

～2010年11月度調査～
東京主要5区 速報版

2010年 12月 8日作成

東京主要5区 オフィス市況調査速報

— 2010年11月度調査より —

■大型ビル※₁の平均空室率は前月より0.27ポイント減少し9.01%

■平均募集賃料※₂は27ヶ月連続下落で20,189円(前月比-220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)は、2010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】

2010年11月度の東京主要5区の平均空室率は前月より0.27ポイント減少し9.01%となりました。11月度は千代田区(前月比-0.15ポイント)、中央区(前月比-0.43ポイント)、港区(前月比-0.22ポイント)、新宿区(前月比-0.68ポイント)の4区でそれぞれ空室率が減少しています。大規模な内部増床や経費削減を目的とした移転の動きが見られた事が要因と思われます。2010年6月の9.83%をピークに平均空室率は減少基調を辿っており、空室率は改善の兆しが伺えます。

新築ビル※₃は大規模ビルが満室で竣工した事等から、空室率は29.03%と前月比6.75ポイントの大幅減少となりました。ピークの2010年5月は空室率が44.94%でしたが、募集賃料を既存ビルに近付ける等の柔軟な価格調整により、空室率は半年間で15.91ポイント減少しており、新築ビルの空室率は改善してきたと言えます。

平均募集賃料は27ヶ月連続下落で20,189円(前月比-220円)となりました。テナント確保のため値下げ競争は引き続き激化しており、フリーレントの長期化や賃料下落の動きはまだまだ続く事が予想されます。

2010年夏以降、賃料下落や大規模移転の増加により、既存・新築ビル共に空室率は改善の傾向を辿っています。しかし2011年以降は2010年度に比べ新築ビルの供給が増える事から、今後新たな二次空室の増加が懸念されてます。

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、12月中旬以降に報道関係の方々に発表予定の「確定版」ニュースリリースをご参照ください。

※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…一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

◆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

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
<http://www.building.co.jp>

【直近13カ月 空室率推移表】

		調査月	09/11	09/12	10/1	10/2	10/3	10/4	10/5	10/6	10/7	10/8	10/9	10/10	10/11
東京	主要5区	千代田区	6.73%	6.69%	6.91%	6.85%	7.59%	7.55%	7.87%	7.46%	7.45%	7.09%	7.02%	7.17%	7.02%
		中央区	3.60%	5.21%	5.73%	5.83%	7.21%	7.69%	8.05%	8.64%	8.70%	8.66%	8.75%	8.64%	8.21%
		港区	8.70%	8.79%	9.23%	9.71%	9.91%	11.14%	11.24%	10.95%	10.47%	10.42%	10.41%	10.12%	9.90%
		新宿区	9.89%	9.98%	10.28%	10.32%	10.10%	10.15%	10.36%	10.42%	9.81%	9.65%	8.88%	9.40%	8.72%
		渋谷区	8.63%	9.47%	9.51%	9.39%	9.18%	10.88%	11.07%	11.68%	11.60%	11.24%	10.22%	11.09%	11.21%
		平均値	7.51%	8.03%	8.33%	8.42%	8.80%	9.48%	9.72%	9.83%	9.61%	9.41%	9.06%	9.28%	9.01%
		新築平均値	22.50%	25.60%	25.08%	25.04%	30.11%	42.49%	44.94%	43.24%	44.74%	42.86%	38.56%	35.78%	29.03%
	その他	品川区	6.86%	6.61%	7.01%	6.83%	6.74%	7.38%	7.80%	8.01%	10.64%	10.75%	10.70%	11.75%	11.91%
		豊島区	5.50%	5.98%	5.61%	5.89%	5.74%	5.64%	5.60%	5.68%	5.81%	6.05%	6.47%	6.95%	7.45%
		台東区	8.53%	9.13%	9.41%	9.42%	9.85%	8.27%	7.80%	8.15%	8.51%	12.39%	11.20%	11.22%	11.12%
		江東区	6.62%	7.40%	8.14%	8.38%	8.93%	9.42%	10.09%	10.97%	10.64%	12.42%	14.01%	14.30%	13.94%

・空室率は小数点以下第二位未満は切捨て

【直近13カ月 平均募集賃料推移表】

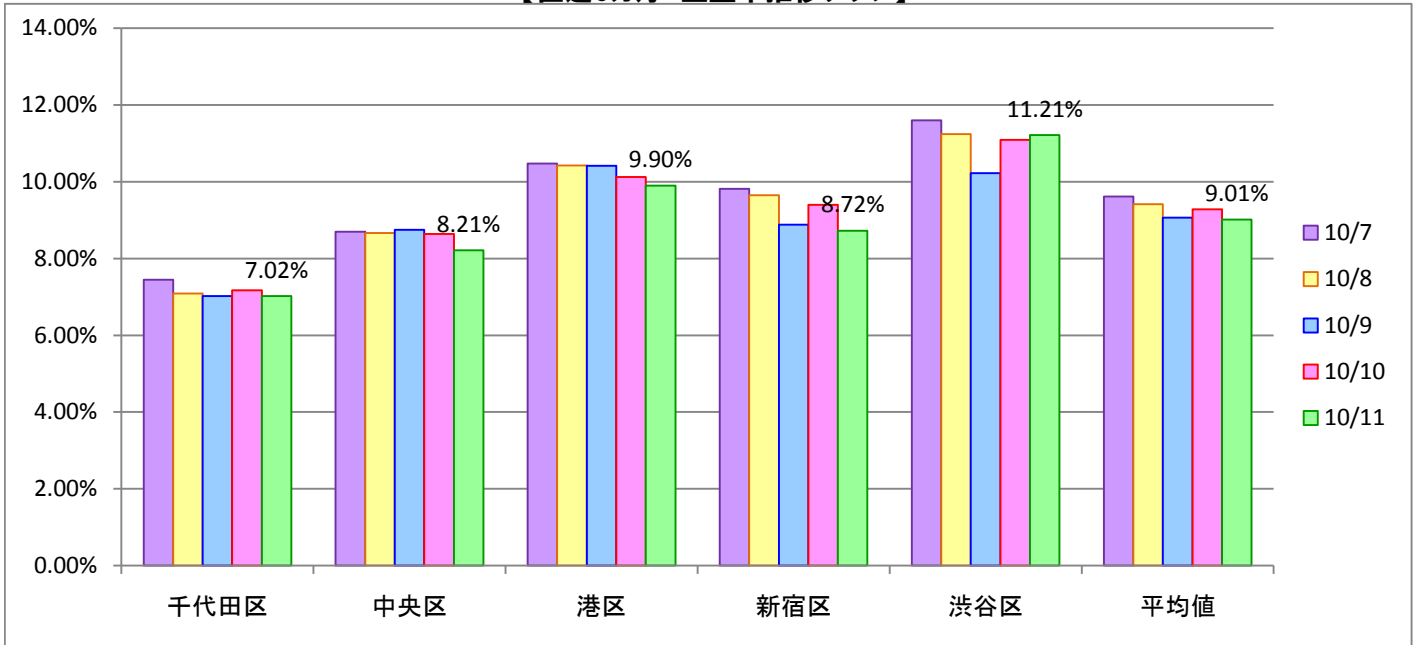
		調査月	09/11	09/12	10/1	10/2	10/3	10/4	10/5	10/6	10/7	10/8	10/9	10/10	10/11
東京	主要5区	千代田区	26,598円	26,217円	26,057円	25,580円	24,849円	24,575円	24,739円	24,700円	24,145円	24,347円	23,932円	23,550円	23,320円
		中央区	21,077円	20,858円	20,653円	20,199円	20,044円	19,603円	19,249円	19,247円	18,810円	18,697円	18,807円	18,418円	18,598円
		港区	23,506円	22,940円	22,340円	22,117円	21,829円	21,686円	21,696円	21,565円	21,224円	20,959円	20,670円	20,247円	19,697円
		新宿区	22,151円	21,849円	21,242円	20,511円	20,562円	20,089円	19,834円	19,546円	19,403円	19,145円	19,101円	18,788円	18,322円
		渋谷区	21,909円	21,700円	22,204円	21,282円	20,929円	20,981円	21,351円	21,263円	21,305円	21,329円	21,573円	21,042円	21,010円
		平均値	23,048円	22,713円	22,499円	21,938円	21,643円	21,387円	21,374円	21,244円	20,977円	20,895円	20,817円	20,409円	20,189円
		新築平均値	30,533円	29,833円	28,375円	26,690円	25,985円	24,348円	24,500円	24,645円	23,306円	21,758円	22,344円	21,903円	22,586円
	その他	品川区	16,733円	16,962円	16,166円	16,169円	16,090円	15,937円	16,013円	15,732円	16,267円	15,493円	15,381円	15,272円	15,082円
		豊島区	18,094円	17,116円	16,976円	17,553円	17,230円	17,050円	17,129円	15,953円	18,492円	17,970円	17,393円	17,710円	17,667円
		台東区	17,734円	17,936円	17,503円	17,367円	17,126円	16,894円	17,011円	16,806円	16,702円	16,712円	19,547円	16,059円	16,049円
		江東区	14,661円	14,509円	14,253円	14,048円	14,145円	14,041円	14,382円	14,268円	14,180円	13,864円	13,737円	13,689円	13,843円

・賃料平均は小数以下切捨て

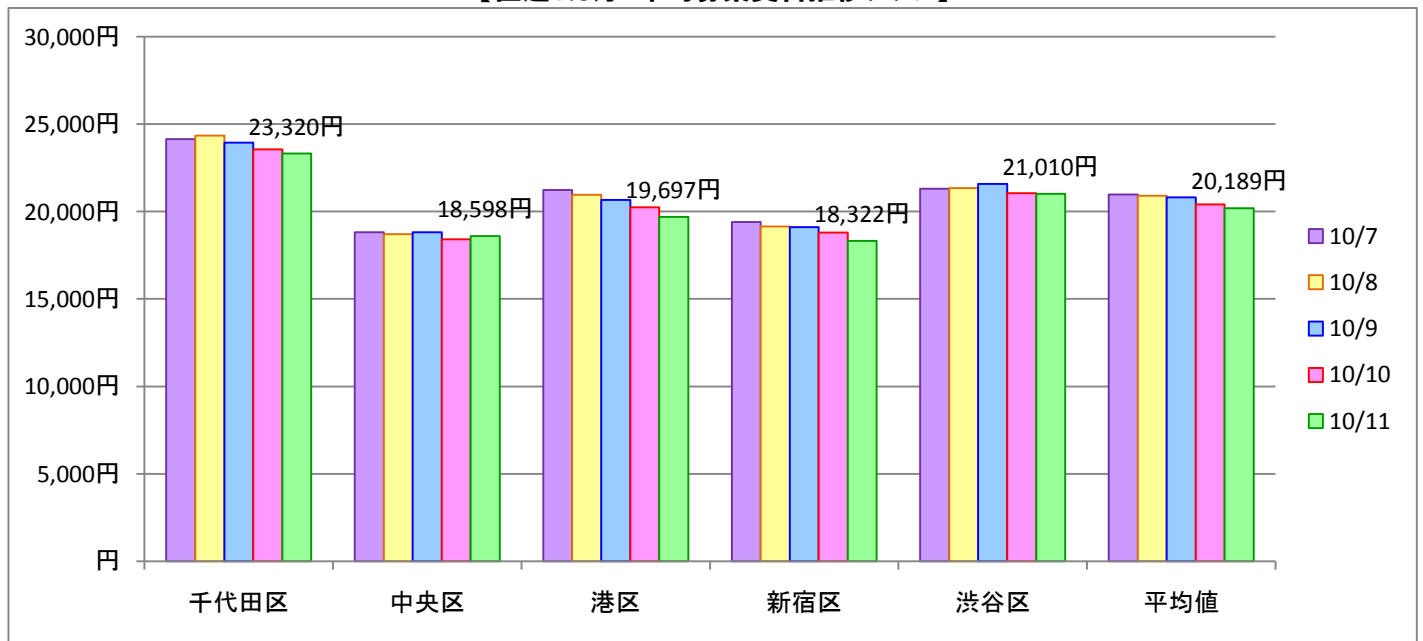
<11月度速報値 >
 東京主要5区の大型ビルの平均空室率:9.01%(前月比-0.27ポイント)
 東京主要5区の大型ビルの平均賃料:20,189円(前月比-220円)

	大型ビル平均空室率 (100坪以上)		大型ビル平均賃料 (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	大規模ビル (300坪以上)	中型ビル (50~100坪未満)	小型ビル (20~50坪)
千代田区	7.02%	-0.15%	23,320円	-230円	35,575円	18,985円	16,416円
中央区	8.21%	-0.43%	18,598円	180円	18,593円	17,992円	15,582円
港区	9.90%	-0.22%	19,697円	-550円	22,035円	18,770円	17,737円
新宿区	8.72%	-0.68%	18,322円	-466円	23,455円	17,220円	15,965円
渋谷区	11.21%	0.12%	21,010円	-32円	28,230円	19,404円	18,563円
平均値	9.01%	-0.27%	20,189円	-220円	25,578円	18,474円	16,853円
新築平均	29.03%	-6.75%	22,586円	683円	-	-	-

【直近5カ月 空室率推移グラフ】



【直近5カ月 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：2010年11月1日～2010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（100～300坪）

中 型（ 50～100坪）

小 型（ 20～ 50坪）に分類 （※平均募集賃料のみ）

● 調査棟数 ●

東京エリア 6692棟 （新築ビル41棟含む）

《 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