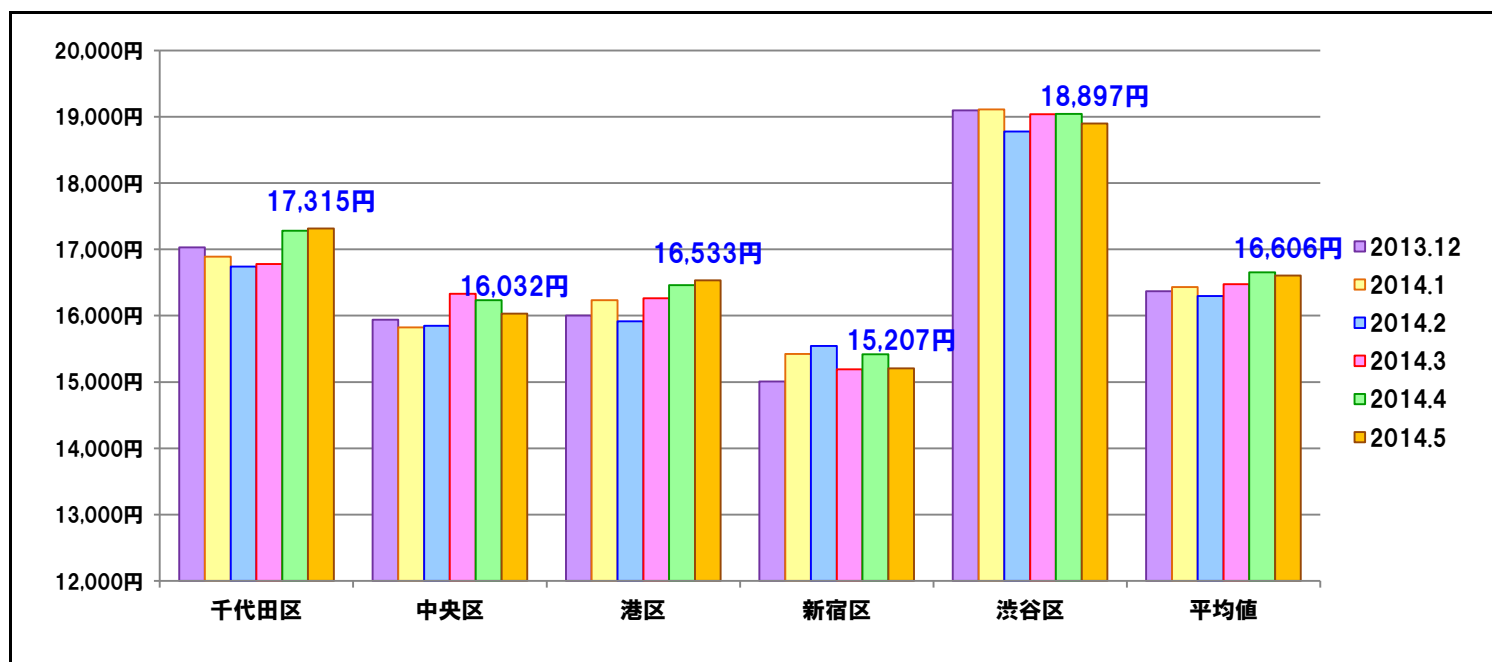
【空室率・推定成約賃料 前月比増減】

	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	5.20%	0.11%	13,190円	17,315円	32円	30,176円
中央区	6.38%	-0.54%	13,521円	16,032円	-202円	19,309円
港区	8.62%	-0.24%	14,126円	16,533円	73円	22,775円
新宿区	5.85%	-0.74%	13,282円	15,207円	-211円	21,156円
渋谷区	4.26%	0.07%	16,372円	18,897円	-144円	23,783円
平均値	6.43%	-0.20%	13,820円	16,606円	-48円	24,076円
新築平均	18.54%	-6.35%	-	29,167円	349円	-

【直近6カ月 平均空室率推移】



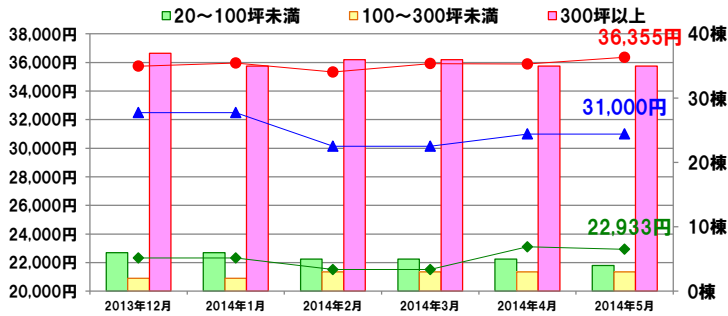
【直近6カ月 推定成約賃料推移】



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

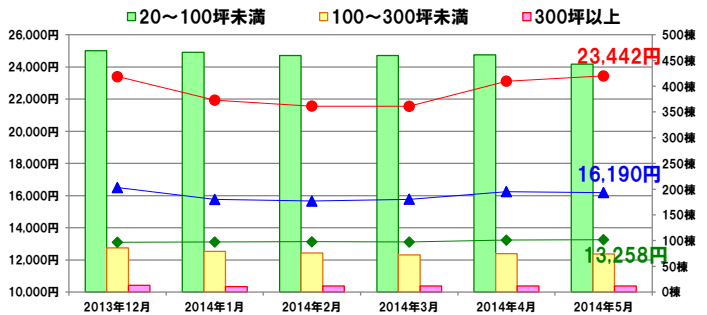
空室棟数・推定成約賃料6ヶ月の推移



	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	22,933円 (▲167円)	31,000円 (+0円)	36,355円 (+470円)
空室棟数	4棟 (▲1棟)	3棟 (+0棟)	35棟 (+0棟)

②神田・秋葉原・御茶ノ水エリア

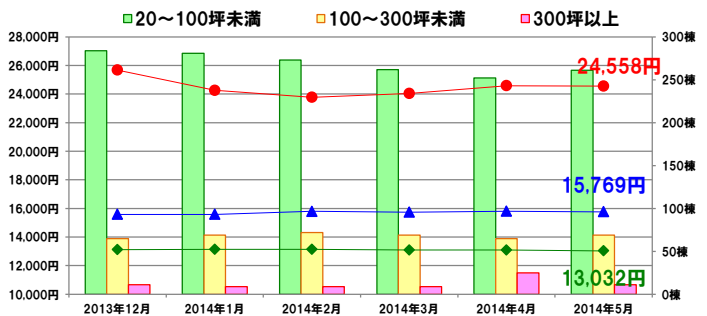
空室棟数・推定成約賃料6ヶ月の推移



	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	13,258円 (+25円)	16,190円 (▲53円)	23,442円 (+331円)
空室棟数	443棟 (▲18棟)	74棟 (▲1棟)	12棟 (+0棟)

③市ヶ谷・飯田橋・九段・麹町エリア

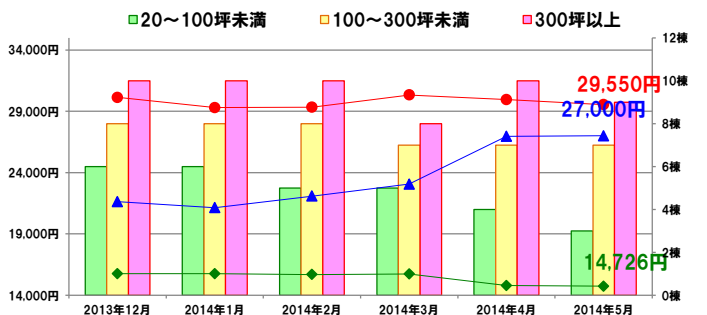
空室棟数・推定成約賃料6ヶ月の推移



	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	13,032円 (▲54円)	15,769円 (▲35円)	24,558円 (▲25円)
空室棟数	261棟 (+9棟)	69棟 (+4棟)	11棟 (▲14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

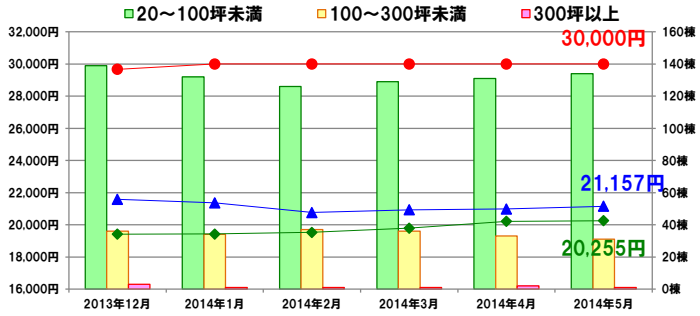


	20~100坪 未満 (前月比)	100~300坪 未満 (前月比)	300坪以上 (前月比)
推定成約賃料	14,726円 (▲55円)	27,000円 (+45円)	29,550円 (▲400円)
空室棟数	3棟 (▲1棟)	7棟 (+0棟)	9棟 (▲1棟)

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

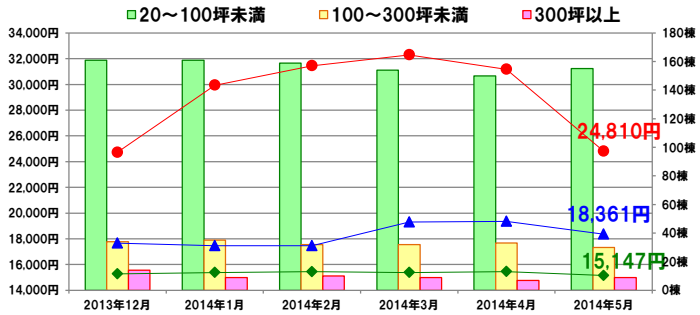
空室棟数・推定成約賃料6ヶ月の推移



	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	20,255円 (+37円)	21,157円 (+171円)	30,000円 (+0円)
空室棟数	134棟 (+3棟)	31棟 (▲2棟)	1棟 (▲1棟)

②日本橋・八重洲エリア

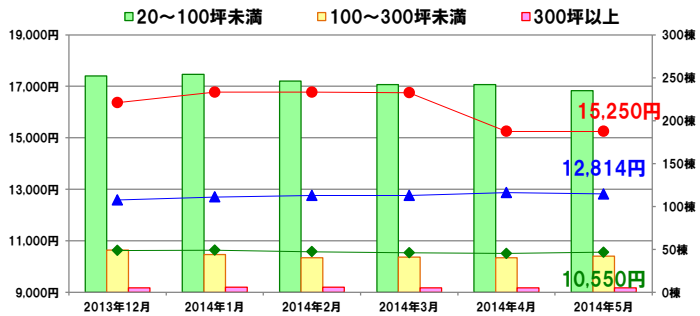
空室棟数・推定成約賃料6ヶ月の推移



	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	15,147円 (▲315円)	18,361円 (▲995円)	24,810円 (▲6,366円)
空室棟数	155棟 (+5棟)	30棟 (▲3棟)	9棟 (+2棟)

③人形町・小伝馬町・東日本橋エリア

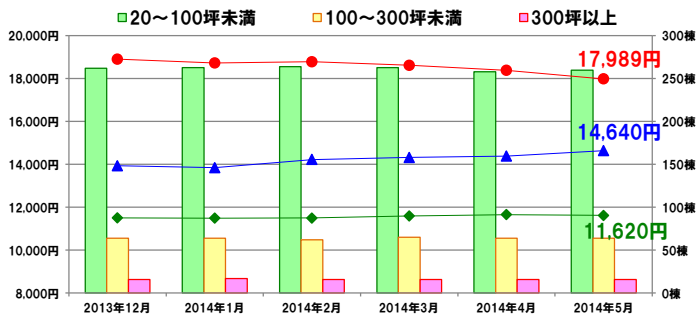
空室棟数・推定成約賃料6ヶ月の推移



	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	10,550円 (+43円)	12,814円 (▲58円)	15,250円 (+0円)
空室棟数	235棟 (▲7棟)	42棟 (+2棟)	5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

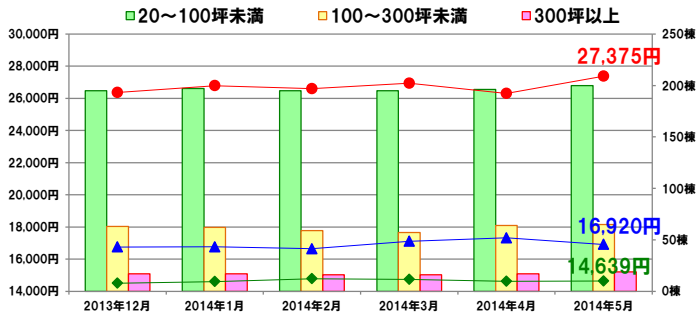


	20~100坪 未満 (前月比)	100~300坪 未満 (前月比)	300坪以上 (前月比)
推定成約賃料	11,620円 (▲39円)	14,640円 (+248円)	17,989円 (▲391円)
空室棟数	260棟 (+2棟)	64棟 (+0棟)	16棟 (+0棟)

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

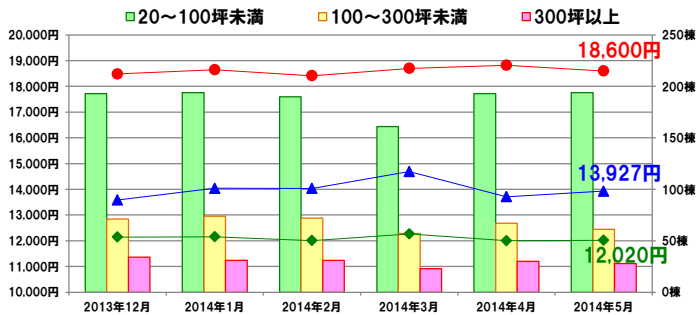
空室棟数・推定成約賃料6ヶ月の推移



	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	14,639円 (+11円)	16,920円 (▲405円)	27,375円 (+1,073円)
空室棟数	200棟 (+4棟)	65棟 (+1棟)	19棟 (+2棟)

②浜松町・田町エリア

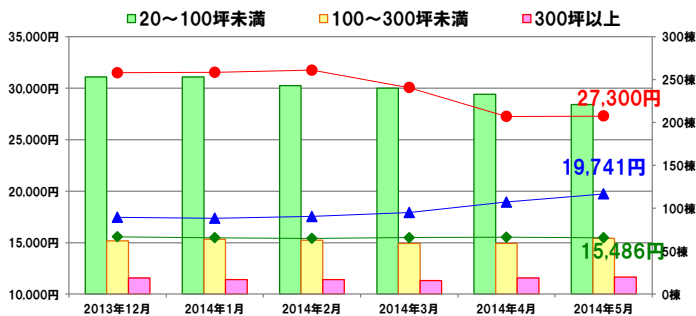
空室棟数・推定成約賃料6ヶ月の推移



	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	12,020円 (+17円)	13,927円 (+214円)	18,600円 (▲217円)
空室棟数	194棟 (+1棟)	61棟 (▲6棟)	28棟 (▲2棟)

③赤坂・青山・六本木エリア

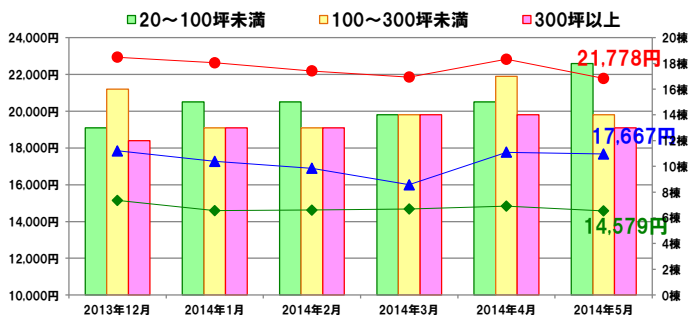
空室棟数・推定成約賃料6ヶ月の推移



	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	15,486円 (▲39円)	19,741円 (+798円)	27,300円 (+34円)
空室棟数	221棟 (▲12棟)	65棟 (+6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

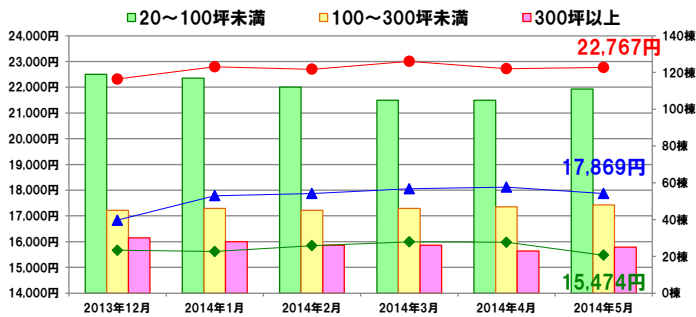


	20~100坪 未満 (前月比)	100~300坪 未満 (前月比)	300坪以上 (前月比)
推定成約賃料	14,579円 (▲252円)	17,667円 (▲102円)	21,778円 (▲1,048円)
空室棟数	18棟 (+3棟)	14棟 (▲3棟)	13棟 (▲1棟)

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

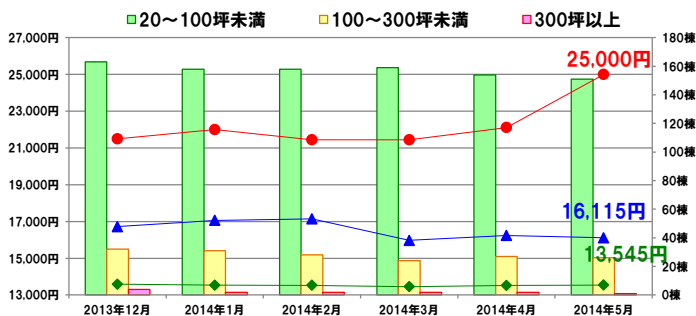
空室棟数・推定成約賃料6ヶ月の推移



	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	15,474円 (▲503円)	17,869円 (▲247円)	22,767円 (+50円)
空室棟数	111棟 (+6棟)	48棟 (+1棟)	25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

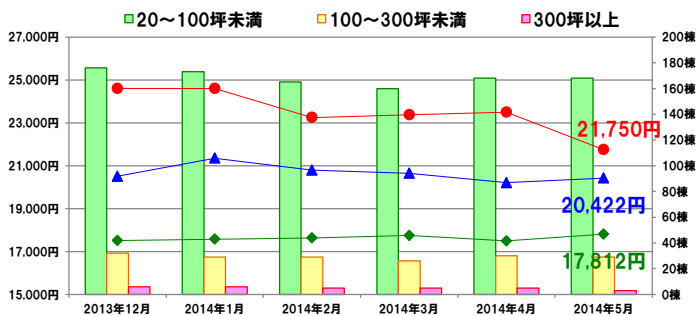


	20~100坪未満 (前月比)	100~300坪未満 (前月比)	300坪以上 (前月比)
推定成約賃料	13,545円 (+30円)	16,115円 (▲125円)	25,000円 (+2,889円)
空室棟数	151棟 (▲3棟)	26棟 (▲1棟)	1棟 (▲1棟)

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

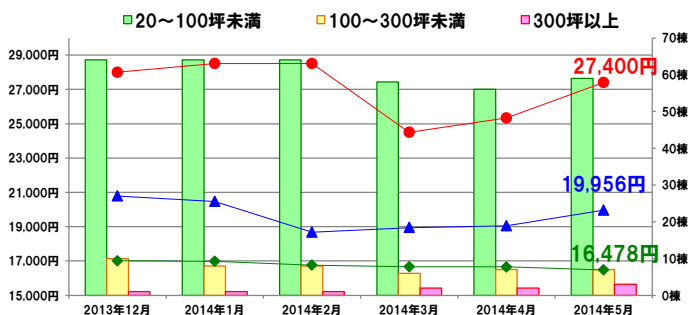
空室棟数・推定成約賃料6ヶ月の推移



	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	17,812円 (+322円)	20,422円 (+212円)	21,750円 (▲1,750円)
空室棟数	168棟 (+0棟)	29棟 (▲1棟)	3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



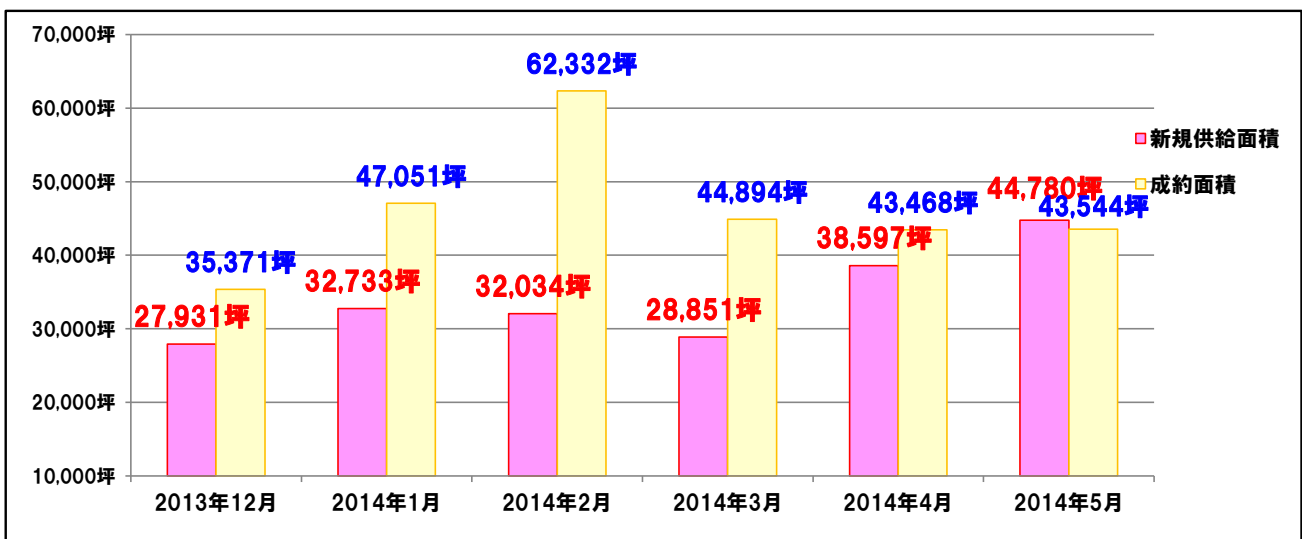
	20~100坪未満 (前月比)	100~300坪未満 (前月比)	300坪以上 (前月比)
推定成約賃料	16,478円 (▲176円)	19,956円 (+909円)	27,400円 (+2,067円)
空室棟数	59棟 (+3棟)	7棟 (+0棟)	3棟 (+1棟)

【3ヶ月ごとの平均フリーレント推移】

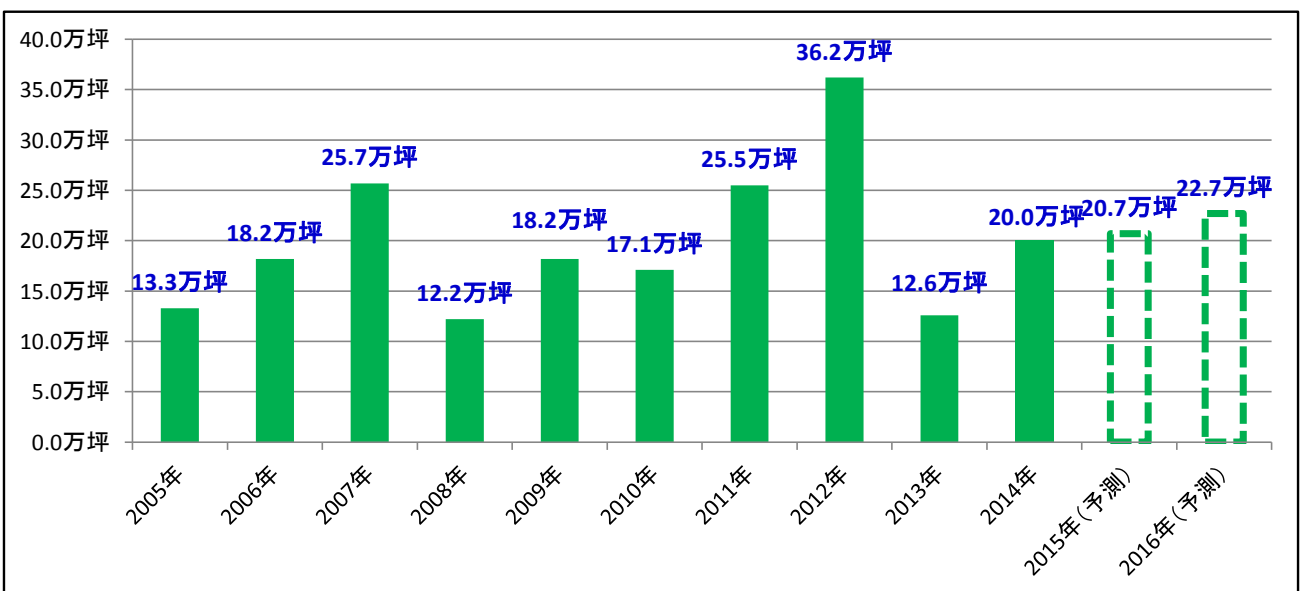
	2012年10～12月	2013年1～3月	2013年4～6月	2013年7～9月	2013年10～12月	2014年1～3月
千代田区	3.8ヶ月	3.0ヶ月	2.1ヶ月	1.9ヶ月	2.7ヶ月	3.9ヶ月
中央区	1.5ヶ月	3.8ヶ月	3.6ヶ月	4.7ヶ月	3.9ヶ月	3.2ヶ月
港区	3.5ヶ月	2.9ヶ月	3.6ヶ月	3.5ヶ月	3.5ヶ月	3.0ヶ月
新宿区	4.3ヶ月	2.0ヶ月	1.7ヶ月	5.3ヶ月	6.0ヶ月	2.7ヶ月
渋谷区	2.0ヶ月	2.9ヶ月	3.7ヶ月	1.1ヶ月	0.8ヶ月	1.7ヶ月
平均値	3.3ヶ月	3.0ヶ月	3.2ヶ月	3.3ヶ月	3.2ヶ月	3.2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

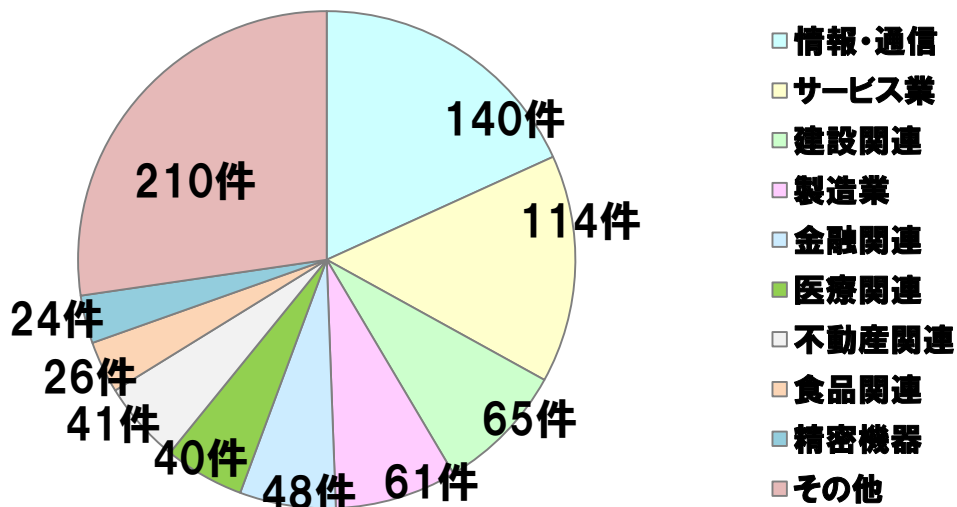
【5月の主な大型新築物件】

ビル名	所在地	階建	基準階面積
虎ノ門ヒルズ森タワー	港区虎ノ門	B5～52F	1,036坪

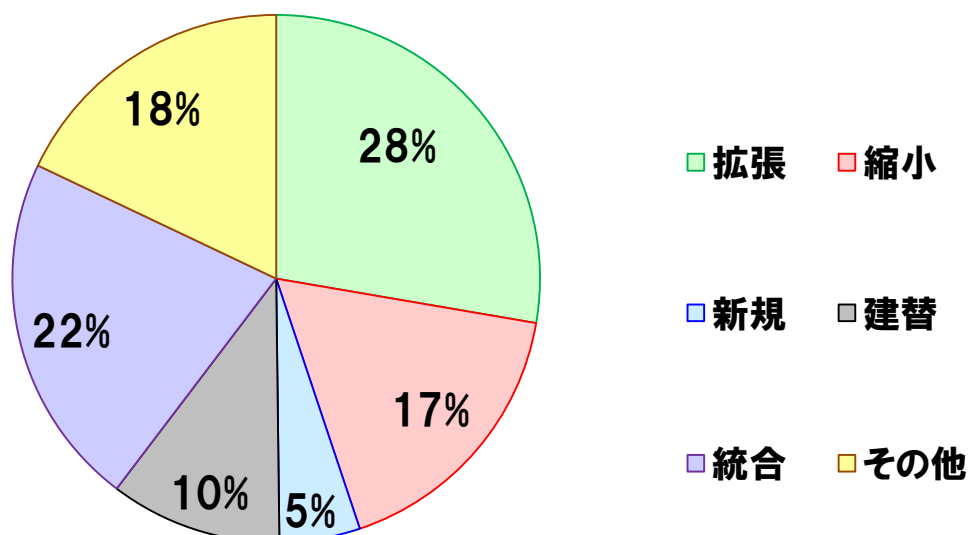
【移転動向調査】

※2013年5月から2014年4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)769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5月1日～2014年5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 10,229棟（新築ビル20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