

— 2015年6月度 — 東京主要5区 オフィス市況調査

■平均空室率※1 5.27%(前月比▲0.21ポイント)

■推定成約賃料※2 18,077円(前月比+130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】

2015年6月度の東京主要5区の平均空室率※1は5.27%(前月比▲0.21ポイント)となり、2009年3月の5.22%以来、6年3か月ぶりの低い空室率となりました。

最も空室率が改善したのは港区で6.82%(前月比▲0.74ポイント)となりました。大規模物件で成約が見られたほか、新規募集が少なかったことで空室率改善につながりました。次いで新宿区で4.50%(前月比▲0.04ポイント)、渋谷区で2.92%(前月比▲0.01ポイント)となりました。新宿区では西新宿で大型の成約が見られ、渋谷区では募集面積が減少するなか成約が増加してわずかながら改善につながりました。

一方、中央区では5.86%(前月比±0ポイント)と横ばい、千代田区では4.41%(前月比+0.07ポイント)と微増しています。堅調に進む成約に対して、供給量の増加が要因と見られています。

推定成約賃料※2は18,077円(前月比+130円)となり、10ヵ月連続で値上がりしました。2012年3月の18,567円以来となる18,000円台の高い水準となっており、新宿区以外の主要4区で推定成約賃料が値上がりしたこと、高価格帯物件の割合が増加したことが値上がりにつながりました。

新築ビル※3の平均空室率は19.73%(前月比▲13.33ポイント)、推定成約賃料は30,224円(前月比▲2,018円)となりました。6月度の新築ビル竣工はなく、他の新築ビルで成約が見られました。

空室率の改善が進んでいる一方、推定成約賃料は小幅ながら値上がりが続いているため、オフィス市況は堅調に推移しています。年内に控えている新築ビルの竣工も少なく、今後も空室率の改善が進んでいくと見られています。

- ・2015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9,250棟を対象に調査を実施(事務所のみ)。
- ・次回、2015年7月度(7月1日～7月31日)の調査結果は、2015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 鈴木
〒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	2014.6	2014.7	2014.8	2014.9	2014.10	2014.11	2014.12	2015.1	2015.2	2015.3	2015.4	2015.5	2015.6
東京	主要5区	千代田区	5.69%	5.87%	5.38%	5.34%	5.42%	5.26%	5.04%	4.48%	4.36%	4.25%	4.31%	4.34%	4.41%
		中央区	5.48%	5.62%	5.70%	5.67%	5.24%	5.28%	5.61%	5.35%	5.34%	4.94%	5.97%	5.86%	5.86%
		港区	8.61%	7.68%	7.56%	7.03%	6.53%	6.50%	6.34%	6.46%	7.76%	7.93%	7.74%	7.56%	6.82%
		新宿区	5.01%	5.23%	5.24%	5.16%	5.43%	5.49%	5.47%	5.13%	4.60%	4.67%	4.64%	4.54%	4.50%
		渋谷区	4.25%	4.45%	4.22%	4.01%	4.21%	4.53%	3.86%	4.12%	4.42%	4.27%	4.00%	2.93%	2.92%
		平均値	6.32%	6.17%	5.98%	5.77%	5.63%	5.61%	5.46%	5.28%	5.60%	5.57%	5.65%	5.48%	5.27%
		新築平均値	19.42%	17.35%	16.34%	15.40%	15.90%	14.53%	14.00%	13.18%	32.23%	33.13%	31.74%	33.06%	19.73%
	その他	品川区	10.27%	9.79%	10.25%	10.78%	10.43%	10.30%	10.73%	11.36%	10.86%	10.89%	11.89%	11.30%	9.50%
		豊島区	3.39%	2.56%	2.58%	2.88%	2.97%	2.81%	2.78%	3.26%	3.33%	3.17%	3.38%	2.95%	3.00%
		台東区	7.64%	8.94%	8.97%	8.52%	6.30%	6.59%	6.76%	6.83%	6.14%	6.71%	6.22%	5.59%	6.74%
		江東区	11.35%	13.25%	12.30%	12.14%	12.01%	10.86%	10.86%	10.91%	10.70%	10.90%	11.87%	12.28%	11.61%

【直近13カ月 推定成約賃料推移】

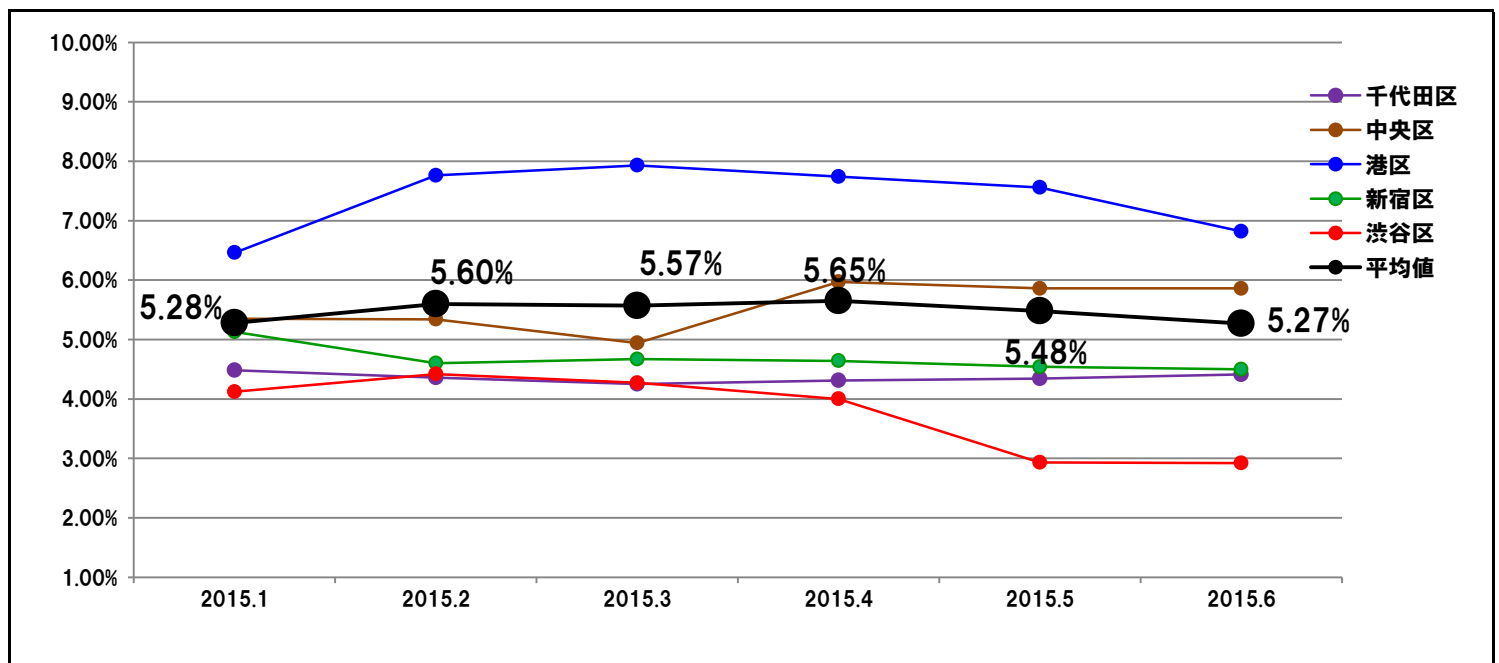
		調査月	2014.6	2014.7	2014.8	2014.9	2014.10	2014.11	2014.12	2015.1	2015.2	2015.3	2015.4	2015.5	2015.6
東京	主要5区	千代田区	17,299円	17,701円	17,793円	17,676円	18,040円	17,798円	17,606円	17,697円	17,477円	17,965円	18,270円	18,569円	18,766円
		中央区	15,789円	16,152円	16,215円	16,445円	16,610円	16,869円	17,057円	16,929円	17,195円	17,644円	17,399円	17,421円	17,466円
		港区	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	17,718円	17,640円	17,867円	18,143円
		新宿区	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	15,163円	15,030円
		渋谷区	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	21,577円	21,800円
		平均値	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	17,947円	18,077円
		新築平均値	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	28,206円	30,224円
	その他	品川区	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	14,758円	14,830円
		豊島区	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	15,060円	15,145円
		台東区	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	13,585円	13,979円
		江東区	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	10,335円	10,269円

・賃料平均は小数以下切捨て

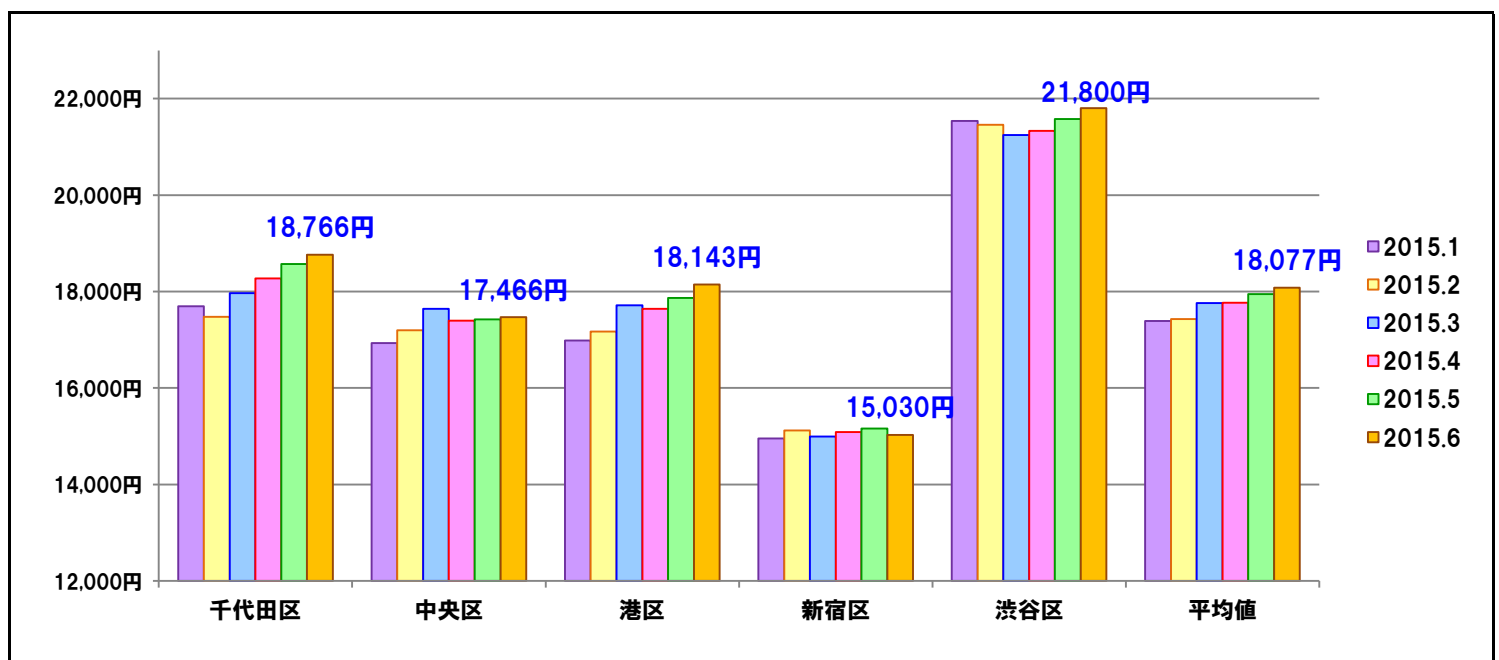
【空室率・推定成約賃料 前月比増減】

	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	4.41%	0.07%	13,125円	18,766円	197円	30,401円
中央区	5.86%	0.00%	13,405円	17,466円	45円	25,370円
港区	6.82%	-0.74%	14,637円	18,143円	276円	25,507円
新宿区	4.50%	-0.04%	13,341円	15,030円	-133円	24,468円
渋谷区	2.92%	-0.01%	17,206円	21,800円	223円	27,300円
平均値	5.27%	-0.21%	13,890円	18,077円	130円	26,613円
新築平均	19.73%	-13.33%	-	30,224円	2,018円	-

【直近6ヵ月 平均空室率推移】



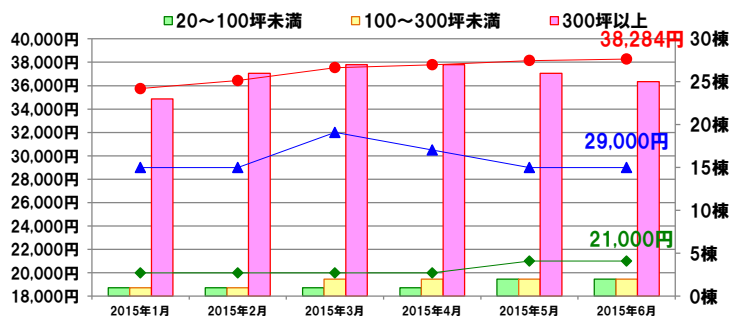
【直近6ヵ月 推定成約賃料推移】



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

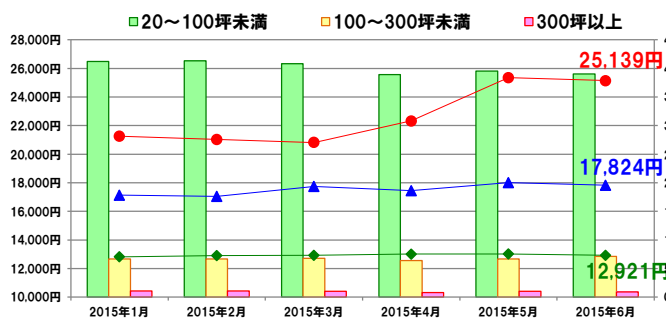
空室棟数・推定成約賃料6ヶ月の推移



	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	21,000円 (+0円)	29,000円 (+0円)	38,284円 (+137円)
空室棟数	2棟 (+0棟)	2棟 (+0棟)	25棟 (▲1棟)

②神田・秋葉原・御茶ノ水エリア

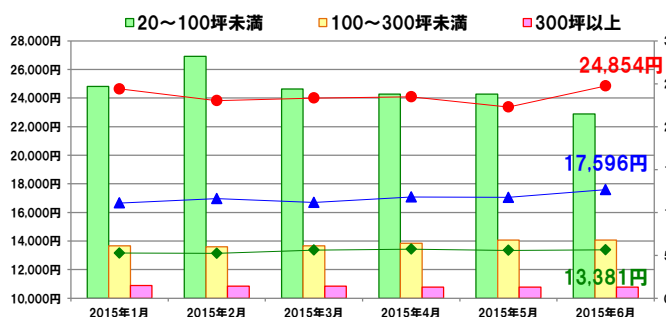
空室棟数・推定成約賃料6ヶ月の推移



	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	12,921円 (▲102円)	17,824円 (▲181円)	25,139円 (▲203円)
空室棟数	390棟 (▲5棟)	71棟 (+4棟)	9棟 (▲1棟)

③市ヶ谷・飯田橋・九段・麹町エリア

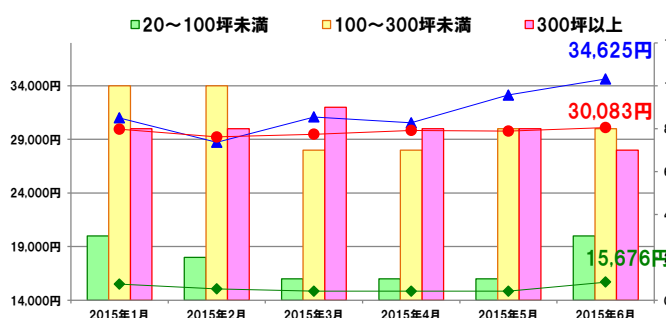
空室棟数・推定成約賃料6ヶ月の推移



	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	13,381円 (+29円)	17,596円 (+548円)	24,854円 (+1,481円)
空室棟数	215棟 (▲23棟)	68棟 (+0棟)	13棟 (+0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

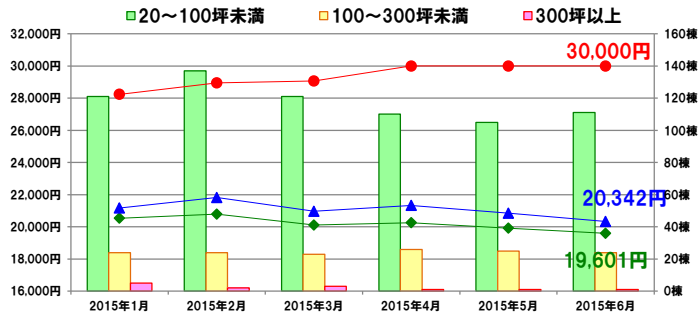


	20~100坪 未満 (前月比)	100~300坪 未満 (前月比)	300坪以上 (前月比)
推定成約賃料	15,676円 (+850円)	34,625円 (+1,500円)	30,083円 (+333円)
空室棟数	3棟 (+2棟)	8棟 (+0棟)	7棟 (▲1棟)

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

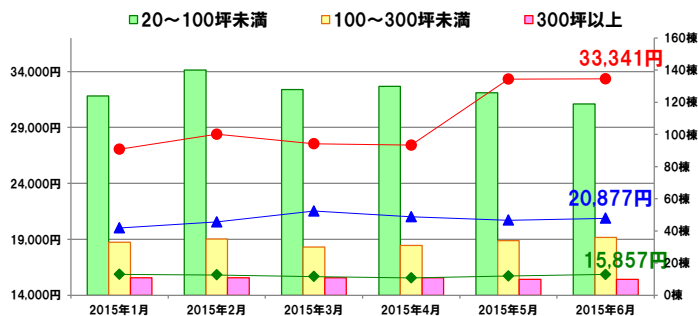
空室棟数・推定成約賃料6ヶ月の推移



	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	19,601円 (▲322円)	20,342円 (▲509円)	30,000円 (+0円)
空室棟数	111棟 (+6棟)	24棟 (▲1棟)	1棟 (+0棟)

②日本橋・八重洲エリア

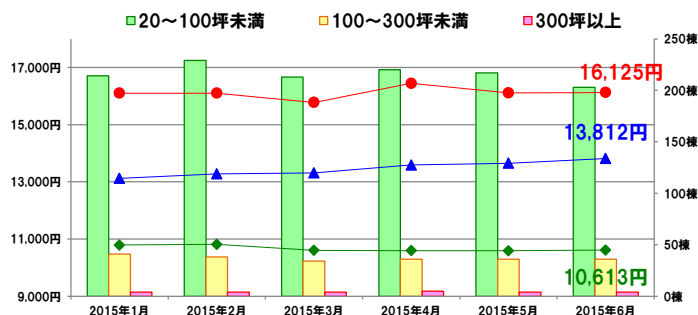
空室棟数・推定成約賃料6ヶ月の推移



	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	15,857円 (+144円)	20,877円 (+167円)	33,341円 (+31円)
空室棟数	119棟 (▲7棟)	36棟 (+2棟)	10棟 (+0棟)

③人形町・小伝馬町・東日本橋エリア

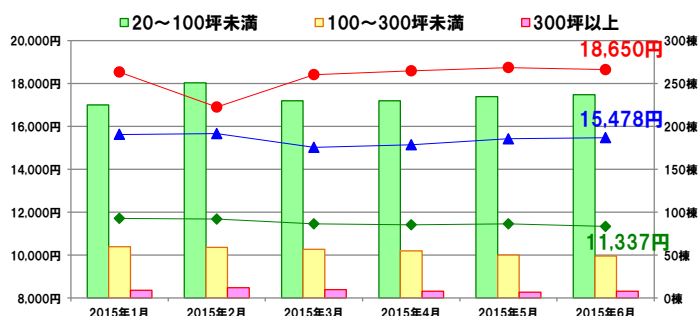
空室棟数・推定成約賃料6ヶ月の推移



	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	10,613円 (+27円)	13,812円 (+161円)	16,125円 (+14円)
空室棟数	203棟 (▲14棟)	36棟 (+0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

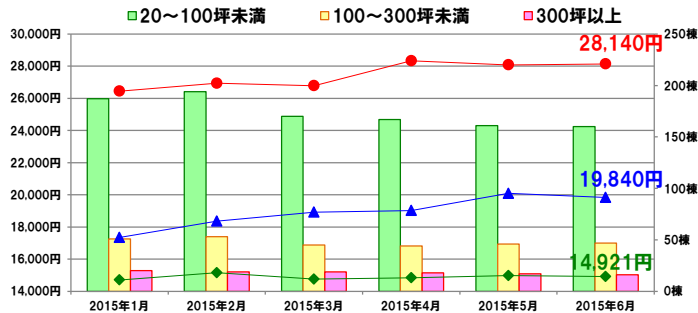


	20~100坪 未満 (前月比)	100~300坪 未満 (前月比)	300坪以上 (前月比)
推定成約賃料	11,337円 (▲125円)	15,478円 (+47円)	18,650円 (▲100円)
空室棟数	237棟 (+2棟)	49棟 (▲1棟)	8棟 (+1棟)

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

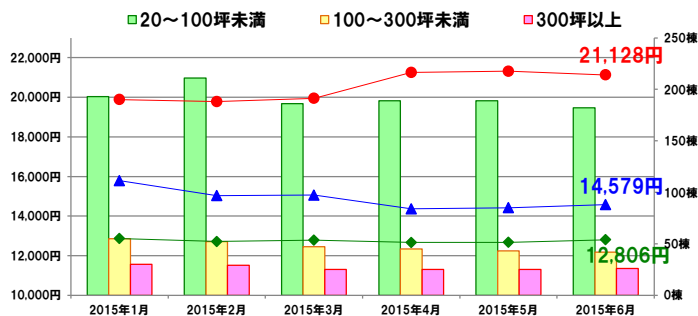
空室棟数・推定成約賃料6ヶ月の推移



	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	14,921円 (▲52円)	19,840円 (▲250円)	28,140円 (+60円)
空室棟数	160棟 (▲1棟)	47棟 (+1棟)	16棟 (▲1棟)

②浜松町・田町エリア

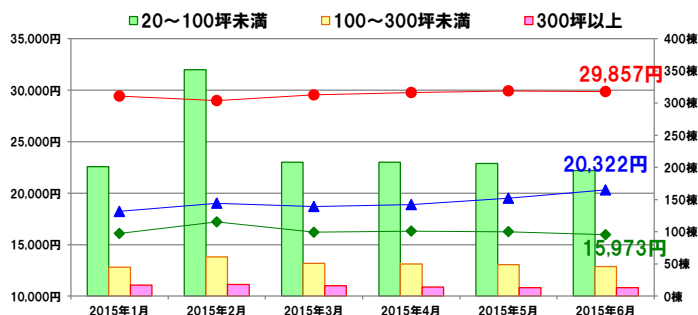
空室棟数・推定成約賃料6ヶ月の推移



	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	12,806円 (+133円)	14,579円 (+158円)	21,128円 (▲184円)
空室棟数	182棟 (▲7棟)	42棟 (▲1棟)	26棟 (+1棟)

③赤坂・青山・六本木エリア

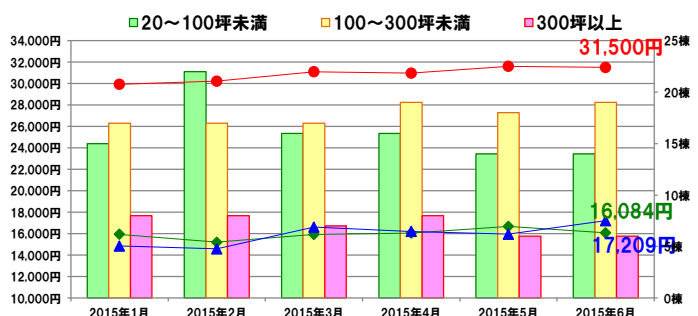
空室棟数・推定成約賃料6ヶ月の推移



	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	15,973円 (▲284円)	20,322円 (+817円)	29,857円 (▲72円)
空室棟数	195棟 (▲11棟)	46棟 (▲3棟)	13棟 (+0棟)

④品川エリア

空室棟数・推定成約賃料6ヶ月の推移

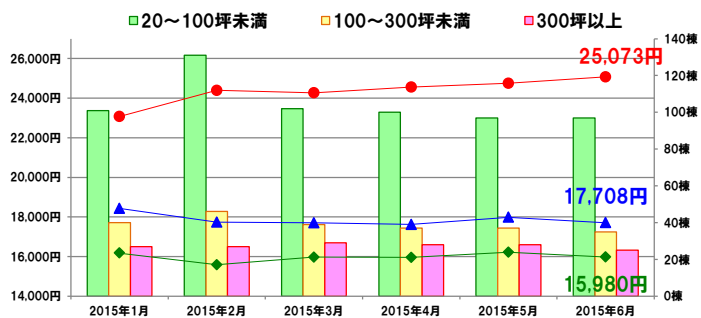


	20~100坪 未満 (前月比)	100~300坪 未満 (前月比)	300坪以上 (前月比)
推定成約賃料	16,084円 (▲588円)	17,209円 (+1,250円)	31,500円 (▲111円)
空室棟数	14棟 (+0棟)	19棟 (+1棟)	6棟 (+0棟)

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

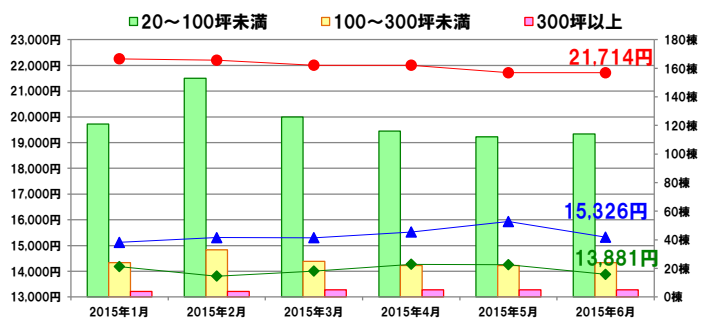
空室棟数・推定成約賃料6ヶ月の推移



	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	15,980円 (▲242円)	17,708円 (▲278円)	25,073円 (+323円)
空室棟数	97棟 (+0棟)	35棟 (▲2棟)	25棟 (▲3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

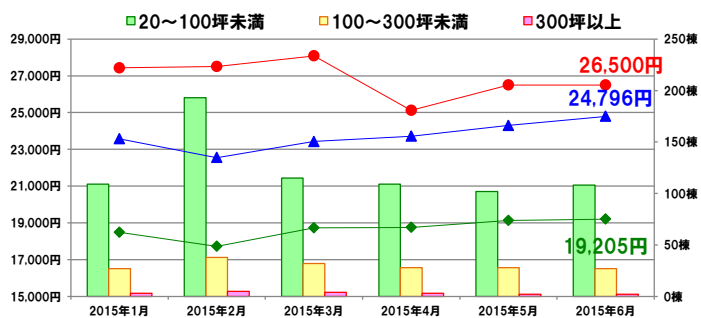


	20~100坪未満 (前月比)	100~300坪未満 (前月比)	300坪以上 (前月比)
推定成約賃料	13,881円 (▲372円)	15,326円 (▲603円)	21,714円 (+0円)
空室棟数	114棟 (+2棟)	24棟 (+2棟)	5棟 (+0棟)

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

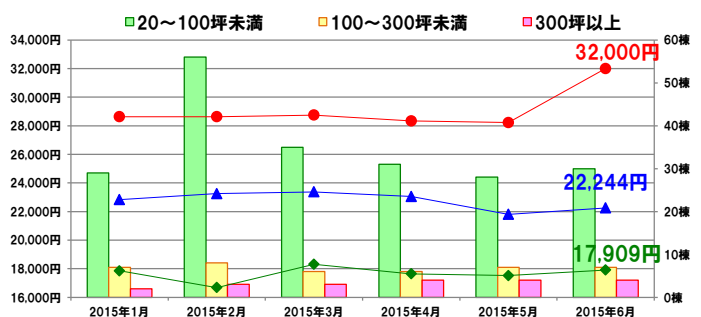
空室棟数・推定成約賃料6ヶ月の推移



	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	19,205円 (+79円)	24,796円 (+500円)	26,500円 (+0円)
空室棟数	108棟 (+6棟)	27棟 (▲1棟)	2棟 (+0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



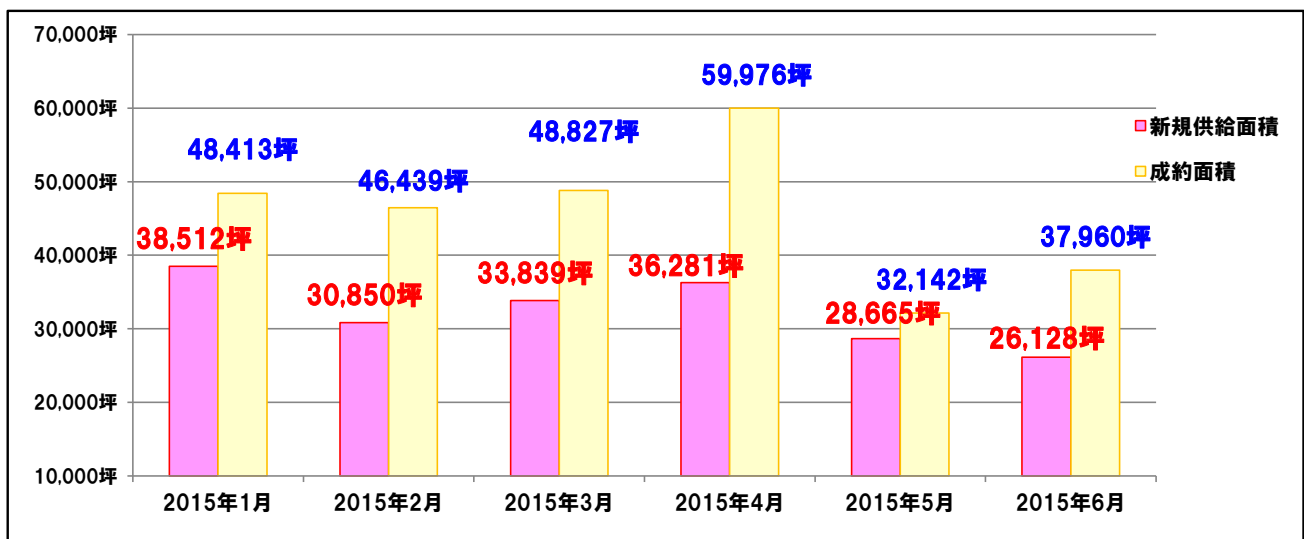
	20~100坪未満 (前月比)	100~300坪未満 (前月比)	300坪以上 (前月比)
推定成約賃料	17,909円 (+392円)	22,244円 (+433円)	32,000円 (+3,778円)
空室棟数	30棟 (+2棟)	7棟 (+0棟)	4棟 (+0棟)

【3ヶ月ごとの平均フリーレント推移】

	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	2015年4～6月
千代田区	3.9ヶ月	2.4ヶ月	1.4ヶ月	2.3ヶ月	2.4ヶ月	1.8ヶ月
中央区	3.2ヶ月	3.0ヶ月	3.1ヶ月	2.4ヶ月	2.0ヶ月	1.6ヶ月
港区	3.0ヶ月	3.2ヶ月	2.6ヶ月	2.3ヶ月	2.4ヶ月	2.4ヶ月
新宿区	2.7ヶ月	1.8ヶ月	2.2ヶ月	2.2ヶ月	2.1ヶ月	1.0ヶ月
渋谷区	1.7ヶ月	2.0ヶ月	4.8ヶ月	2.3ヶ月	2.2ヶ月	3.4ヶ月
平均値	3.2ヶ月	3.2ヶ月	3.2ヶ月	2.7ヶ月	2.3ヶ月	1.9ヶ月

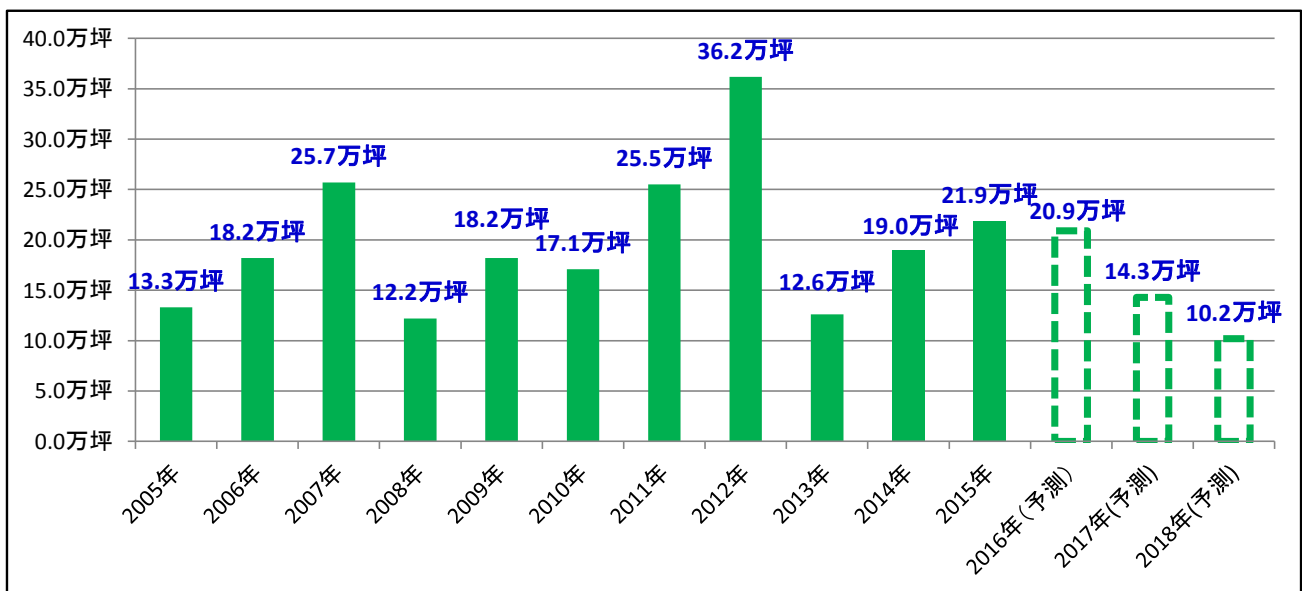
※ビルディング企画仲介実績より算出

【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

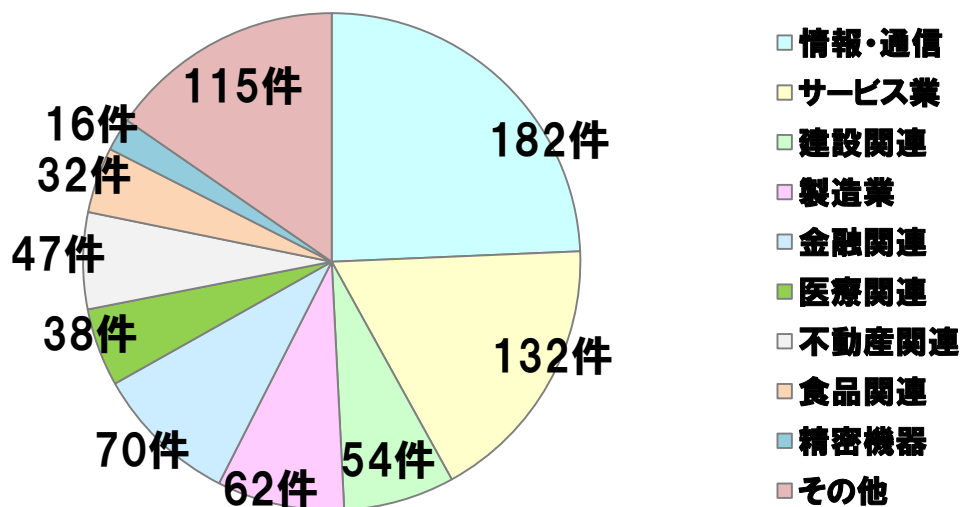
【6月の主な大型新築物件】

ビル名	所在地	階建	基準階面積
今月は大型の新築物件はありませんでした			

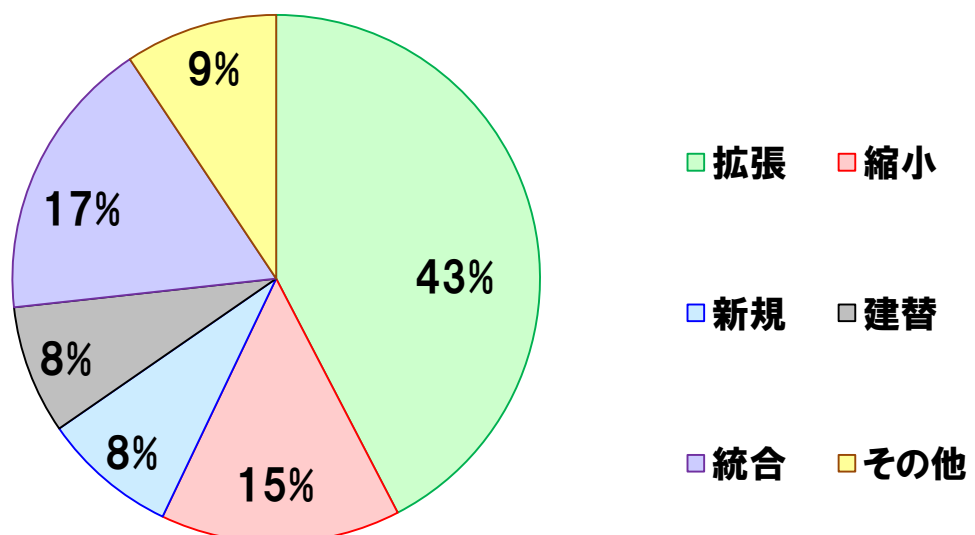
【移転動向調査】

※2014年6月から2015年5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)748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6月1日～2015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 9,250棟（新築ビル24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