

～2011年5月度調査～
東京主要5区 速報版

2011年 6月 3日作成

東京主要5区 オフィス市況調査速報

— 2011年5月度調査より —

■大型ビル※₁の平均空室率は 8.39% (前月より▲0.11ポイント減少)
4ヶ月連続で改善

■平均募集賃料※₂は 33ヶ月連続下落で 19,517円 (前月比▲66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5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。

【5月度のポイント】

2011年5月度の東京主要5区の大型ビル平均空室率は8.39%(前月比▲0.11ポイント)と、4ヶ月連続で改善しました。最も空室率が改善したのは港区で、前月比0.74ポイント減少の9.80%となり、4ヶ月ぶりに10%台を下回りました。港区では5,000坪超や1,000坪クラスの大規模な移転により、空室率が大幅に改善したと言えます。又、港区の品川方面では、空室を多く抱えているビルに値頃感が出てきた影響により、引合いが増加している模様です。

平均募集賃料は33ヶ月連続下落の19,517円(前月比▲66円)となりました。苦戦の続くエリアでテナント確保の為に値下げを余儀なくされているビルも多く聞かれますが、引合いが集中しているエリアでは募集賃料を下げ止める動きも出てきています。

新築ビル※₃の空室率は30.58%(前月比+3.75ポイント)、平均募集賃料は24,382円(前月比+243円)となりました。5月度は新築ビルへの移転が目立ちましたが、新宿区で10,000坪超の空室を抱えた新築ビルが竣工した影響により、空室率は悪化しています。既存ビルとの平均募集賃料の価格差は、値頃感のあるビルの成約が進んだ影響により5,000円弱まで再び広がってきました。

5月度の移転理由に『震災の影響でビルに不安がある』と答え、移転先は現ビルより耐震性に優れたビルを選んだテナントが多く聞かれました。経費削減による集約の動きや、業績好調による拡張の動き以外にも、安全を意識したオフィス移転も顕在化してきました。

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、6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)

2011年3月11日(金)に発生した東日本大震災により被災された皆様へは、
謹んでお見舞い申し上げ、一日も早い復旧をお祈り致します。

◆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	2010.05	2010.06	2010.07	2010.08	2010.09	2010.10	2010.11	2010.12	2011.01	2011.02	2011.03	2011.04	2011.05
東京	主要5区	千代田区	7.87%	7.46%	7.45%	7.09%	7.02%	7.17%	7.02%	7.20%	7.12%	6.98%	7.00%	6.97%	6.62%
		中央区	8.05%	8.64%	8.70%	8.66%	8.75%	8.64%	8.21%	8.14%	8.20%	8.02%	7.89%	7.10%	6.66%
		港区	11.24%	10.95%	10.47%	10.42%	10.41%	10.12%	9.90%	9.91%	10.29%	10.22%	10.10%	10.54%	9.80%
		新宿区	10.36%	10.42%	9.81%	9.65%	8.88%	9.40%	8.72%	9.00%	8.88%	8.83%	8.45%	8.33%	10.67%
		渋谷区	11.07%	11.68%	11.60%	11.24%	10.22%	11.09%	11.21%	10.38%	11.72%	10.20%	9.53%	9.02%	8.52%
		平均値	9.72%	9.83%	9.61%	9.41%	9.06%	9.28%	9.01%	8.92%	9.24%	8.85%	8.59%	8.50%	8.39%
		新築平均値	44.94%	43.24%	44.74%	42.86%	38.56%	35.78%	29.03%	17.92%	22.56%	23.56%	28.48%	26.83%	30.58%
	その他	品川区	7.80%	8.01%	10.64%	10.75%	10.70%	11.75%	11.91%	11.43%	9.48%	12.20%	11.01%	10.93%	10.61%
		豊島区	5.60%	5.68%	5.81%	6.05%	6.47%	6.95%	7.45%	7.52%	7.09%	6.77%	6.39%	6.18%	6.35%
		台東区	7.80%	8.15%	8.51%	12.39%	11.20%	11.22%	11.12%	10.81%	10.43%	9.58%	9.19%	8.34%	9.10%
		江東区	10.09%	10.97%	10.64%	12.42%	14.01%	14.30%	13.94%	14.06%	15.97%	18.62%	18.41%	17.99%	17.52%

・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	2010.05	2010.06	2010.07	2010.08	2010.09	2010.10	2010.11	2010.12	2011.01	2011.02	2011.03	2011.04	2011.05
東京	主要5区	千代田区	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	22,567円	22,502円	22,150円	22,016円
		中央区	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	18,092円	18,178円	18,376円	18,112円
		港区	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	19,646円	19,471円	19,570円	19,617円
		新宿区	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	17,911円	17,892円	17,836円	18,151円
		渋谷区	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	20,347円	20,185円	19,983円	19,688円
		平均値	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	19,713円	19,646円	19,583円	19,517円
		新築平均値	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	23,825円	23,762円	24,139円	24,382円
	その他	品川区	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	15,315円	15,096円	15,291円	15,167円
		豊島区	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	17,091円	17,138円	16,846円	17,257円
		台東区	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	15,640円	15,644円	14,223円	14,589円
		江東区	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	13,640円	13,600円	13,494円	13,916円

・賃料平均は小数以下切捨て

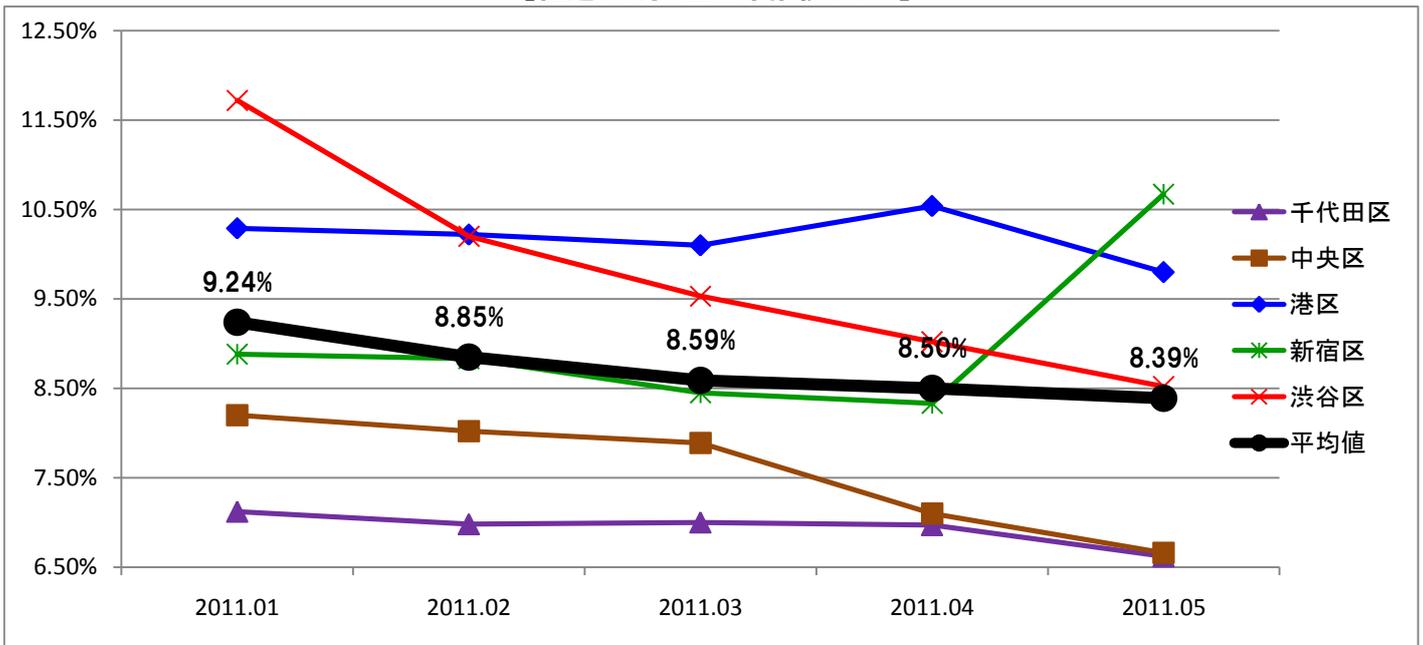
<5月度速報値 >

東京主要5区の大型ビルの平均空室率： 8.39% (前月比▲0.11ポイント)

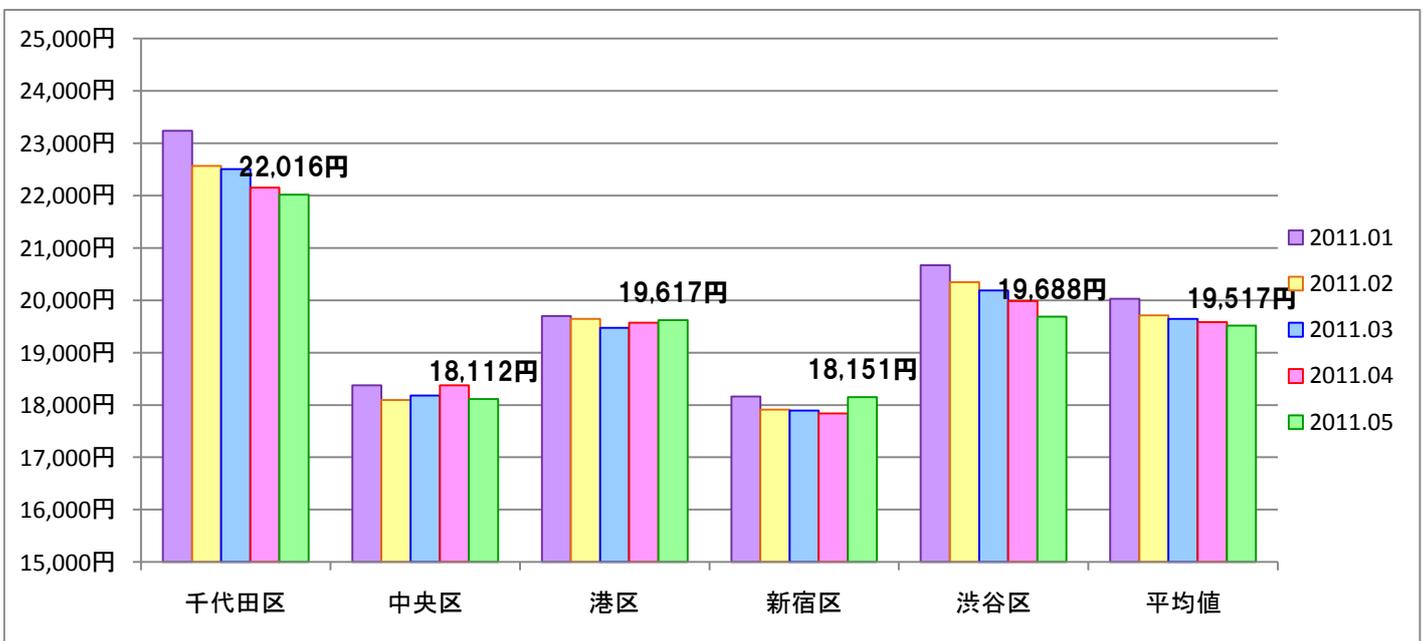
東京主要5区の大型ビルの平均賃料： 19,517円 (前月比▲66円)

	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	6.62%	-0.35%	22,016円	-134円	34,421円	17,883円	15,911円
中央区	6.66%	-0.44%	18,112円	-264円	23,361円	16,461円	15,347円
港区	9.80%	-0.74%	19,617円	47円	21,920円	17,765円	16,692円
新宿区	10.67%	2.34%	18,151円	315円	22,656円	16,601円	15,594円
渋谷区	8.52%	-0.50%	19,688円	-295円	25,938円	17,832円	18,199円
平均値	8.39%	-0.11%	19,517円	-66円	25,659円	17,308円	16,349円
新築平均	30.58%	3.75%	24,382円	243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5月1日～2011年5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	5,845棟	（新築ビル31棟含む）
その他東京	605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