

— 2015年12月度 — 東京主要5区 オフィス市況調査

■平均空室率※1 4.14%(前月比▲0.02%)

■推定成約賃料※2 18,496円(前月比+225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12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。

12月度のポイント

2015年12月度の東京主要5区の平均空室率は4.14%(前月比▲0.02%)とわずかながら低下し、8ヵ月連続で改善しました。新規供給面積と成約面積に大きな動きがみられないなかで成約がわずかに上回っています。

最も空室率が改善したのは新宿区で2.81%(前月比▲0.81%)と1%近く低下。大規模ビルで成約が進み、渋谷区と並ぶ低い数値となりました。次いで中央区が5.30%(前月比▲0.04%)と改善。当月は新規募集が減少したことで空室率の低下につながりました。

一方、千代田区では3.41%(前月比+0.09%)と微増。5ヵ月連続で改善していた動きがストップしました。港区は5.24%(前月比+0.14%)と移転による二次空室の影響で上昇しています。渋谷区は2.78%(前月比+0.35%)と2ヵ月ぶりに上昇したものの、依然として空室の少ない状況が続いています。

推定成約賃料は18,496円(前月比+225円)と上昇しました。2012年3月以来となる高値で推移しています。主要5区では新宿区で値上がりした以外は、いずれのエリアも小幅な下落がみられました。

新築ビルの平均空室率は23.65%(前月比+1.51%)と上昇しました。一方、推定成約賃料は32,484円(前月比▲19円)と横ばいです。当月は、2棟の新築ビルが竣工したことで空室率の上昇につながりました。次月にも新築の竣工が控えているため、空室率と推定成約賃料の影響が注目されます。

12月度は、空室率の下げ幅が小さくなり、前月よりもさらに緩やかになりました。前年同月比では主要5区のいずれも0.3%から3%近く改善しており、この1年間の大きな変動から一転して、市況が落ち着いてきた印象があります。年末という時期的な影響で新規供給、成約面積ともに大きな動きは見られませんでした。2016年は新築ビルの竣工によって新規供給が増えることから、主要5区全体の市況に影響を与えることが予測されます。

- ・ 2015年12月1日から12月31日の期間に、テナント募集を行なった合計8,647棟を対象に調査を実施(事務所のみ)。
- ・ 次回、2016年1月度(1月1日～1月31日)の調査結果は、2016年2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
〒100-0013 東京都千代田区霞が関三丁目8番1号 虎の門三井ビル
TEL:03-6361-9011 FAX:03-6361-5090
<http://www.building.co.jp>

直近13ヵ月 空室率推移

		調査月	2014.12	2015.1	2015.2	2015.3	2015.4	2015.5	2015.6	2015.07	2015.08	2015.09	2015.10	2015.11	2015.12
東京	主要5区	千代田区	5.04%	4.48%	4.36%	4.25%	4.31%	4.34%	4.41%	4.20%	3.95%	3.55%	3.30%	3.32%	3.41%
		中央区	5.61%	5.35%	5.34%	4.94%	5.97%	5.86%	5.86%	5.64%	5.33%	5.65%	5.36%	5.34%	5.30%
		港区	6.34%	6.46%	7.76%	7.93%	7.74%	7.56%	6.82%	6.65%	6.87%	6.68%	5.82%	5.10%	5.24%
		新宿区	5.47%	5.13%	4.60%	4.67%	4.64%	4.54%	4.50%	4.18%	4.03%	3.77%	3.71%	3.62%	2.81%
		渋谷区	3.86%	4.12%	4.42%	4.27%	4.00%	2.93%	2.92%	2.83%	2.55%	2.31%	2.50%	2.43%	2.78%
		平均値	5.46%	5.28%	5.60%	5.57%	5.65%	5.48%	5.27%	5.07%	4.97%	4.78%	4.39%	4.16%	4.14%
		新築平均値	14.00%	13.18%	32.23%	33.13%	31.74%	33.06%	19.73%	30.33%	29.60%	28.15%	28.89%	22.14%	23.65%
	その他	品川区	10.73%	11.36%	10.86%	10.89%	11.89%	11.30%	9.50%	9.28%	9.39%	9.19%	9.77%	10.02%	9.46%
		豊島区	2.78%	3.26%	3.33%	3.17%	3.38%	2.95%	3.00%	2.31%	1.93%	1.63%	1.95%	1.77%	1.70%
		台東区	6.76%	6.83%	6.14%	6.71%	6.22%	5.59%	6.74%	6.80%	6.86%	6.82%	7.07%	7.71%	7.60%
		江東区	10.86%	10.91%	10.70%	10.90%	11.87%	12.28%	11.61%	11.44%	10.28%	10.09%	8.48%	7.66%	7.38%

直近13ヵ月 推定成約賃料推移

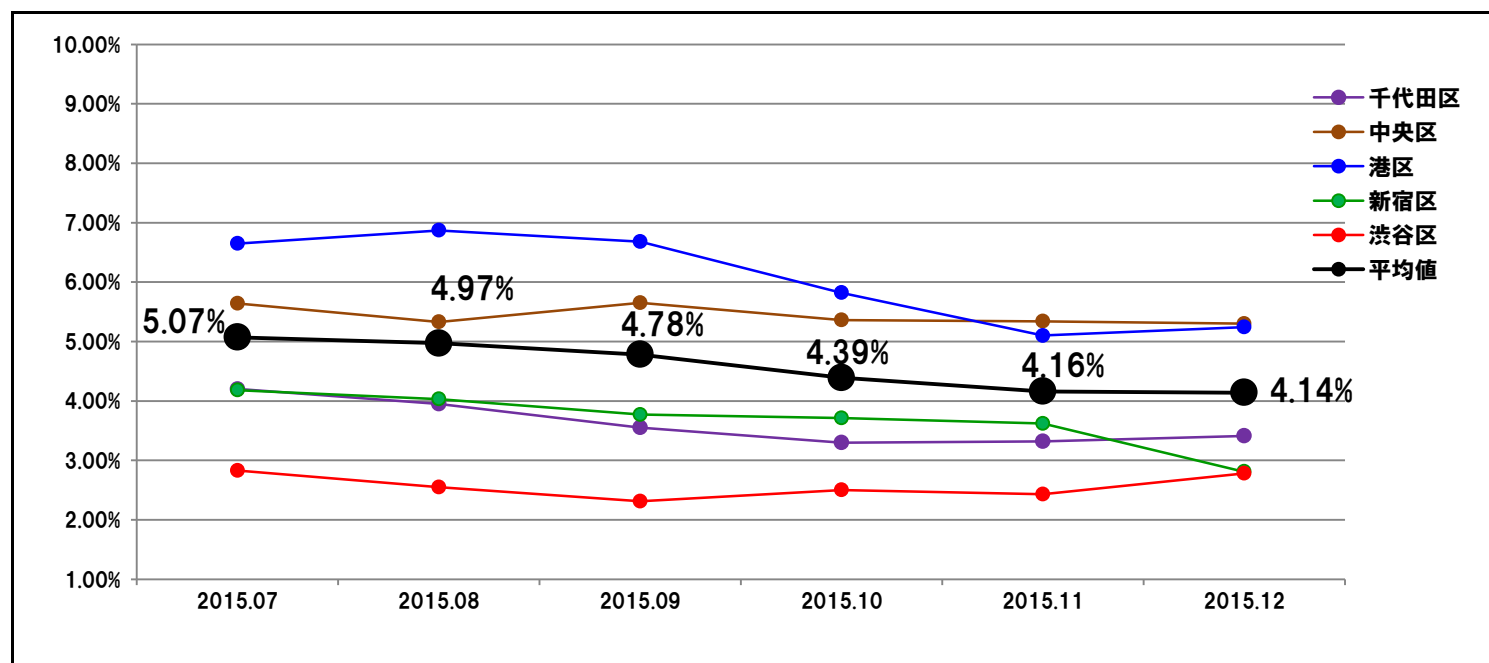
		調査月	2014.12	2015.1	2015.2	2015.3	2015.4	2015.5	2015.6	2015.07	2015.08	2015.09	2015.10	2015.11	2015.12
東京	主要5区	千代田区	17,606円	17,697円	17,477円	17,965円	18,270円	18,569円	18,766円	18,796円	18,917円	18,601円	19,054円	19,005円	18,943円
		中央区	17,057円	16,929円	17,195円	17,644円	17,399円	17,421円	17,466円	17,672円	17,902円	17,952円	17,693円	17,879円	17,759円
		港区	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	17,890円	18,049円	17,862円
		新宿区	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	14,759円	14,777円	16,889円
		渋谷区	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	22,455円	22,843円	22,653円
		平均値	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	18,214円	18,271円	18,496円
		新築平均値	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	32,948円	32,574円	32,484円
	その他	品川区	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	14,661円	14,661円	14,541円
		豊島区	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	15,287円	15,585円	15,626円
		台東区	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	13,370円	13,748円	13,708円
		江東区	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	10,277円	10,286円	10,173円

・賃料平均は小数以下切捨て

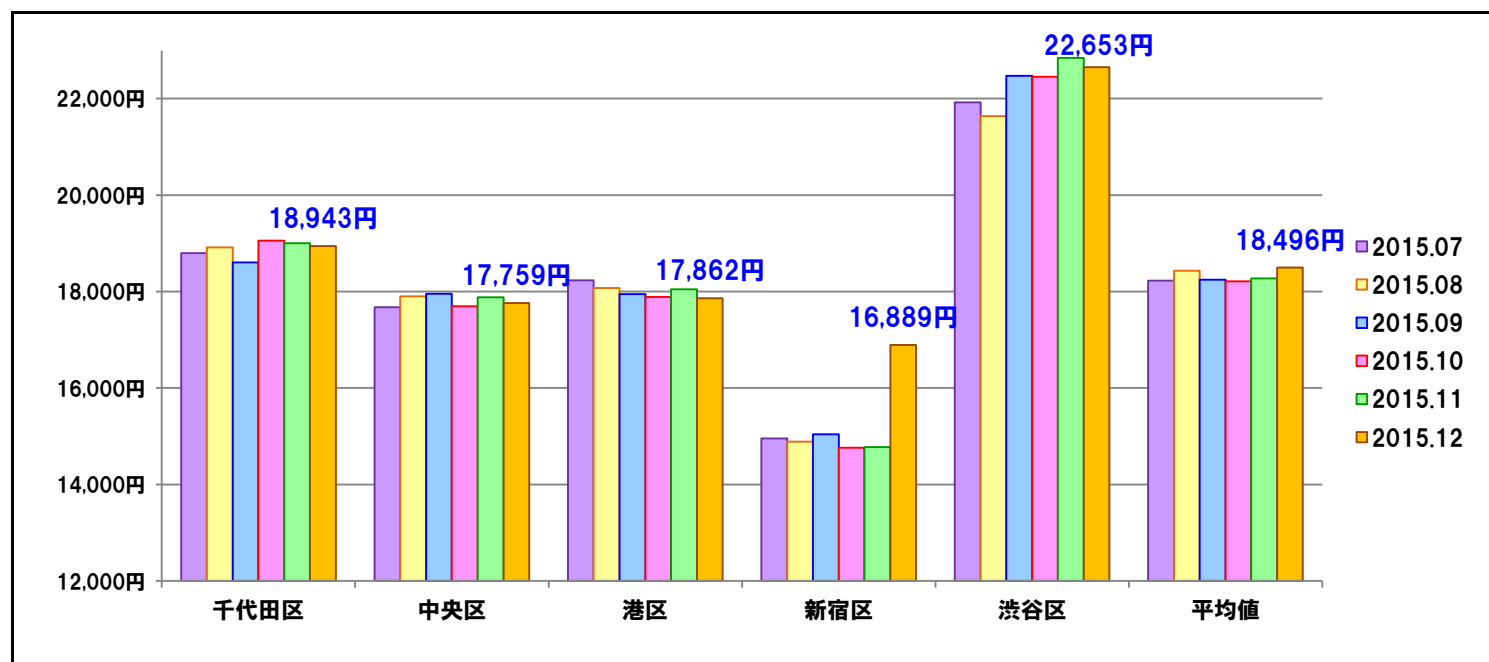
空室率・推定成約賃料 前月比増減

	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	3.41%	0.09%	13,037円	18,943円	-62円	30,861円
中央区	5.30%	-0.04%	13,579円	17,759円	-120円	28,225円
港区	5.24%	0.14%	14,671円	17,862円	-187円	25,063円
新宿区	2.81%	-0.81%	12,761円	16,889円	2,112円	24,977円
渋谷区	2.78%	0.35%	17,086円	22,653円	-190円	28,545円
平均値	4.14%	-0.02%	13,859円	18,496円	225円	27,119円
新築平均	23.65%	1.51%	19308円	32,484円	-90円	-

直近6ヵ月 平均空室率推移



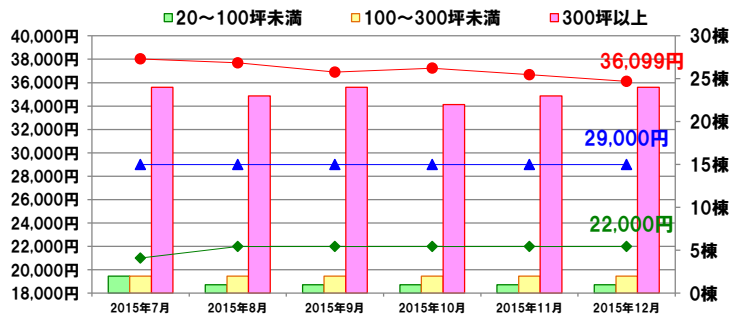
直近6ヵ月 推定成約賃料推移



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

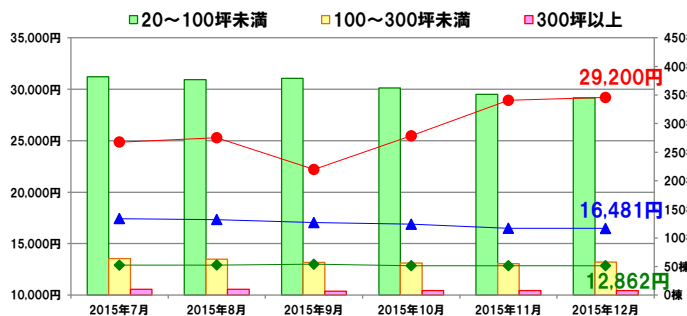
空室棟数・推定成約賃料6ヵ月の推移



	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)	36,099円 (▲580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

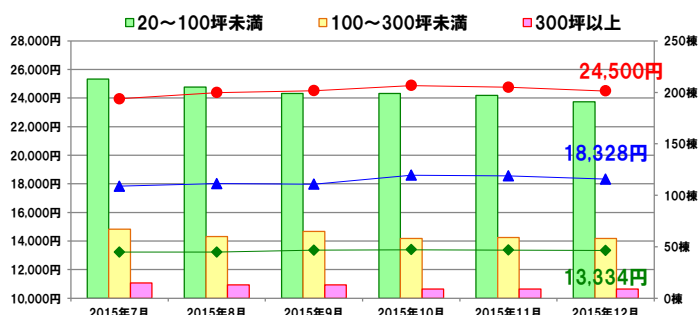
空室棟数・推定成約賃料6ヵ月の推移



	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	12,862円 (+5円)	16,481円 (▲6円)	29,200円 (+271円)
空室棟数	345棟 (▲6棟)	58棟 (+3棟)	8棟 (+0棟)

③市ヶ谷・飯田橋・九段・麴町エリア

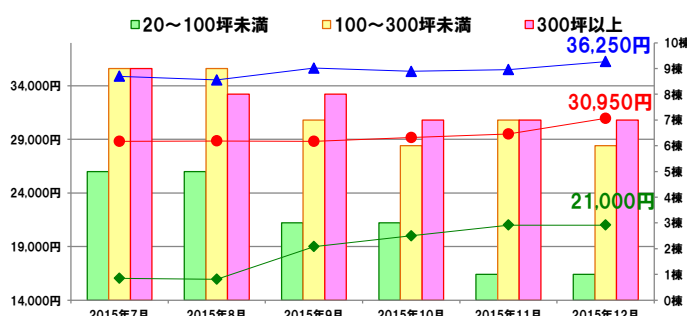
空室棟数・推定成約賃料6ヵ月の推移



	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	13,334円 (▲30円)	18,328円 (▲233円)	24,500円 (▲256円)
空室棟数	191棟 (▲6棟)	58棟 (▲1棟)	9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ヵ月の推移

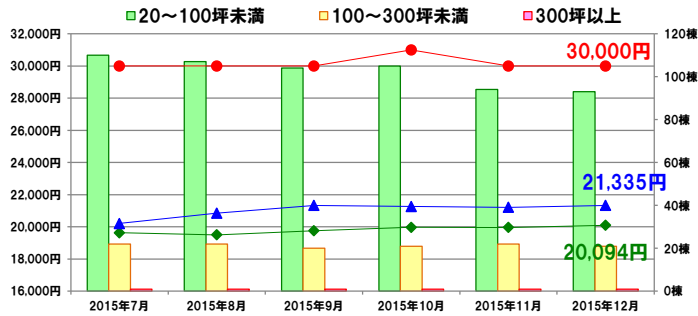


	20~100坪 未満 (前月比)	100~300坪 未満 (前月比)	300坪以上 (前月比)
推定成約賃料	21,000円 (+0円)	36,250円 (+750円)	30,950円 (+1,450円)
空室棟数	1棟 (+0棟)	6棟 (▲1棟)	7棟 (+0棟)

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

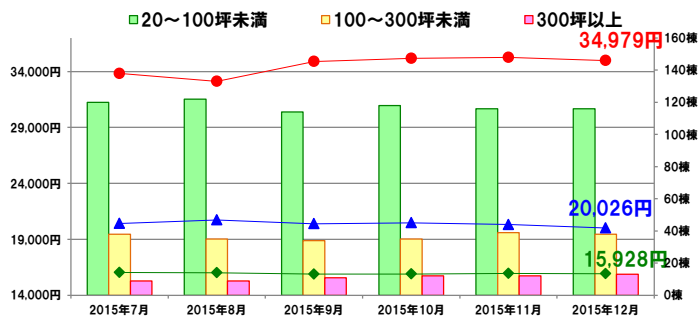
空室棟数・推定成約賃料6ヵ月の推移



	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	20,094円 (+133円)	21,335円 (+118円)	30,000円 (+0円)
空室棟数	93棟 (▲1棟)	21棟 (▲1棟)	1棟 (+0棟)

②日本橋・八重洲エリア

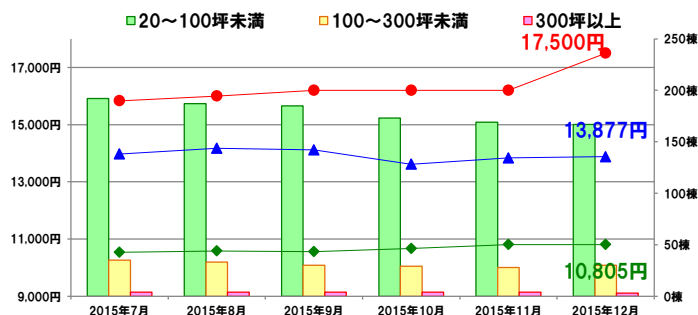
空室棟数・推定成約賃料6ヵ月の推移



	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	15,928円 (▲17円)	20,026円 (▲299円)	34,979円 (▲289円)
空室棟数	116棟 (+0棟)	38棟 (▲1棟)	13棟 (+1棟)

③人形町・小伝馬町・東日本橋エリア

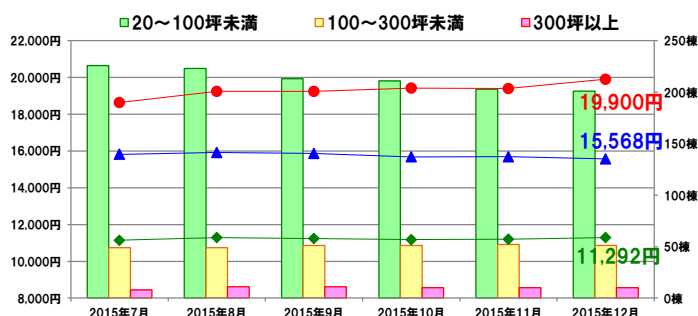
空室棟数・推定成約賃料6ヵ月の推移



	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	10,805円 (+0円)	13,877円 (+44円)	17,500円 (+1,300円)
空室棟数	167棟 (▲2棟)	30棟 (+2棟)	3棟 (▲1棟)

④茅場町・築地エリア

空室棟数・推定成約賃料6ヵ月の推移

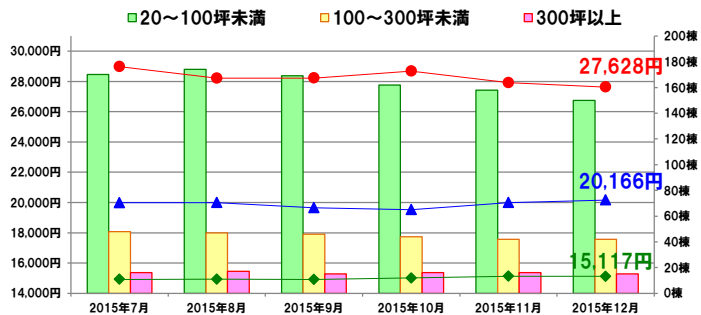


	20~100坪 未満 (前月比)	100~300坪 未満 (前月比)	300坪以上 (前月比)
推定成約賃料	11,292円 (+95円)	15,568円 (▲120円)	19,900円 (+500円)
空室棟数	201棟 (▲2棟)	51棟 (▲1棟)	10棟 (+0棟)

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

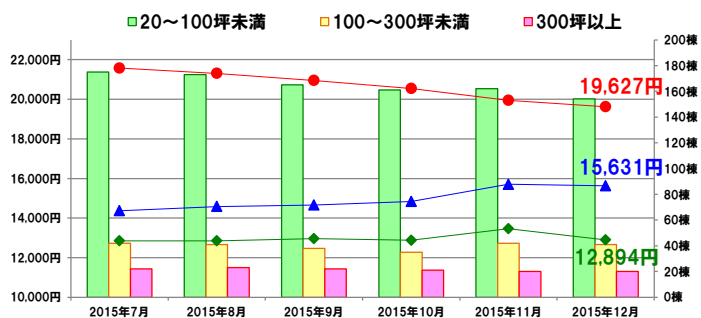
空室棟数・推定成約賃料6ヵ月の推移



	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	15,117円 (▲8円)	20,166円 (+174円)	27,628円 (▲291円)
空室棟数	150棟 (▲8棟)	42棟 (+0棟)	15棟 (▲1棟)

②浜松町・田町エリア

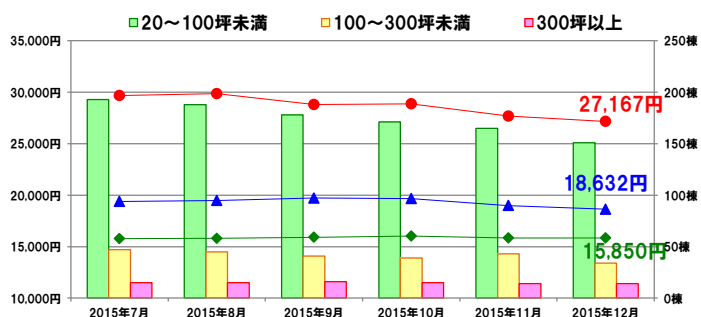
空室棟数・推定成約賃料6ヵ月の推移



	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	12,894円 (▲573円)	15,631円 (▲72円)	19,627円 (▲318円)
空室棟数	154棟 (▲8棟)	41棟 (▲1棟)	20棟 (+0棟)

③赤坂・青山・六本木エリア

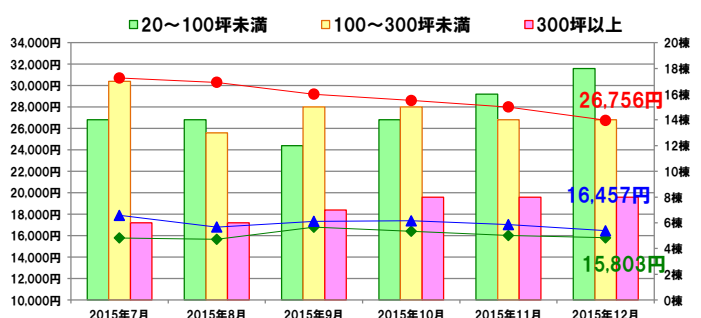
空室棟数・推定成約賃料6ヵ月の推移



	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	15,850円 (+3円)	18,632円 (▲367円)	27,167円 (▲519円)
空室棟数	151棟 (▲14棟)	34棟 (▲9棟)	14棟 (+0棟)

④品川エリア

空室棟数・推定成約賃料6ヵ月の推移

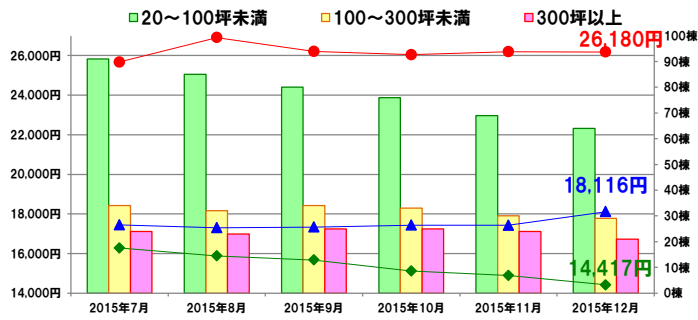


	20~100坪 未満 (前月比)	100~300坪 未満 (前月比)	300坪以上 (前月比)
推定成約賃料	15,803円 (▲209円)	16,457円 (▲572円)	26,756円 (▲1,243円)
空室棟数	18棟 (+2棟)	14棟 (+0棟)	8棟 (+0棟)

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

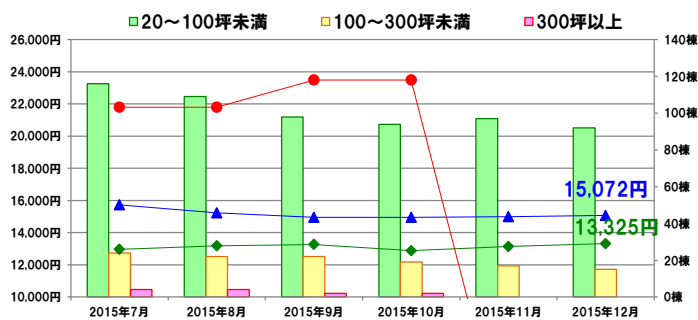
空室棟数・推定成約賃料6ヵ月の推移



	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	14,417円 (▲468円)	18,116円 (+688円)	26,180円 (▲17円)
空室棟数	64棟 (▲5棟)	29棟 (▲1棟)	21棟 (▲3棟)

②東新宿・四ツ谷エリア

空室棟数・推定成約賃料6ヵ月の推移

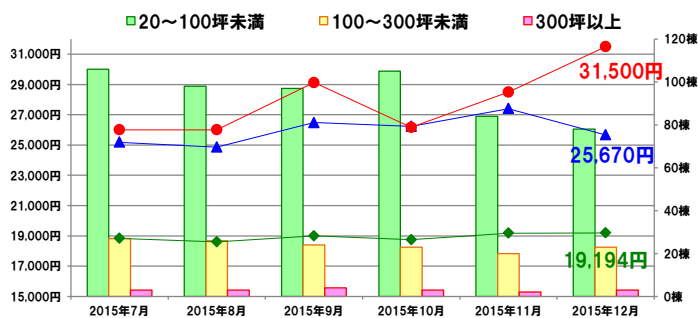


	20~100坪 未満 (前月比)	100~300坪 未満 (前月比)	300坪以上 (前月比)
推定成約賃料	13,325円 (+176円)	15,072円 (+72円)	0円 (+0円)
空室棟数	92棟 (▲5棟)	15棟 (▲2棟)	0棟 (+0棟)

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

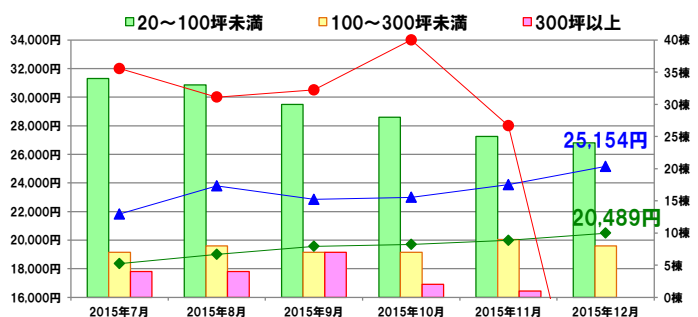
空室棟数・推定成約賃料6ヵ月の推移



	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	19,194円 (+15円)	25,670円 (▲1,735円)	31,500円 (+3,000円)
空室棟数	78棟 (▲6棟)	23棟 (+3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ヵ月の推移



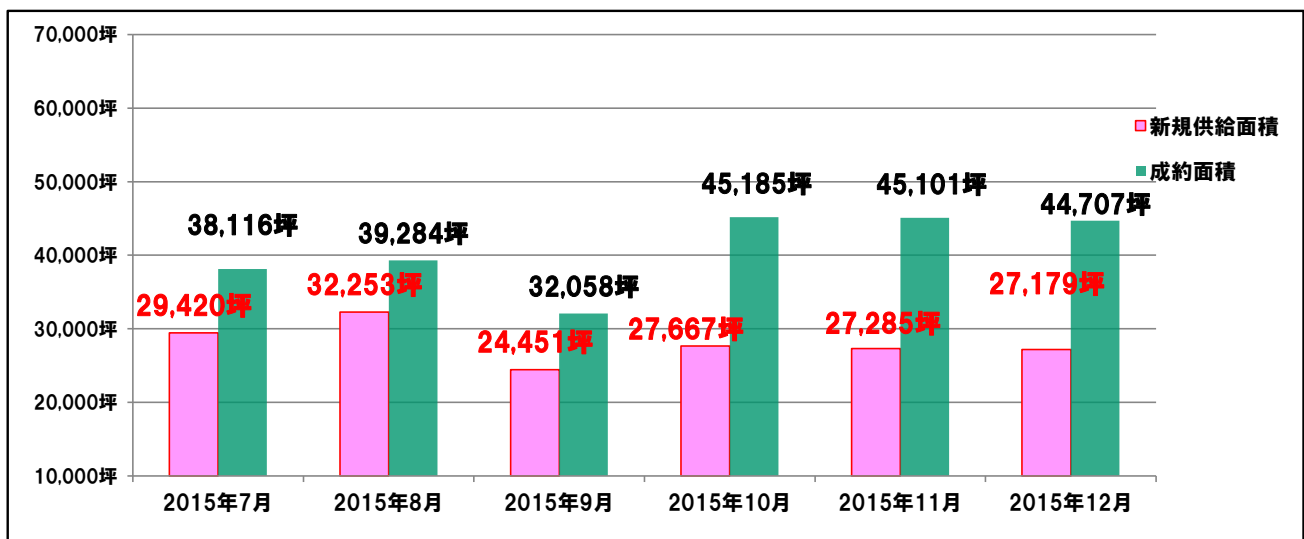
	20~100坪 未満 (前月比)	100~300坪 未満 (前月比)	300坪以上 (前月比)
推定成約賃料	20,489円 (+510円)	25,154円 (+1,278円)	0円 #####
空室棟数	24棟 (▲1棟)	8棟 (▲1棟)	0棟 (▲1棟)

3ヵ月ごとの平均フリーレント推移

	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	2015年10～12月
千代田区	2.4ヵ月	1.4ヵ月	2.3ヵ月	2.4ヵ月	1.8ヵ月	3.3ヵ月
中央区	3.0ヵ月	3.1ヵ月	2.4ヵ月	2.0ヵ月	1.6ヵ月	1.8ヵ月
港区	3.2ヵ月	2.6ヵ月	2.3ヵ月	2.4ヵ月	2.4ヵ月	3.0ヵ月
新宿区	1.8ヵ月	2.2ヵ月	2.2ヵ月	2.1ヵ月	1.0ヵ月	2.2ヵ月
渋谷区	2.0ヵ月	4.8ヵ月	2.3ヵ月	2.2ヵ月	3.4ヵ月	0.8ヵ月
平均値	3.2ヵ月	3.2ヵ月	2.7ヵ月	2.3ヵ月	1.9ヵ月	2.4ヵ月

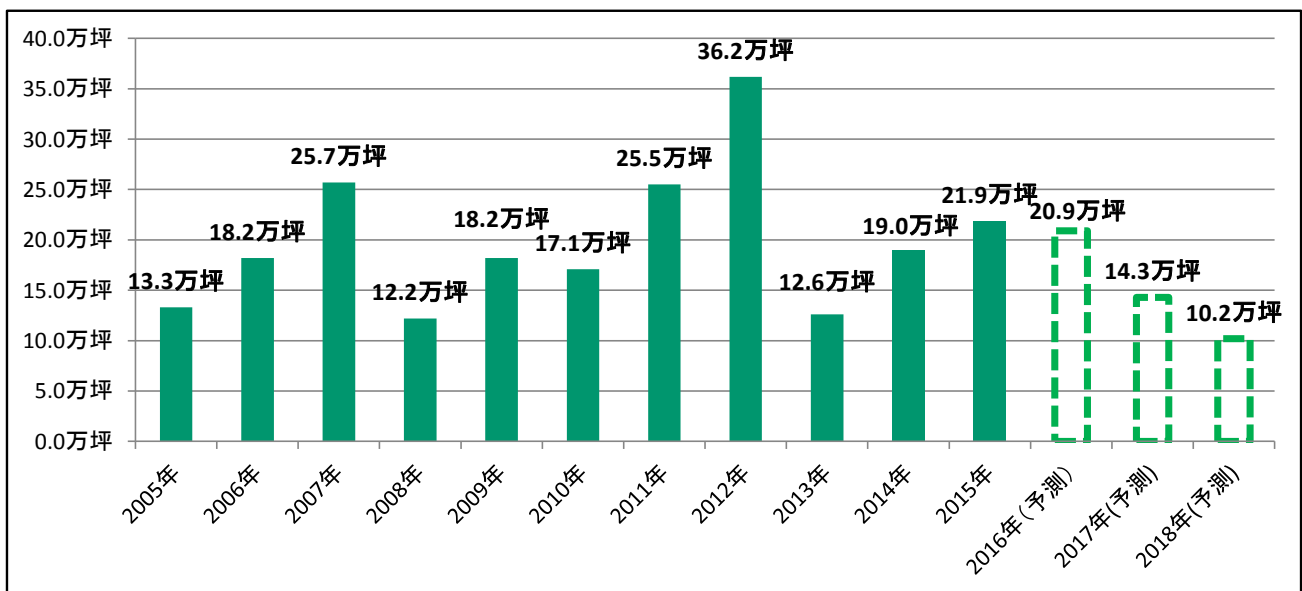
※ビルディング企画仲介実績より算出

直近6ヵ月 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

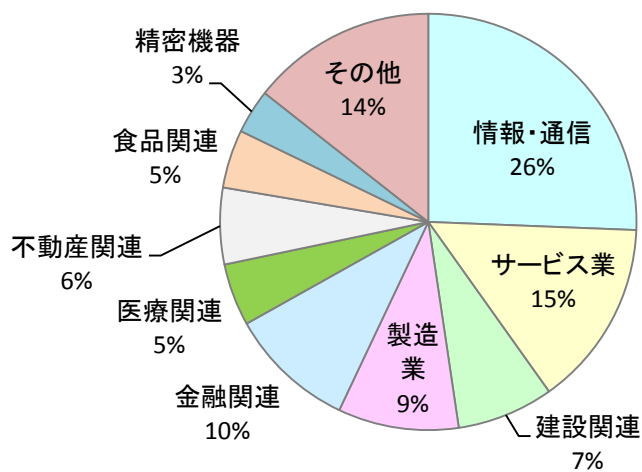
12月の主な大型新築物件

ビル名	所在地	階建	基準階面積
アーバンネット日本橋2丁目	中央区日本橋	10階	305坪
フロントプレイス南新宿	渋谷区千駄ヶ谷	8階	187坪

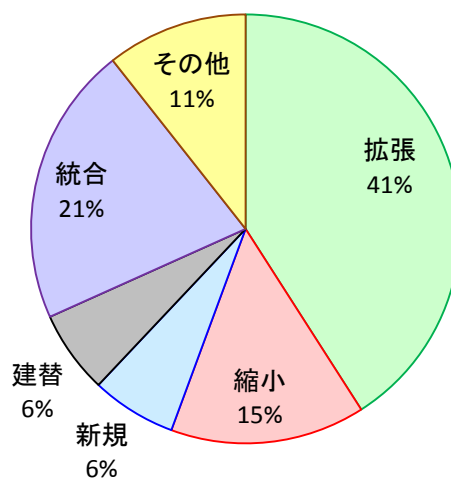
移転動向調査

※2014年12月から2015年11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)705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12月1日～2015年12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 8,647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