

— 2015年9月度 — 東京主要5区 オフィス市況調査

■平均空室率※1 4.78%(前月比▲0.19%)

■推定成約賃料※2 18,246円(前月比▲183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9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。

【9月度のポイント】

2015年9月度の東京主要5区の平均空室率※1は4.78%(前月比▲0.19%)と低下し、5ヵ月連続の改善となりました。

当月は中央区を除く4区で空室率が低下しており、最も低下したのは千代田区で3.55%(前月比▲0.40%)と3ヵ月連続で改善しました。複数の新築大規模ビルでの成約によって改善につながりました。続いて新宿区が3.77%(前月比▲0.26%)で、規模を問わず空室消化が進み、2008年7月以来となる3%台まで低下しました。渋谷区では2.31%(前月比▲0.24%)と7ヵ月連続で空室率が改善しています。空室物件が少ないため、空き物件には複数の引き合いがある状況です。港区では6.68%(前月比▲0.19%)とわずかに低下しています。借り換えによる動きがあったものの、大規模ビルでの成約が空室率の改善につながっています。

一方、中央区では5.65%(前月比+0.32%)と5ヵ月ぶりに上昇。中型、大型ビルでの解約がエリア全体の空室率を押し上げました。

推定成約賃料※2は18,246円(前月比▲183円)と1年ぶりに値下がりました。高価格帯物件の成約が進んだことで小幅ながら下落しています。

新築ビル※3の平均空室率は28.15%(前月比▲1.45%)、推定成約賃料は32,188円(前月比+957円)でした。9月度は1棟の新築ビルが竣工しましたが、高価格帯物件の空室減少と調査対象のビルが入れ替わったことで空室率が低下しています。

当月は、1年間続いた推定成約賃料の値上がりが見えなくなりましたが、依然として空室率は低下傾向にあります。主要5区全体で移転ニーズが高まるなか、新築の大規模ビルが竣工を予定しており、物件の入れ替えを含めてさらなる活性化が予測されます。

- ・ 2015年9月1日から9月30日の期間に、テナント募集を行なった合計8,907棟を対象に調査を実施(事務所のみ)。
- ・ 次回、2015年10月度(10月1日～10月31日)の調査結果は、2015年11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
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	2014.9	2014.10	2014.11	2014.12	2015.1	2015.2	2015.3	2015.4	2015.5	2015.6	2015.07	2015.08	2015.09
東京	主要5区	千代田区	5.34%	5.42%	5.26%	5.04%	4.48%	4.36%	4.25%	4.31%	4.34%	4.41%	4.20%	3.95%	3.55%
		中央区	5.67%	5.24%	5.28%	5.61%	5.35%	5.34%	4.94%	5.97%	5.86%	5.86%	5.64%	5.33%	5.65%
		港区	7.03%	6.53%	6.50%	6.34%	6.46%	7.76%	7.93%	7.74%	7.56%	6.82%	6.65%	6.87%	6.68%
		新宿区	5.16%	5.43%	5.49%	5.47%	5.13%	4.60%	4.67%	4.64%	4.54%	4.50%	4.18%	4.03%	3.77%
		渋谷区	4.01%	4.21%	4.53%	3.86%	4.12%	4.42%	4.27%	4.00%	2.93%	2.92%	2.83%	2.55%	2.31%
		平均値	5.77%	5.63%	5.61%	5.46%	5.28%	5.60%	5.57%	5.65%	5.48%	5.27%	5.07%	4.97%	4.78%
		新築平均値	15.40%	15.90%	14.53%	14.00%	13.18%	32.23%	33.13%	31.74%	33.06%	19.73%	30.33%	29.60%	28.15%
	その他	品川区	10.78%	10.43%	10.30%	10.73%	11.36%	10.86%	10.89%	11.89%	11.30%	9.50%	9.28%	9.39%	9.19%
		豊島区	2.88%	2.97%	2.81%	2.78%	3.26%	3.33%	3.17%	3.38%	2.95%	3.00%	2.31%	1.93%	1.63%
		台東区	8.52%	6.30%	6.59%	6.76%	6.83%	6.14%	6.71%	6.22%	5.59%	6.74%	6.80%	6.86%	6.82%
		江東区	12.14%	12.01%	10.86%	10.86%	10.91%	10.70%	10.90%	11.87%	12.28%	11.61%	11.44%	10.28%	10.09%

【直近13カ月 推定成約賃料推移】

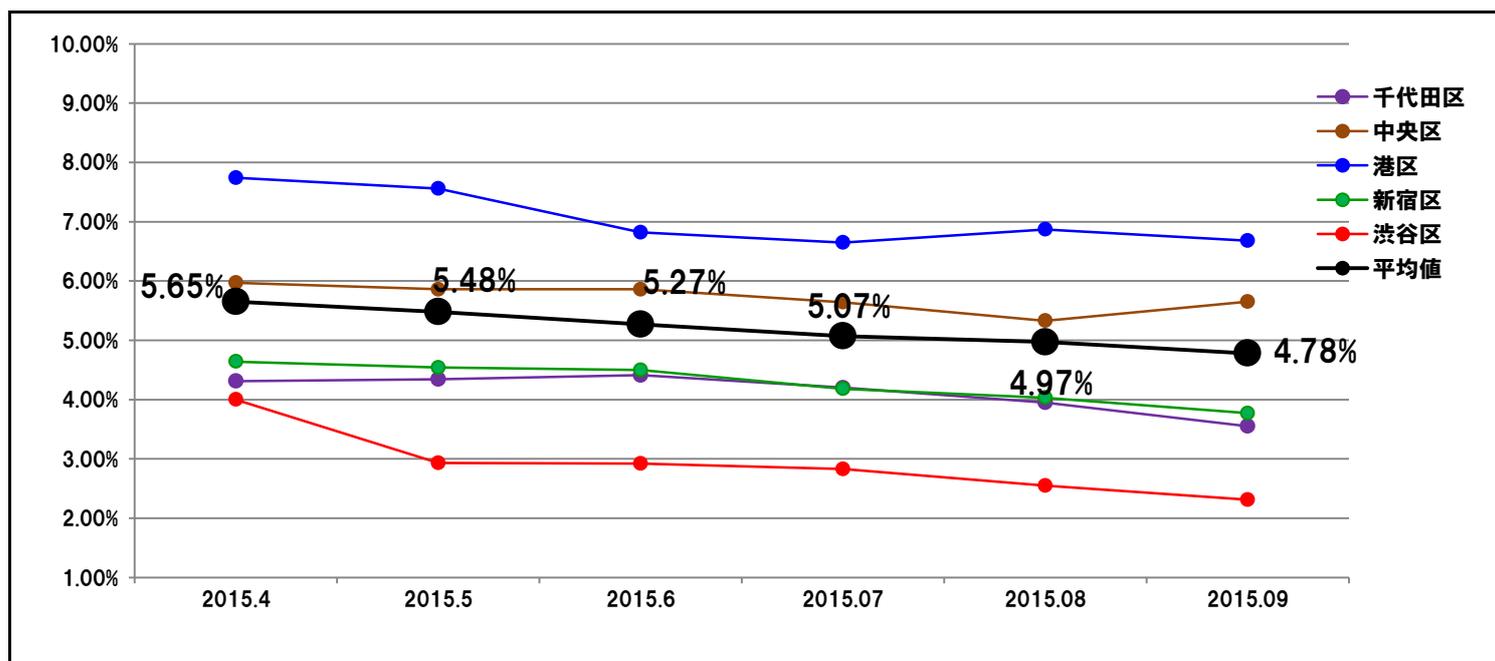
		調査月	2014.9	2014.10	2014.11	2014.12	2015.1	2015.2	2015.3	2015.4	2015.5	2015.6	2015.07	2015.08	2015.09
東京	主要5区	千代田区	17,676円	18,040円	17,798円	17,606円	17,697円	17,477円	17,965円	18,270円	18,569円	18,766円	18,796円	18,917円	18,601円
		中央区	16,445円	16,610円	16,869円	17,057円	16,929円	17,195円	17,644円	17,399円	17,421円	17,466円	17,672円	17,902円	17,952円
		港区	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	18,071円	17,946円
		新宿区	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	14,888円	15,042円
		渋谷区	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	21,634円	22,472円
		平均値	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	18,429円	18,246円
		新築平均値	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	31,231円	32,188円
	その他	品川区	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	14,779円	14,743円
		豊島区	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	15,454円	15,157円
		台東区	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	13,630円	13,418円
		江東区	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	10,268円	10,267円

・賃料平均は小数以下切捨て

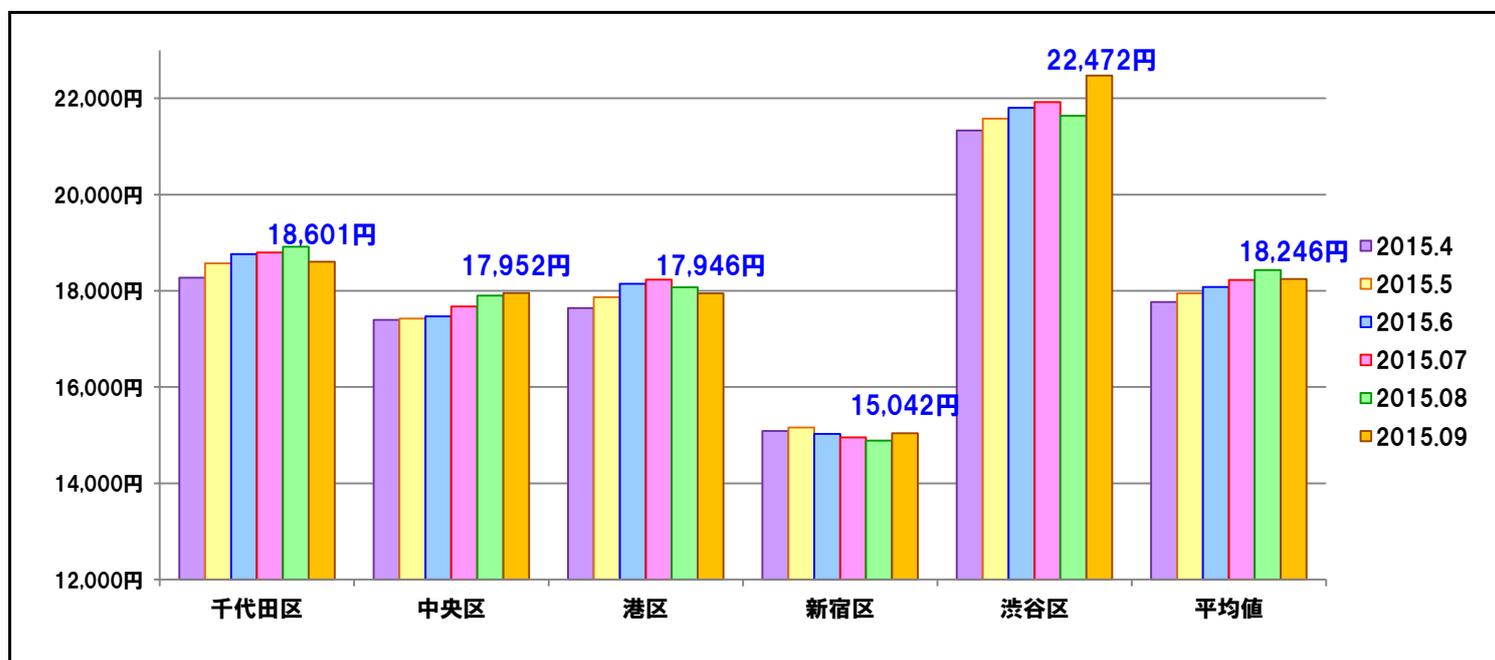
【空室率・推定成約賃料 前月比増減】

	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	3.55%	-0.40%	13,131円	18,601円	-316円	29,951円
中央区	5.65%	0.32%	13,486円	17,952円	50円	26,177円
港区	6.68%	-0.19%	14,680円	17,946円	-125円	26,053円
新宿区	3.77%	-0.26%	12,972円	15,042円	154円	25,735円
渋谷区	2.31%	-0.24%	17,279円	22,472円	838円	27,136円
平均値	4.78%	-0.19%	13,892円	18,246円	-183円	26,963円
新築平均	28.15%	-1.45%	-	32,188円	957円	-

【直近6カ月 平均空室率推移】



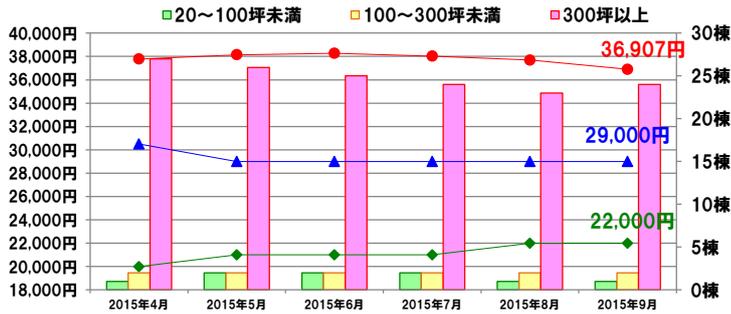
【直近6カ月 推定成約賃料推移】



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

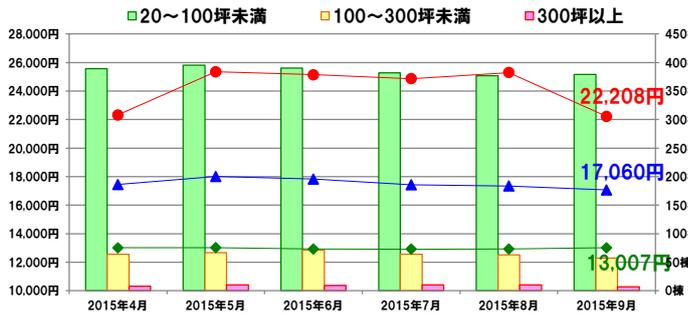
空室棟数・推定成約賃料6ヶ月の推移



	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	22,000円 (+0円)	29,000円 (+0円)	36,907円 (▲787円)
空室棟数	1棟 (+0棟)	2棟 (+0棟)	24棟 (+1棟)

②神田・秋葉原・御茶ノ水エリア

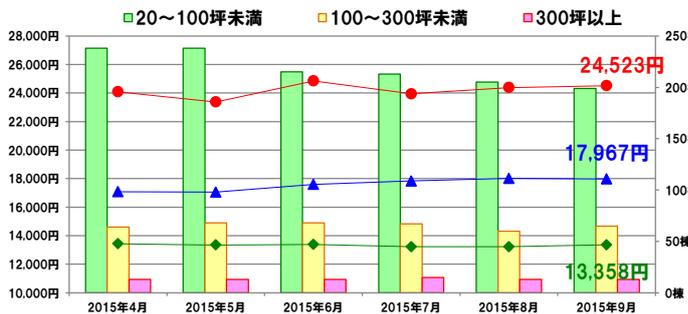
空室棟数・推定成約賃料6ヶ月の推移



	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	13,007円 (+78円)	17,060円 (▲285円)	22,208円 (▲3,081円)
空室棟数	379棟 (+2棟)	57棟 (▲6棟)	7棟 (▲3棟)

③市ヶ谷・飯田橋・九段・麹町エリア

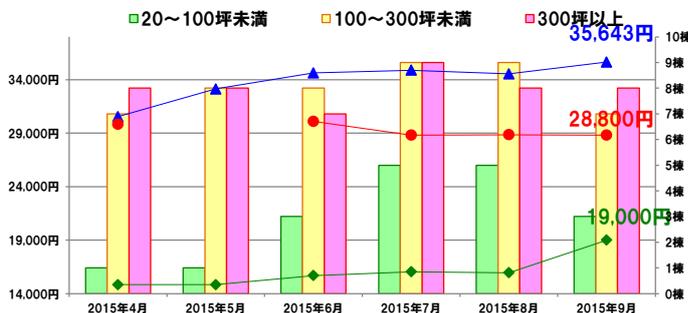
空室棟数・推定成約賃料6ヶ月の推移



	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	13,358円 (+136円)	17,967円 (▲45円)	24,523円 (+140円)
空室棟数	199棟 (▲6棟)	65棟 (+5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

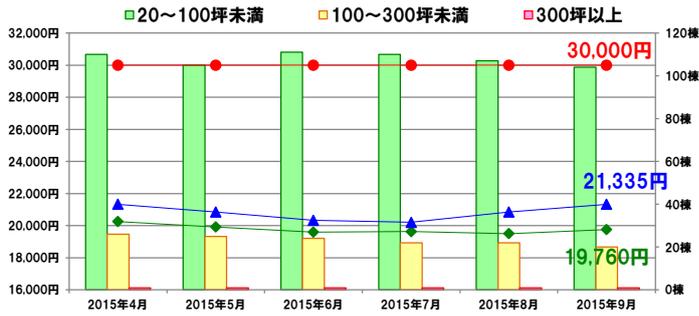


	20~100坪 未満 (前月比)	100~300坪 未満 (前月比)	300坪以上 (前月比)
推定成約賃料	19,000円 (+3,043円)	35,643円 (+1,114円)	28,800円 (▲42円)
空室棟数	3棟 (▲2棟)	7棟 (▲2棟)	8棟 (+0棟)

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

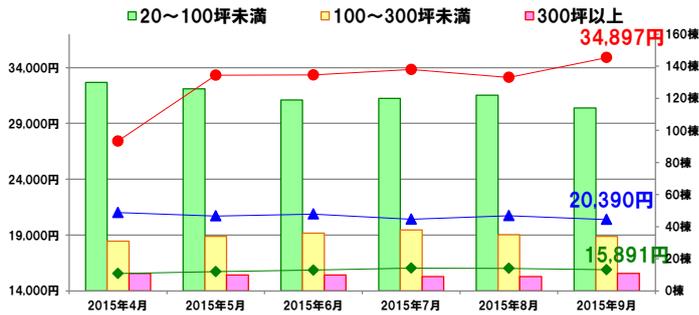
空室棟数・推定成約賃料6ヶ月の推移



	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	19,760円 (+256円)	21,335円 (+488円)	30,000円 (+0円)
空室棟数	104棟 (▲3棟)	20棟 (▲2棟)	1棟 (+0棟)

②日本橋・八重洲エリア

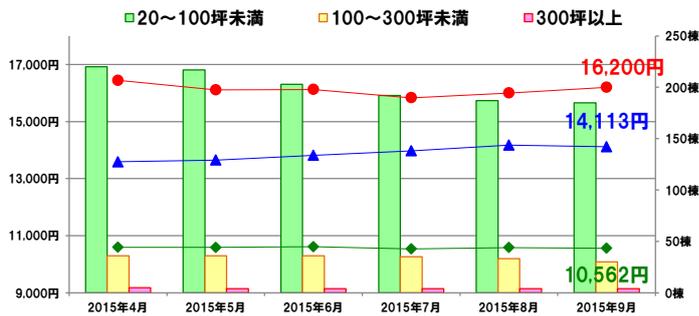
空室棟数・推定成約賃料6ヶ月の推移



	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	15,891円 (▲127円)	20,390円 (▲341円)	34,897円 (+1,772円)
空室棟数	114棟 (▲8棟)	34棟 (▲1棟)	11棟 (+2棟)

③人形町・小伝馬町・東日本橋エリア

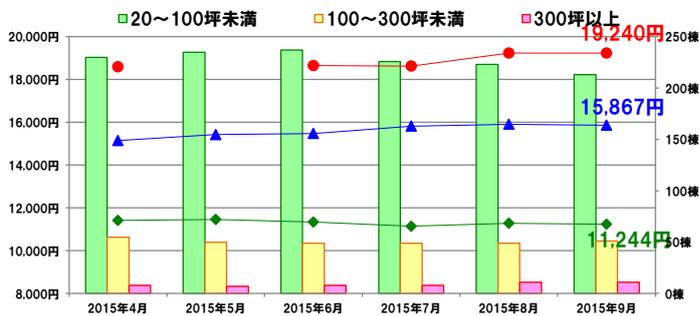
空室棟数・推定成約賃料6ヶ月の推移



	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	10,562円 (▲20円)	14,113円 (▲56円)	16,200円 (+200円)
空室棟数	185棟 (▲2棟)	30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

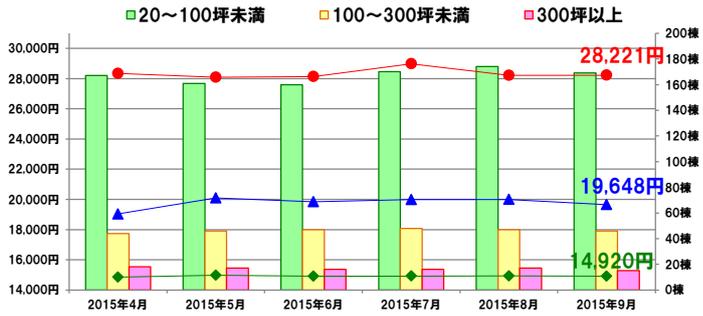


	20~100坪未満 (前月比)	100~300坪未満 (前月比)	300坪以上 (前月比)
推定成約賃料	11,244円 (▲44円)	15,867円 (▲46円)	19,240円 (+0円)
空室棟数	213棟 (▲10棟)	51棟 (+2棟)	11棟 (+0棟)

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

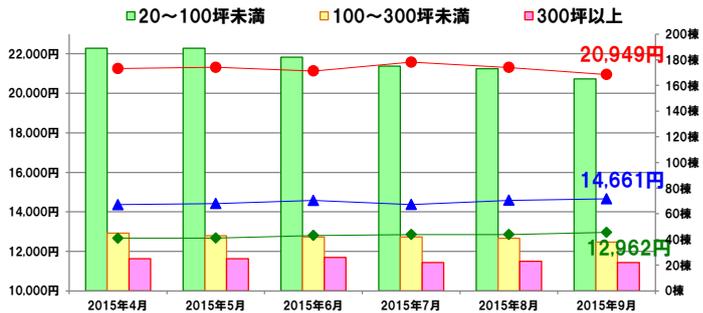
空室棟数・推定成約賃料6ヶ月の推移



	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	14,920円 (▲15円)	19,648円 (▲348円)	28,221円 (+10円)
空室棟数	169棟 (▲5棟)	46棟 (▲1棟)	15棟 (▲2棟)

②浜松町・田町エリア

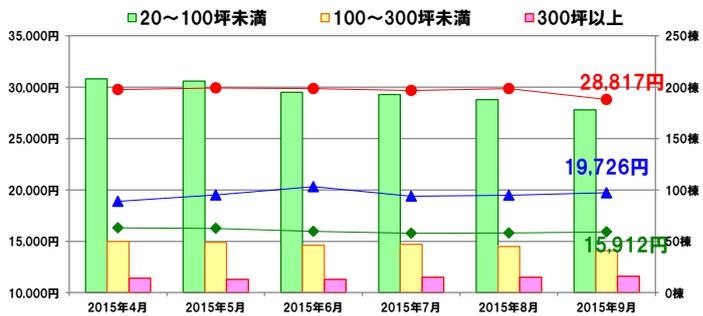
空室棟数・推定成約賃料6ヶ月の推移



	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	12,962円 (+107円)	14,661円 (+77円)	20,949円 (▲357円)
空室棟数	165棟 (▲8棟)	38棟 (▲3棟)	22棟 (▲1棟)

③赤坂・青山・六本木エリア

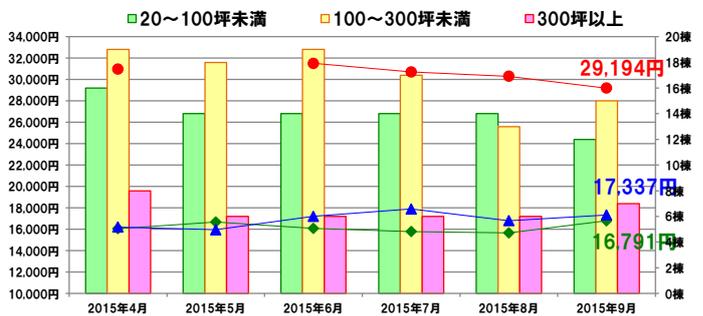
空室棟数・推定成約賃料6ヶ月の推移



	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	15,912円 (+114円)	19,726円 (+237円)	28,817円 (▲1,038円)
空室棟数	178棟 (▲10棟)	41棟 (▲4棟)	16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

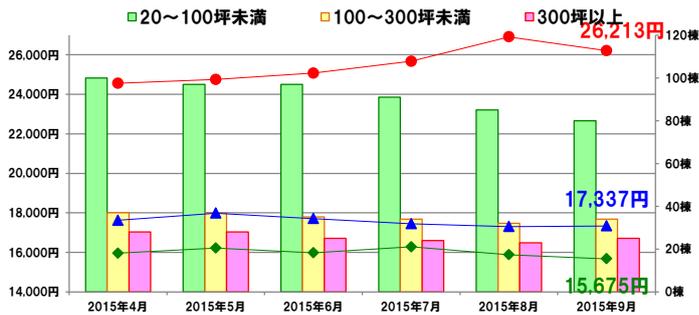


	20~100坪 未満 (前月比)	100~300坪 未満 (前月比)	300坪以上 (前月比)
推定成約賃料	16,791円 (+1,133円)	17,337円 (+530円)	29,194円 (▲1,107円)
空室棟数	12棟 (▲2棟)	15棟 (+2棟)	7棟 (+1棟)

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

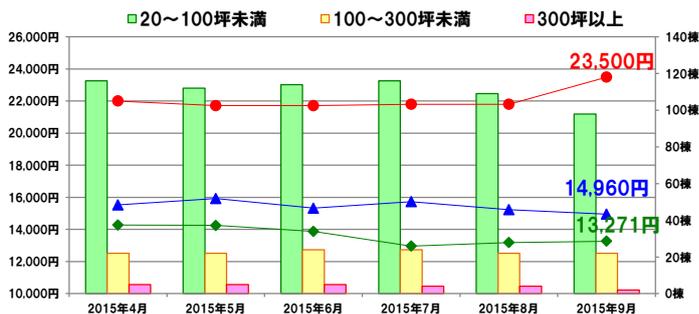
空室棟数・推定成約賃料6ヶ月の推移



	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	15,675円 (▲205円)	17,337円 (+32円)	26,213円 (▲699円)
空室棟数	80棟 (▲5棟)	34棟 (+2棟)	25棟 (+2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

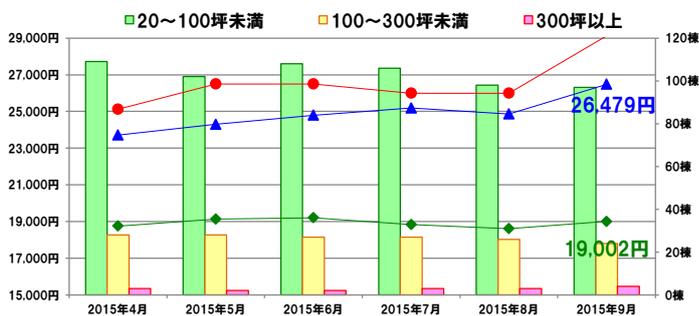


	20~100坪未満 (前月比)	100~300坪未満 (前月比)	300坪以上 (前月比)
推定成約賃料	13,271円 (+86円)	14,960円 (▲270円)	23,500円 (+1,700円)
空室棟数	98棟 (▲11棟)	22棟 (+0棟)	2棟 (▲2棟)

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

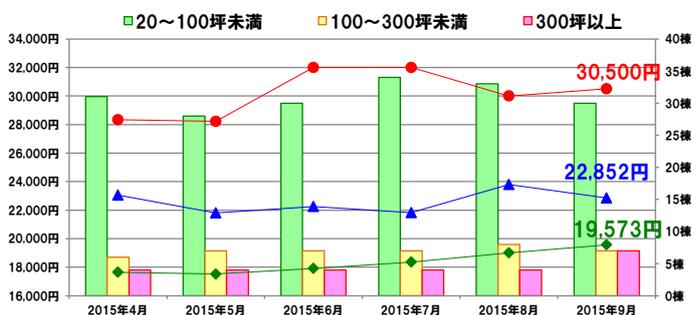
空室棟数・推定成約賃料6ヶ月の推移



	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	19,002円 (+392円)	26,479円 (+1,618円)	29,125円 (+3,125円)
空室棟数	97棟 (▲1棟)	24棟 (▲2棟)	4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



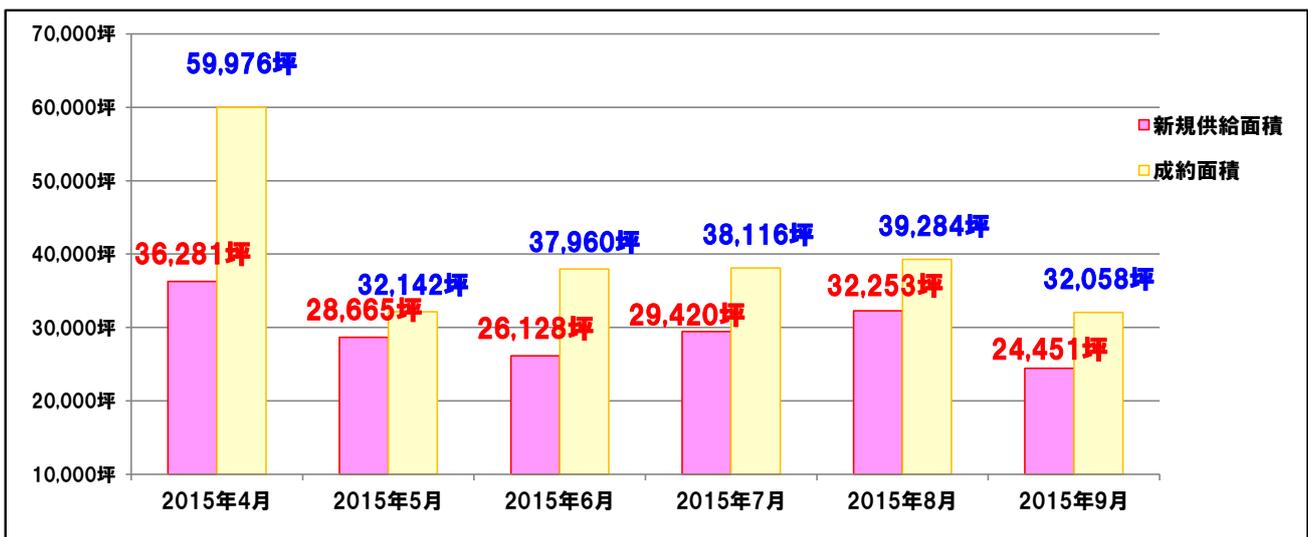
	20~100坪未満 (前月比)	100~300坪未満 (前月比)	300坪以上 (前月比)
推定成約賃料	19,573円 (+565円)	22,852円 (▲943円)	30,500円 (+500円)
空室棟数	30棟 (▲3棟)	7棟 (▲1棟)	7棟 (+3棟)

【3ヶ月ごとの平均フリーレント推移】

	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	2015年7～9月
千代田区	2.4ヶ月	1.4ヶ月	2.3ヶ月	2.4ヶ月	1.8ヶ月	3.3ヶ月
中央区	3.0ヶ月	3.1ヶ月	2.4ヶ月	2.0ヶ月	1.6ヶ月	1.8ヶ月
港区	3.2ヶ月	2.6ヶ月	2.3ヶ月	2.4ヶ月	2.4ヶ月	3.0ヶ月
新宿区	1.8ヶ月	2.2ヶ月	2.2ヶ月	2.1ヶ月	1.0ヶ月	2.2ヶ月
渋谷区	2.0ヶ月	4.8ヶ月	2.3ヶ月	2.2ヶ月	3.4ヶ月	0.8ヶ月
平均値	3.2ヶ月	3.2ヶ月	2.7ヶ月	2.3ヶ月	1.9ヶ月	2.4ヶ月

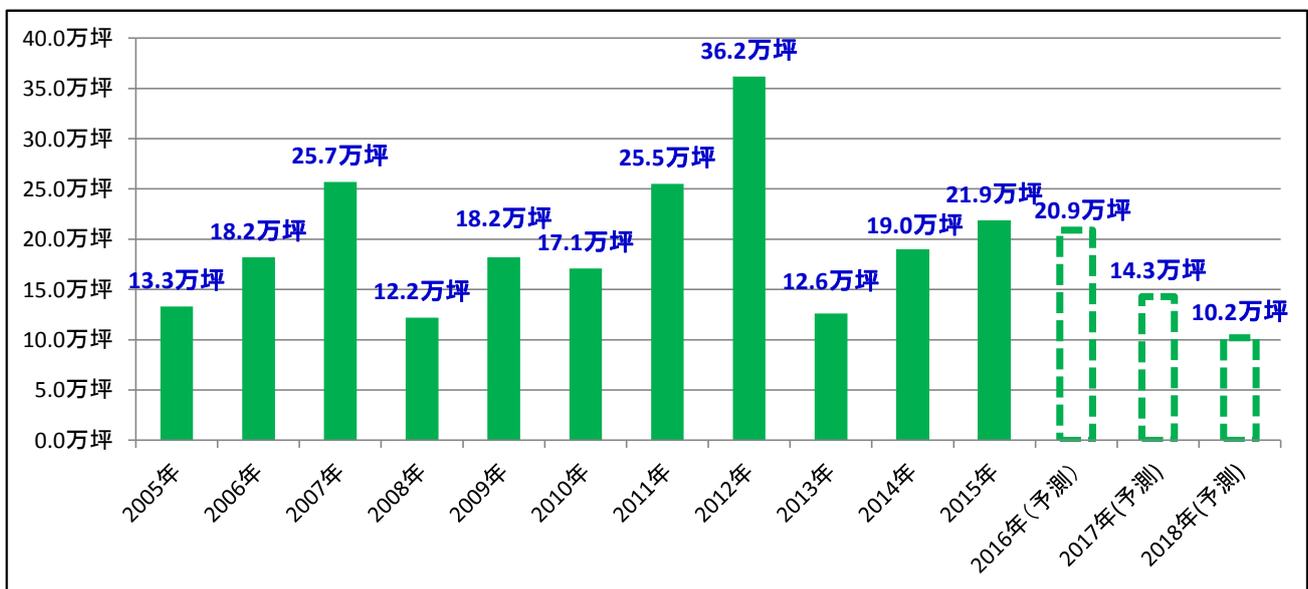
※ビルディング企画仲介実績より算出

【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

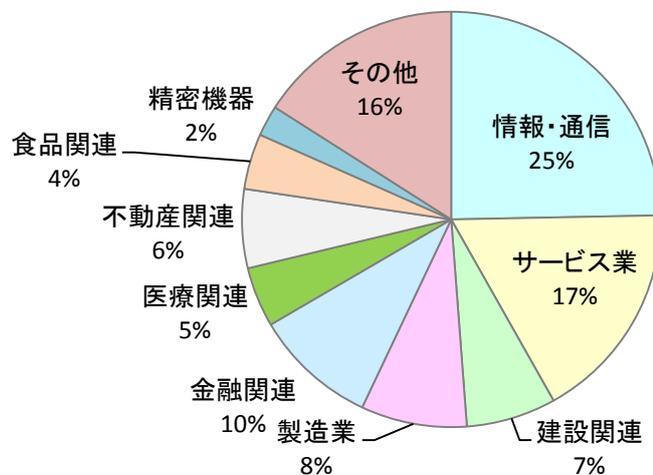
【9月の主な大型新築物件】

ビル名	所在地	階建	基準階面積
渋谷363清水ビル	渋谷区渋谷	11階	100.44坪

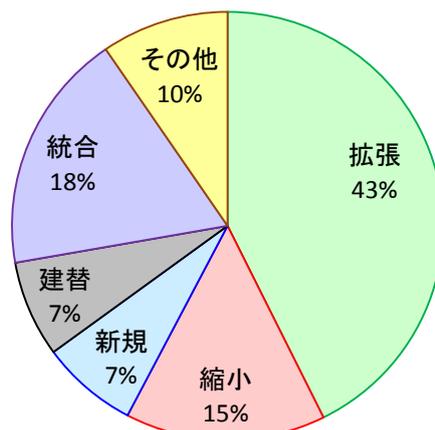
【移転動向調査】

※2014年9月から2015年8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)879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9月1日～2015年9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 8907棟（新築ビル20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