

— 2015年4月度 — 東京主要5区 オフィス市況調査

■平均空室率※₁ 5.65%(前月比+0.08ポイント)

■推定成約賃料※₂ 17,767円(前月比+7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4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。

【4月度のポイント】

2015年4月度の東京主要5区の平均空室率※₁は5.65%(前月比+0.08ポイント)となり、2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中央区で5.97%(前月比+1.03ポイント)となりました。移転の動きが少なかったことに加え、大規模新築ビル竣工による供給増により大きく上昇しました。次いで千代田区で4.31%(前月比+0.06ポイント)となりました。成約が多く見られたものの、中規模の新規募集が多く、新築ビル竣工による供給増も重なったことで上昇となりました。

一方、渋谷区では新規募集が少なく、区内各地で成約が見られたことで4.00%(前月比▲0.27ポイント)と改善、港区、新宿区でも拡張移転や統合による成約が見られており、港区で7.74%(前月比▲0.19ポイント)、新宿区で4.64%(前月比▲0.03ポイント)となり、それぞれ改善となりました。

推定成約賃料※₂は17,767円(前月比+7円)となり、前月から横ばいながら8カ月連続の値上がりとなりました。高額物件に空室が多く残されており、賃料の本格的な値上がりには至っていない状況が続いています。

新築ビル※₃の平均空室率は31.74%(前月比▲1.39ポイント)、推定成約賃料は28,912円(前月比+1,177円)となりました。2棟の新築ビル竣工による供給増があったものの、成約が進んだことや、調査対象ビルの異動があったことにより空室率は改善となりました。

新築ビル竣工による影響もあり、空室率は上昇となりましたが、既存ビルを中心に館内増床や拡張移転による成約が進んでおり、一部のエリアや価格帯では品薄感が出てきています。

- ・ 2015年4月1日から4月30日の期間に、テナント募集を行った合計9,403棟を対象に調査を実施(事務所のみ)
- ・ 次回、2015年5月度(5月1日～5月31日)の調査結果は、2015年6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	2014.4	2014.5	2014.6	2014.7	2014.8	2014.9	2014.10	2014.11	2014.12	2015.01	2015.02	2015.03	2015.04
東京	主要5区	千代田区	5.09%	5.20%	5.69%	5.87%	5.38%	5.34%	5.42%	5.26%	5.04%	4.48%	4.36%	4.25%	4.31%
		中央区	6.92%	6.38%	5.48%	5.62%	5.70%	5.67%	5.24%	5.28%	5.61%	5.35%	5.34%	4.94%	5.97%
		港区	8.86%	8.62%	8.61%	7.68%	7.56%	7.03%	6.53%	6.50%	6.34%	6.46%	7.76%	7.93%	7.74%
		新宿区	6.59%	5.85%	5.01%	5.23%	5.24%	5.16%	5.43%	5.49%	5.47%	5.13%	4.60%	4.67%	4.64%
		渋谷区	4.19%	4.26%	4.25%	4.45%	4.22%	4.01%	4.21%	4.53%	3.86%	4.12%	4.42%	4.27%	4.00%
		平均値	6.63%	6.43%	6.32%	6.17%	5.98%	5.77%	5.63%	5.61%	5.46%	5.28%	5.60%	5.57%	5.65%
		新築平均値	24.89%	18.54%	19.42%	17.35%	16.34%	15.40%	15.90%	14.53%	14.00%	13.18%	32.23%	33.13%	31.74%
	その他	品川区	10.25%	10.28%	10.27%	9.79%	10.25%	10.78%	10.43%	10.30%	10.73%	11.36%	10.86%	10.89%	11.89%
		豊島区	4.07%	3.74%	3.39%	2.56%	2.58%	2.88%	2.97%	2.81%	2.78%	3.26%	3.33%	3.17%	3.38%
		台東区	6.52%	7.39%	7.64%	8.94%	8.97%	8.52%	6.30%	6.59%	6.76%	6.83%	6.14%	6.71%	6.22%
		江東区	11.53%	11.28%	11.35%	13.25%	12.30%	12.14%	12.01%	10.86%	10.86%	10.91%	10.70%	10.90%	11.87%

【直近13カ月 推定成約賃料推移】

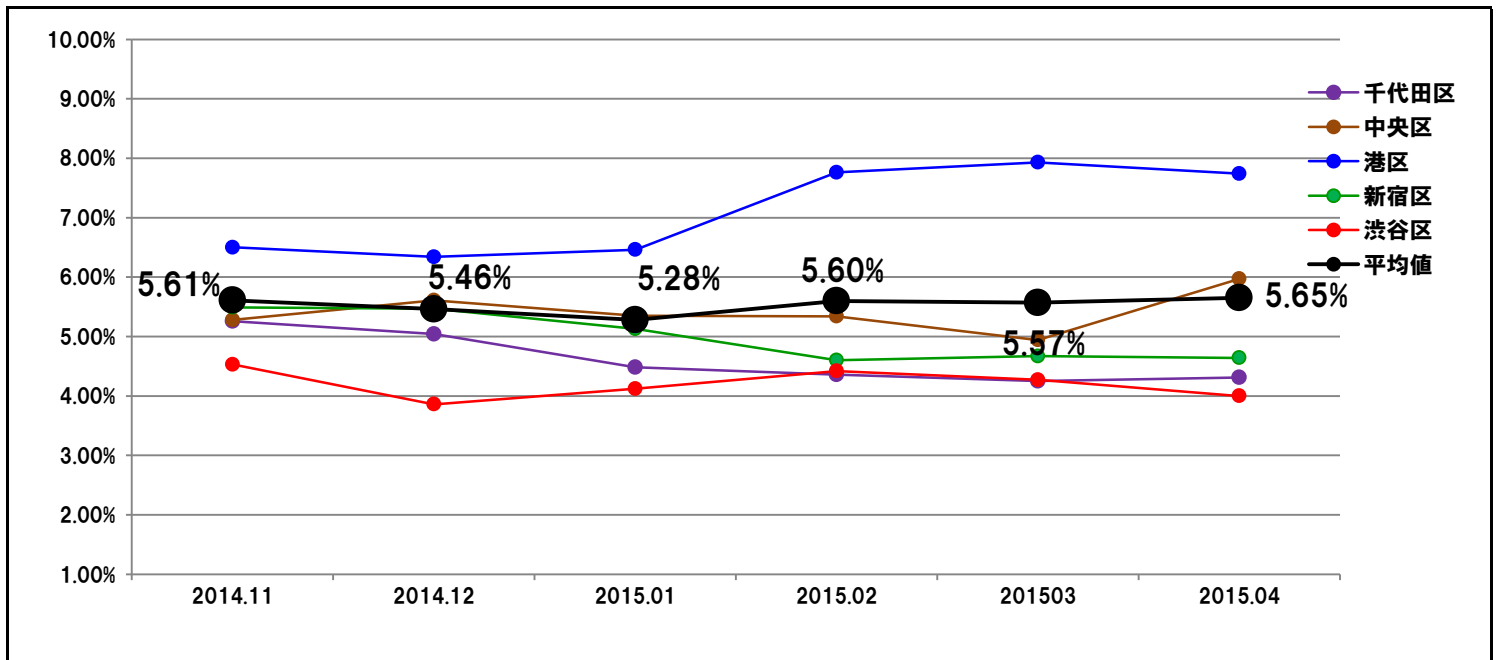
		調査月	2014.4	2014.5	2014.6	2014.7	2014.8	2014.9	2014.10	2014.11	2014.12	2015.01	2015.02	2015.03	2015.04
東京	主要5区	千代田区	17,283円	17,315円	17,299円	17,701円	17,793円	17,676円	18,040円	17,798円	17,606円	17,697円	17,477円	17,965円	18,270円
		中央区	16,234円	16,032円	15,789円	16,152円	16,215円	16,445円	16,610円	16,869円	17,057円	16,929円	17,195円	17,644円	17,399円
		港区	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	17,781円	17,640円
		新宿区	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	14,996円	15,090円
		渋谷区	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	21,243円	21,333円
		平均値	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	17,760円	17,767円
		新築平均値	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	27,735円	28,912円
	その他	品川区	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	14,598円	14,470円
		豊島区	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	14,204円	14,916円
		台東区	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	13,432円	13,634円
		江東区	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	10,218円	10,157円

・賃料平均は小数以下切捨て

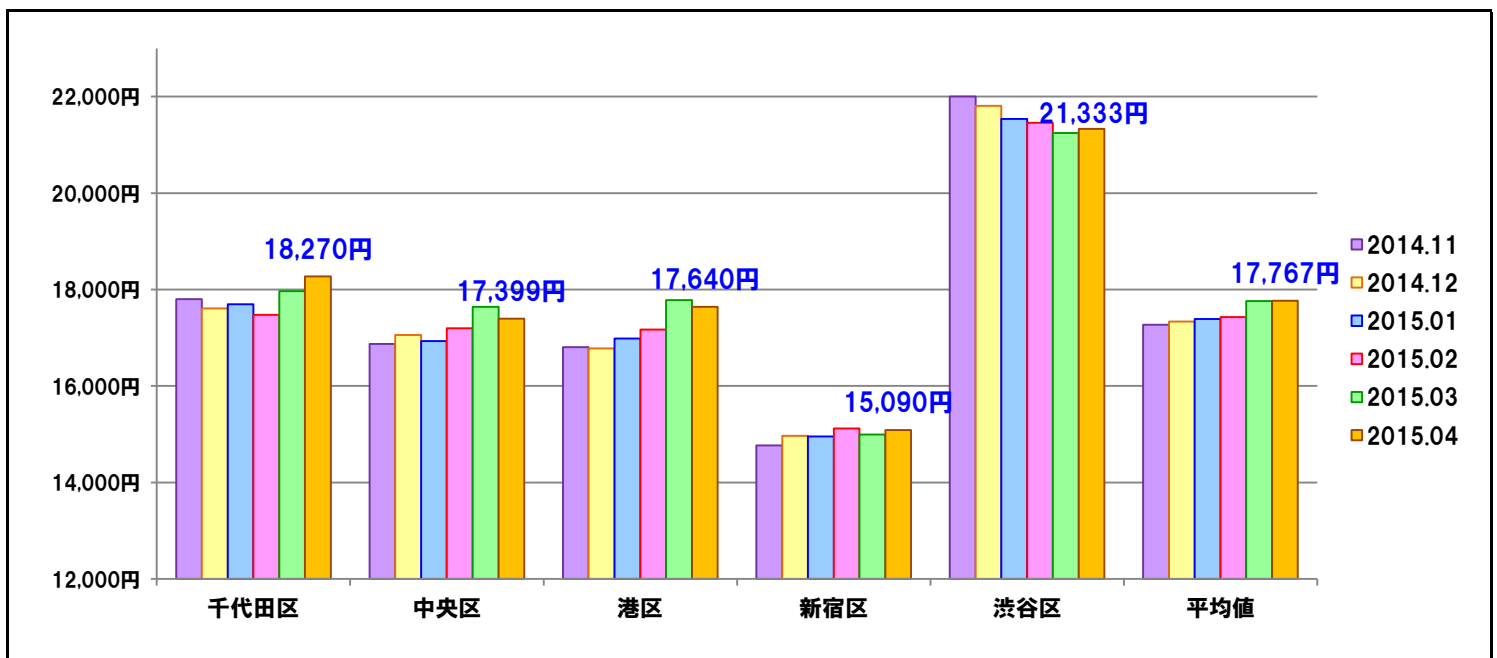
【空室率・推定成約賃料 前月比増減】

	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	4.31%	0.06%	13,131円	18,270円	305円	29,746円
中央区	5.97%	1.03%	13,462円	17,399円	-245円	22,293円
港区	7.74%	-0.19%	14,728円	17,640円	-141円	25,852円
新宿区	4.64%	-0.03%	13,420円	15,090円	94円	23,841円
渋谷区	4.00%	-0.27%	17,037円	21,333円	90円	26,313円
平均値	5.65%	0.08%	13,943円	17,767円	7円	25,973円
新築平均	31.74%	-1.39%	-	28,912円	1,177円	-

【直近6ヵ月 平均空室率推移】



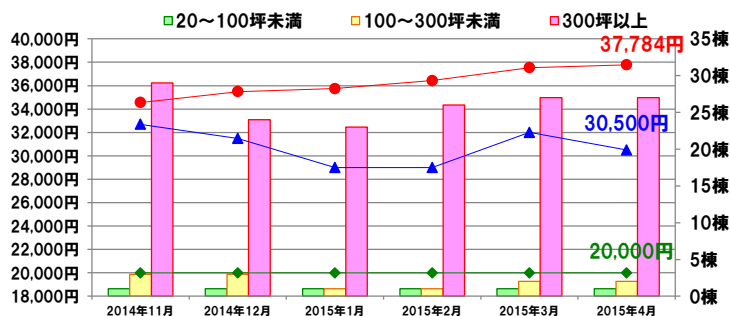
【直近6ヵ月 推定成約賃料推移】



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

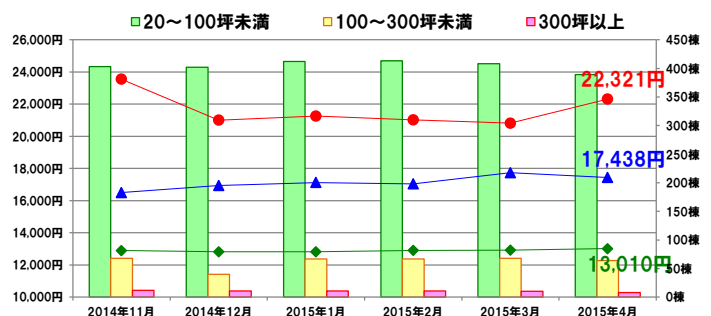
空室棟数・推定成約賃料6ヶ月の推移



	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)	30,500円 (▲1,500円)	37,784円 (+239円)
空室棟数	1棟 (+0棟)	2棟 (+0棟)	27棟 (+0棟)

②神田・秋葉原・御茶ノ水エリア

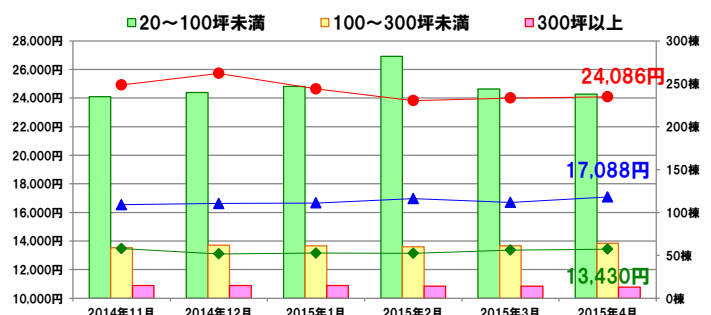
空室棟数・推定成約賃料6ヶ月の推移



	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	13,010円 (+90円)	17,438円 (▲299円)	22,321円 (+1,505円)
空室棟数	389棟 (▲19棟)	64棟 (▲4棟)	8棟 (▲2棟)

③市ヶ谷・飯田橋・九段・麹町エリア

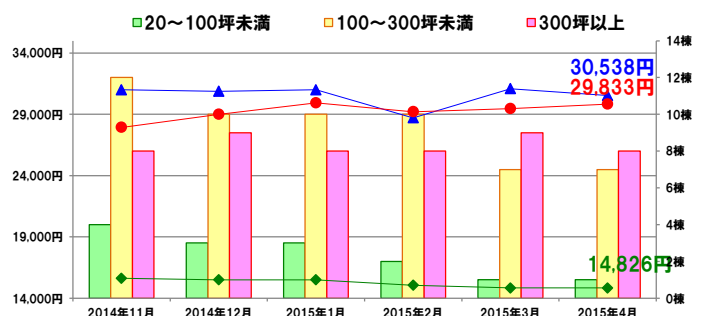
空室棟数・推定成約賃料6ヶ月の推移



	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	13,430円 (+63円)	17,088円 (+384円)	24,086円 (+86円)
空室棟数	238棟 (▲6棟)	64棟 (+3棟)	13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

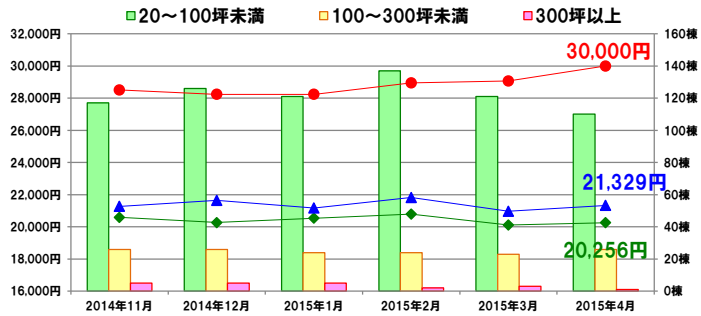


	20~100坪 未満 (前月比)	100~300坪 未満 (前月比)	300坪以上 (前月比)
推定成約賃料	14,826円 (+0円)	30,538円 (▲545円)	29,833円 (+371円)
空室棟数	1棟 (+0棟)	7棟 (+0棟)	8棟 (▲1棟)

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

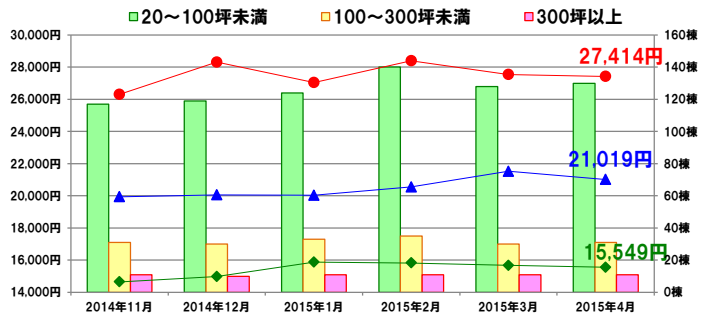
空室棟数・推定成約賃料6ヶ月の推移



	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	20,256円 (+149円)	21,329円 (+367円)	30,000円 (+933円)
空室棟数	110棟 (▲11棟)	26棟 (+3棟)	1棟 (▲2棟)

②日本橋・八重洲エリア

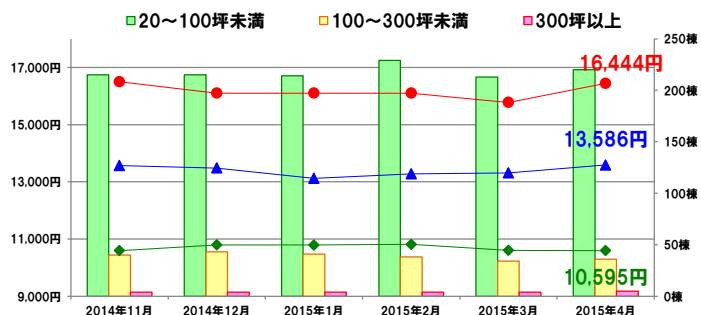
空室棟数・推定成約賃料6ヶ月の推移



	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	15,549円 (▲125円)	21,019円 (▲500円)	27,414円 (▲122円)
空室棟数	130棟 (+2棟)	31棟 (+1棟)	11棟 (+0棟)

③人形町・小伝馬町・東日本橋エリア

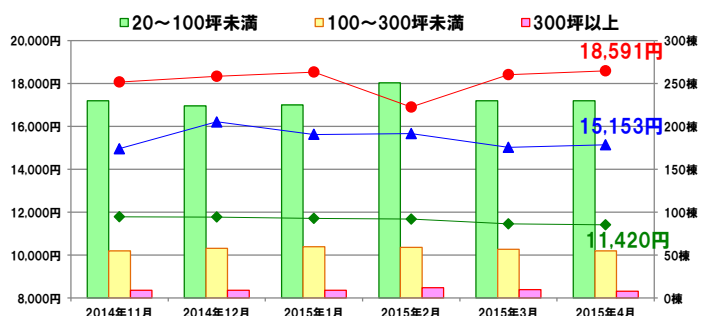
空室棟数・推定成約賃料6ヶ月の推移



	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	10,595円 (▲5円)	13,586円 (+274円)	16,444円 (+666円)
空室棟数	220棟 (+7棟)	36棟 (+2棟)	5棟 (+1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

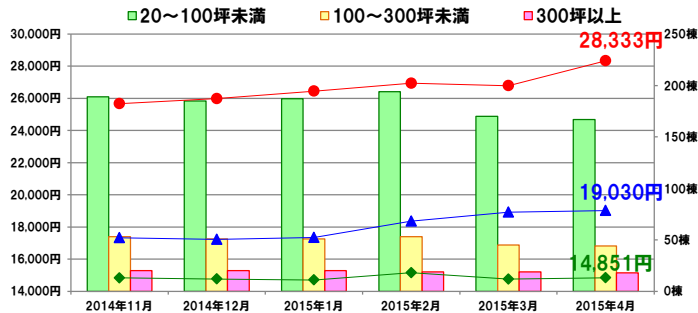


	20~100坪 未満 (前月比)	100~300坪 未満 (前月比)	300坪以上 (前月比)
推定成約賃料	11,420円 (▲41円)	15,153円 (+127円)	18,591円 (+174円)
空室棟数	230棟 (+0棟)	55棟 (▲2棟)	8棟 (▲2棟)

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

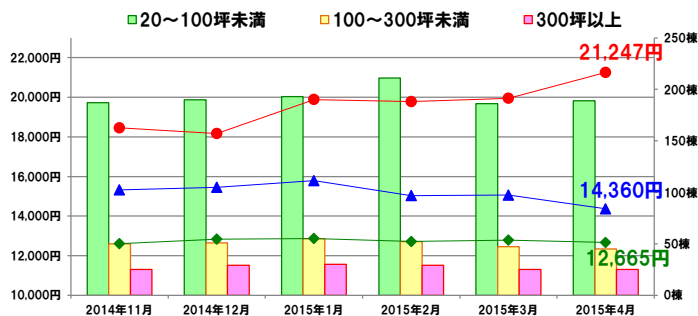
空室棟数・推定成約賃料6ヶ月の推移



	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	14,851円 (+94円)	19,030円 (+101円)	28,333円 (+1,553円)
空室棟数	167棟 (▲3棟)	44棟 (▲1棟)	18棟 (▲1棟)

②浜松町・田町エリア

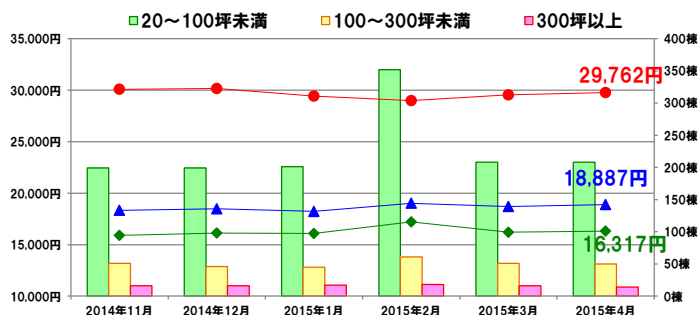
空室棟数・推定成約賃料6ヶ月の推移



	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	12,665円 (▲112円)	14,360円 (▲696円)	21,247円 (+1,297円)
空室棟数	189棟 (+3棟)	45棟 (▲2棟)	25棟 (+0棟)

③赤坂・青山・六本木エリア

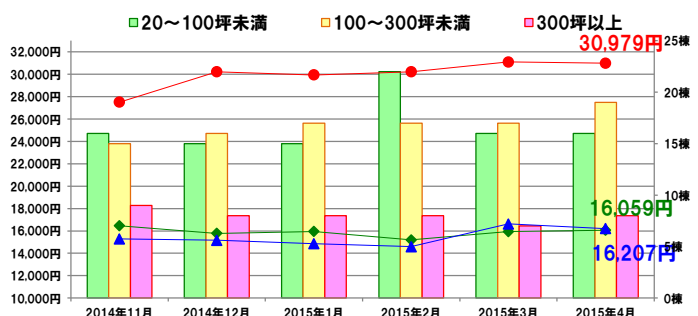
空室棟数・推定成約賃料6ヶ月の推移



	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	16,317円 (+109円)	18,887円 (+174円)	29,762円 (+219円)
空室棟数	208棟 (+0棟)	50棟 (▲1棟)	14棟 (▲2棟)

④品川エリア

空室棟数・推定成約賃料6ヶ月の推移

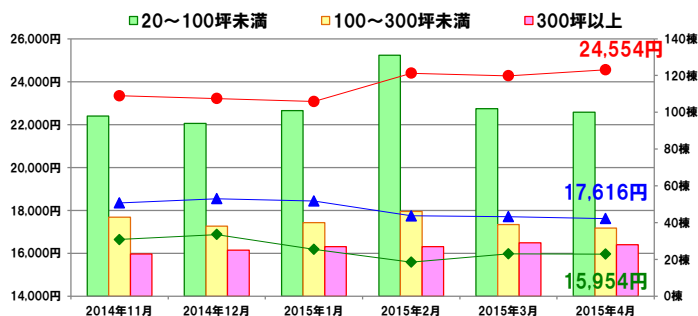


	20~100坪 未満 (前月比)	100~300坪 未満 (前月比)	300坪以上 (前月比)
推定成約賃料	16,059円 (+126円)	16,207円 (▲414円)	30,979円 (▲119円)
空室棟数	16棟 (+0棟)	19棟 (+2棟)	8棟 (+1棟)

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

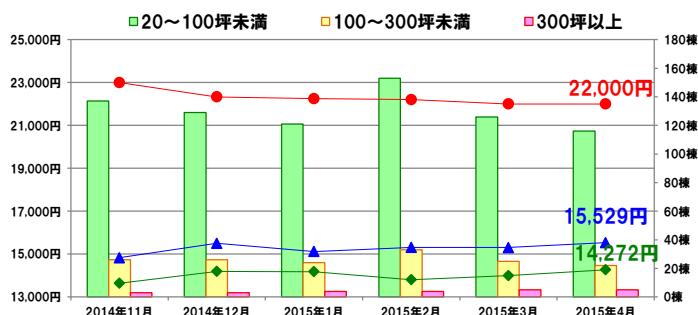
空室棟数・推定成約賃料6ヶ月の推移



	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	15,954円 (▲17円)	17,616円 (▲88円)	24,554円 (+279円)
空室棟数	100棟 (▲2棟)	37棟 (▲2棟)	28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

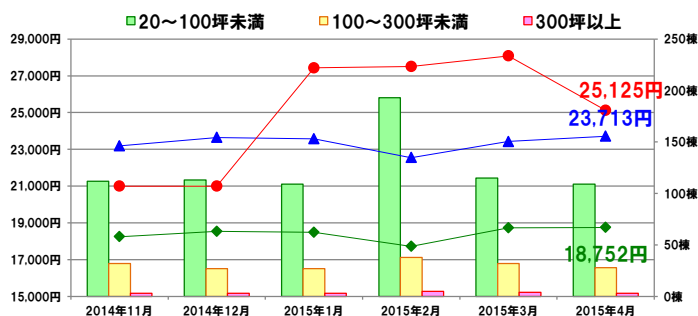


	20~100坪 未満 (前月比)	100~300坪 未満 (前月比)	300坪以上 (前月比)
推定成約賃料	14,272円 (+269円)	15,529円 (+224円)	22,000円 (+0円)
空室棟数	116棟 (▲10棟)	22棟 (▲3棟)	5棟 (+0棟)

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

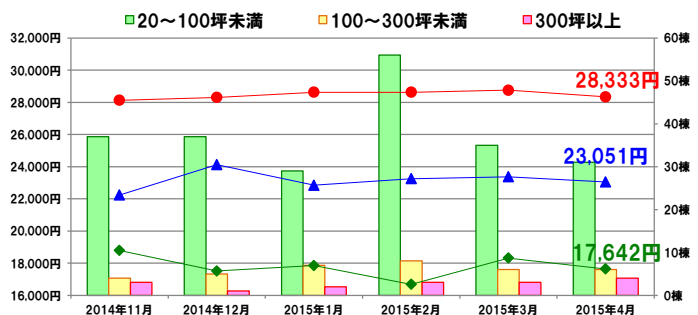
空室棟数・推定成約賃料6ヶ月の推移



	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	18,752円 (+21円)	23,713円 (+289円)	25,125円 (▲2,958円)
空室棟数	109棟 (▲6棟)	28棟 (▲4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



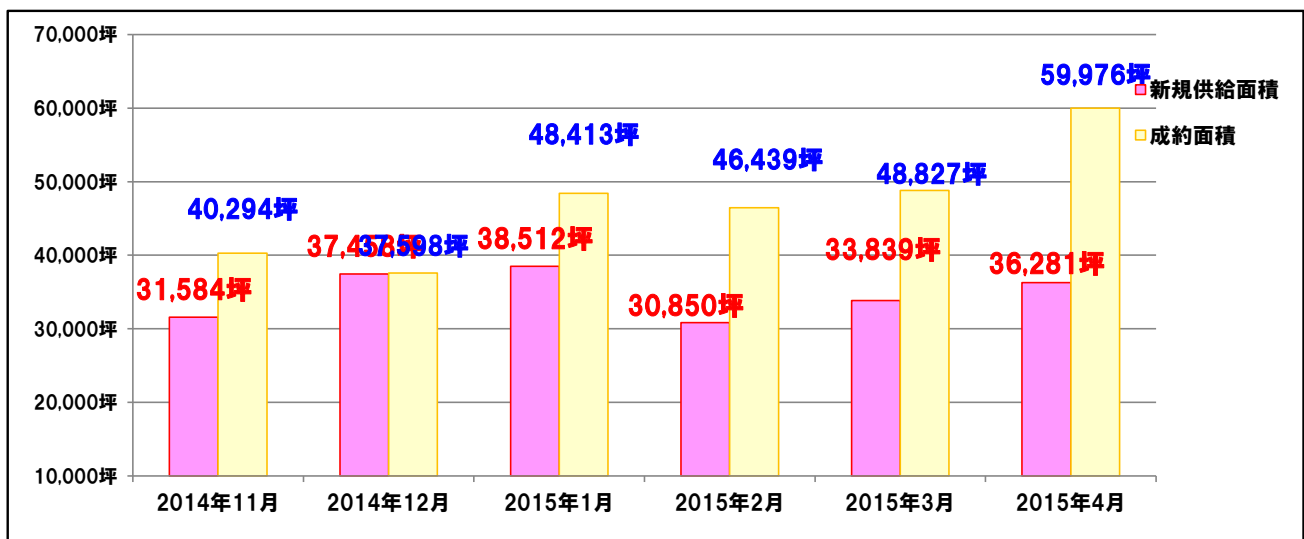
	20~100坪 未満 (前月比)	100~300坪 未満 (前月比)	300坪以上 (前月比)
推定成約賃料	17,642円 (▲672円)	23,051円 (▲319円)	28,333円 (▲417円)
空室棟数	31棟 (▲4棟)	6棟 (+0棟)	4棟 (+1棟)

【3ヶ月ごとの平均フリーレント推移】

	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	2015年1～3月
千代田区	2.7ヶ月	3.9ヶ月	2.4ヶ月	1.4ヶ月	2.3ヶ月	2.5ヶ月
中央区	3.9ヶ月	3.2ヶ月	3.0ヶ月	3.1ヶ月	2.4ヶ月	2.0ヶ月
港区	3.5ヶ月	3.0ヶ月	3.2ヶ月	2.6ヶ月	2.3ヶ月	2.4ヶ月
新宿区	6.0ヶ月	2.7ヶ月	1.8ヶ月	2.2ヶ月	2.2ヶ月	2.1ヶ月
渋谷区	0.8ヶ月	1.7ヶ月	2.0ヶ月	4.8ヶ月	2.3ヶ月	2.2ヶ月
平均値	3.2ヶ月	3.2ヶ月	3.2ヶ月	3.2ヶ月	2.7ヶ月	2.3ヶ月

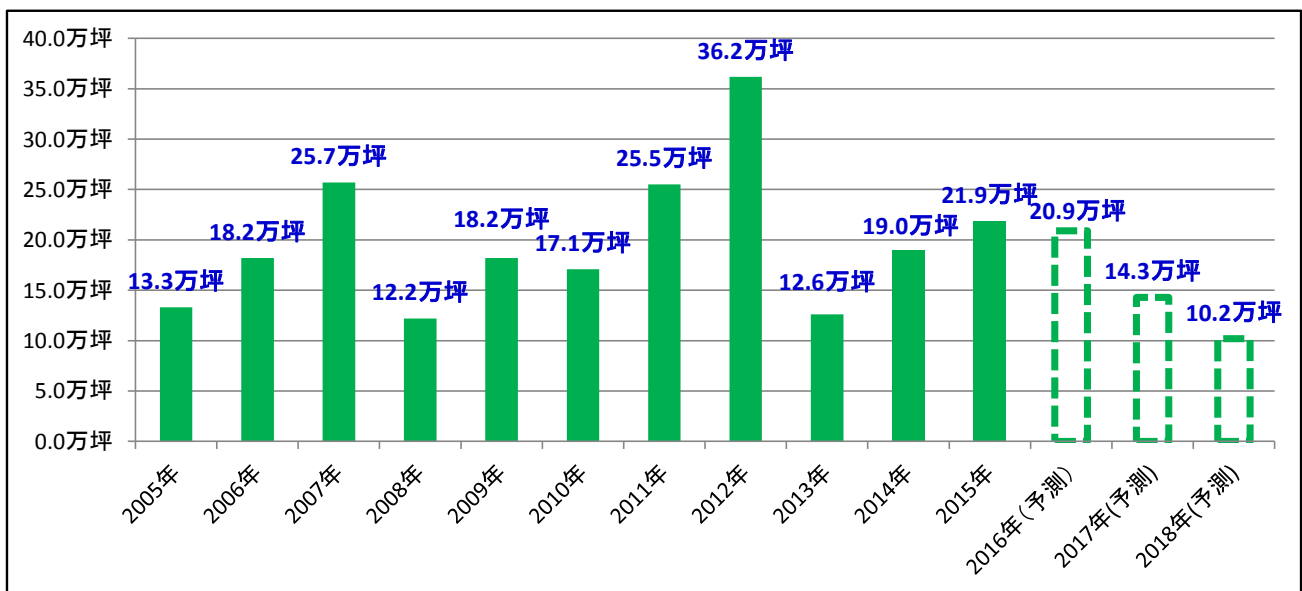
※ビルディング企画仲介実績より算出

【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

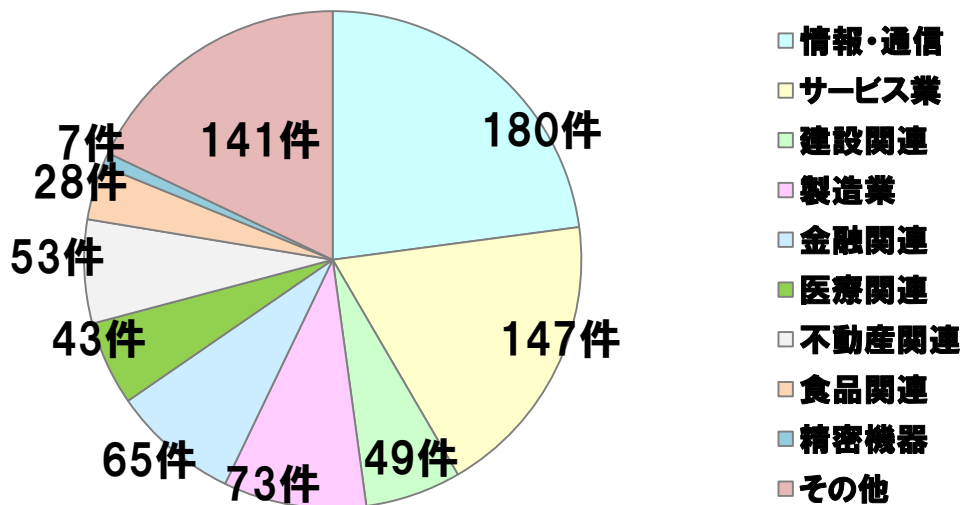
【4月の主な大型新築物件】

ビル名	所在地	階建	基準階面積
テラススクエア	千代田区神田錦町	B2～18F	643坪
東京日本橋タワー	中央区日本橋	B4～34F	824坪

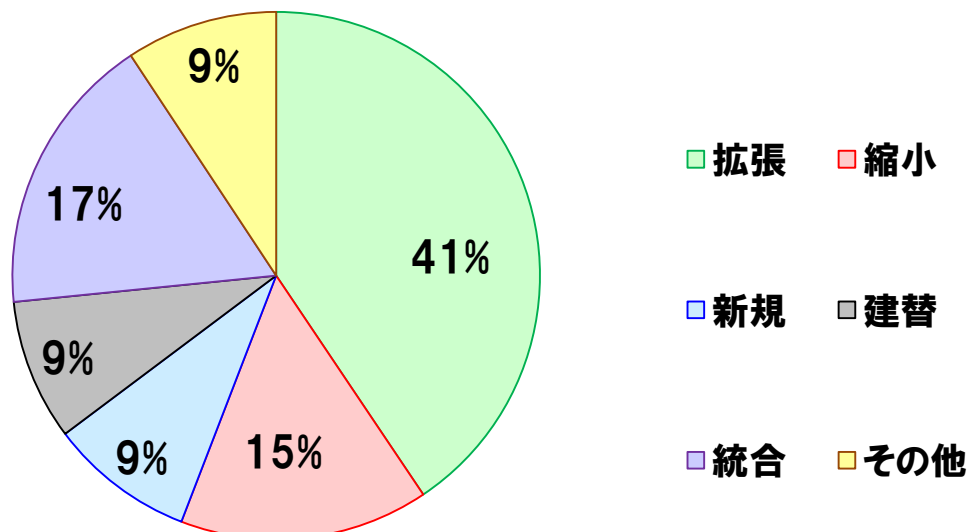
【移転動向調査】

※2014年4月から2015年3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)786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4月1日～2015年4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 9,403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