

— 2014年6月度 — 東京主要5区 オフィス市況調査

■平均空室率^{※1} 6.32 % (前月比▲0.11ポイント)

■推定成約賃料^{※2} 16,644円 (前月比+38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6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。

【6月度のポイント】

2014年6月度の東京主要5区の平均空室率^{※1}は6.32%(前月比▲0.11ポイント)となり、11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5.48%(前月比▲0.90ポイント)となりました。統合や縮小による大型移転があったことで大きく改善となりました。次いで新宿区で5.01%(前月比▲0.84ポイント)となりました。大規模ビルでの成約が続いており、空室率が改善しています。港区は8.61%(前月比▲0.01ポイント)、渋谷区では4.25%(前月比▲0.01ポイント)となり、それぞれ僅かながら改善しています。

一方、千代田区では新築ビル竣工による供給増などにより、5.69%(前月比+0.49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16,644円(前月比+38円)となり、再び値上がりになりました。空室率の改善により賃料値上げの動きが多く見られている一方で、空室期間が長いビルや築年数が経過したビルなどでは値下げも続いており、推定成約賃料は小幅な動きにとどまっています。

新築ビル^{※3}の平均空室率は19.42%(前月比+0.88ポイント)、推定成約賃料は29,267円(前月比+100円)となりました。6月度は1棟の大規模ビルをはじめとした3物件が竣工したことによる供給増から、空室率は上昇となりました。

空室率は11カ月連続の改善となり、オフィス市況の回復が続いています。大型ニーズの成約が相次いでおり、まとまった空室が少なくなってきました。移転ニーズは引き続き多くありますが、適当な物件が見つからずに移転計画を見直すケースも、少なからず見られるようになってきました。

- ・ 2014年6月1日から6月30日の期間に、テナント募集を行った合計9,898棟を対象に調査を実施(事務所のみ)
- ・ 次回、2014年7月度(7月1日~7月31日)の調査結果は、2014年8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 | 2013.6 | 2013.7 | 2013.8 | 2013.9 | 2013.10 | 2013.11 | 2013.12 | 2014.1 | 2014.2 | 2014.3 | 2014.4 | 2014.5 | 2014.6 |
|----|------|-------|--------|--------|--------|--------|---------|---------|---------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 東京 | 主要5区 | 千代田区 | 6.15% | 6.52% | 6.24% | 6.05% | 6.22% | 6.36% | 6.06% | 5.55% | 5.92% | 5.44% | 5.09% | 5.20% | 5.69% |
| | | 中央区 | 9.68% | 9.83% | 9.56% | 9.08% | 8.53% | 8.07% | 6.96% | 7.18% | 7.44% | 6.71% | 6.92% | 6.38% | 5.48% |
| | | 港区 | 9.40% | 9.10% | 9.20% | 9.19% | 9.06% | 8.83% | 8.55% | 8.89% | 8.58% | 8.55% | 8.86% | 8.62% | 8.61% |
| | | 新宿区 | 11.68% | 10.92% | 10.52% | 10.03% | 10.24% | 9.98% | 9.11% | 8.11% | 6.89% | 6.99% | 6.59% | 5.85% | 5.01% |
| | | 渋谷区 | 4.37% | 6.86% | 6.88% | 6.82% | 6.79% | 6.69% | 6.83% | 6.26% | 5.85% | 4.17% | 4.19% | 4.26% | 4.25% |
| | | 平均値 | 8.31% | 8.44% | 8.29% | 8.08% | 8.04% | 7.90% | 7.45% | 7.23% | 7.08% | 6.66% | 6.63% | 6.43% | 6.32% |
| | | 新築平均値 | 11.99% | 12.30% | 16.26% | 16.53% | 18.55% | 17.02% | 13.83% | 15.57% | 19.11% | 25.00% | 24.89% | 18.54% | 19.42% |
| | その他 | 品川区 | 11.01% | 10.93% | 10.50% | 10.74% | 11.50% | 11.42% | 10.63% | 11.75% | 10.92% | 11.05% | 10.25% | 10.28% | 10.27% |
| | | 豊島区 | 6.24% | 7.76% | 7.13% | 6.61% | 5.56% | 5.10% | 5.04% | 4.76% | 4.68% | 4.99% | 4.07% | 3.74% | 3.39% |
| | | 台東区 | 5.50% | 6.27% | 6.34% | 6.53% | 6.40% | 6.32% | 5.99% | 5.63% | 6.15% | 6.21% | 6.52% | 7.39% | 7.64% |
| | | 江東区 | 14.39% | 14.34% | 14.45% | 14.40% | 13.75% | 13.49% | 12.30% | 12.07% | 11.71% | 11.75% | 11.53% | 11.28% | 11.35% |

【直近13カ月 推定成約賃料推移】

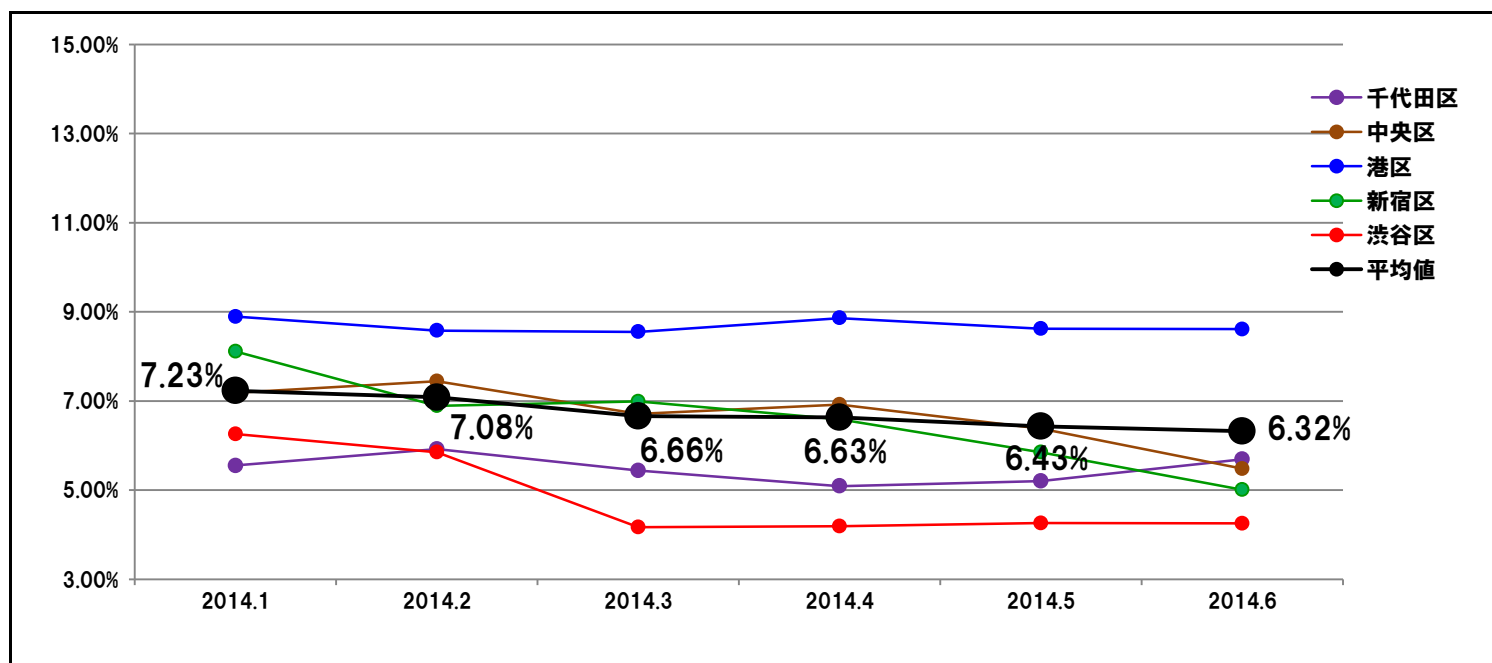
| | | 調査月 | 2013.6 | 2013.7 | 2013.8 | 2013.9 | 2013.10 | 2013.11 | 2013.12 | 2014.1 | 2014.2 | 2014.3 | 2014.4 | 2014.5 | 2014.6 |
|----|------|-------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| 東京 | 主要5区 | 千代田区 | 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 | 17,299円 |
| | | 中央区 | 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 | 15,789円 |
| | | 港区 | 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 | 16,739円 |
| | | 新宿区 | 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 | 15,137円 |
| | | 渋谷区 | 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 | 19,579円 |
| | | 平均値 | 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 | 16,644円 |
| | | 新築平均値 | 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 | 29,267円 |
| | その他 | 品川区 | 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 | 14,469円 |
| | | 豊島区 | 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 | 14,597円 |
| | | 台東区 | 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 | 12,952円 |
| | | 江東区 | 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 | 10,192円 |

・賃料平均は小数以下切捨て

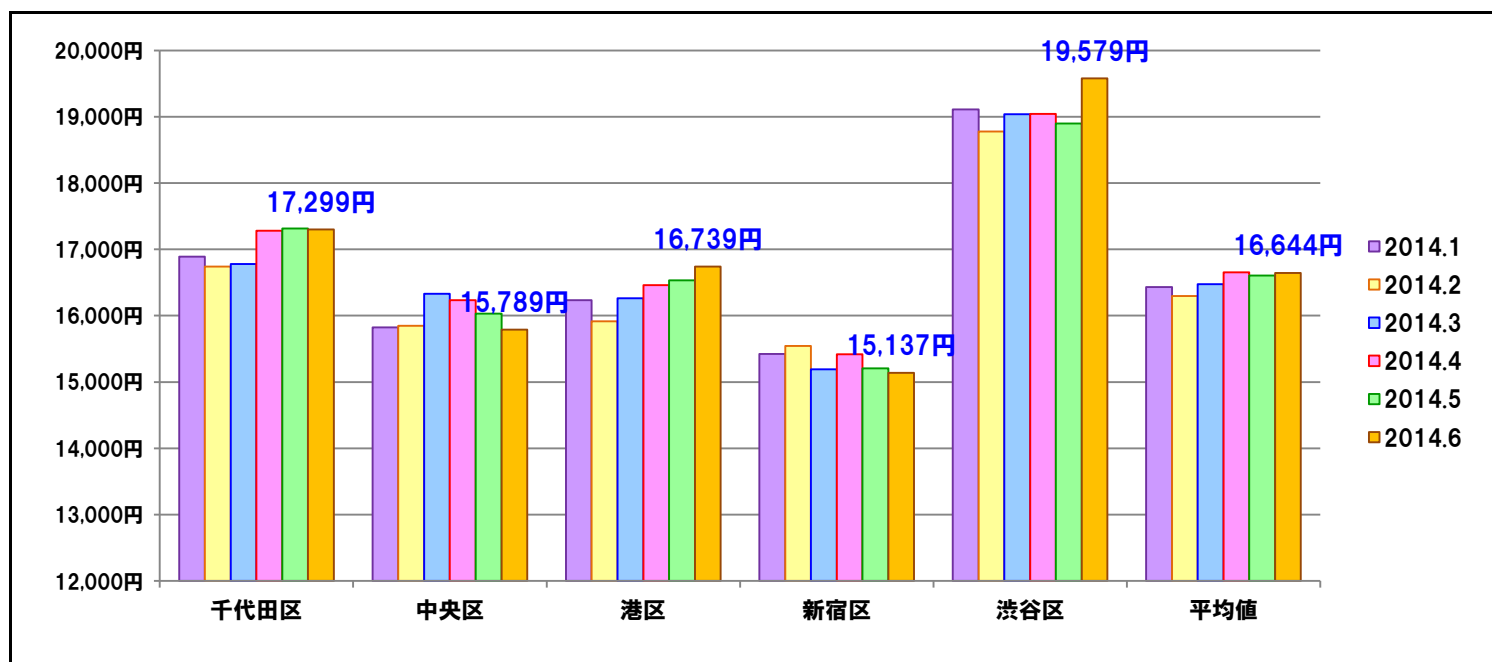
【空室率・推定成約賃料 前月比増減】

| | 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 | 5.69% | 0.49% | 13,055円 | 17,299円 | -16円 | 30,139円 |
| 中央区 | 5.48% | -0.90% | 13,466円 | 15,789円 | -243円 | 18,712円 |
| 港区 | 8.61% | -0.01% | 14,235円 | 16,739円 | 206円 | 22,539円 |
| 新宿区 | 5.01% | -0.84% | 13,215円 | 15,137円 | -70円 | 21,458円 |
| 渋谷区 | 4.25% | -0.01% | 16,418円 | 19,579円 | 682円 | 24,464円 |
| 平均値 | 6.32% | -0.11% | 13,778円 | 16,644円 | 38円 | 23,983円 |
| 新築平均 | 19.42% | 0.88% | - | 29,267円 | 100円 | - |

【直近6カ月 平均空室率推移】



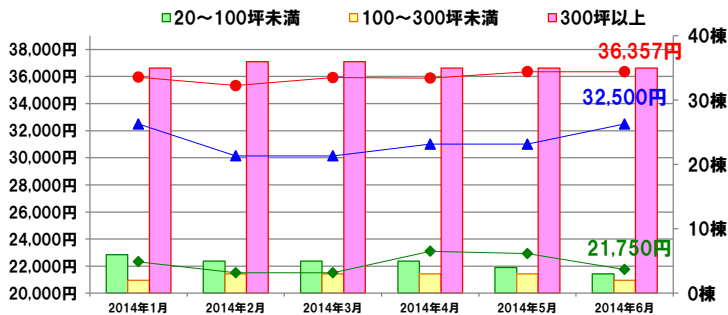
【直近6カ月 推定成約賃料推移】



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

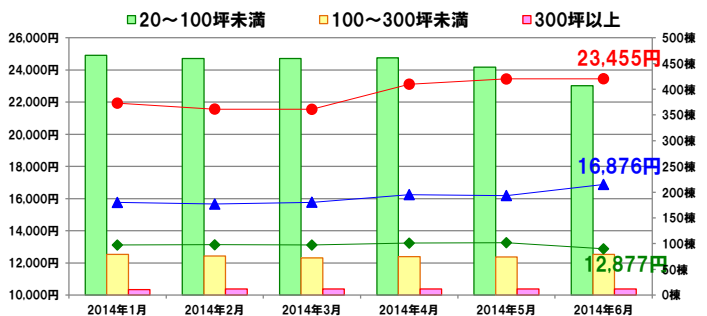
空室棟数・推定成約賃料6ヶ月の推移



| | 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 | 21,750円 (▲1,183円) | 32,500円 (+1,500円) | 36,357円 (+2円) |
| 空室棟数 | 3棟 (▲1棟) | 2棟 (▲1棟) | 35棟 (+0棟) |

②神田・秋葉原・御茶ノ水エリア

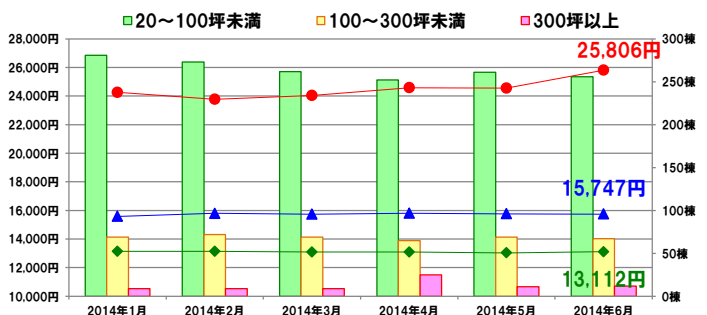
空室棟数・推定成約賃料6ヶ月の推移



| | 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 | 12,877円 (▲381円) | 16,876円 (+686円) | 23,455円 (+13円) |
| 空室棟数 | 407棟 (▲36棟) | 79棟 (+5棟) | 12棟 (+0棟) |

③市ヶ谷・飯田橋・九段・麹町エリア

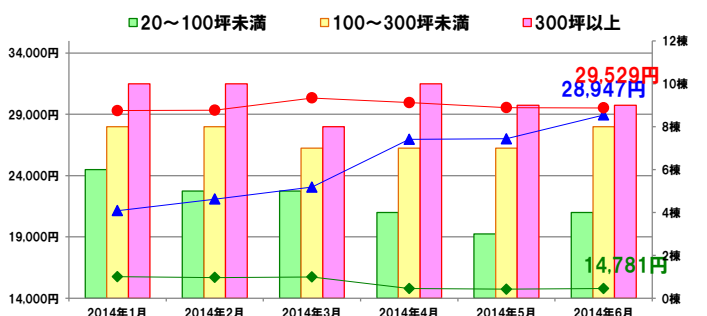
空室棟数・推定成約賃料6ヶ月の推移



| | 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 | 13,112円 (+80円) | 15,747円 (▲22円) | 25,806円 (+1,248円) |
| 空室棟数 | 256棟 (▲5棟) | 67棟 (▲2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

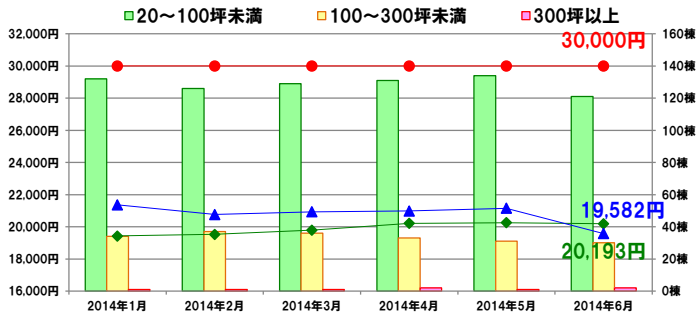


| | 20~100坪 未満 (前月比) | 100~300坪 未満 (前月比) | 300坪以上 (前月比) |
|--------|------------------------|-------------------------|-------------------|
| 推定成約賃料 | 14,781円 (+55円) | 28,947円 (+1,947円) | 29,529円 (▲21円) |
| 空室棟数 | 4棟 (+1棟) | 8棟 (+1棟) | 9棟 (+0棟) |

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

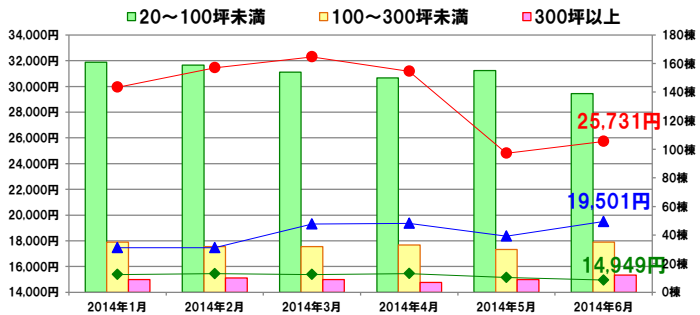
空室棟数・推定成約賃料6ヶ月の推移



| | 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 | 20,193円 (▲62円) | 19,582円 (▲1,575円) | 30,000円 (+0円) |
| 空室棟数 | 121棟 (▲13棟) | 30棟 (▲1棟) | 2棟 (+1棟) |

②日本橋・八重洲エリア

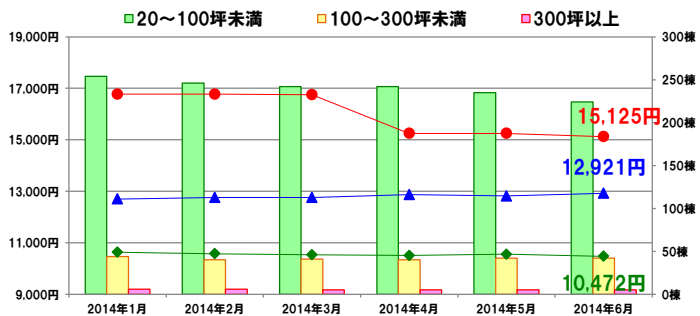
空室棟数・推定成約賃料6ヶ月の推移



| | 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 | 14,949円 (▲198円) | 19,501円 (+1,140円) | 25,731円 (+921円) |
| 空室棟数 | 139棟 (▲16棟) | 35棟 (+5棟) | 12棟 (+3棟) |

③人形町・小伝馬町・東日本橋エリア

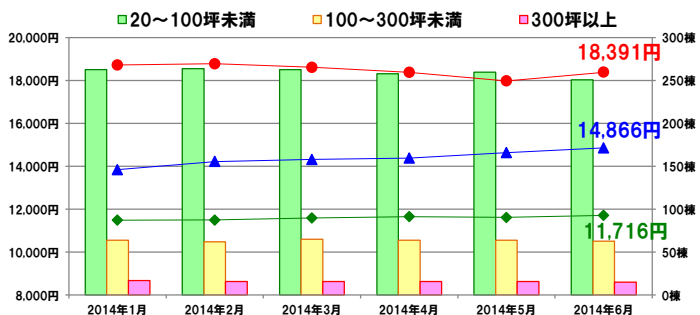
空室棟数・推定成約賃料6ヶ月の推移



| | 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 | 10,472円 (▲78円) | 12,921円 (+107円) | 15,125円 (▲125円) |
| 空室棟数 | 224棟 (▲11棟) | 42棟 (+0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

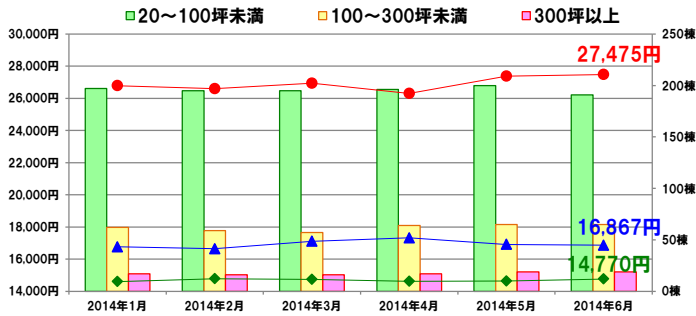


| | 20~100坪 未満 (前月比) | 100~300坪 未満 (前月比) | 300坪以上 (前月比) |
|--------|------------------------|-------------------------|--------------------|
| 推定成約賃料 | 11,716円 (+96円) | 14,866円 (+226円) | 18,391円 (+402円) |
| 空室棟数 | 251棟 (▲9棟) | 63棟 (▲1棟) | 15棟 (▲1棟) |

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

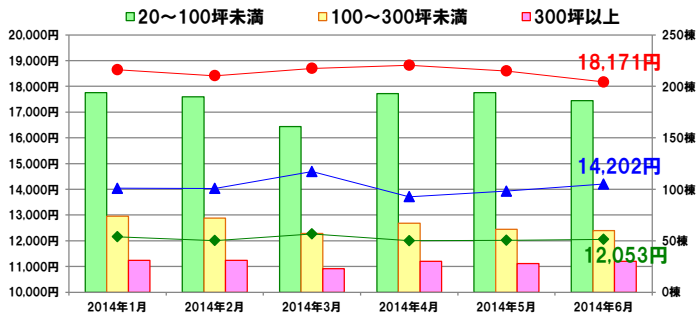
空室棟数・推定成約賃料6ヶ月の推移



| | 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 | 14,770円 (+131円) | 16,867円 (▲53円) | 27,475円 (+100円) |
| 空室棟数 | 191棟 (▲9棟) | 65棟 (+0棟) | 19棟 (+0棟) |

②浜松町・田町エリア

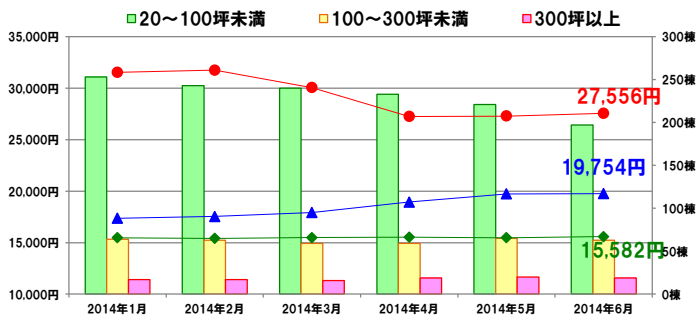
空室棟数・推定成約賃料6ヶ月の推移



| | 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 | 12,053円 (+33円) | 14,202円 (+275円) | 18,171円 (▲429円) |
| 空室棟数 | 186棟 (▲8棟) | 60棟 (▲1棟) | 30棟 (+2棟) |

③赤坂・青山・六本木エリア

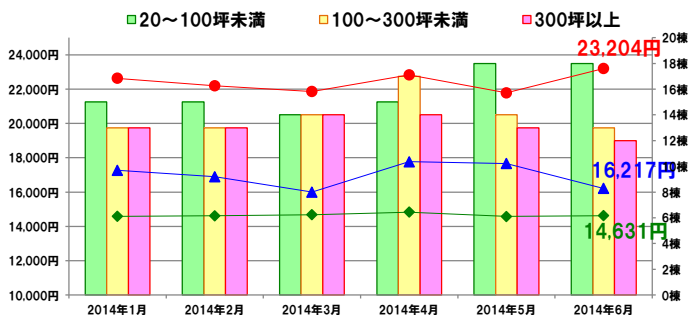
空室棟数・推定成約賃料6ヶ月の推移



| | 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 | 15,582円 (+96円) | 19,754円 (+13円) | 27,556円 (+256円) |
| 空室棟数 | 197棟 (▲24棟) | 63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

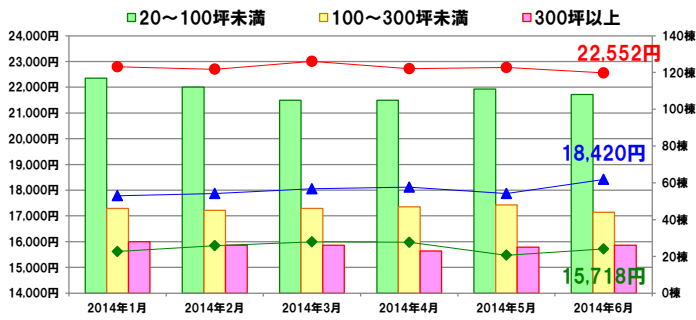


| | 20~100坪 未満 (前月比) | 100~300坪 未満 (前月比) | 300坪以上 (前月比) |
|--------|------------------------|-------------------------|----------------------|
| 推定成約賃料 | 14,631円 (+52円) | 16,217円 (▲1,450円) | 23,204円 (+1,426円) |
| 空室棟数 | 18棟 (+0棟) | 13棟 (▲1棟) | 12棟 (▲1棟) |

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

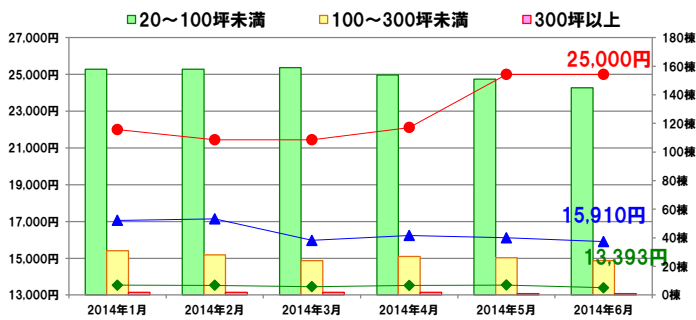
空室棟数・推定成約賃料6ヶ月の推移



| | 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 | 15,718円 (+244円) | 18,420円 (+551円) | 22,552円 (▲215円) |
| 空室棟数 | 108棟 (▲3棟) | 44棟 (▲4棟) | 26棟 (+1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

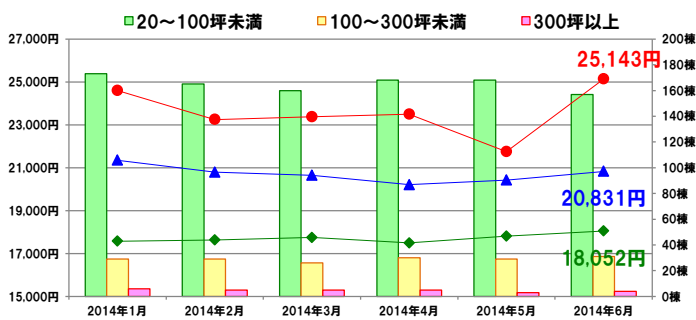


| | 20~100坪 未満 (前月比) | 100~300坪 未満 (前月比) | 300坪以上 (前月比) |
|--------|------------------------|-------------------------|------------------|
| 推定成約賃料 | 13,393円 (▲152円) | 15,910円 (▲205円) | 25,000円 (+0円) |
| 空室棟数 | 145棟 (▲6棟) | 24棟 (▲2棟) | 1棟 (+0棟) |

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

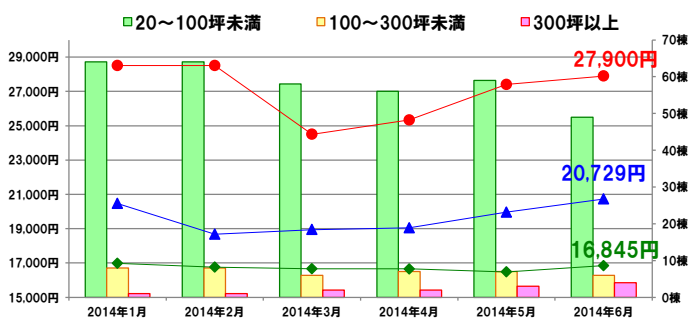
空室棟数・推定成約賃料6ヶ月の推移



| | 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 | 18,052円 (+240円) | 20,831円 (+409円) | 25,143円 (+3,393円) |
| 空室棟数 | 157棟 (▲11棟) | 31棟 (+2棟) | 4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



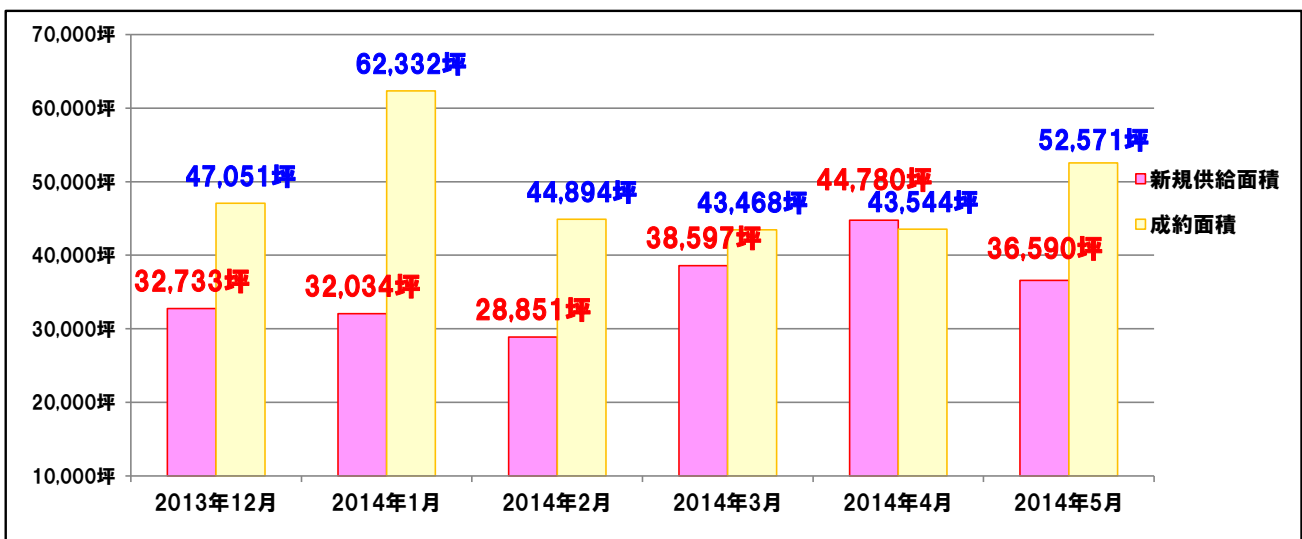
| | 20~100坪 未満 (前月比) | 100~300坪 未満 (前月比) | 300坪以上 (前月比) |
|--------|------------------------|-------------------------|--------------------|
| 推定成約賃料 | 16,845円 (+367円) | 20,729円 (+773円) | 27,900円 (+500円) |
| 空室棟数 | 49棟 (▲10棟) | 6棟 (▲1棟) | 4棟 (+1棟) |

【3ヶ月ごとの平均フリーレント推移】

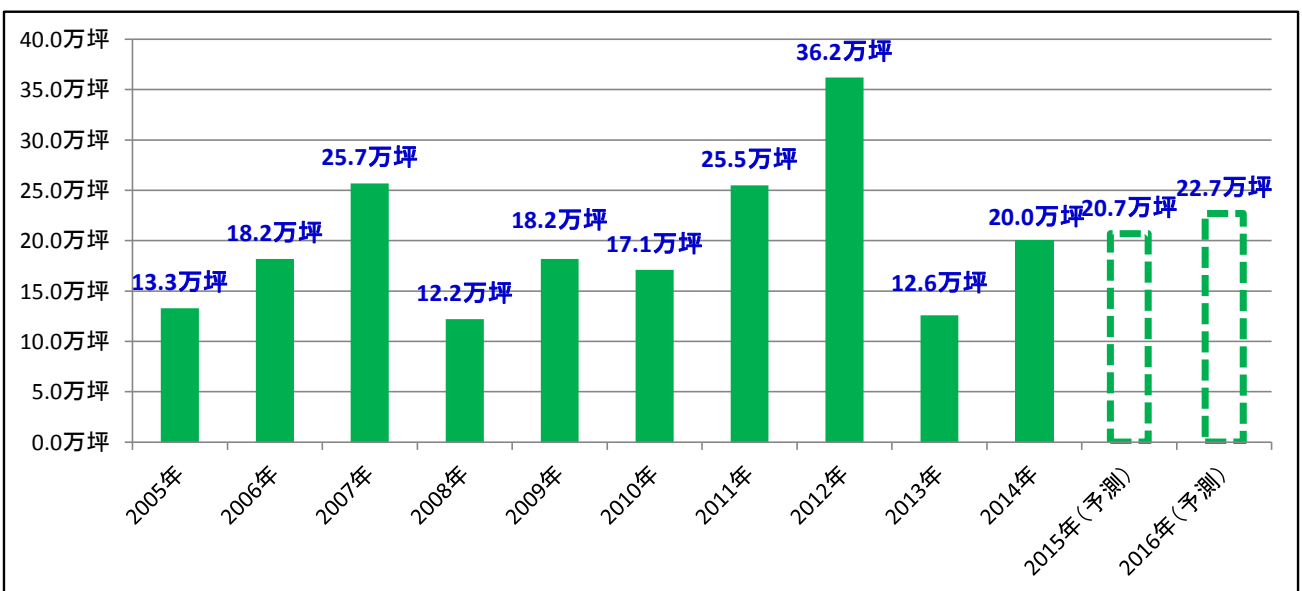
| | 2013年1～3月 | 2013年4～6月 | 2013年7～9月 | 2013年10～12月 | 2014年1～3月 | 2014年4～6月 |
|------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| 千代田区 | 3.0ヶ月 | 2.1ヶ月 | 1.9ヶ月 | 2.7ヶ月 | 3.9ヶ月 | 2.4ヶ月 |
| 中央区 | 3.8ヶ月 | 3.6ヶ月 | 4.7ヶ月 | 3.9ヶ月 | 3.2ヶ月 | 3.0ヶ月 |
| 港区 | 2.9ヶ月 | 3.6ヶ月 | 3.5ヶ月 | 3.5ヶ月 | 3.0ヶ月 | 3.2ヶ月 |
| 新宿区 | 2.0ヶ月 | 1.7ヶ月 | 5.3ヶ月 | 6.0ヶ月 | 2.7ヶ月 | 1.8ヶ月 |
| 渋谷区 | 2.9ヶ月 | 3.7ヶ月 | 1.1ヶ月 | 0.8ヶ月 | 1.7ヶ月 | 2.0ヶ月 |
| 平均値 | 3.0ヶ月 | 3.2ヶ月 | 3.3ヶ月 | 3.2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

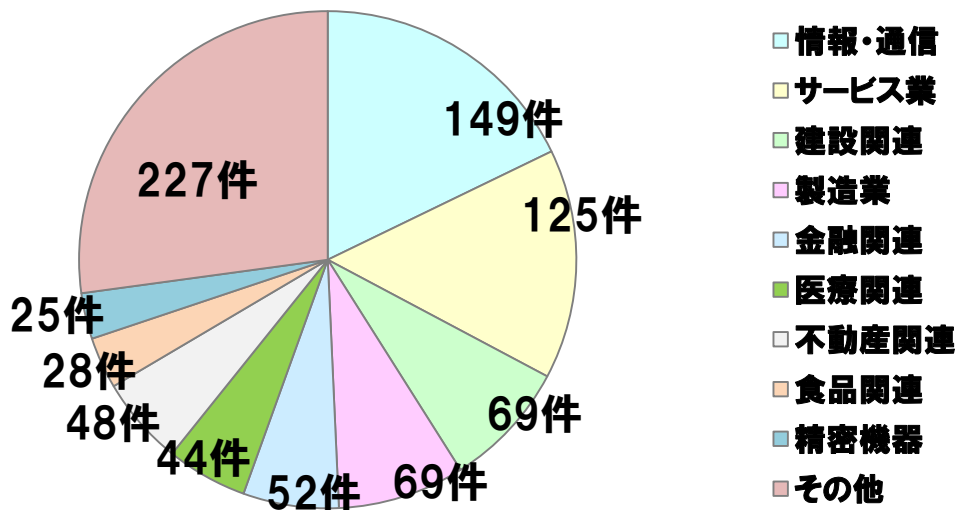
【6月の主な大型新築物件】

| ビル名 | 所在地 | 階建 | 基準階面積 |
|-------------|---------|--------|-------|
| 飯田橋グラン・ブルーム | 千代田区富士見 | B2～30F | 804坪 |
| 虎の門高木ビル | 港区西新橋 | B1～10F | 100坪 |
| 芝フロントビル | 港区芝 | B1～9F | 220坪 |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |

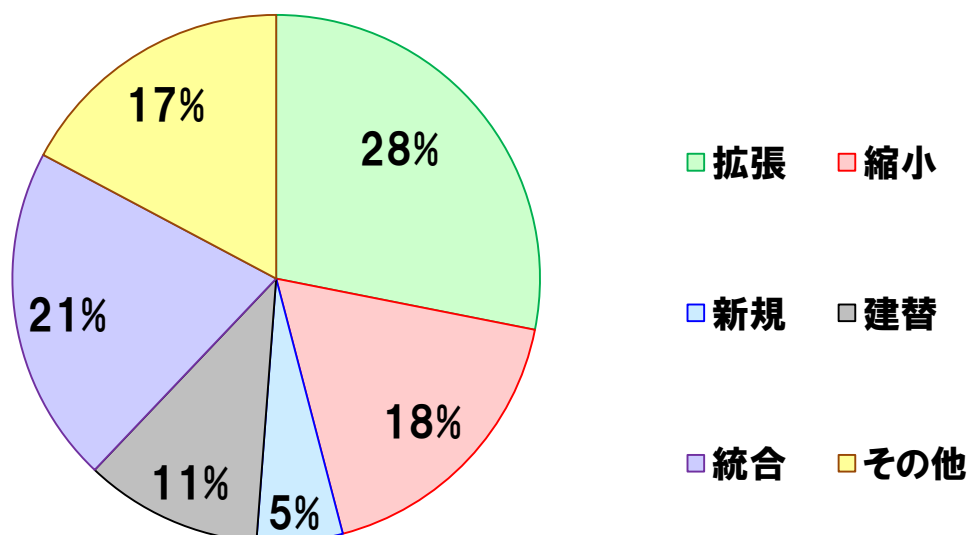
【移転動向調査】

※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6月1日～2014年6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 9,898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