

— 2015年7月度 — 東京主要5区 オフィス市況調査

■平均空室率※₁ 5.07%(前月比▲0.20ポイント)

■推定成約賃料※₂ 18,225円(前月比+148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7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。

【7月度のポイント】

2015年7月度の東京主要5区の平均空室率※₁は5.07%(前月比▲0.20ポイント)と3ヵ月連続で低下しました。6年3ヵ月ぶりの水準となった前月からさらに改善が進んでいます。

最も空室率が改善したのは新宿区で4.18%(前月比▲0.32ポイント)と、4ヵ月連続で改善しました。大型ビルの成約が多く、新規募集が少なかったことで空室率が低下しました。次いで中央区が5.64%(前月比▲0.22ポイント)、千代田区が4.20%(前月比▲0.21ポイント)、港区が6.65%(前月比▲0.17ポイント)、渋谷区が2.83%(前月比▲0.09ポイント)と、東京主要5区では軒並み空室率が低下しており、東京エリアの空室率を押し下げました。空室率2%台と品薄状態が続いている渋谷区でも大型ビルで複数の成約があり、5ヵ月連続でさらに改善が進みました。

推定成約賃料※₂は18,225円(前月比+148円)と、昨年8月以来、11ヵ月連続で値上がりしました。空室率の改善とともに値上がり傾向が続いています。加えて、高価格帯物件の増加もあって、前年同期比は+1,354円と大幅に上昇しています。

新築ビル※₃の平均空室率は30.33%(前月比+10.60ポイント)、推定成約賃料は30,178円(前月比▲46円)でした。7月度は港区で新築ビルの竣工があり、空室率の上昇に影響しました。

推定成約賃料は11ヵ月連続で値上がりしているものの、テナント企業の増床ニーズは引き続き堅調であり、一部エリアや価格帯では品薄感も強まっています。首都圏の市況は空室率の改善と推定成約賃料の上昇という大きな流れで緩やかに進んでおり、物件の入れ替えが進むことにより、値上がりの傾向に拍車がかかるものと考えられます。

- ・ 2015年7月1日から7月31日の期間に、テナント募集を行った合計9,155棟を対象に調査を実施(事務所のみ)。
- ・ 次回、2015年8月度(8月1日～8月31日)の調査結果は、2015年9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
〒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	2014.7	2014.8	2014.9	2014.10	2014.11	2014.12	2015.1	2015.2	2015.3	2015.4	2015.5	2015.6	2015.7
東京	主要5区	千代田区	5.87%	5.38%	5.34%	5.42%	5.26%	5.04%	4.48%	4.36%	4.25%	4.31%	4.34%	4.41%	4.20%
		中央区	5.62%	5.70%	5.67%	5.24%	5.28%	5.61%	5.35%	5.34%	4.94%	5.97%	5.86%	5.86%	5.64%
		港区	7.68%	7.56%	7.03%	6.53%	6.50%	6.34%	6.46%	7.76%	7.93%	7.74%	7.56%	6.82%	6.65%
		新宿区	5.23%	5.24%	5.16%	5.43%	5.49%	5.47%	5.13%	4.60%	4.67%	4.64%	4.54%	4.50%	4.18%
		渋谷区	4.45%	4.22%	4.01%	4.21%	4.53%	3.86%	4.12%	4.42%	4.27%	4.00%	2.93%	2.92%	2.83%
		平均値	6.17%	5.98%	5.77%	5.63%	5.61%	5.46%	5.28%	5.60%	5.57%	5.65%	5.48%	5.27%	5.07%
		新築平均値	17.35%	16.34%	15.40%	15.90%	14.53%	14.00%	13.18%	32.23%	33.13%	31.74%	33.06%	19.73%	30.33%
	その他	品川区	9.79%	10.25%	10.78%	10.43%	10.30%	10.73%	11.36%	10.86%	10.89%	11.89%	11.30%	9.50%	9.28%
		豊島区	2.56%	2.58%	2.88%	2.97%	2.81%	2.78%	3.26%	3.33%	3.17%	3.38%	2.95%	3.00%	2.31%
		台東区	8.94%	8.97%	8.52%	6.30%	6.59%	6.76%	6.83%	6.14%	6.71%	6.22%	5.59%	6.74%	6.80%
		江東区	13.25%	12.30%	12.14%	12.01%	10.86%	10.86%	10.91%	10.70%	10.90%	11.87%	12.28%	11.61%	11.44%

【直近13カ月 推定成約賃料推移】

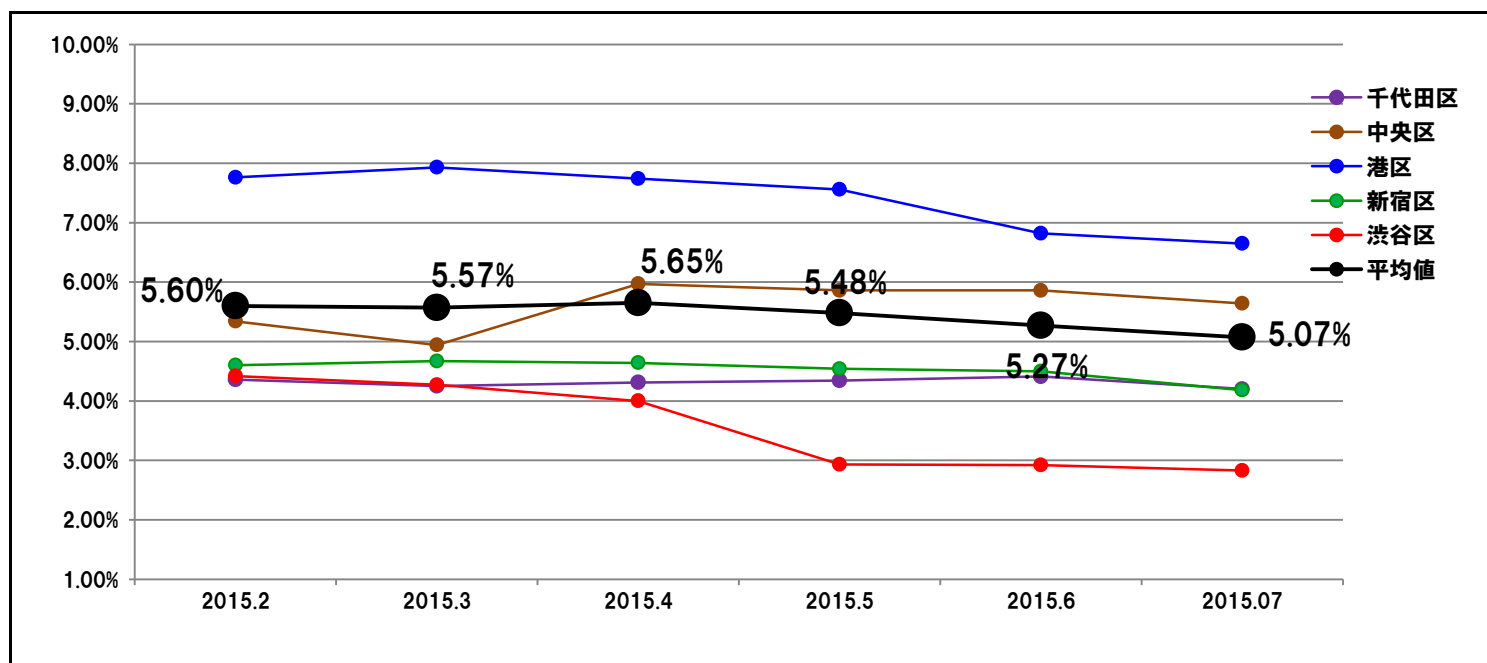
		調査月	2014.7	2014.8	2014.9	2014.10	2014.11	2014.12	2015.1	2015.2	2015.3	2015.4	2015.5	2015.6	2015.7
東京	主要5区	千代田区	17,701円	17,793円	17,676円	18,040円	17,798円	17,606円	17,697円	17,477円	17,965円	18,270円	18,569円	18,766円	18,796円
		中央区	16,152円	16,215円	16,445円	16,610円	16,869円	17,057円	16,929円	17,195円	17,644円	17,399円	17,421円	17,466円	17,672円
		港区	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	18,234円
		新宿区	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	14,953円
		渋谷区	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	21,925円
		平均値	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	18,225円
		新築平均値	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	30,178円
	その他	品川区	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	14,711円
		豊島区	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	15,242円
		台東区	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	14,021円
		江東区	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	10,600円

・賃料平均は小数以下切捨て

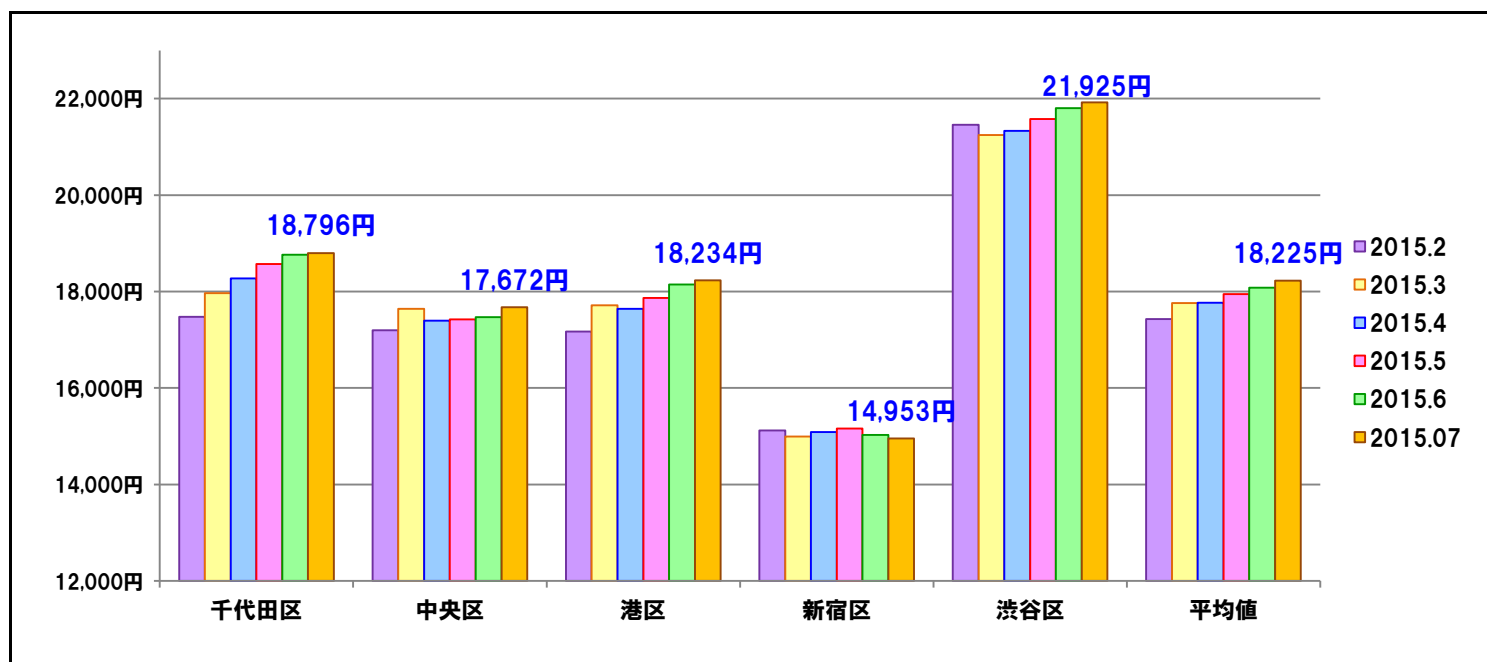
【空室率・推定成約賃料 前月比増減】

	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	4.20%	-0.21%	13,070円	18,796円	30円	29,842円
中央区	5.64%	-0.22%	13,366円	17,672円	206円	26,000円
港区	6.65%	-0.17%	14,634円	18,234円	91円	26,417円
新宿区	4.18%	-0.32%	13,251円	14,953円	-77円	24,948円
渋谷区	2.83%	-0.09%	16,972円	21,925円	125円	27,091円
平均値	5.07%	-0.20%	13,865円	18,225円	148円	27,044円
新築平均	30.33%	10.60%	-	30,178円	-46円	-

【直近6カ月 平均空室率推移】



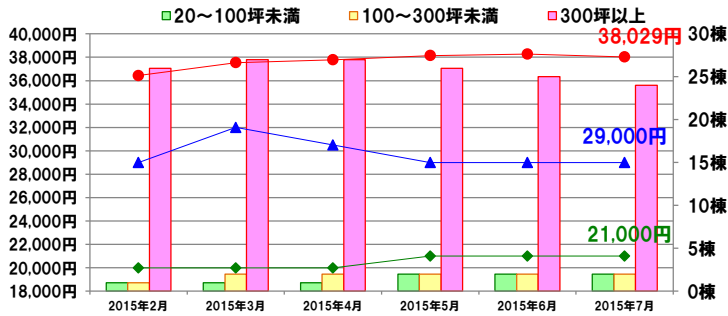
【直近6カ月 推定成約賃料推移】



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

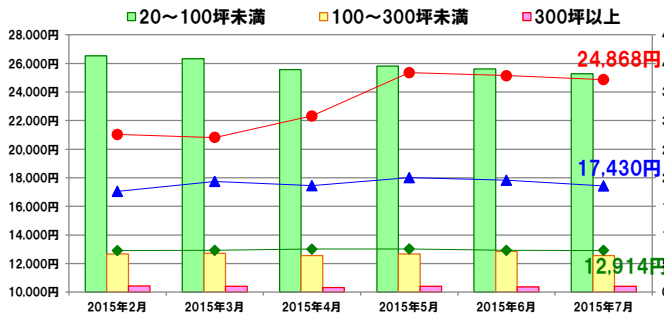
空室棟数・推定成約賃料6ヶ月の推移



	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	21,000円 (+0円)	29,000円 (+0円)	38,029円 (▲255円)
空室棟数	2棟 (+0棟)	2棟 (+0棟)	24棟 (▲1棟)

②神田・秋葉原・御茶ノ水エリア

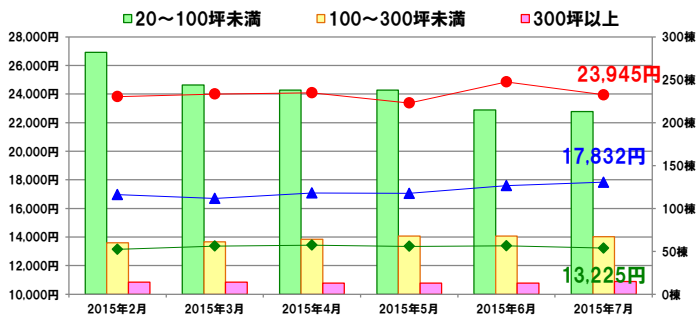
空室棟数・推定成約賃料6ヶ月の推移



	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	12,914円 (▲7円)	17,430円 (▲394円)	24,868円 (▲271円)
空室棟数	382棟 (▲8棟)	64棟 (▲7棟)	10棟 (+1棟)

③市ヶ谷・飯田橋・九段・麹町エリア

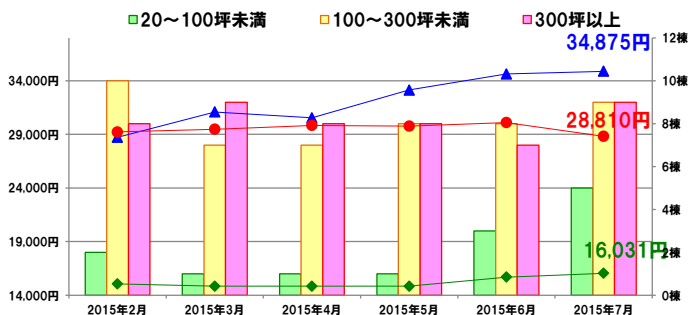
空室棟数・推定成約賃料6ヶ月の推移



	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	13,225円 (▲156円)	17,832円 (+236円)	23,945円 (▲909円)
空室棟数	213棟 (▲2棟)	67棟 (▲1棟)	15棟 (+2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

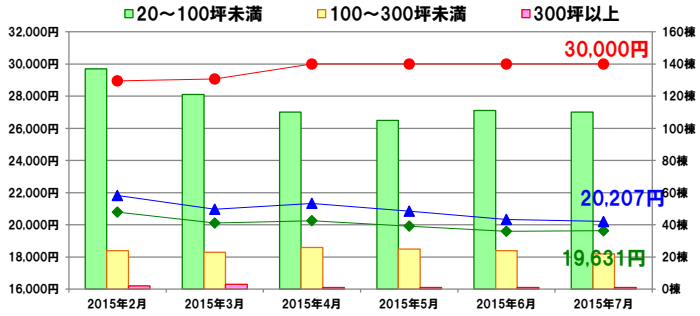


	20~100坪 未満 (前月比)	100~300坪 未満 (前月比)	300坪以上 (前月比)
推定成約賃料	16,031円 (+355円)	34,875円 (+250円)	28,810円 (▲1,273円)
空室棟数	5棟 (+2棟)	9棟 (+1棟)	9棟 (+2棟)

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

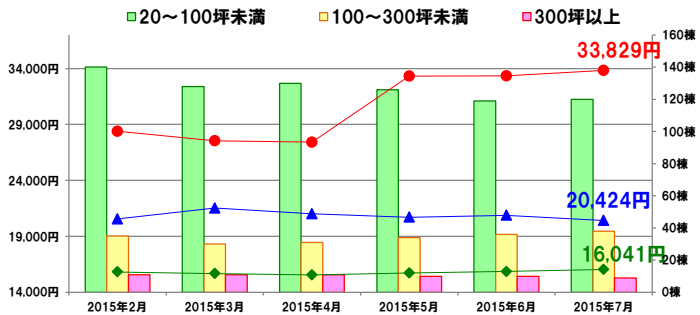
空室棟数・推定成約賃料6ヶ月の推移



	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	19,631円 (+30円)	20,207円 (▲135円)	30,000円 (+0円)
空室棟数	110棟 (▲1棟)	22棟 (▲2棟)	1棟 (+0棟)

②日本橋・八重洲エリア

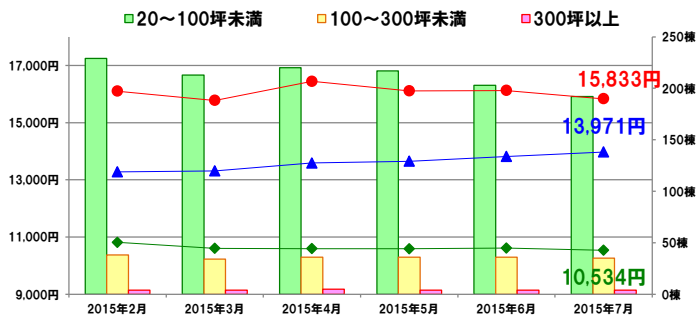
空室棟数・推定成約賃料6ヶ月の推移



	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	16,041円 (+184円)	20,424円 (▲453円)	33,829円 (+488円)
空室棟数	120棟 (+1棟)	38棟 (+2棟)	9棟 (▲1棟)

③人形町・小伝馬町・東日本橋エリア

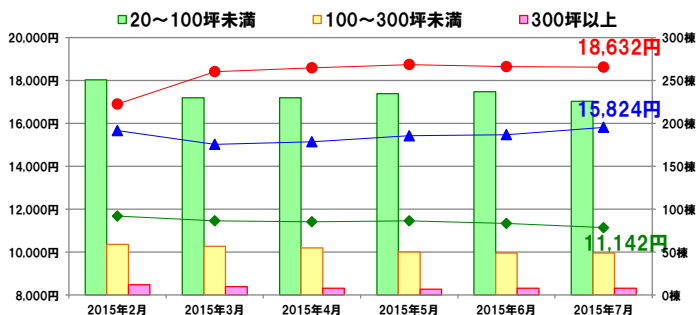
空室棟数・推定成約賃料6ヶ月の推移



	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	10,534円 (▲79円)	13,971円 (+159円)	15,833円 (▲292円)
空室棟数	192棟 (▲11棟)	35棟 (▲1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

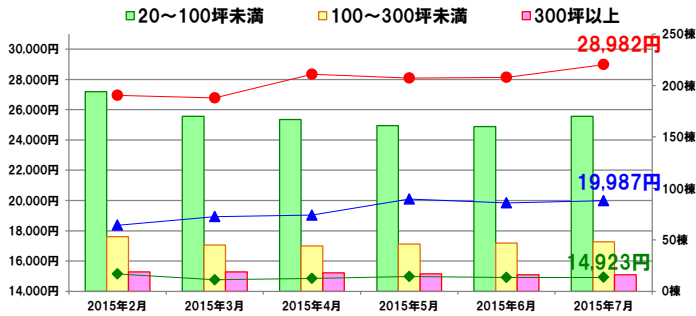


	20~100坪未満 (前月比)	100~300坪未満 (前月比)	300坪以上 (前月比)
推定成約賃料	11,142円 (▲195円)	15,824円 (+346円)	18,632円 (▲18円)
空室棟数	226棟 (▲11棟)	49棟 (+0棟)	8棟 (+0棟)

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

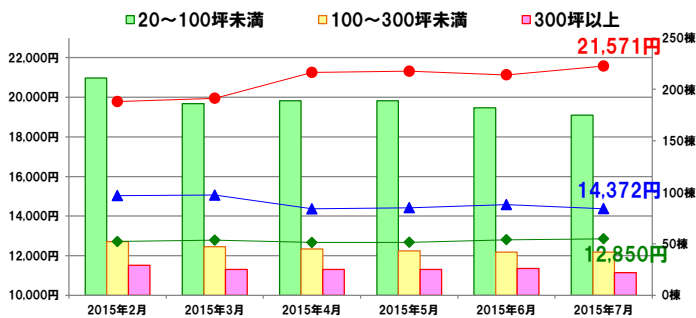
空室棟数・推定成約賃料6ヶ月の推移



	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	14,923円 (+2円)	19,987円 (+147円)	28,982円 (+842円)
空室棟数	170棟 (+10棟)	48棟 (+1棟)	16棟 (+0棟)

②浜松町・田町エリア

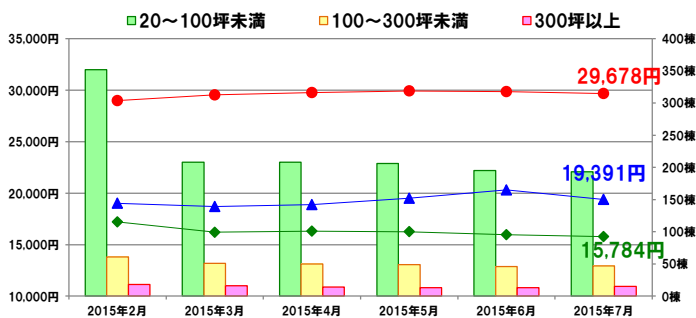
空室棟数・推定成約賃料6ヶ月の推移



	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	12,850円 (+44円)	14,372円 (▲207円)	21,571円 (+443円)
空室棟数	175棟 (▲7棟)	42棟 (+0棟)	22棟 (▲4棟)

③赤坂・青山・六本木エリア

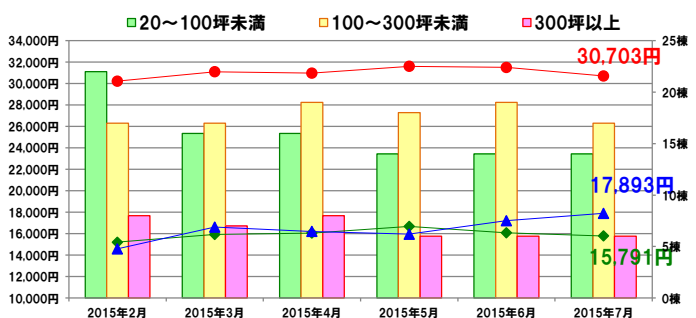
空室棟数・推定成約賃料6ヶ月の推移



	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	15,784円 (▲189円)	19,391円 (▲931円)	29,678円 (▲179円)
空室棟数	193棟 (▲2棟)	47棟 (+1棟)	15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

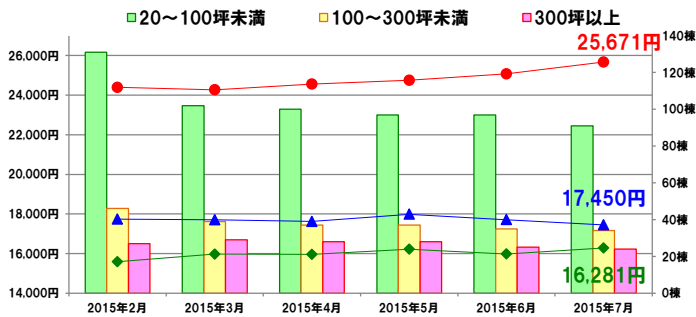


	20~100坪 未満 (前月比)	100~300坪 未満 (前月比)	300坪以上 (前月比)
推定成約賃料	15,791円 (▲293円)	17,893円 (+684円)	30,703円 (▲797円)
空室棟数	14棟 (+0棟)	17棟 (▲2棟)	6棟 (+0棟)

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

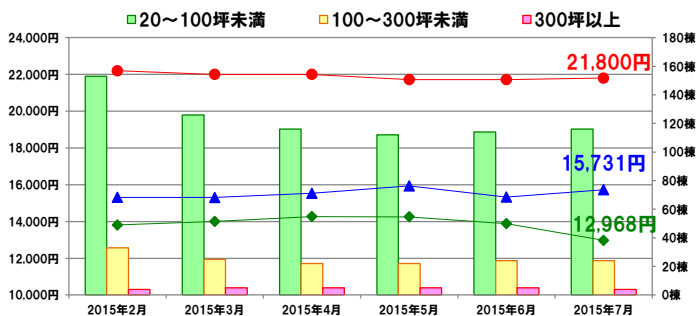
空室棟数・推定成約賃料6ヶ月の推移



	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	16,281円 (+301円)	17,450円 (▲258円)	25,671円 (+598円)
空室棟数	91棟 (▲6棟)	34棟 (▲1棟)	24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

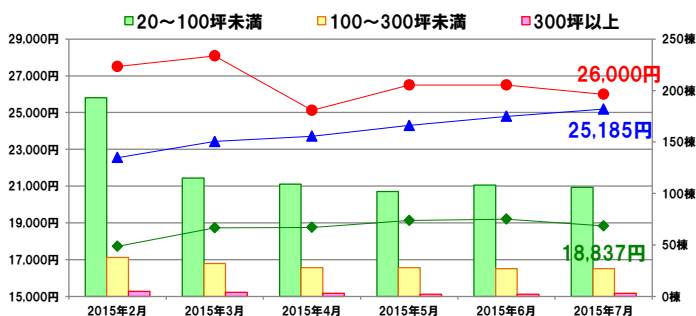


	20～100坪未満 (前月比)	100～300坪未満 (前月比)	300坪以上 (前月比)
推定成約賃料	12,968円 (▲913円)	15,731円 (+405円)	21,800円 (+86円)
空室棟数	116棟 (+2棟)	24棟 (+0棟)	4棟 (▲1棟)

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

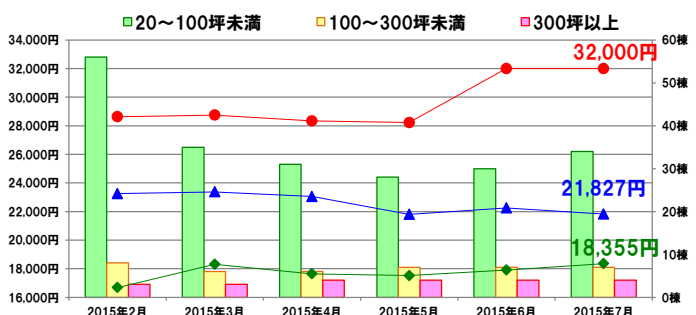
空室棟数・推定成約賃料6ヶ月の推移



	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	18,837円 (▲368円)	25,185円 (+389円)	26,000円 (▲500円)
空室棟数	106棟 (▲2棟)	27棟 (+0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



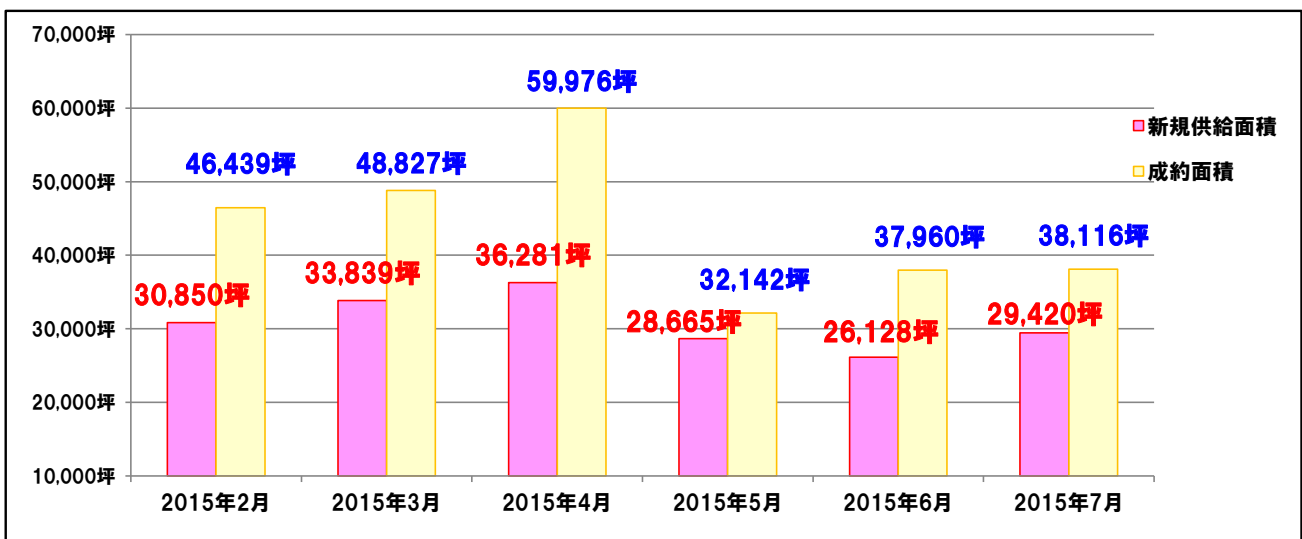
	20～100坪未満 (前月比)	100～300坪未満 (前月比)	300坪以上 (前月比)
推定成約賃料	18,355円 (+446円)	21,827円 (▲417円)	32,000円 (+0円)
空室棟数	34棟 (+4棟)	7棟 (+0棟)	4棟 (+0棟)

【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

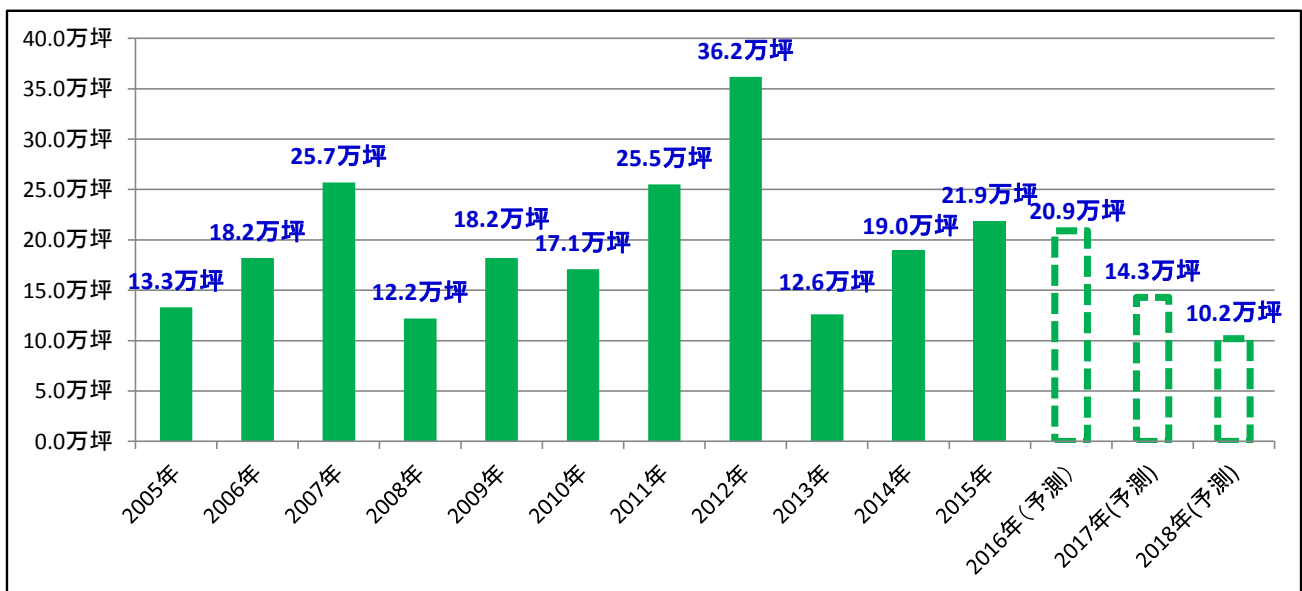
※ビルディング企画仲介実績より算出

【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

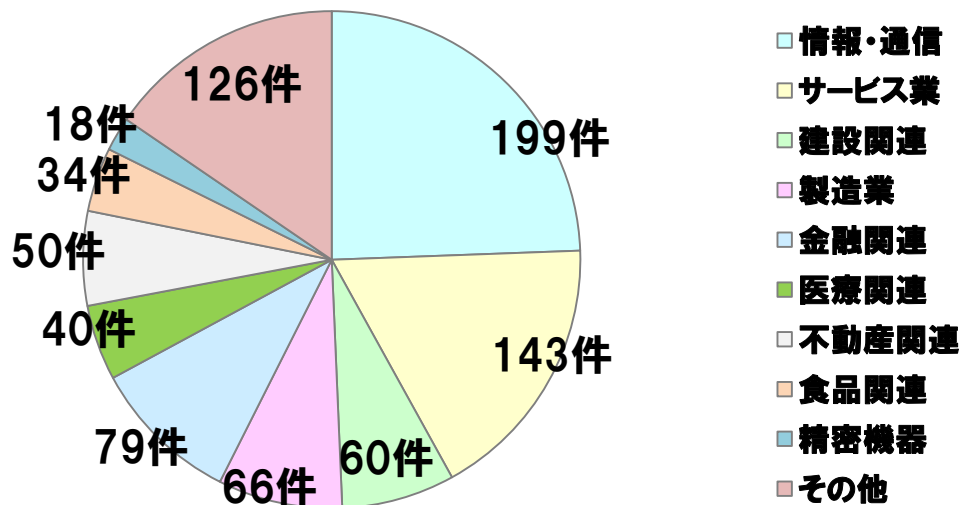
【7月の主な大型新築物件】

ビル名	所在地	階建	基準階面積
S-GATE赤坂	港区赤坂	8階	159.6坪

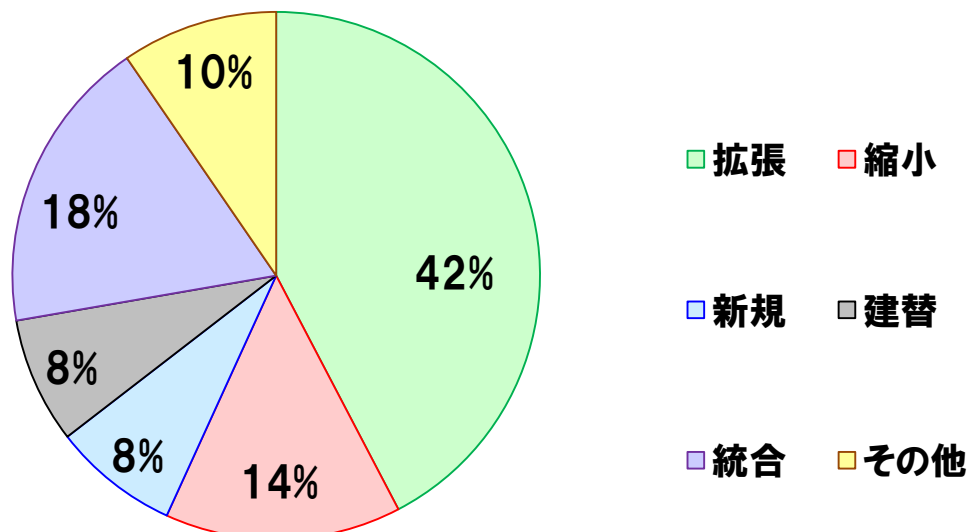
【移転動向調査】

※2014年7月から2015年6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)815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7月1日～2015年7月31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 9,155棟（新築ビル25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