

— 2015年2月度 — 東京主要5区 オフィス市況調査

■平均空室率^{※1} 5.60%(前月比+0.32ポイント)

■推定成約賃料^{※2} 17,432円(前月比+40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、2015年2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。

【2月度のポイント】

2015年2月度の東京主要5区の平均空室率^{※1}は5.60%(前月比+0.32ポイント)となり、2013年7月以来、19カ月ぶりに上昇となりました。

最も空室率が上昇したのは港区で7.76%(前月比+1.30ポイント)となりました。複数の成約が見られましたが、大規模新築ビル竣工による大量供給が影響し、大きく上昇となりました。渋谷区では成約件数が少なかった影響により4.42%(前月比+0.30ポイント)と上昇しています。

一方、新宿区、千代田区ではエリア外からの移転や館内増床などによる成約が見られたことで、新宿区で4.60%(前月比▲0.53ポイント)、千代田区で4.36%(前月比▲0.12ポイント)とそれぞれ改善、中央区でも5.34%(前月比▲0.01ポイント)と改善しています。

推定成約賃料^{※2}は17,432円(前月比+40円)となり、6カ月連続の値上がりとなりました。優良物件や高稼働物件を中心に賃料引き上げの動きが続いています。

新築ビル^{※3}の平均空室率は32.23%(前月比+19.05ポイント)、推定成約賃料は27,781円(前月比+48円)となりました。2月度は3棟の新築ビル竣工による供給増や、満室稼働ビルが調査対象から外れたことにより、空室率は大きく上昇となりました。

18カ月連続で続いた空室率改善の動きはストップとなりましたが、新築ビル竣工による新規供給が要因であり、オフィス市場では既に織り込み済みです。成約件数は引き続き多く、テナント企業の拡張傾向にも変化は見られておらず、オフィス市況の回復傾向に変わりはありません。

- ・ 2015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9,499棟を対象に調査を実施(事務所のみ)
- ・ 次回、2015年3月度(3月1日~3月31日)の調査結果は、2015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。

※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	2014.2	2014.3	2014.4	2014.5	2014.6	2014.7	2014.8	2014.9	2014.10	2014.11	2014.12	2015.01	2015.02
東京	主要5区	千代田区	5.92%	5.44%	5.09%	5.20%	5.69%	5.87%	5.38%	5.34%	5.42%	5.26%	5.04%	4.48%	4.36%
		中央区	7.44%	6.71%	6.92%	6.38%	5.48%	5.62%	5.70%	5.67%	5.24%	5.28%	5.61%	5.35%	5.34%
		港区	8.58%	8.55%	8.86%	8.62%	8.61%	7.68%	7.56%	7.03%	6.53%	6.50%	6.34%	6.46%	7.76%
		新宿区	6.89%	6.99%	6.59%	5.85%	5.01%	5.23%	5.24%	5.16%	5.43%	5.49%	5.47%	5.13%	4.60%
		渋谷区	5.85%	4.17%	4.19%	4.26%	4.25%	4.45%	4.22%	4.01%	4.21%	4.53%	3.86%	4.12%	4.42%
		平均値	7.08%	6.66%	6.63%	6.43%	6.32%	6.17%	5.98%	5.77%	5.63%	5.61%	5.46%	5.28%	5.60%
		新築平均値	19.11%	25.00%	24.89%	18.54%	19.42%	17.35%	16.34%	15.40%	15.90%	14.53%	14.00%	13.18%	32.23%
	その他	品川区	10.92%	11.05%	10.25%	10.28%	10.27%	9.79%	10.25%	10.78%	10.43%	10.30%	10.73%	11.36%	10.86%
		豊島区	4.68%	4.99%	4.07%	3.74%	3.39%	2.56%	2.58%	2.88%	2.97%	2.81%	2.78%	3.26%	3.33%
		台東区	6.15%	6.21%	6.52%	7.39%	7.64%	8.94%	8.97%	8.52%	6.30%	6.59%	6.76%	6.83%	6.14%
		江東区	11.71%	11.75%	11.53%	11.28%	11.35%	13.25%	12.30%	12.14%	12.01%	10.86%	10.86%	10.91%	10.70%

【直近13カ月 推定成約賃料推移】

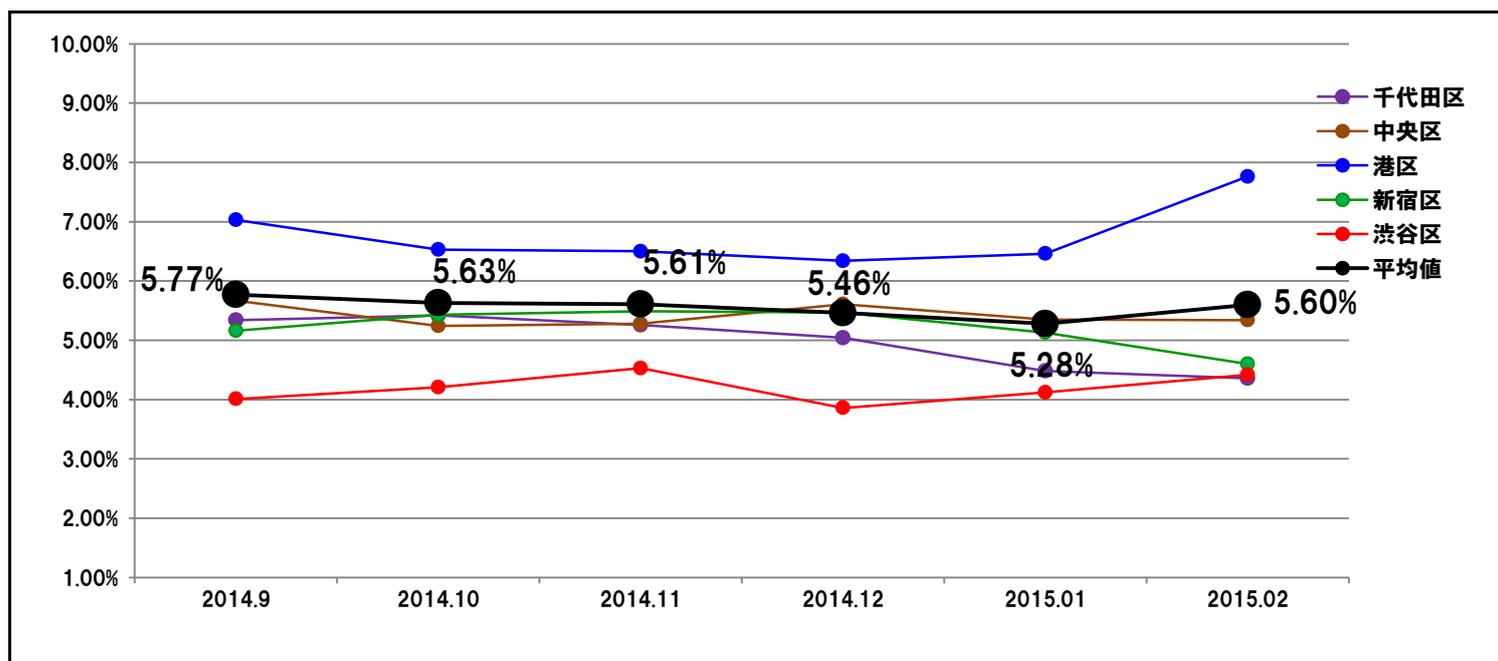
		調査月	2014.2	2014.3	2014.4	2014.5	2014.6	2014.7	2014.8	2014.9	2014.10	2014.11	2014.12	2015.01	2015.02
東京	主要5区	千代田区	16,742円	16,778円	17,283円	17,315円	17,299円	17,701円	17,793円	17,676円	18,040円	17,798円	17,606円	17,697円	17,477円
		中央区	15,849円	16,328円	16,234円	16,032円	15,789円	16,152円	16,215円	16,445円	16,610円	16,869円	17,057円	16,929円	17,195円
		港区	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	16,781円	16,988円	17,173円
		新宿区	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	14,970円	14,952円	15,121円
		渋谷区	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	21,812円	21,536円	21,457円
		平均値	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	17,337円	17,392円	17,432円
		新築平均値	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	27,583円	27,733円	27,781円
	その他	品川区	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	14,501円	14,693円	14,779円
		豊島区	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	14,708円	14,523円	14,244円
		台東区	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	12,698円	12,500円	12,659円
		江東区	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	10,304円	10,241円	10,102円

・賃料平均は小数以下切捨て

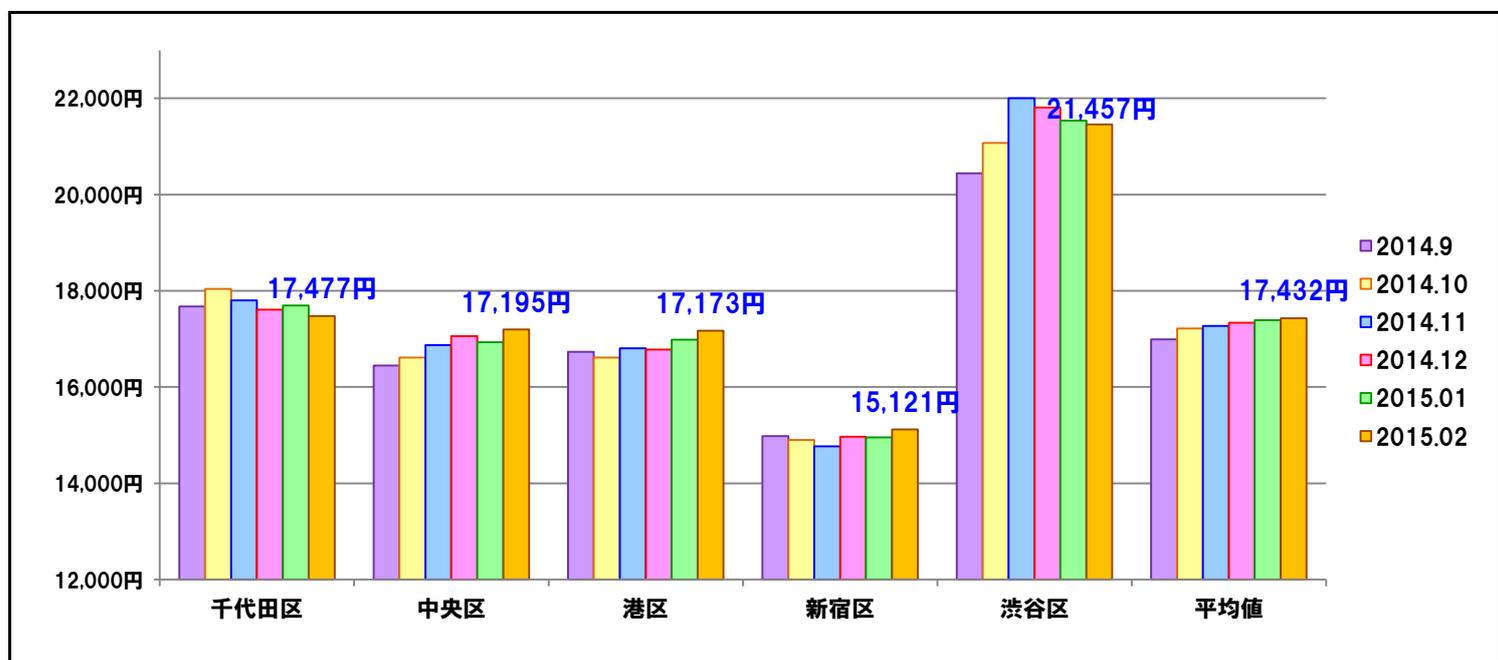
【空室率・推定成約賃料 前月比増減】

	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	4.36%	-0.12%	13,012円	17,477円	-220円	29,217円
中央区	5.34%	-0.01%	13,795円	17,195円	266円	21,686円
港区	7.76%	1.30%	14,666円	17,173円	185円	24,735円
新宿区	4.60%	-0.53%	13,337円	15,121円	169円	23,444円
渋谷区	4.42%	0.30%	17,013円	21,457円	-79円	26,643円
平均値	5.60%	0.32%	13,966円	17,432円	40円	25,304円
新築平均	32.23%	19.05%	-	27,781円	48円	-

【直近6カ月 平均空室率推移】



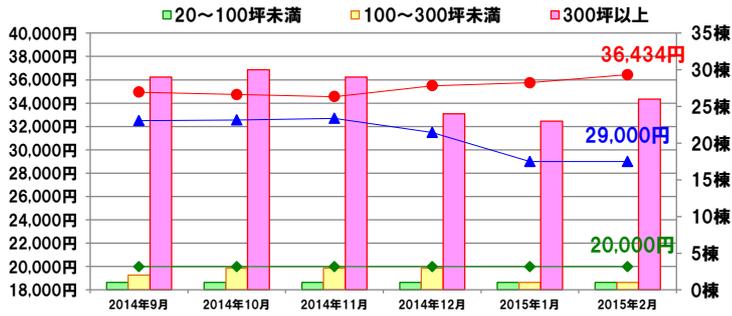
【直近6カ月 推定成約賃料推移】



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

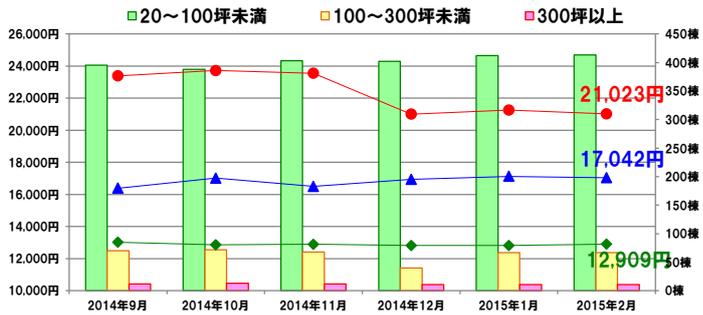
空室棟数・推定成約賃料6ヶ月の推移



	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)	29,000円 (+0円)	36,434円 (+680円)
空室棟数	1棟 (+0棟)	1棟 (+0棟)	26棟 (+3棟)

②神田・秋葉原・御茶ノ水エリア

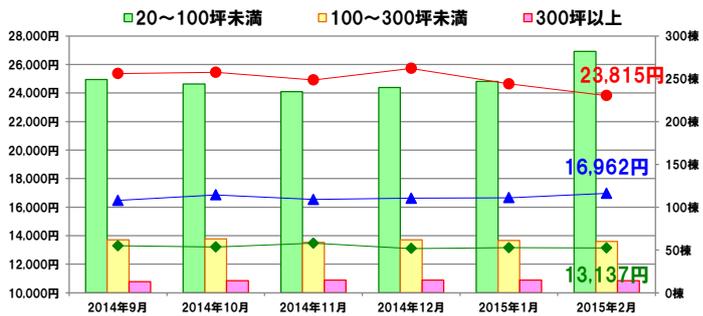
空室棟数・推定成約賃料6ヶ月の推移



	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	12,909円 (+90円)	17,042円 (▲86円)	21,023円 (▲227円)
空室棟数	413棟 (+1棟)	67棟 (+0棟)	11棟 (+0棟)

③市ヶ谷・飯田橋・九段・麹町エリア

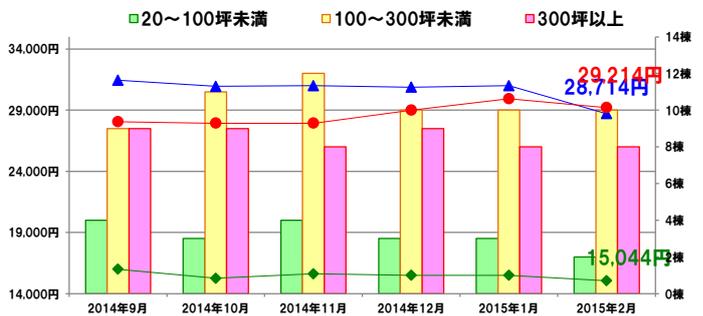
空室棟数・推定成約賃料6ヶ月の推移



	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	13,137円 (▲24円)	16,962円 (+299円)	23,815円 (▲825円)
空室棟数	282棟 (+35棟)	60棟 (▲1棟)	14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

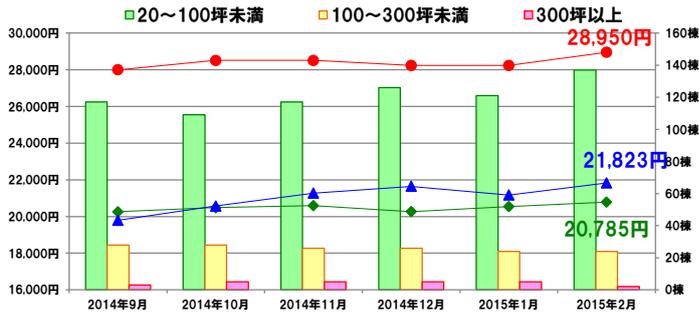


	20~100坪未満 (前月比)	100~300坪未満 (前月比)	300坪以上 (前月比)
推定成約賃料	15,044円 (▲450円)	28,714円 (▲2,286円)	29,214円 (▲715円)
空室棟数	2棟 (▲1棟)	10棟 (+0棟)	8棟 (+0棟)

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

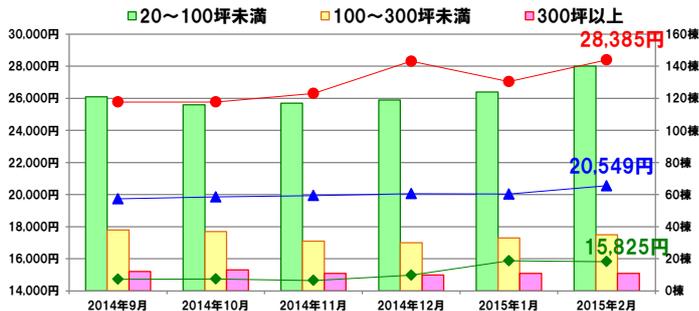
空室棟数・推定成約賃料6ヶ月の推移



	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	20,785円 (+247円)	21,823円 (+651円)	28,950円 (+714円)
空室棟数	137棟 (+16棟)	24棟 (+0棟)	2棟 (▲3棟)

②日本橋・八重洲エリア

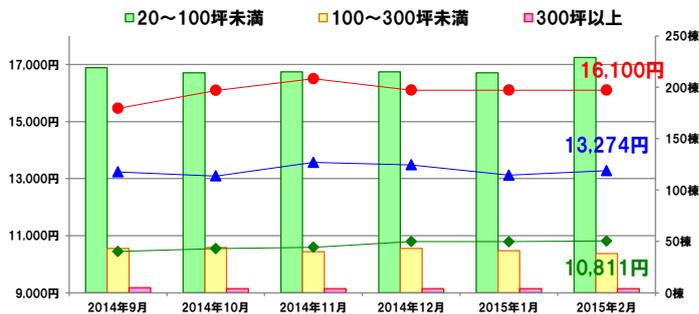
空室棟数・推定成約賃料6ヶ月の推移



	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	15,825円 (▲48円)	20,549円 (+523円)	28,385円 (+1,342円)
空室棟数	140棟 (+16棟)	35棟 (+2棟)	11棟 (+0棟)

③人形町・小伝馬町・東日本橋エリア

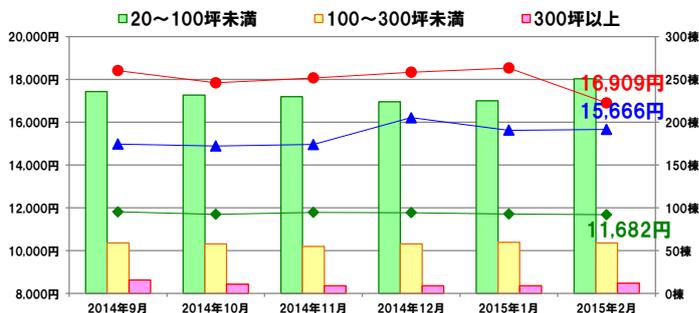
空室棟数・推定成約賃料6ヶ月の推移



	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	10,811円 (+24円)	13,274円 (+157円)	16,100円 (+0円)
空室棟数	229棟 (+15棟)	38棟 (▲3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

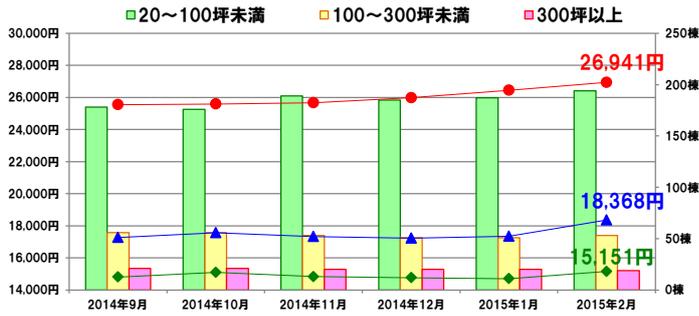


	20~100坪 未満 (前月比)	100~300坪 未満 (前月比)	300坪以上 (前月比)
推定成約賃料	11,682円 (▲32円)	15,666円 (+36円)	16,909円 (▲1,627円)
空室棟数	251棟 (+26棟)	59棟 (▲1棟)	12棟 (+3棟)

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

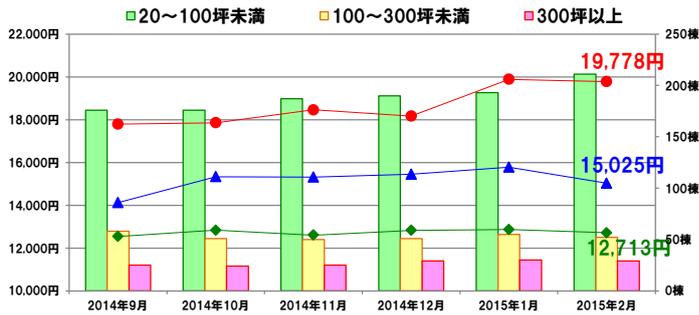
空室棟数・推定成約賃料6ヶ月の推移



	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	15,151円 (+443円)	18,368円 (+1,016円)	26,941円 (+500円)
空室棟数	194棟 (+7棟)	53棟 (+2棟)	19棟 (▲1棟)

②浜松町・田町エリア

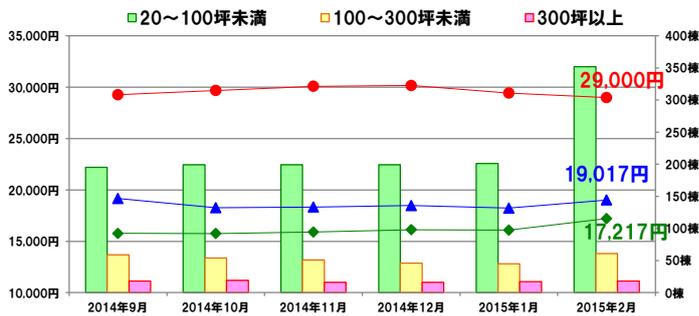
空室棟数・推定成約賃料6ヶ月の推移



	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	12,713円 (▲155円)	15,025円 (▲759円)	19,778円 (▲106円)
空室棟数	211棟 (+18棟)	52棟 (▲3棟)	29棟 (▲1棟)

③赤坂・青山・六本木エリア

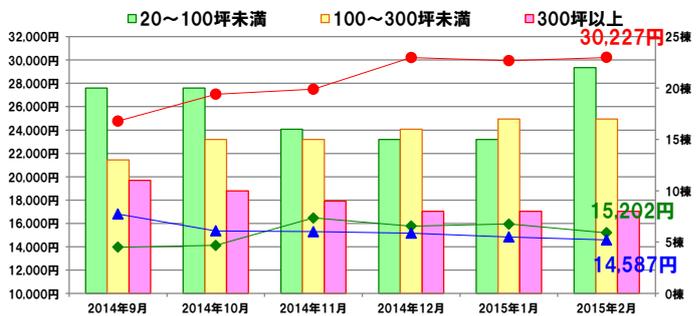
空室棟数・推定成約賃料6ヶ月の推移



	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	17,217円 (+1,140円)	19,017円 (+784円)	29,000円 (▲425円)
空室棟数	352棟 (+151棟)	61棟 (+16棟)	18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

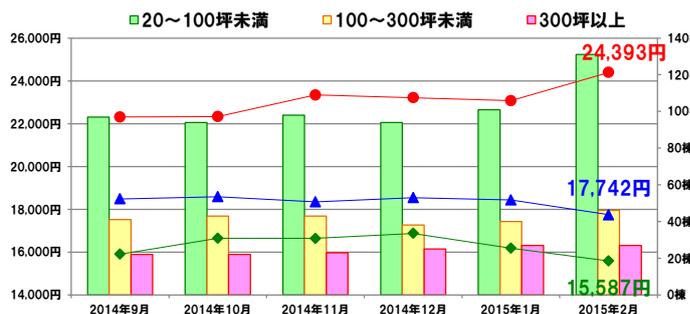


	20~100坪 未満 (前月比)	100~300坪 未満 (前月比)	300坪以上 (前月比)
推定成約賃料	15,202円 (▲744円)	14,587円 (▲258円)	30,227円 (+286円)
空室棟数	22棟 (+7棟)	17棟 (+0棟)	8棟 (+0棟)

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

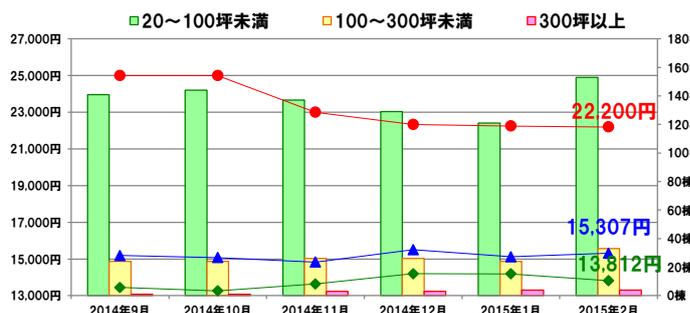
空室棟数・推定成約賃料6ヶ月の推移



	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	15,587円 (▲589円)	17,742円 (▲692円)	24,393円 (+1,319円)
空室棟数	131棟 (+30棟)	46棟 (+6棟)	27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

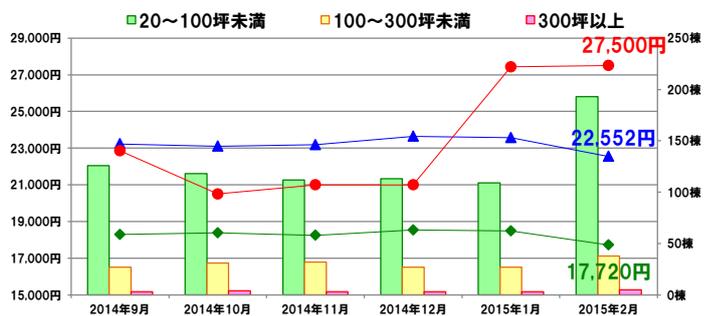


	20~100坪 未満 (前月比)	100~300坪 未満 (前月比)	300坪以上 (前月比)
推定成約賃料	13,812円 (▲373円)	15,307円 (+187円)	22,200円 (▲50円)
空室棟数	153棟 (+32棟)	33棟 (+9棟)	4棟 (+0棟)

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

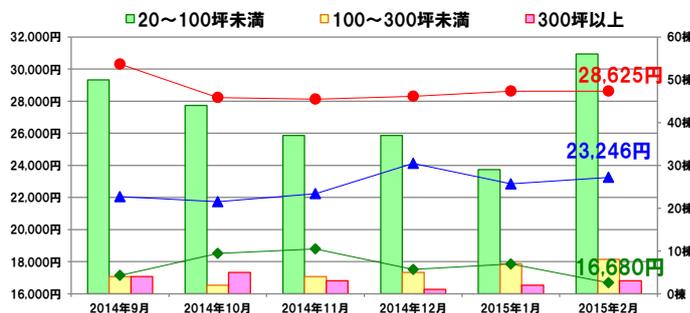
空室棟数・推定成約賃料6ヶ月の推移



	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	17,720円 (▲770円)	22,552円 (▲1,020円)	27,500円 (+71円)
空室棟数	193棟 (+84棟)	38棟 (+11棟)	5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



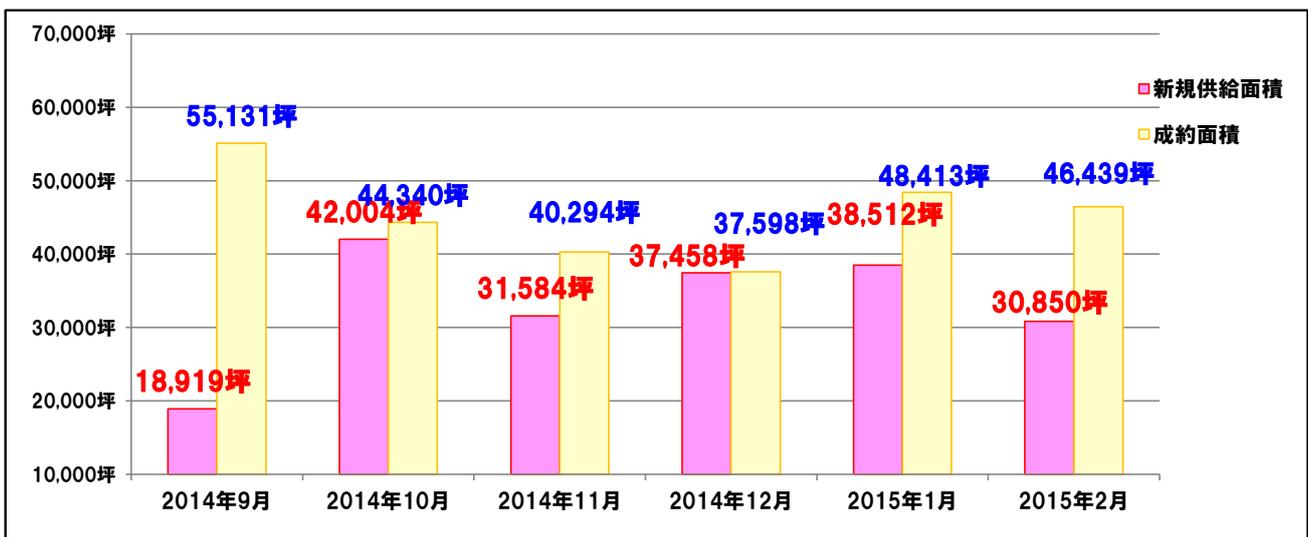
	20~100坪 未満 (前月比)	100~300坪 未満 (前月比)	300坪以上 (前月比)
推定成約賃料	16,680円 (▲1,171円)	23,246円 (+408円)	28,625円 (+0円)
空室棟数	56棟 (+27棟)	8棟 (+1棟)	3棟 (+1棟)

【3ヶ月ごとの平均フリーレント推移】

	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	2014年10～12月
千代田区	1.9ヶ月	2.7ヶ月	3.9ヶ月	2.4ヶ月	1.4ヶ月	2.3ヶ月
中央区	4.7ヶ月	3.9ヶ月	3.2ヶ月	3.0ヶ月	3.1ヶ月	2.4ヶ月
港区	3.5ヶ月	3.5ヶ月	3.0ヶ月	3.2ヶ月	2.6ヶ月	2.3ヶ月
新宿区	5.3ヶ月	6.0ヶ月	2.7ヶ月	1.8ヶ月	2.2ヶ月	2.2ヶ月
渋谷区	1.1ヶ月	0.8ヶ月	1.7ヶ月	2.0ヶ月	4.8ヶ月	2.3ヶ月
平均値	3.3ヶ月	3.2ヶ月	3.2ヶ月	3.2ヶ月	3.2ヶ月	2.7ヶ月

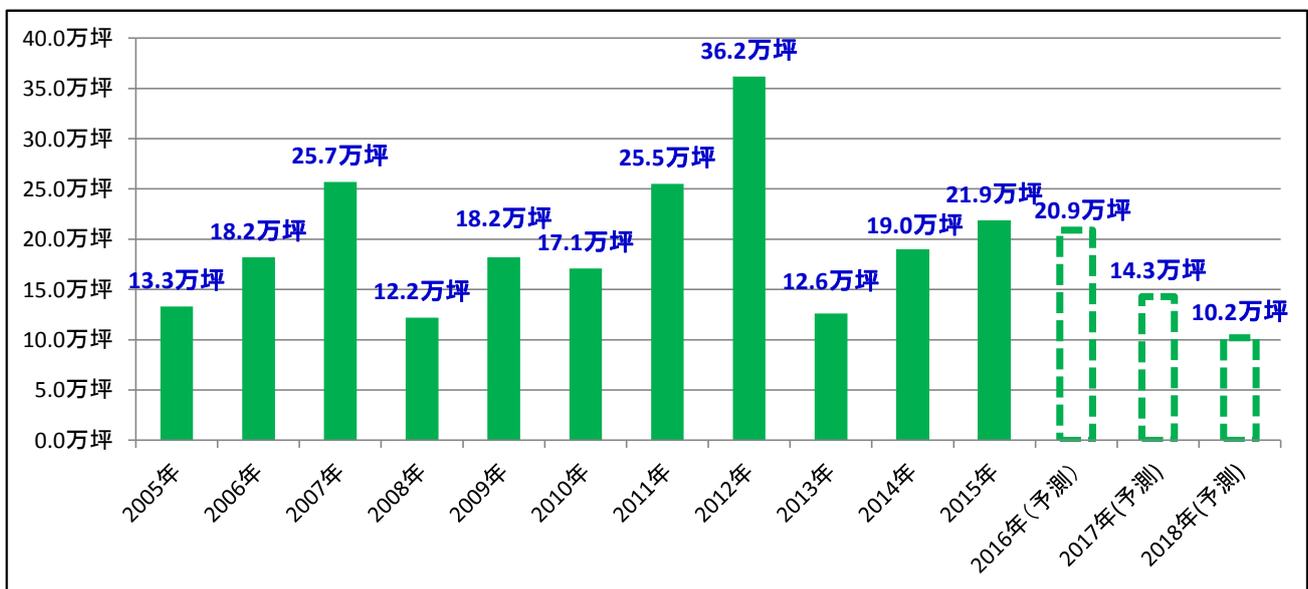
※ビルディング企画仲介実績より算出

【直近6カ月 主要5区の供給面積と成約面積】



※東京主要5区の平均空室率調査とは、調査対象ビルが異なります

【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

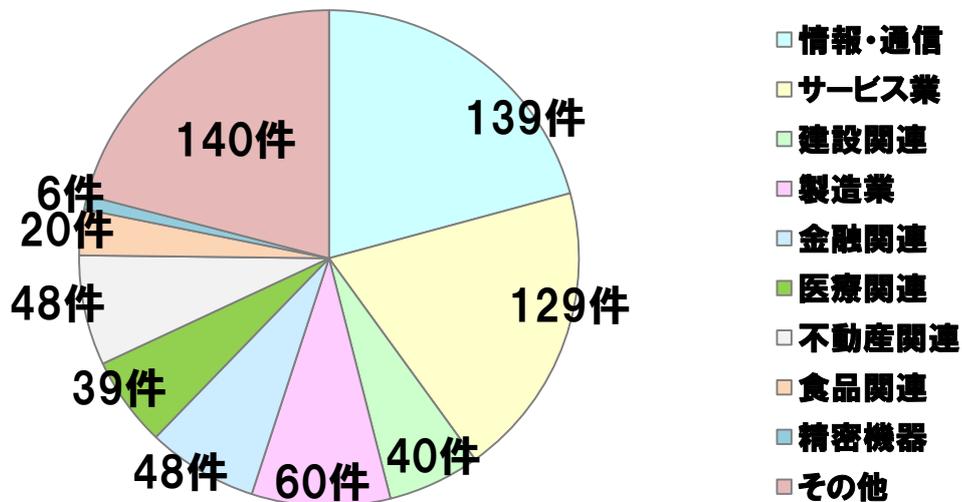
【2月の主な大型新築物件】

ビル名	所在地	階建	基準階面積
東京建物日本橋ビル	中央区日本橋	B2～13F	397坪
京橋M I Dビル	中央区京橋	B1～12F	232坪
品川シーズンテラス	港区港南	B1～32F	1,504坪

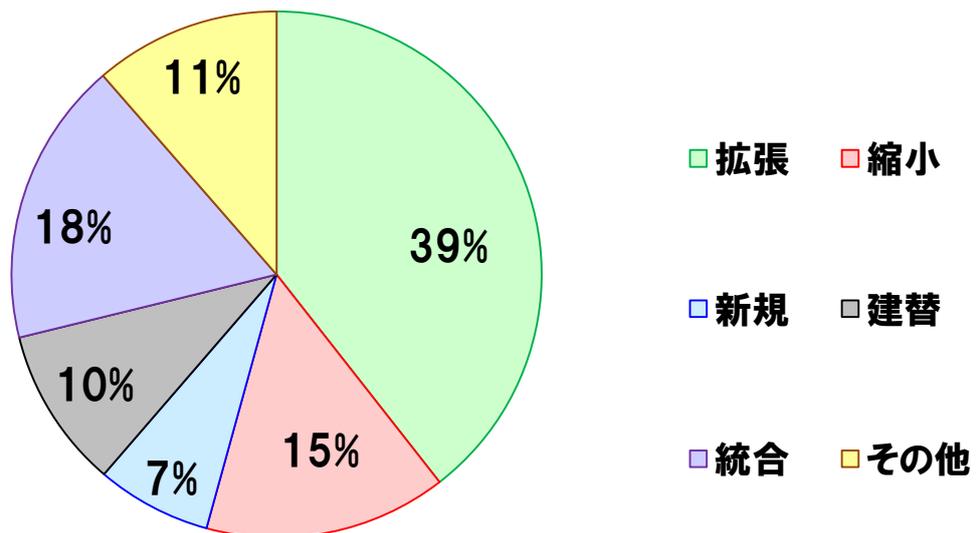
【移転動向調査】

※2014年2月から2015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)699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：2015年2月1日～2015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 9,499棟（新築ビル27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