

～2011年6月度調査～
東京主要5区 速報版

2011年 7月 5日作成

東京主要5区 オフィス市況調査速報

— 2011年6月度調査より —

■大型ビル※1の平均空室率は 8.06%(前月より▲0.33ポイント減少)
5ヶ月連続で改善

■平均募集賃料※2は 34ヶ月連続下落で 19,339円 (前月比 ▲178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6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。

【6月度のポイント】

2011年6月度の東京主要5区の大型ビル平均空室率は8.06%(前月比▲0.33ポイント)となり、5ヶ月連続で改善しました。最も空室率が改善したのは渋谷区で、前月比1.61ポイント減少の6.91%と、5ヶ月連続で改善し、2年ぶりに6%台まで回復しています。渋谷区では、新宿駅周辺の大規模ビルへの移転により空室率が改善しており、同区では今年に入ってから、渋谷駅周辺で移転や増床等の動きが活発化した影響を受け、大規模ビルは品薄感が続いています。

平均募集賃料は34ヶ月連続下落の19,339円(前月比▲178円)となりました。6月度は主要5区全てで募集賃料が下落しており、歯止めがかからない状況が続いています。

新築ビル※3の平均空室率は24.82%(前月比▲5.76ポイント)、平均募集賃料は24,906円(前月比▲524円)となりました。新築ビルでは震災の影響を受けてか、引合いが多い状況が続いているビルが多く、新築ビル全体の半分以上が満床稼働となっております。反面、テナント誘致に苦戦している新築ビルの中には、空室が全く埋まらない状況が続いているビルもあり、空室状況は二極化しています。但し、新築ビルへの引合いが多い状況が続いている事から、今後の空室率改善に期待がかかります。

徐々にですが拡張や増床などの前向きな移転が聞かれ始め、空室率は改善傾向を辿り、市況の回復が伺えます。しかしその背景には、耐震不安や募集賃料が下落した影響も大きいと考えられ、本格的な回復とは言い難いです。

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

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>

【直近13カ月 空室率推移表】

		調査月	2010.06	2010.07	2010.08	2010.09	2010.10	2010.11	2010.12	2011.01	2011.02	2011.03	2011.04	2011.05	2011.06
東京	主要5区	千代田区	7.46%	7.45%	7.09%	7.02%	7.17%	7.02%	7.20%	7.12%	6.98%	7.00%	6.97%	6.62%	6.19%
		中央区	8.64%	8.70%	8.66%	8.75%	8.64%	8.21%	8.14%	8.20%	8.02%	7.89%	7.10%	6.66%	6.40%
		港区	10.95%	10.47%	10.42%	10.41%	10.12%	9.90%	9.91%	10.29%	10.22%	10.10%	10.54%	9.80%	10.05%
		新宿区	10.42%	9.81%	9.65%	8.88%	9.40%	8.72%	9.00%	8.88%	8.83%	8.45%	8.33%	10.67%	10.27%
		渋谷区	11.68%	11.60%	11.24%	10.22%	11.09%	11.21%	10.38%	11.72%	10.20%	9.53%	9.02%	8.52%	6.91%
		平均値	9.83%	9.61%	9.41%	9.06%	9.28%	9.01%	8.92%	9.24%	8.85%	8.59%	8.50%	8.39%	8.06%
		新築平均値	43.24%	44.74%	42.86%	38.56%	35.78%	29.03%	17.92%	22.56%	23.56%	28.48%	26.83%	30.58%	24.82%
	その他	品川区	8.01%	10.64%	10.75%	10.70%	11.75%	11.91%	11.43%	9.48%	12.20%	11.01%	10.93%	10.61%	10.53%
		豊島区	5.68%	5.81%	6.05%	6.47%	6.95%	7.45%	7.52%	7.09%	6.77%	6.39%	6.18%	6.35%	6.77%
		台東区	8.15%	8.51%	12.39%	11.20%	11.22%	11.12%	10.81%	10.43%	9.58%	9.19%	8.34%	9.10%	8.46%
		江東区	10.97%	10.64%	12.42%	14.01%	14.30%	13.94%	14.06%	15.97%	18.62%	18.41%	17.99%	17.52%	16.97%

・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	2010.06	2010.07	2010.08	2010.09	2010.10	2010.11	2010.12	2011.01	2011.02	2011.03	2011.04	2011.05	2011.06
東京	主要5区	千代田区	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	21,621円
		中央区	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	18,073円
		港区	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	19,534円
		新宿区	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	17,941円
		渋谷区	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	19,525円
		平均値	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	19,339円
		新築平均値	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	24,906円
	その他	品川区	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	15,275円
		豊島区	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	17,164円
		台東区	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	14,430円
		江東区	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	14,140円

・賃料平均は小数以下切捨て

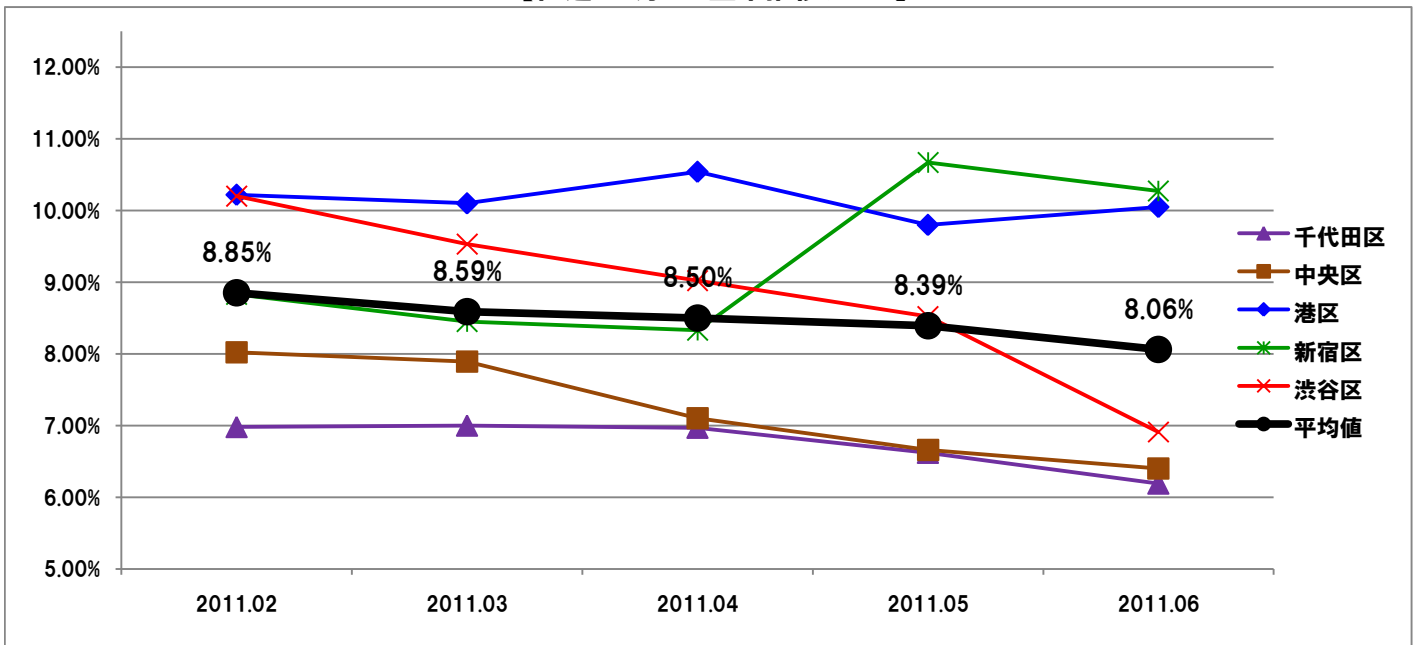
<6月度速報値 >

東京主要5区の大型ビルの平均空室率： 8.06% (前月比▲0.33ポイント)

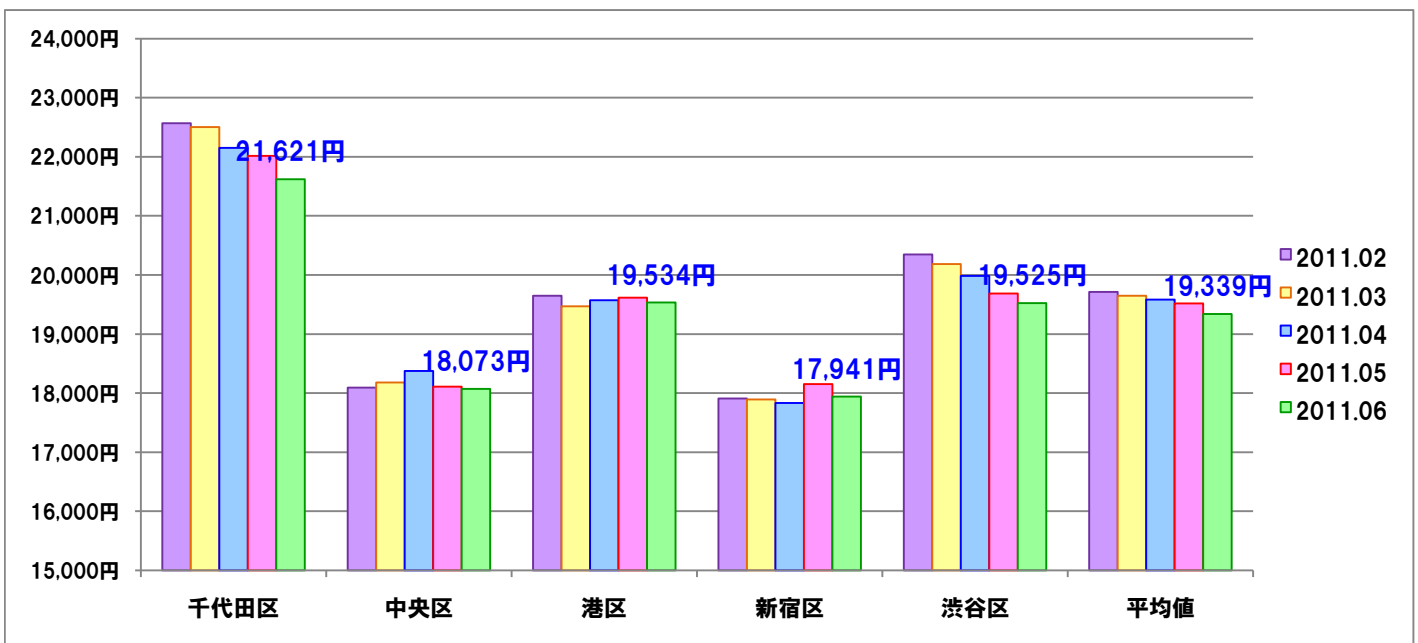
東京主要5区の大型ビルの平均賃料： 19,339円 (前月比▲178円)

	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	6.19%	-0.43%	21,621円	-395円	34,268円	17,787円	15,738円
中央区	6.40%	-0.26%	18,073円	-39円	22,644円	16,247円	15,294円
港区	10.05%	0.25%	19,534円	-83円	21,649円	17,792円	16,548円
新宿区	10.27%	-0.40%	17,941円	-210円	22,528円	16,262円	15,819円
渋谷区	6.91%	-1.61%	19,525円	-163円	24,913円	18,031円	18,390円
平均値	8.06%	-0.33%	19,339円	-178円	25,200円	17,224円	16,358円
新築平均	24.82%	-5.76%	24,906円	524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6月1日～2011年6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 5,848棟 （新築ビル30棟含む）

その他東京 594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