

東京主要5区 オフィス市況調査速報

— 2011年8月度調査より —

■大型ビル※₁の平均空室率は 7.46%(前月より▲0.29ポイント減少)
7ヶ月連続で改善

■平均募集賃料※₂は 36ヶ月連続下落で 19,249円 (前月比 ▲15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8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。

【8月度のポイント】

2011年8月度の東京主要5区の大型ビル平均空室率は7.46%(前月比▲0.29ポイント)となり、7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、8.83%(前月比▲0.84ポイント)となりました。港区では先月と同様に500坪超の大規模な成約が数件あり、中でも赤坂エリアから虎ノ門エリアにかけて空室を改善したビルが目立っています。又、千代田区に於いても港区と同様に大規模な成約が相次いだ影響を受けて、空室率が5.54%(前月比▲0.51ポイント)まで改善しており、約2年ぶりに5%台まで回復してきました。

平均募集賃料は36ヶ月連続下落の19,249円(前月比▲15円)となりました。下落が始まった2008年8月は32,099円であった平均募集賃料が3年間で12,850円下落(約40%下落)しており、テナント有利の市場が続いていると言え、立地改善やビルのグレードアップを希望するテナントが増えてきました。

新築ビル※₃の平均空室率は22.34%(前月比+2.26ポイント)、平均募集賃料は23,179円(前月比▲1,521円)となりました。8月度は新築ビルで目立った動きは少なかったですが、引合いの多い状況が続いている事から、今後の空室改善に期待がかかります。

立地や耐震性に優れ、値頃感のあるビルでは引合いが多く、且つまとまった面積の取れる大型ビルは移転や増床の動きが活発で空室を解消しています。反面で競争力の乏しいビルには引合いが少なく苦戦が続いており、首都圏のオフィス市況は二極化が鮮明になってきました。

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、「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>

【大型ビル 直近13カ月 空室率推移表】

		調査月	2010.08	2010.09	2010.10	2010.11	2010.12	2011.01	2011.02	2011.03	2011.04	2011.05	2011.06	2011.07	2011.08
東京	主要5区	千代田区	7.09%	7.02%	7.17%	7.02%	7.20%	7.12%	6.98%	7.00%	6.97%	6.62%	6.19%	6.05%	5.52%
		中央区	8.66%	8.75%	8.64%	8.21%	8.14%	8.20%	8.02%	7.89%	7.10%	6.66%	6.40%	6.76%	6.80%
		港区	10.42%	10.41%	10.12%	9.90%	9.91%	10.29%	10.22%	10.10%	10.54%	9.80%	10.05%	9.67%	8.83%
		新宿区	9.65%	8.88%	9.40%	8.72%	9.00%	8.88%	8.83%	8.45%	8.33%	10.67%	10.27%	9.00%	9.24%
		渋谷区	11.24%	10.22%	11.09%	11.21%	10.38%	11.72%	10.20%	9.53%	9.02%	8.52%	6.91%	6.80%	7.59%
		平均値	9.41%	9.06%	9.28%	9.01%	8.92%	9.24%	8.85%	8.59%	8.50%	8.39%	8.06%	7.75%	7.46%
		新築平均値	42.86%	38.56%	35.78%	29.03%	17.92%	22.56%	23.56%	28.48%	26.83%	30.58%	24.82%	20.08%	22.34%
	その他	品川区	10.75%	10.70%	11.75%	11.91%	11.43%	9.48%	12.20%	11.01%	10.93%	10.61%	10.53%	11.60%	11.51%
		豊島区	6.05%	6.47%	6.95%	7.45%	7.52%	7.09%	6.77%	6.39%	6.18%	6.35%	6.77%	6.43%	6.02%
		台東区	12.39%	11.20%	11.22%	11.12%	10.81%	10.43%	9.58%	9.19%	8.34%	9.10%	8.46%	8.11%	7.78%
		江東区	12.42%	14.01%	14.30%	13.94%	14.06%	15.97%	18.62%	18.41%	17.99%	17.52%	16.97%	17.00%	16.43%

・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】

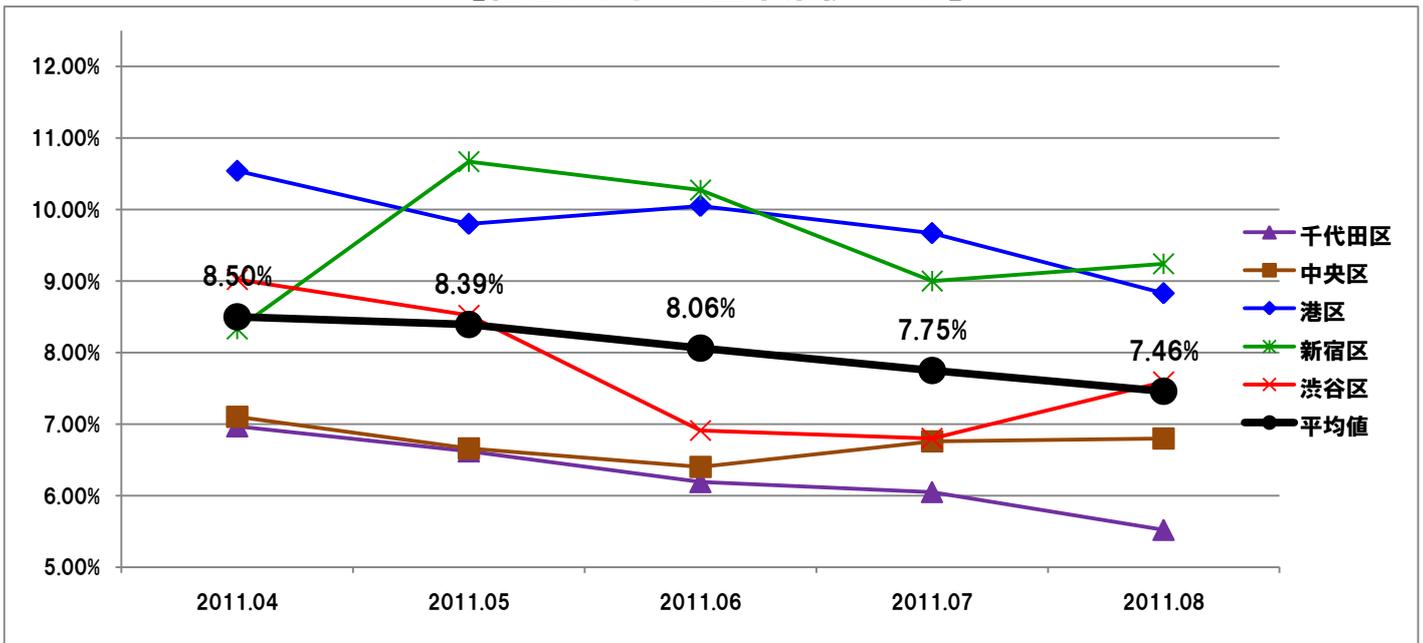
		調査月	2010.08	2010.09	2010.10	2010.11	2010.12	2011.01	2011.02	2011.03	2011.04	2011.05	2011.06	2011.07	2011.08
東京	主要5区	千代田区	24,347円	23,932円	23,550円	23,320円	23,179円	23,234円	22,567円	22,502円	22,150円	22,016円	21,621円	21,793円	21,681円
		中央区	18,697円	18,807円	18,418円	18,598円	18,385円	18,374円	18,092円	18,178円	18,376円	18,112円	18,073円	18,048円	17,875円
		港区	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	19,316円	19,225円
		新宿区	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	17,726円	17,774円
		渋谷区	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	19,437円	19,689円
		平均値	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	19,264円	19,249円
		新築平均値	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	24,700円	23,179円
	その他	品川区	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	15,174円	14,940円
		豊島区	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	16,938円	16,893円
		台東区	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	14,119円	14,205円
		江東区	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	14,046円	14,316円

・賃料平均は小数以下切捨て

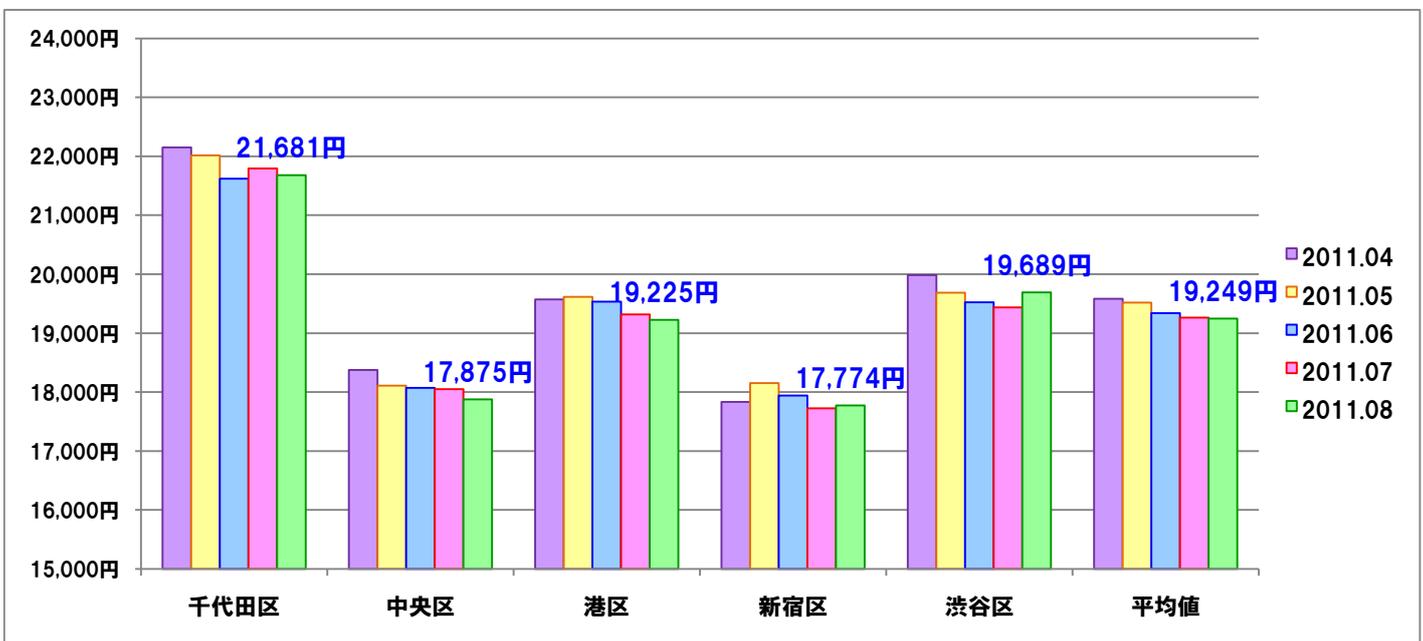
【規模別 平均募集賃料】

	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	5.52%	-0.53%	21,681円	-112円	34,831円	17,527円	15,839円
中央区	6.80%	0.04%	17,875円	-173円	22,477円	16,231円	15,361円
港区	8.83%	-0.84%	19,225円	-91円	22,838円	17,431円	16,311円
新宿区	9.24%	0.24%	17,774円	48円	23,067円	16,059円	15,784円
渋谷区	7.59%	0.79%	19,689円	252円	24,818円	17,783円	18,101円
平均値	7.46%	-0.29%	19,249円	-15円	25,606円	17,006円	16,279円
新築平均	22.34%	2.26%	23,179円	-1,521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8月1日～2011年8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 5,698棟 （新築ビル29棟含む）

その他東京 588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