

～2011年1月度調査～
東京主要5区 速報版

2011年 2月 8日作成

東京主要5区 オフィス市況調査速報

— 2011年1月度調査より —

■大型ビル※₁の平均空室率は前月より 0.32ポイント増加し 9.24%

■平均募集賃料※₂は29ヶ月連続下落で20,027円(前月比-45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、2011年1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。

【1月度のポイント】

2011年1月度の東京主要5区の大型ビル平均空室率は9.24%(前月比+0.32ポイント)となりました。最も空室率が上昇したのは渋谷区で、前月比+1.34ポイント増加の11.72%となりました。渋谷区では新築ビルへの統合移転に伴う大型解約が発生した事が、空室率を上昇させた要因と考えられます。又、港区に於いても、新築ビルへの移転に伴う大型解約が発生した事で、空室率は前月比0.38ポイント増加の10.29%となっております。これらの新築ビルへの移転の背景には、まとまった面積が取れる新築ビルに値頃感がある事が理由としてあげられます。

新築ビル※₃の空室率は22.56%(前月比+4.64ポイント増加)となり、5ヶ月連続の下落から再び上昇に転じました。新築ビルへの移転は目立ってきてはいますが、1月は主要5区で新築ビルの竣工が多かった影響により空室率が上昇に転じています。

平均募集賃料は29ヶ月連続下落で20,027円(前月比-45円)となりました。ここに来て下落幅が小幅になってきていますが、この背景にはフリーレントや段階賃料等で賃料を調整するオーナーが増えている事が影響していると考えられます。

昨年同様に300坪超で値頃感のあるビルへの統合・集約移転が目立っており、これらの移転等に伴う中小ビルの二次空室の増加が続いています。しかし反面では、内部増床や拡張の動きも徐々に聞かれるようになってきており、回復への兆しが見え始めた感もあります。

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、2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(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

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	10/1	10/2	10/3	10/4	10/5	10/6	10/7	10/8	10/9	10/10	10/11	10/12	11/01
東京	主要5区	千代田区	6.91%	6.85%	7.59%	7.55%	7.87%	7.46%	7.45%	7.09%	7.02%	7.17%	7.02%	7.20%	7.12%
		中央区	5.73%	5.83%	7.21%	7.69%	8.05%	8.64%	8.70%	8.66%	8.75%	8.64%	8.21%	8.14%	8.20%
		港区	9.23%	9.71%	9.91%	11.14%	11.24%	10.95%	10.47%	10.42%	10.41%	10.12%	9.90%	9.91%	10.29%
		新宿区	10.28%	10.32%	10.10%	10.15%	10.36%	10.42%	9.81%	9.65%	8.88%	9.40%	8.72%	9.00%	8.88%
		渋谷区	9.51%	9.39%	9.18%	10.88%	11.07%	11.68%	11.60%	11.24%	10.22%	11.09%	11.21%	10.38%	11.72%
		平均値	8.33%	8.42%	8.80%	9.48%	9.72%	9.83%	9.61%	9.41%	9.06%	9.28%	9.01%	8.92%	9.24%
		新築平均値	25.08%	25.04%	30.11%	42.49%	44.94%	43.24%	44.74%	42.86%	38.56%	35.78%	29.03%	17.92%	22.56%
	その他	品川区	7.01%	6.83%	6.74%	7.38%	7.80%	8.01%	10.64%	10.75%	10.70%	11.75%	11.91%	11.43%	9.48%
		豊島区	5.61%	5.89%	5.74%	5.64%	5.60%	5.68%	5.81%	6.05%	6.47%	6.95%	7.45%	7.52%	7.09%
		台東区	9.41%	9.42%	9.85%	8.27%	7.80%	8.15%	8.51%	12.39%	11.20%	11.22%	11.12%	10.81%	10.43%
		江東区	8.14%	8.38%	8.93%	9.42%	10.09%	10.97%	10.64%	12.42%	14.01%	14.30%	13.94%	14.06%	15.97%

・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	10/1	10/2	10/3	10/4	10/5	10/6	10/7	10/8	10/9	10/10	10/11	10/12	11/01
東京	主要5区	千代田区	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	23,179円	23,234円
		中央区	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	18,385円	18,374円
		港区	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	19,531円	19,698円
		新宿区	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	18,258円	18,159円
		渋谷区	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	21,007円	20,669円
		平均値	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	20,072円	20,027円
		新築平均値	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	22,174円	22,909円
	その他	品川区	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	15,087円	15,246円
		豊島区	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	17,940円	18,075円
		台東区	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	16,273円	16,112円
		江東区	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	13,970円	13,816円

・賃料平均は小数以下切捨て

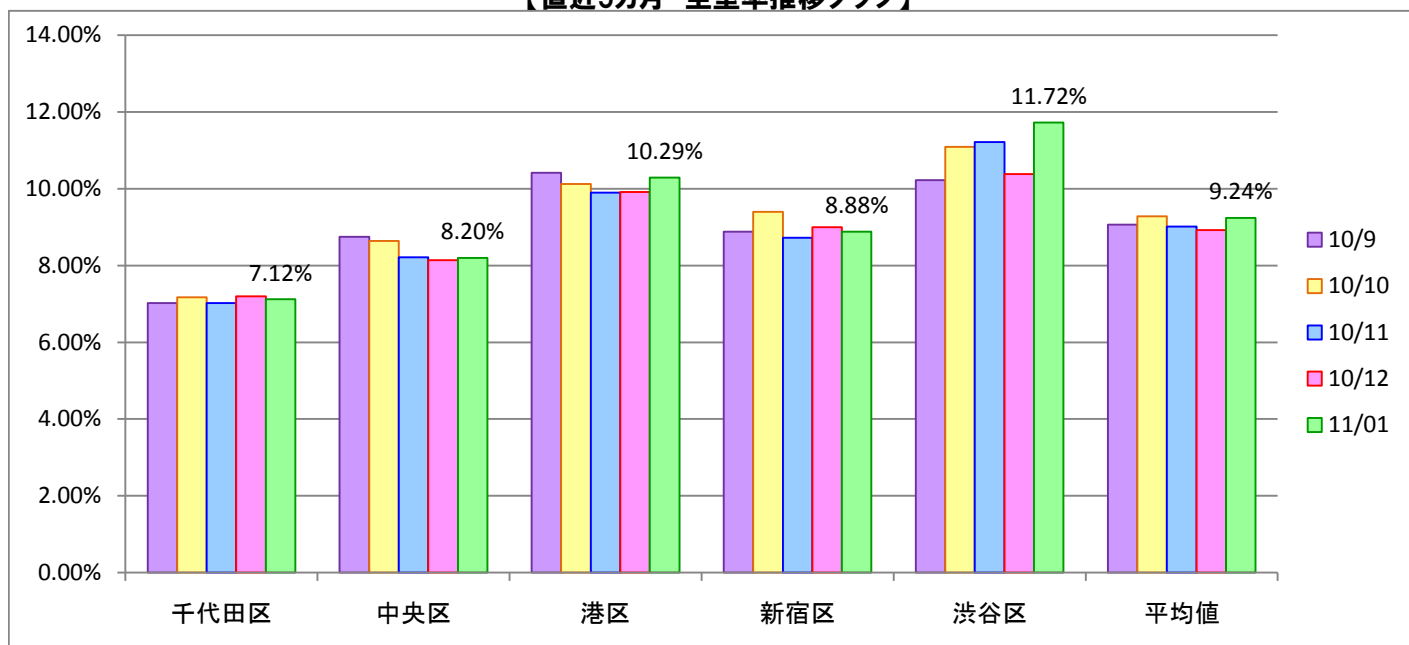
<1月度速報値 >

東京主要5区の大型ビルの平均空室率： 9.24%（前月比 +0.32ポイント）

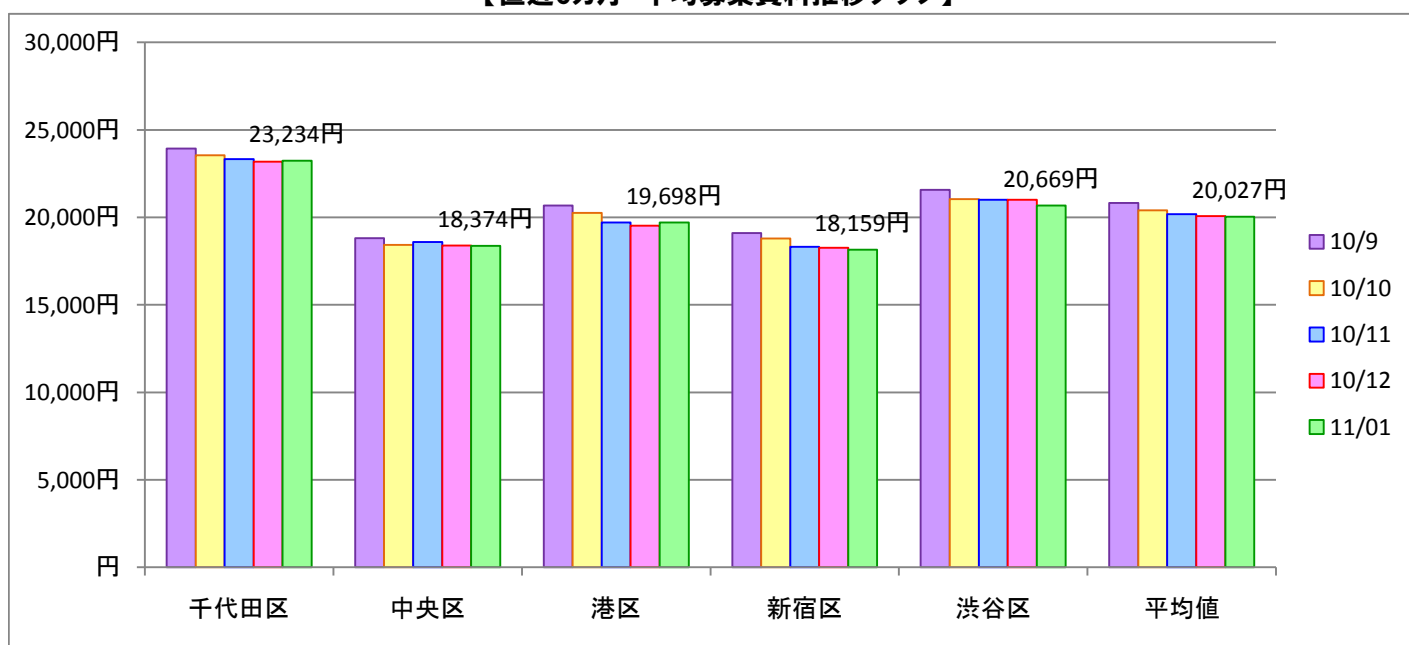
東京主要5区の大型ビルの平均賃料： 20,027円（前月比 -45円）

	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	中型ビル	小型ビル
					(300坪以上)	(50～100坪未満)	(20～50坪)
千代田区	7.12%	-0.08%	23,234円	55円	35,935円	18,561円	16,129円
中央区	8.20%	0.06%	18,374円	-11円	21,950円	17,815円	15,607円
港区	10.29%	0.38%	19,698円	167円	22,178円	18,661円	17,419円
新宿区	8.88%	-0.12%	18,159円	-99円	22,874円	17,036円	15,760円
渋谷区	11.72%	1.34%	20,669円	-338円	28,101円	19,139円	18,785円
平均値	9.24%	0.32%	20,027円	-45円	26,207円	18,242円	16,740円
新築平均	22.56%	4.64%	22,909円	735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：2011年1月1日～2011年1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（100～300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 ●

東京主要5区 6,658棟 （新築ビル37棟含む）

その他東京 838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 ■

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