

～2011年12月度調査～
東京主要5区 速報版

2012年 1月 16日作成

東京主要5区 オフィス市況調査速報

— 2011年12月度調査より —

■大型ビル※₁の平均空室率は 7.72%(前月より+0.06ポイント)
3ヶ月連続で上昇

■平均募集賃料※₂は 40ヶ月連続下落で 18,618円 (前月比 ▲10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速報』を発表致します。

【12月度のポイント】

2011年12月度の東京主要5区の大型ビル平均空室率は7.72%(前月比+0.06ポイント)となり、3カ月連続で上昇しました(2010年12月末の8.92%に比べ▲1.20ポイント改善)。最も空室率が上昇したのは新宿区で、11.88%(前月比+2.38ポイント)となりました。新宿区では大型の新築ビルが竣工した影響を受け、空室率が大きく上昇しています。しかし新宿区を除く他の4区では、渋谷区の6.99%(前月比▲0.76ポイント)をはじめとして、各区で空室率が改善されています。

平均募集賃料は40カ月連続下落の18,618円(前月比▲10円)となり、2004年の調査開始以来の最低額を14カ月連続で更新し、依然として下落が続いています(2010年12月末の20,072円に比べ▲1,454円下落)。12月は千代田区では平均募集賃料が20,846円(前月比+361円)と大きく上昇しましたが、この背景には新規募集物件が高額な賃料で募集を開始した事が理由と考えられます。

新築ビル※₃の平均空室率は30.25%(前月比+6.96ポイント)、平均募集賃料は24,971円(前月比+208円)となりました。新築の空室率は、新宿区で大型物件が竣工した影響を受け上昇しています。

2011年は震災の影響により、耐震や自家発電を目的とした移転が活発化するなど、移転ニーズに大きな変化がある1年でした。2012年は千代田区・港区・新宿区を中心に大規模な新築ビルの竣工が相次ぐため、これに伴った二次空室が懸念されます。又、2013年に竣工する物件でも募集活動が本格化してくるため、既存物件を含めたテナント誘致活動のさらなる激化が予想されます。

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	2010.12	2011.01	2011.02	2011.03	2011.04	2011.05	2011.06	2011.07	2011.08	2011.09	2011.10	2011.11	2011.12
東京	主要5区	千代田区	7.20%	7.12%	6.98%	7.00%	6.97%	6.62%	6.19%	6.05%	5.52%	5.64%	5.63%	5.81%	5.52%
		中央区	8.14%	8.20%	8.02%	7.89%	7.10%	6.66%	6.40%	6.76%	6.80%	7.18%	7.09%	7.20%	7.14%
		港区	9.91%	10.29%	10.22%	10.10%	10.54%	9.80%	10.05%	9.67%	8.83%	8.17%	8.35%	8.84%	8.31%
		新宿区	9.00%	8.88%	8.83%	8.45%	8.33%	10.67%	10.27%	9.00%	9.24%	8.78%	9.65%	9.50%	11.88%
		渋谷区	10.38%	11.72%	10.20%	9.53%	9.02%	8.52%	6.91%	6.80%	7.59%	7.50%	7.83%	7.75%	6.99%
		平均値	8.92%	9.24%	8.85%	8.59%	8.50%	8.39%	8.06%	7.75%	7.46%	7.27%	7.47%	7.66%	7.72%
		新築平均値	17.92%	22.56%	23.56%	28.48%	26.83%	30.58%	24.82%	20.08%	22.34%	19.07%	21.71%	23.29%	30.25%
	その他	品川区	11.43%	9.48%	12.20%	11.01%	10.93%	10.61%	10.53%	11.60%	11.51%	11.59%	10.93%	10.98%	10.28%
		豊島区	7.52%	7.09%	6.77%	6.39%	6.18%	6.35%	6.77%	6.43%	6.02%	7.13%	6.94%	7.08%	6.96%
		台東区	10.81%	10.43%	9.58%	9.19%	8.34%	9.10%	8.46%	8.11%	7.78%	7.47%	6.37%	6.57%	6.81%
		江東区	14.06%	15.97%	18.62%	18.41%	17.99%	17.52%	16.97%	17.00%	16.43%	16.63%	16.52%	16.97%	16.80%

・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】

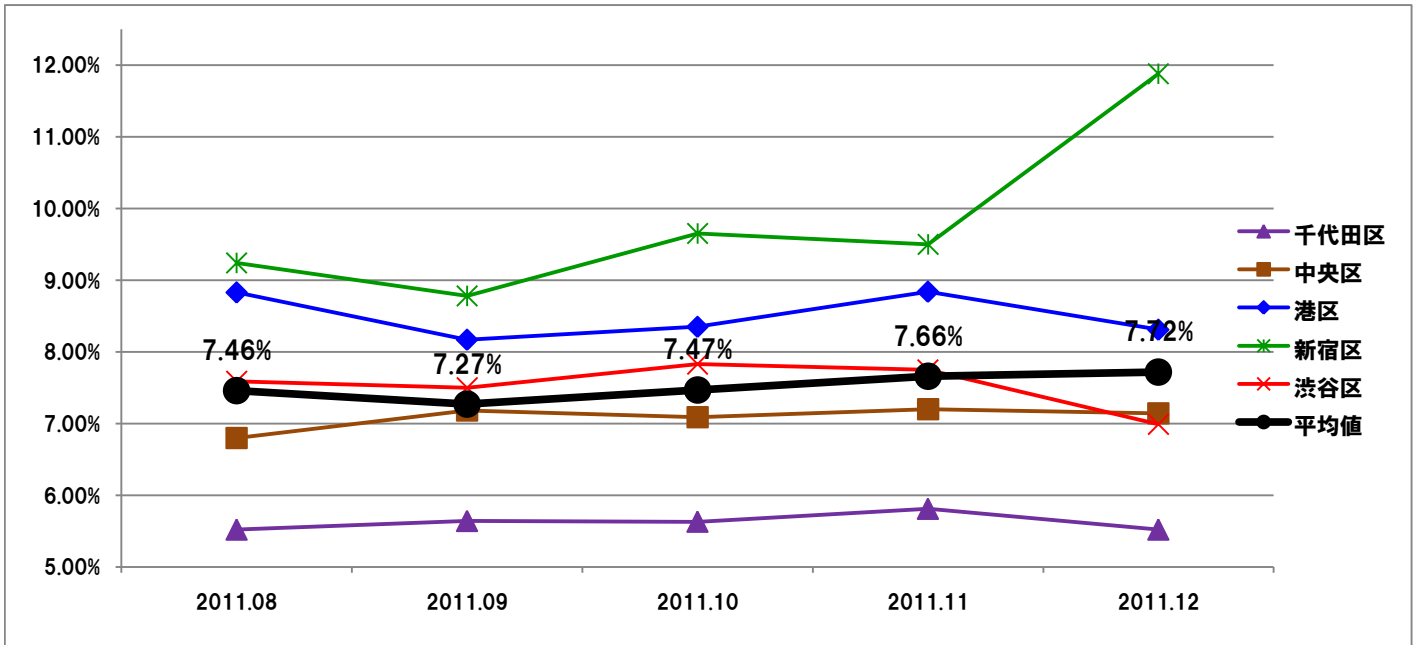
		調査月	2010.12	2011.01	2011.02	2011.03	2011.04	2011.05	2011.06	2011.07	2011.08	2011.09	2011.10	2011.11	2011.12
東京	主要5区	千代田区	23,179円	23,234円	22,567円	22,502円	22,150円	22,016円	21,621円	21,793円	21,681円	21,478円	20,948円	20,485円	20,846円
		中央区	18,385円	18,374円	18,092円	18,178円	18,376円	18,112円	18,073円	18,048円	17,875円	18,097円	17,803円	17,420円	17,314円
		港区	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	18,664円
		新宿区	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	17,470円
		渋谷区	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	18,797円
		平均値	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	18,618円
		新築平均値	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	24,971円
	その他	品川区	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	14,920円
		豊島区	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	15,837円
		台東区	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	12,924円
		江東区	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	13,618円

・賃料平均は小数以下切捨て

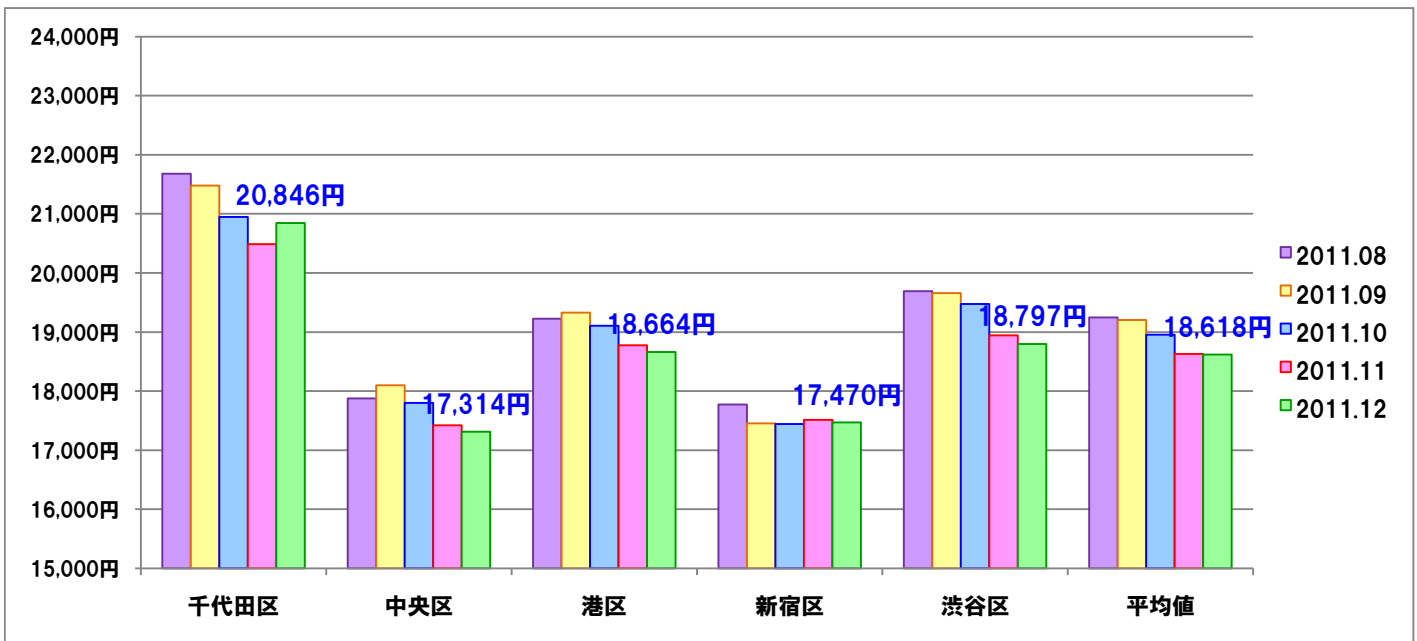
【規模別 平均募集賃料】

	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	5.52%	-0.29%	20,846円	361円	15,044円	16,959円	35,847円
中央区	7.14%	-0.06%	17,314円	-106円	14,962円	16,055円	21,880円
港区	8.31%	-0.53%	18,664円	-111円	16,136円	17,165円	23,199円
新宿区	11.88%	2.38%	17,470円	-46円	15,472円	16,035円	22,708円
渋谷区	6.99%	-0.76%	18,797円	-145円	17,743円	17,784円	20,917円
平均値	7.72%	0.06%	18,618円	-10円	15,871円	16,800円	24,910円
新築平均	30.25%	6.96%	24,971円	208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12月1日～2011年12月31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 5,583棟 （新築ビル31棟含む）

その他東京 599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：林 豊吉

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