

— 2014年11月度 — 東京主要5区 オフィス市況調査

■平均空室率^{※1} 5.61%(前月比▲0.02ポイント)

■推定成約賃料^{※2} 17,270円(前月比+56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は、2014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】

2014年11月度の東京主要5区の平均空室率^{※1}は5.61%(前月比▲0.02ポイント)となり、16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千代田区で5.26%(前月比▲0.16ポイント)となりました。大型空室物件への移転や館内増床があったほか、中規模の移転が複数あったことで改善となりました。次いで港区で6.50%(前月比▲0.03ポイント)となりました。港区では大型解約が見られましたが、新築ビルで大型移転が見られるなど成約件数が多かったことで改善となりました。一方で、渋谷区では他エリアへの統合移転による解約などにより4.53%(前月比+0.32ポイント)と上昇。新宿区、中央区では、成約、新規募集ともに少なかった影響により新宿区で5.49%(前月比+0.06ポイント)、中央区で5.28%(前月比+0.04ポイント)となり、それぞれ上昇する結果となりました。

推定成約賃料^{※2}は17,270円(前月比+56円)となり、3カ月連続の値上がりとなりました。新規募集物件での賃料引き上げや、成約賃料の引き上げが続いています。

新築ビル^{※3}の平均空室率は14.53%(前月比▲1.37ポイント)、推定成約賃料は27,115円(前月比+294円)となりました。11月度の新築ビル竣工は無く、他の新築ビルで大型成約があったことにより空室率は改善となりました。

空室率は16カ月連続で改善となり、オフィス市況は堅調に推移していますが、空室率の改善が進んだことで移転先確保が難しくなるケースも見られており、空室率改善のペースは緩やかになりつつあります。

- ・ 2014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9,462棟を対象に調査を実施(事務所のみ)
- ・ 次回、2014年12月度(12月1日～12月31日)の調査結果は、2015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。
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 物件情報管理室 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	2013.11	2013.12	2014.1	2014.2	2014.3	2014.4	2014.5	2014.6	2014.7	2014.8	2014.9	2014.10	2014.11
東京	主要5区	千代田区	6.36%	6.06%	5.55%	5.92%	5.44%	5.09%	5.20%	5.69%	5.87%	5.38%	5.34%	5.42%	5.26%
		中央区	8.07%	6.96%	7.18%	7.44%	6.71%	6.92%	6.38%	5.48%	5.62%	5.70%	5.67%	5.24%	5.28%
		港区	8.83%	8.55%	8.89%	8.58%	8.55%	8.86%	8.62%	8.61%	7.68%	7.56%	7.03%	6.53%	6.50%
		新宿区	9.98%	9.11%	8.11%	6.89%	6.99%	6.59%	5.85%	5.01%	5.23%	5.24%	5.16%	5.43%	5.49%
		渋谷区	6.69%	6.83%	6.26%	5.85%	4.17%	4.19%	4.26%	4.25%	4.45%	4.22%	4.01%	4.21%	4.53%
		平均値	7.90%	7.45%	7.23%	7.08%	6.66%	6.63%	6.43%	6.32%	6.17%	5.98%	5.77%	5.63%	5.61%
		新築平均値	17.02%	13.83%	15.57%	19.11%	25.00%	24.89%	18.54%	19.42%	17.35%	16.34%	15.40%	15.90%	14.53%
	その他	品川区	11.42%	10.63%	11.75%	10.92%	11.05%	10.25%	10.28%	10.27%	9.79%	10.25%	10.78%	10.43%	10.30%
		豊島区	5.10%	5.04%	4.76%	4.68%	4.99%	4.07%	3.74%	3.39%	2.56%	2.58%	2.88%	2.97%	2.81%
		台東区	6.32%	5.99%	5.63%	6.15%	6.21%	6.52%	7.39%	7.64%	8.94%	8.97%	8.52%	6.30%	6.59%
		江東区	13.49%	12.30%	12.07%	11.71%	11.75%	11.53%	11.28%	11.35%	13.25%	12.30%	12.14%	12.01%	10.86%

【直近13カ月 推定成約賃料推移】

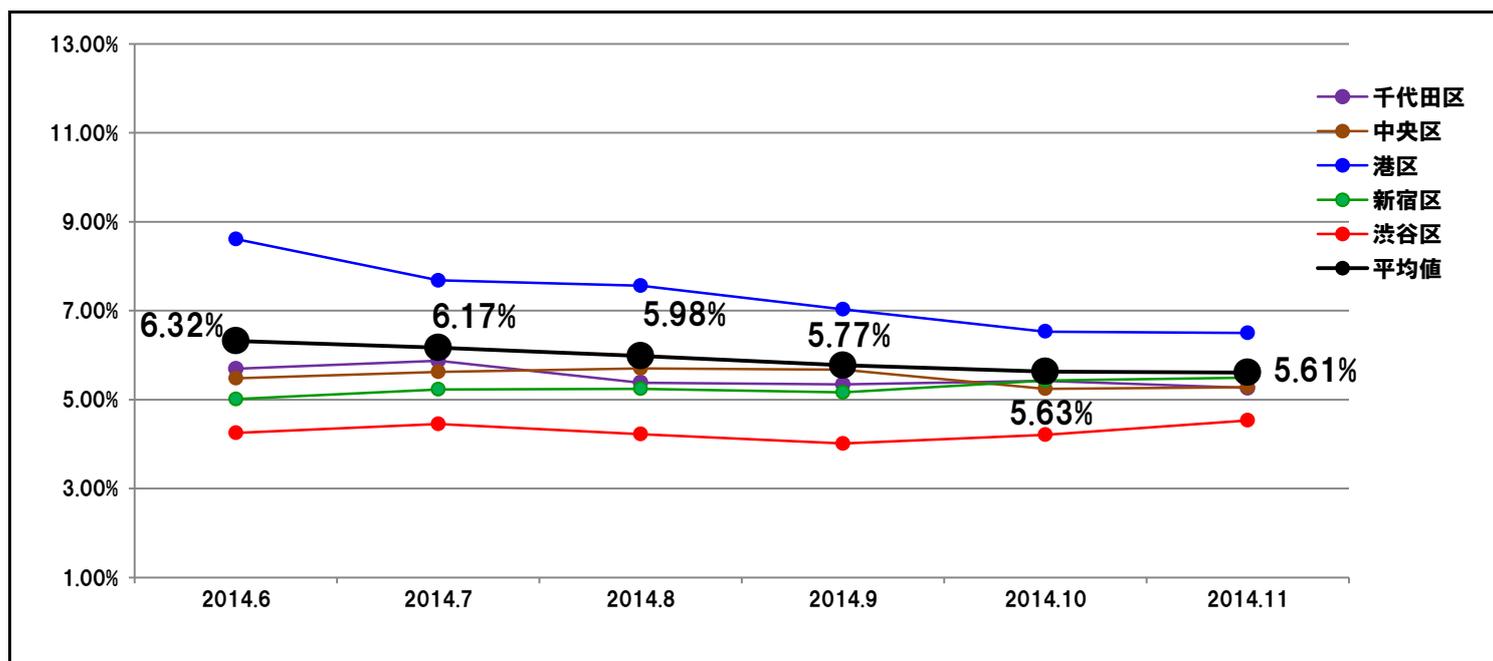
		調査月	2013.11	2013.12	2014.1	2014.2	2014.3	2014.4	2014.5	2014.6	2014.7	2014.8	2014.9	2014.10	2014.11
東京	主要5区	千代田区	17,078円	17,028円	16,892円	16,742円	16,778円	17,283円	17,315円	17,299円	17,701円	17,793円	17,676円	18,040円	17,798円
		中央区	15,736円	15,940円	15,823円	15,849円	16,328円	16,234円	16,032円	15,789円	16,152円	16,215円	16,445円	16,610円	16,869円
		港区	16,014円	16,000円	16,233円	15,917円	16,261円	16,460円	16,533円	16,739円	16,711円	16,415円	16,733円	16,616円	16,808円
		新宿区	14,903円	15,009円	15,425円	15,544円	15,192円	15,418円	15,207円	15,137円	15,349円	14,918円	14,983円	14,901円	14,770円
		渋谷区	18,849円	19,097円	19,111円	18,777円	19,038円	19,041円	18,897円	19,579円	19,602円	20,100円	20,441円	21,075円	21,999円
		平均値	16,305円	16,370円	16,432円	16,296円	16,474円	16,654円	16,606円	16,644円	16,871円	16,811円	16,992円	17,214円	17,270円
		新築平均値	30,154円	29,750円	29,077円	29,462円	28,182円	28,818円	29,167円	29,267円	29,188円	27,964円	27,433円	26,821円	27,115円
	その他	品川区	13,234円	13,290円	14,536円	14,528円	13,974円	14,188円	14,454円	14,469円	14,765円	14,760円	14,496円	14,448円	14,616円
		豊島区	14,359円	14,333円	14,362円	13,979円	14,053円	14,012円	14,006円	14,597円	15,037円	15,171円	15,269円	15,551円	14,750円
		台東区	12,617円	12,400円	12,536円	12,494円	12,748円	13,081円	12,898円	12,952円	12,600円	12,652円	12,643円	12,309円	12,815円
		江東区	10,757円	10,655円	10,503円	10,610円	10,521円	10,309円	10,355円	10,192円	9,992円	10,230円	10,362円	10,338円	10,462円

・賃料平均は小数以下切捨て

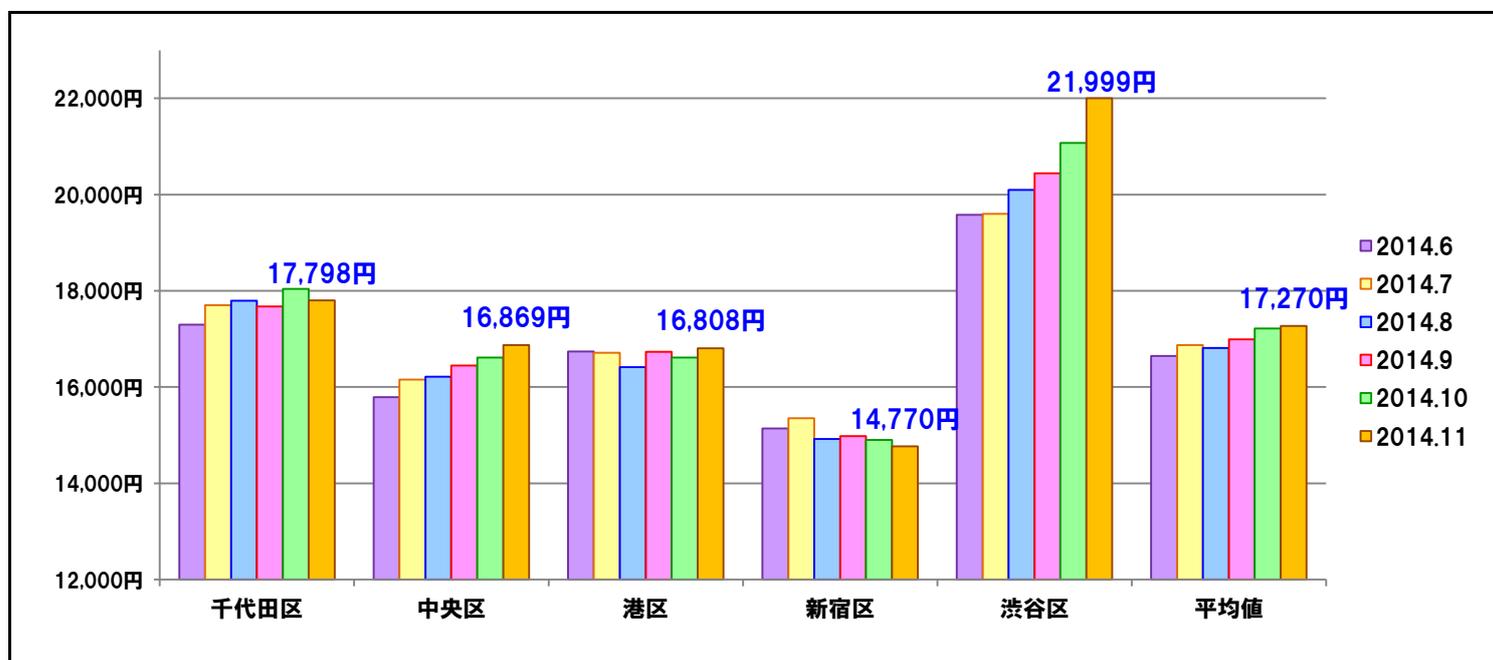
【空室率・推定成約賃料 前月比増減】

	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	5.26%	-0.16%	13,065円	17,798円	-242円	28,964円
中央区	5.28%	0.04%	13,549円	16,869円	259円	20,431円
港区	6.50%	-0.03%	14,614円	16,808円	192円	22,702円
新宿区	5.49%	0.06%	13,383円	14,770円	-131円	21,389円
渋谷区	4.53%	0.32%	16,992円	21,999円	924円	24,167円
平均値	5.61%	-0.02%	13,938円	17,270円	56円	24,128円
新築平均	14.53%	-1.37%	-	27,115円	294円	-

【直近6カ月 平均空室率推移】



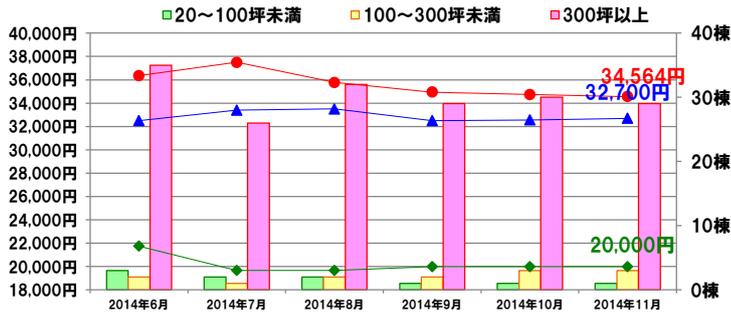
【直近6カ月 推定成約賃料推移】



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

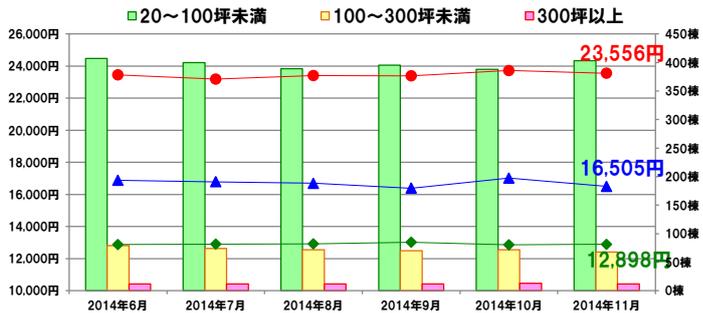
空室棟数・推定成約賃料6ヶ月の推移



	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	20,000円 (+0円)	32,700円 (+144円)	34,564円 (▲177円)
空室棟数	1棟 (+0棟)	3棟 (+0棟)	29棟 (▲1棟)

②神田・秋葉原・御茶ノ水エリア

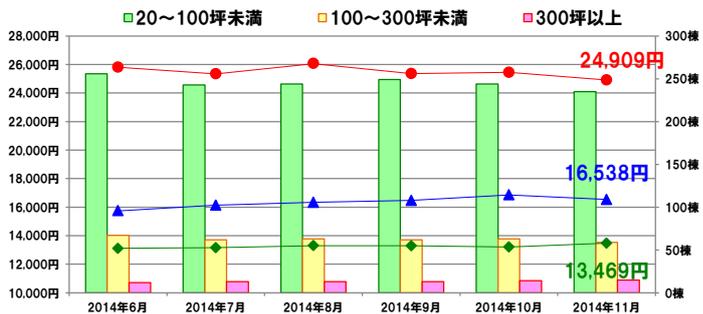
空室棟数・推定成約賃料6ヶ月の推移



	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	12,898円 (+42円)	16,505円 (▲509円)	23,556円 (▲161円)
空室棟数	403棟 (+15棟)	68棟 (▲4棟)	12棟 (▲1棟)

③市ヶ谷・飯田橋・九段・麹町エリア

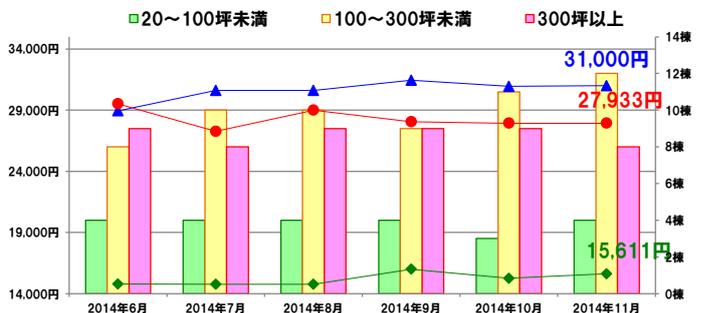
空室棟数・推定成約賃料6ヶ月の推移



	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	13,469円 (+263円)	16,538円 (▲324円)	24,909円 (▲539円)
空室棟数	235棟 (▲9棟)	59棟 (▲4棟)	15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

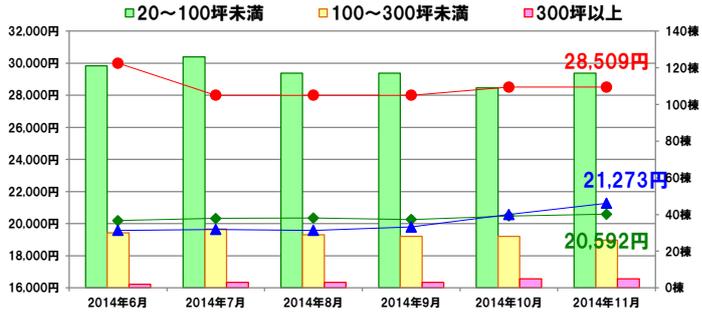


	20~100坪 未満 (前月比)	100~300坪 未満 (前月比)	300坪以上 (前月比)
推定成約賃料	15,611円 (+366円)	31,000円 (+59円)	27,933円 (+0円)
空室棟数	4棟 (+1棟)	12棟 (+1棟)	8棟 (▲1棟)

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

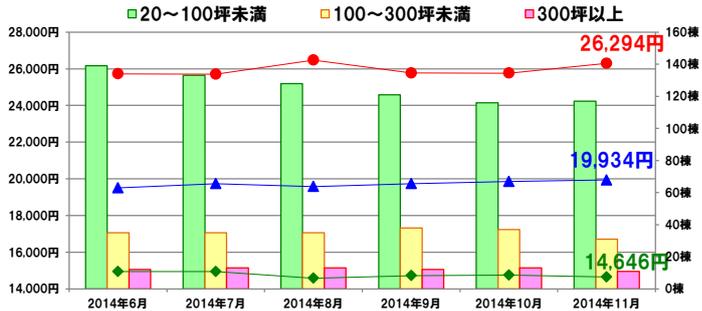
空室棟数・推定成約賃料6ヶ月の推移



	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	20,592円 (+111円)	21,273円 (+703円)	28,509円 (+0円)
空室棟数	117棟 (+8棟)	26棟 (▲2棟)	5棟 (+0棟)

②日本橋・八重洲エリア

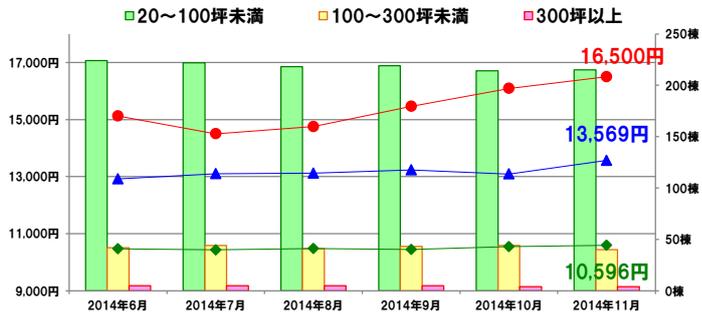
空室棟数・推定成約賃料6ヶ月の推移



	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	14,646円 (▲103円)	19,934円 (+78円)	26,294円 (+528円)
空室棟数	117棟 (+1棟)	31棟 (▲6棟)	11棟 (▲2棟)

③人形町・小伝馬町・東日本橋エリア

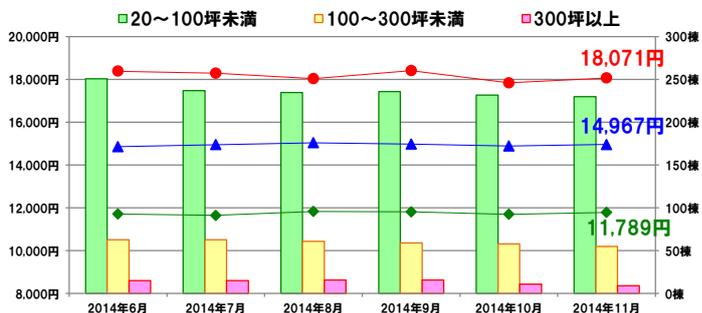
空室棟数・推定成約賃料6ヶ月の推移



	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	10,596円 (+52円)	13,569円 (+477円)	16,500円 (+409円)
空室棟数	215棟 (+1棟)	40棟 (▲4棟)	4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

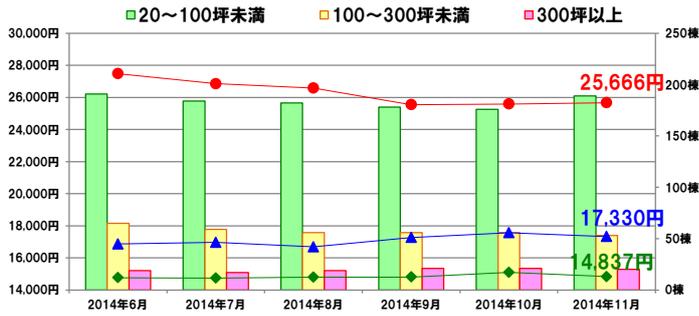


	20~100坪未満 (前月比)	100~300坪未満 (前月比)	300坪以上 (前月比)
推定成約賃料	11,789円 (+87円)	14,967円 (+76円)	18,071円 (+225円)
空室棟数	230棟 (▲2棟)	55棟 (▲3棟)	9棟 (▲2棟)

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

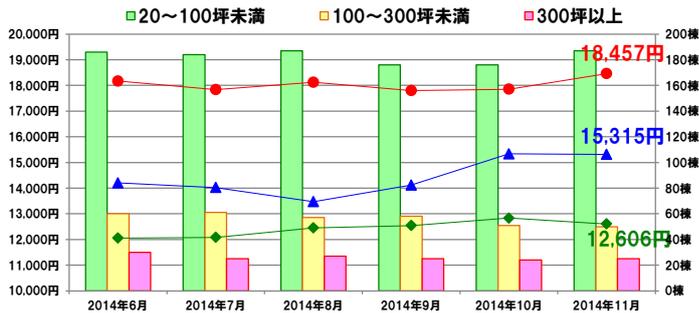
空室棟数・推定成約賃料6ヶ月の推移



	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	14,837円 (▲256円)	17,330円 (▲237円)	25,666円 (+75円)
空室棟数	189棟 (+13棟)	53棟 (▲3棟)	20棟 (▲1棟)

②浜松町・田町エリア

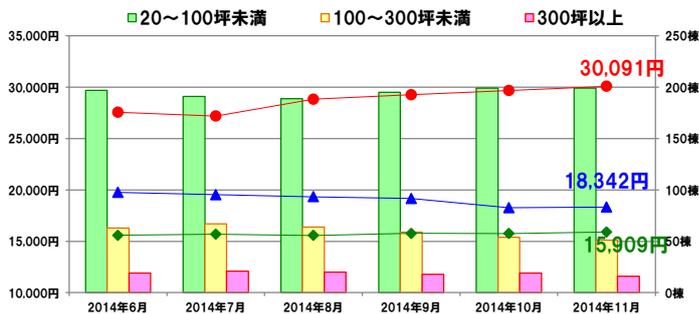
空室棟数・推定成約賃料6ヶ月の推移



	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	12,606円 (▲226円)	15,315円 (▲18円)	18,457円 (+606円)
空室棟数	187棟 (+11棟)	50棟 (▲1棟)	25棟 (+1棟)

③赤坂・青山・六本木エリア

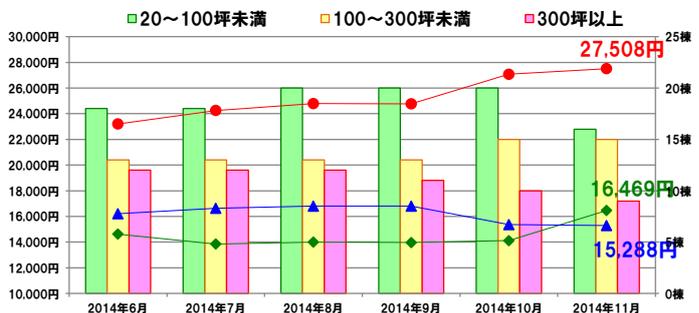
空室棟数・推定成約賃料6ヶ月の推移



	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	15,909円 (+144円)	18,342円 (+63円)	30,091円 (+415円)
空室棟数	199棟 (+0棟)	51棟 (▲3棟)	16棟 (▲3棟)

④品川エリア

空室棟数・推定成約賃料6ヶ月の推移

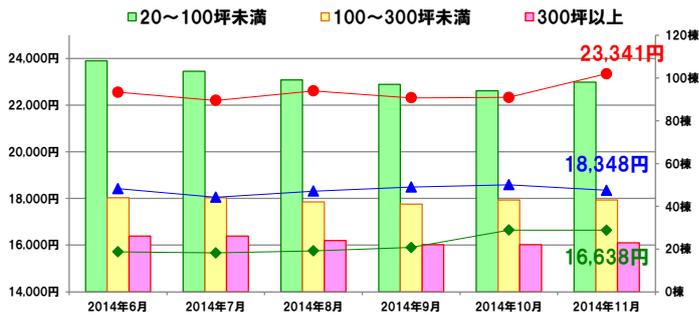


	20~100坪未満 (前月比)	100~300坪未満 (前月比)	300坪以上 (前月比)
推定成約賃料	16,469円 (+2,355円)	15,288円 (▲76円)	27,508円 (+431円)
空室棟数	16棟 (▲4棟)	15棟 (+0棟)	9棟 (▲1棟)

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

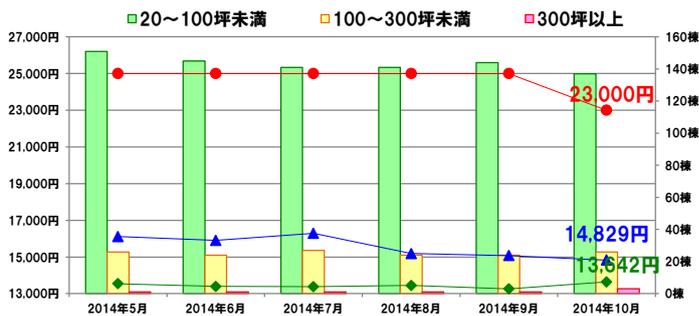
空室棟数・推定成約賃料6ヶ月の推移



	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	16,638円 (▲5円)	18,348円 (▲239円)	23,341円 (+1,013円)
空室棟数	98棟 (+4棟)	43棟 (+0棟)	23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

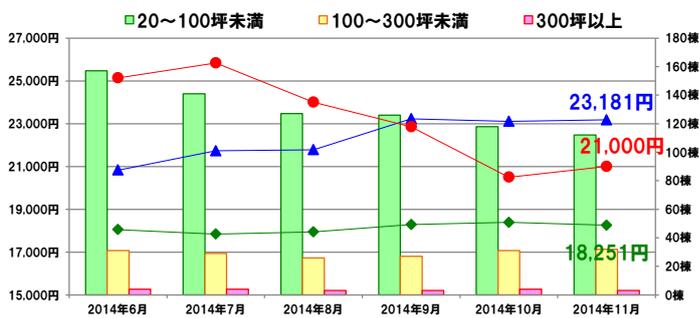


	20~100坪未満 (前月比)	100~300坪未満 (前月比)	300坪以上 (前月比)
推定成約賃料	13,642円 (+383円)	14,829円 (▲246円)	23,000円 (▲2,000円)
空室棟数	137棟 (▲7棟)	26棟 (+2棟)	3棟 (+2棟)

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

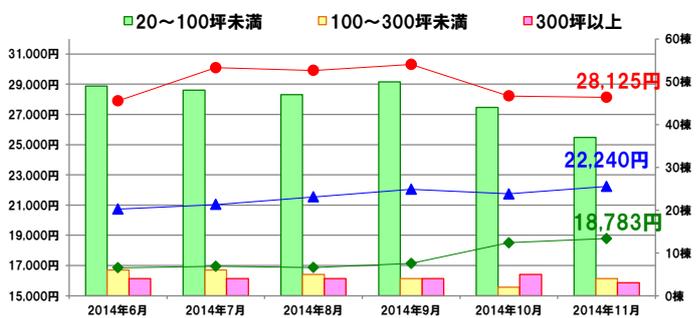
空室棟数・推定成約賃料6ヶ月の推移



	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	18,251円 (▲134円)	23,181円 (+76円)	21,000円 (+500円)
空室棟数	112棟 (▲6棟)	32棟 (+1棟)	3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



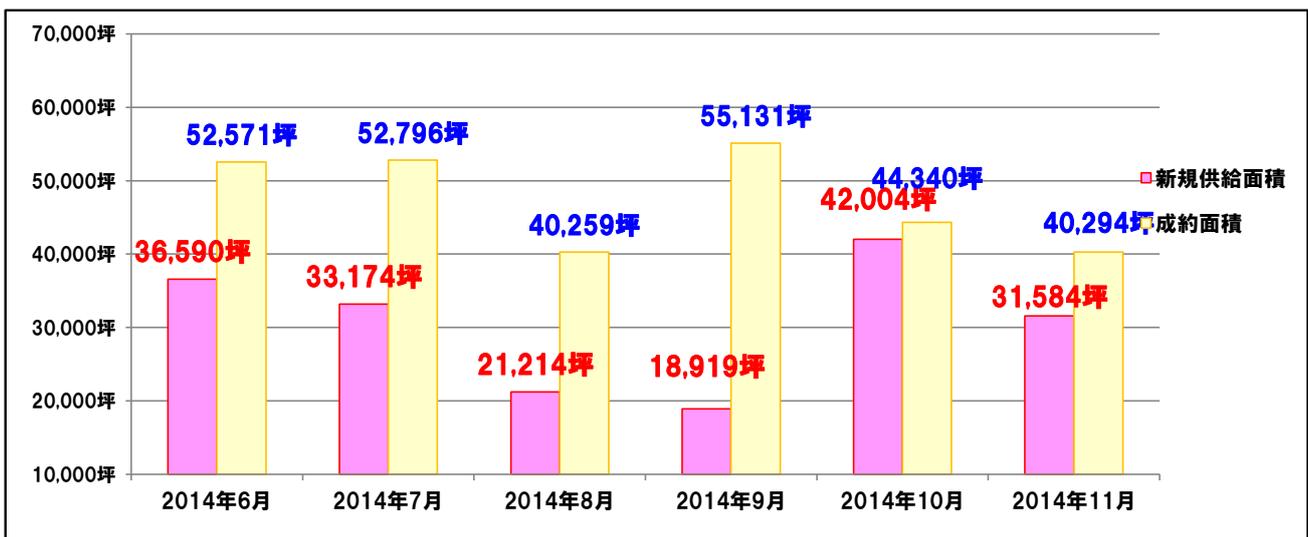
	20~100坪未満 (前月比)	100~300坪未満 (前月比)	300坪以上 (前月比)
推定成約賃料	18,783円 (+281円)	22,240円 (+503円)	28,125円 (▲97円)
空室棟数	37棟 (▲7棟)	4棟 (+2棟)	3棟 (▲2棟)

【3ヶ月ごとの平均フリーレント推移】

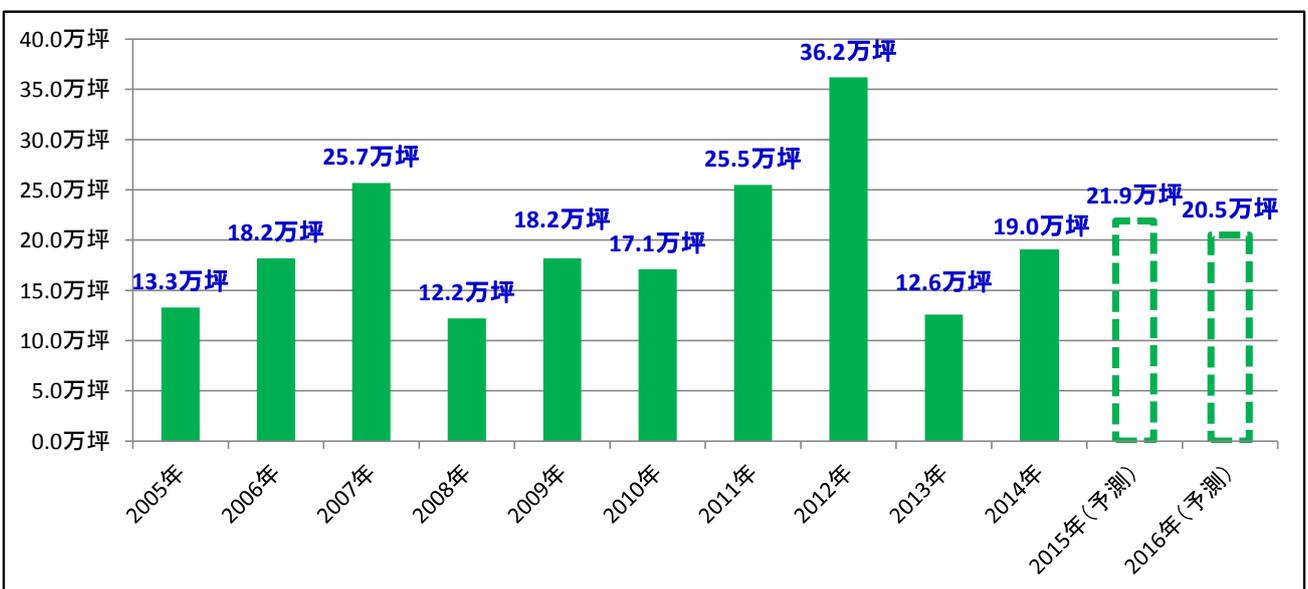
	2013年4～6月	2013年7～9月	2013年10～12月	2014年1～3月	2014年4～6月	2014年7～9月
千代田区	2.1ヶ月	1.9ヶ月	2.7ヶ月	3.9ヶ月	2.4ヶ月	1.4ヶ月
中央区	3.6ヶ月	4.7ヶ月	3.9ヶ月	3.2ヶ月	3.0ヶ月	3.1ヶ月
港区	3.6ヶ月	3.5ヶ月	3.5ヶ月	3.0ヶ月	3.2ヶ月	2.6ヶ月
新宿区	1.7ヶ月	5.3ヶ月	6.0ヶ月	2.7ヶ月	1.8ヶ月	2.2ヶ月
渋谷区	3.7ヶ月	1.1ヶ月	0.8ヶ月	1.7ヶ月	2.0ヶ月	4.8ヶ月
平均値	3.2ヶ月	3.3ヶ月	3.2ヶ月	3.2ヶ月	3.2ヶ月	3.2ヶ月

※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

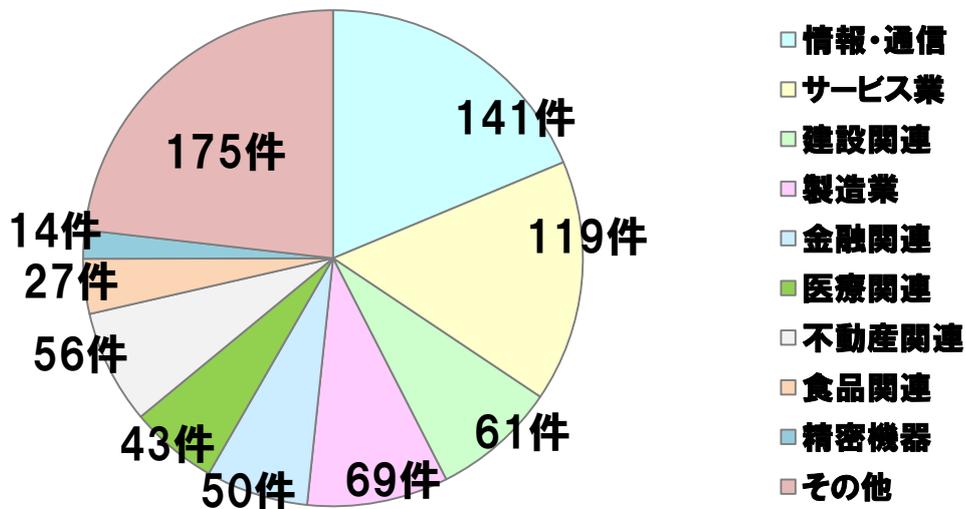
【11月の主な大型新築物件】

ビル名	所在地	階建	基準階面積
	11月の大型新築ビル竣工はありません		

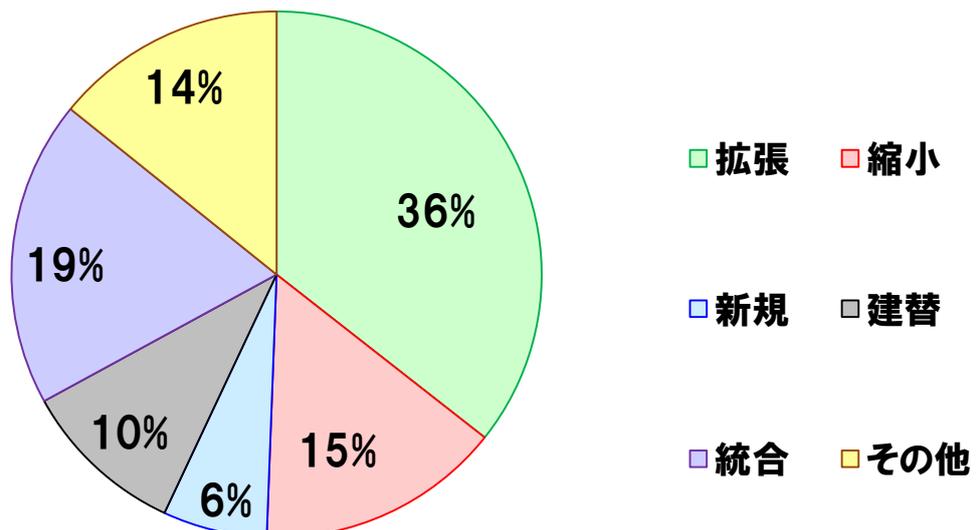
【移転動向調査】

※2013年11月から2014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)755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11月1日～2014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 9,462棟（新築ビル28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