

～2011年11月度調査～
東京主要5区 速報版

2011年 12月 7日作成

東京主要5区 オフィス市況調査速報

— 2011年11月度調査より —

■大型ビル※1の平均空室率は 7.66%(前月より+0.19ポイント)
2ヶ月連続で上昇

■平均募集賃料※2は 39ヶ月連続下落で 18,628円 (前月比 ▲327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(本社:東京都千代田区、代表取締役社長:林 豊吉)は、2011年11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速報』を発表致します。

【11月度のポイント】

2011年11月度の東京主要5区の大型ビル平均空室率は7.66%(前月比+0.19ポイント)となり、2カ月連続で上昇しました。最も空室率が上昇したのは港区で、8.84%(前月比+0.49ポイント)となりました。港区では集約や撤退などの企業再編を目的とした500坪超の大規模な解約が数件あり、2カ月連続で空室率が上昇しています。また港区と同様の動きが品川区や江東区でも数件あり、同区に於いても空室率が上昇しています。

平均募集賃料は39カ月連続下落の18,628円(前月比▲327円)となり、2004年の調査開始以来の最低額を13カ月連続で更新しました。来年3月の年度末に向けて空室を解消したいオーナーが、価格調整で顧客を誘致する動きが加速しており、10月・11月の2カ月で平均募集賃料は576円と大きく下落しています。

新築ビル※3の平均空室率は23.29%(前月比+1.58ポイント)、平均募集賃料は24,763円(前月比+969円)となりました。新築ビル31棟中、空室率が10%未満の高稼働率物件が半数以上を占めており、柔軟な価格調整により早期に空室を解消しているビルが多い事が伺えます。

11月は10月同様、年始から続いた空室解消の影響を受けた二次空室の発生により空室率は上昇しましたが、12月も引続き二次空室発生の懸念が払拭されておらず、空室率の改善が期待し難い状況が続いています。

上記の東京主要5区の詳細分析を含む全国6大都市圏(札幌、仙台、東京・神奈川、名古屋、大阪、福岡)のオフィス市況については、「確定版」ニュースリリースをご参照ください。

※ビルNAVIニュース(<http://www.birunavi-news.net/>)にて詳細な分析をしていますので、
そちらも併せてご参照ください。

※1 大型ビル…空室率は基準階床面積100坪以上のビル、平均募集賃料は基準階床面積100～300坪のビル
※2 平均募集賃料…1坪あたりの単価で表示 (共益費含む)
※3 新築物件…竣工後1年未満のビル (主要5区のみ)

◆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
経営企画室/三脇(ミワキ)

フリーダイヤル:0120-222-060
TEL:03-6361-5081 FAX:03-6361-5099
東京都千代田区霞が関3-8-1虎の門三井ビル
E-mail:h-miwaki@building.co.jp
<http://www.building.co.jp>

【大型ビル 直近13カ月 空室率推移表】

		調査月	2010.11	2010.12	2011.01	2011.02	2011.03	2011.04	2011.05	2011.06	2011.07	2011.08	2011.09	2011.10	2011.11
東京	主要5区	千代田区	7.02%	7.20%	7.12%	6.98%	7.00%	6.97%	6.62%	6.19%	6.05%	5.52%	5.64%	5.63%	5.81%
		中央区	8.21%	8.14%	8.20%	8.02%	7.89%	7.10%	6.66%	6.40%	6.76%	6.80%	7.18%	7.09%	7.20%
		港区	9.90%	9.91%	10.29%	10.22%	10.10%	10.54%	9.80%	10.05%	9.67%	8.83%	8.17%	8.35%	8.84%
		新宿区	8.72%	9.00%	8.88%	8.83%	8.45%	8.33%	10.67%	10.27%	9.00%	9.24%	8.78%	9.65%	9.50%
		渋谷区	11.21%	10.38%	11.72%	10.20%	9.53%	9.02%	8.52%	6.91%	6.80%	7.59%	7.50%	7.83%	7.75%
		平均値	9.01%	8.92%	9.24%	8.85%	8.59%	8.50%	8.39%	8.06%	7.75%	7.46%	7.27%	7.47%	7.66%
		新築平均値	29.03%	17.92%	22.56%	23.56%	28.48%	26.83%	30.58%	24.82%	20.08%	22.34%	19.07%	21.71%	23.29%
	その他	品川区	11.91%	11.43%	9.48%	12.20%	11.01%	10.93%	10.61%	10.53%	11.60%	11.51%	11.59%	10.93%	10.98%
		豊島区	7.45%	7.52%	7.09%	6.77%	6.39%	6.18%	6.35%	6.77%	6.43%	6.02%	7.13%	6.94%	7.08%
		台東区	11.12%	10.81%	10.43%	9.58%	9.19%	8.34%	9.10%	8.46%	8.11%	7.78%	7.47%	6.37%	6.57%
		江東区	13.94%	14.06%	15.97%	18.62%	18.41%	17.99%	17.52%	16.97%	17.00%	16.43%	16.63%	16.52%	16.97%

・空室率は小数点以下第二位未満は切捨て

【大型ビル 直近13カ月 平均募集賃料推移表】

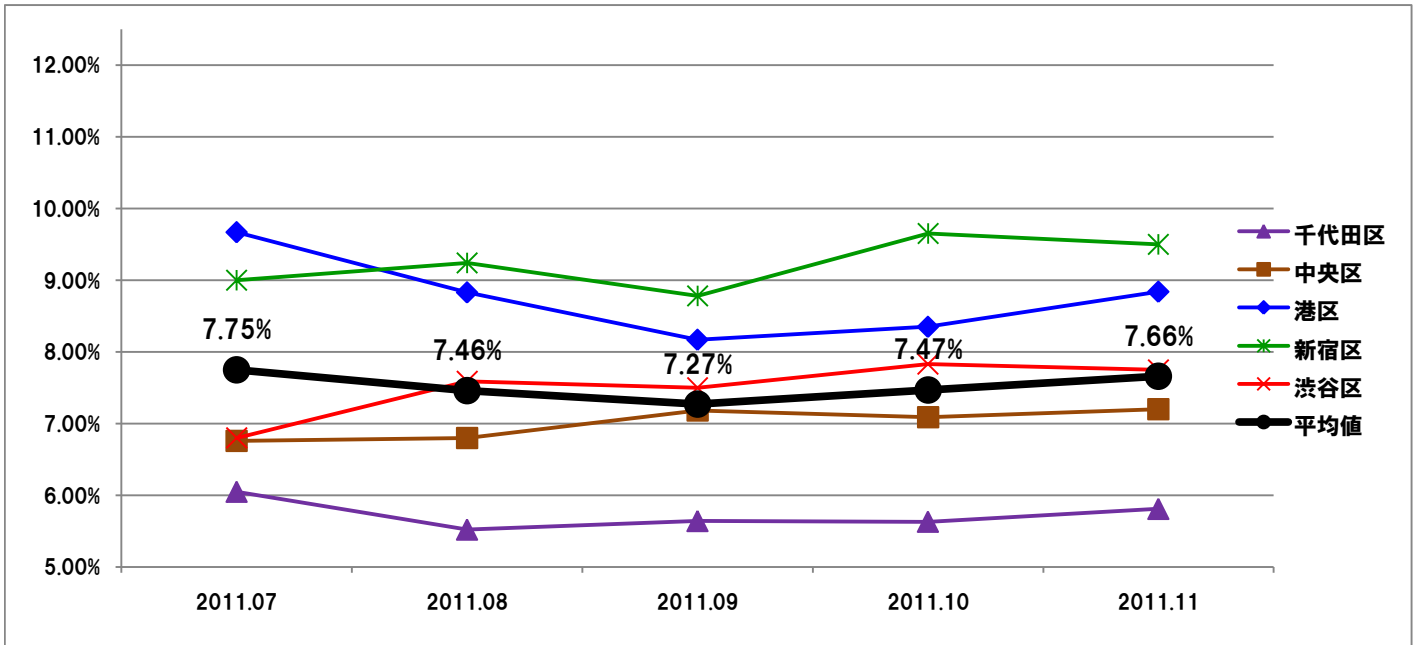
		調査月	2010.11	2010.12	2011.01	2011.02	2011.03	2011.04	2011.05	2011.06	2011.07	2011.08	2011.09	2011.10	2011.11
東京	主要5区	千代田区	23,320円	23,179円	23,234円	22,567円	22,502円	22,150円	22,016円	21,621円	21,793円	21,681円	21,478円	20,948円	20,485円
		中央区	18,598円	18,385円	18,374円	18,092円	18,178円	18,376円	18,112円	18,073円	18,048円	17,875円	18,097円	17,803円	17,420円
		港区	19,697円	19,531円	19,698円	19,646円	19,471円	19,570円	19,617円	19,534円	19,316円	19,225円	19,328円	19,106円	18,775円
		新宿区	18,322円	18,258円	18,159円	17,911円	17,892円	17,836円	18,151円	17,941円	17,726円	17,774円	17,456円	17,443円	17,516円
		渋谷区	21,010円	21,007円	20,669円	20,347円	20,185円	19,983円	19,688円	19,525円	19,437円	19,689円	19,659円	19,476円	18,942円
		平均値	20,189円	20,072円	20,027円	19,713円	19,646円	19,583円	19,517円	19,339円	19,264円	19,249円	19,204円	18,955円	18,628円
		新築平均値	22,586円	22,174円	22,909円	23,825円	23,762円	24,139円	24,382円	24,906円	24,700円	23,179円	22,900円	23,794円	24,763円
	その他	品川区	15,082円	15,087円	15,246円	15,315円	15,096円	15,291円	15,167円	15,275円	15,174円	14,940円	14,855円	14,593円	15,041円
		豊島区	17,667円	17,940円	18,075円	17,091円	17,138円	16,846円	17,257円	17,164円	16,938円	16,893円	16,707円	16,132円	15,736円
		台東区	16,049円	16,273円	16,112円	15,640円	15,644円	14,223円	14,589円	14,430円	14,119円	14,205円	13,662円	13,777円	13,723円
		江東区	13,843円	13,970円	13,816円	13,640円	13,600円	13,494円	13,916円	14,140円	14,046円	14,316円	14,236円	13,905円	13,759円

・賃料平均は小数以下切捨て

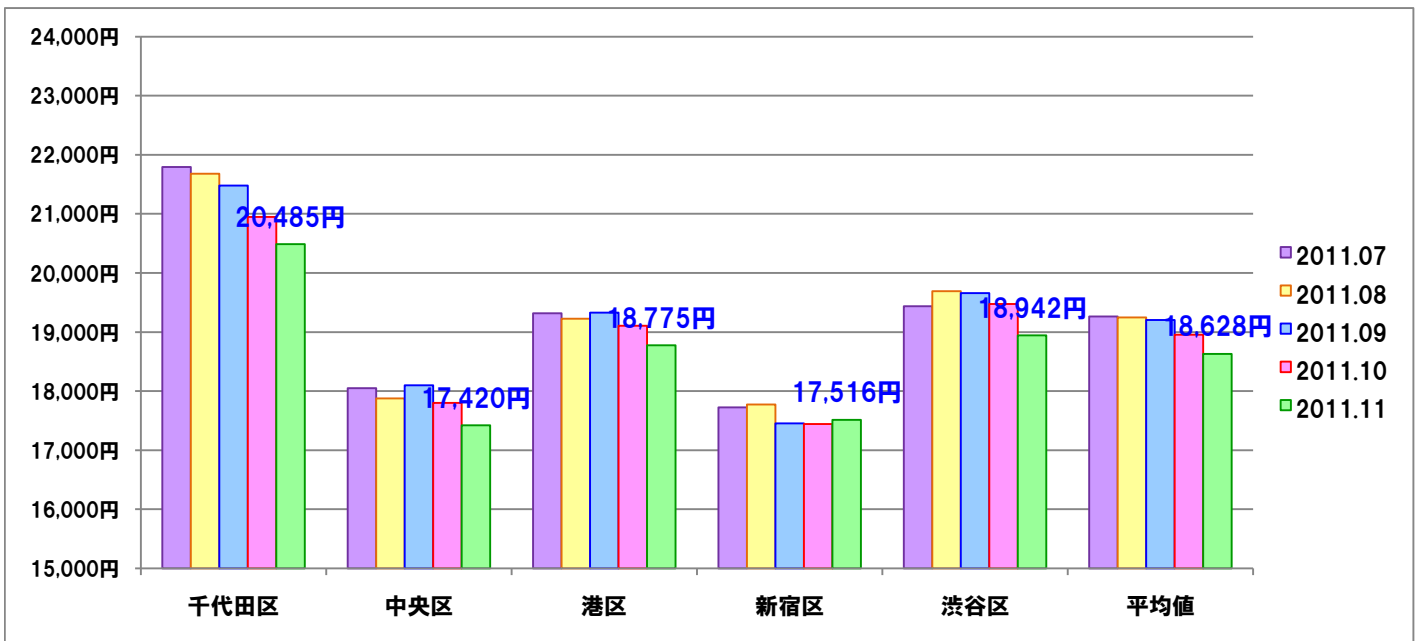
【規模別 平均募集賃料】

	大型ビル平均空室率 (100坪以上)		大型ビル平均募集賃料 (100~300坪未満)		その他 平均募集賃料		
	空室率	前月比	賃料	前月比	小型ビル (20~50坪未満)	中型ビル (50~100坪未満)	大規模ビル (300坪以上)
千代田区	5.81%	0.18%	20,485円	-463円	15,057円	16,999円	35,000円
中央区	7.20%	0.11%	17,420円	-383円	15,105円	16,203円	23,000円
港区	8.84%	0.49%	18,775円	-331円	16,353円	17,624円	23,621円
新宿区	9.50%	-0.15%	17,516円	73円	15,447円	16,052円	22,192円
渋谷区	7.75%	-0.08%	18,942円	-534円	17,846円	17,795円	22,100円
平均値	7.66%	0.19%	18,628円	-327円	15,962円	16,935円	25,183円
新築平均	23.29%	1.58%	24,763円	969円	-	-	-

【直近5か月 大型ビル平均空室率推移グラフ】



【直近5か月 大型ビル平均募集賃料推移グラフ】



《 データ概要 》

● 共通データ ●

調査期間：2011年11月1日～2011年11月30日

対 象：上記期間内にテナント募集を行ったオフィスビル

用 途：飲食店・物販店などの店舗ビル、工場、倉庫は除外

規模分類：フロア面積により

大規模（300坪 以上）

大 型（100～299坪）

中 型（ 50～ 99坪）

小 型（ 20～ 49坪）に分類 （※平均募集賃料のみ）

● 調査棟数 ●

東京主要5区 5,611棟 （新築ビル31棟含む）

その他東京 587棟

《 ビルディンググループ 概要 》

■ 株式会社 ビルディング企画 ■

代表取締役社長：林 豊吉

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 ■

代表取締役社長：竹下 勝也

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 ■

代表取締役社長：浜島 規純

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 ■

代表取締役社長：椎葉 政義

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

■ 株式会社 テレトニー ■

代表取締役社長：鈴木 一義

事業内容：電気通信設備事業、電気設備事業、セキュリティ事業 他