

～2012年1月度調査～
東京主要5区 速報版

2012年 2月 8日作成

東京主要5区 オフィス市況調査速報

— 2012年1月度調査より —

■大型ビル^{※1}の平均空室率は 8.15%(前月比+0.43ポイント)
4ヶ月連続で上昇

■平均募集賃料^{※2}は 41ヶ月連続下落で 18,574円 (前月比 ▲44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、2012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】

2012年1月度の東京主要5区の大型ビル平均空室率は8.15%(前月比+0.43ポイント)となり、4カ月連続で上昇し、昨年6月以来の8%台となりました。最も空室率が上昇したのは渋谷区で、7.84%(前月比+0.85ポイント)となりました。渋谷区では、同区を代表する著名ビル数棟で1,000坪超の大規模な空室が発生した影響を受け、空室率が大きく上昇しています。又、中央区でも3,000坪超の大規模空室が発生しており、空室率は上昇しています。

平均募集賃料は41カ月連続下落の18,574円(前月比▲44円)となり、2004年の調査開始以来の最低額を15カ月連続で更新しました。値上げに転じる動きはほとんど聞かれず、引続き平均募集賃料の下落が続く可能性があります。

新築ビル^{※3}の平均空室率は37.10%(前月比+6.85ポイント)、平均募集賃料は26,675円(前月比+1,704円)となりました。1月は新築ビルで大規模な成約も聞かれましたが、6棟の新築ビルが竣工した影響で空室率が大きく上昇しています。1月に竣工した新築ビルの中には、テナントが決まらないまま竣工したビルも数棟あり、テナント誘致に苦戦している模様です。

統合や集約を目的とした大規模な成約が聞かれており、比較的動きは堅調と思われます。しかしながら新築ビルの大量供給によるストック増が、今後の賃料相場や空室状況に与える影響は大きい事が予想されますので、新築ビルの動向には注目が集まっています。

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、「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

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

【大型ビル 直近13カ月 空室率推移表】

		調査月	2011.01	2011.02	2011.03	2011.04	2011.05	2011.06	2011.07	2011.08	2011.09	2011.10	2011.11	2011.12	2012.01
東京	主要5区	千代田区	7.12%	6.98%	7.00%	6.97%	6.62%	6.19%	6.05%	5.52%	5.64%	5.63%	5.81%	5.52%	6.21%
		中央区	8.20%	8.02%	7.89%	7.10%	6.66%	6.40%	6.76%	6.80%	7.18%	7.09%	7.20%	7.14%	7.71%
		港区	10.29%	10.22%	10.10%	10.54%	9.80%	10.05%	9.67%	8.83%	8.17%	8.35%	8.84%	8.31%	8.72%
		新宿区	8.88%	8.83%	8.45%	8.33%	10.67%	10.27%	9.00%	9.24%	8.78%	9.65%	9.50%	11.88%	11.55%
		渋谷区	11.72%	10.20%	9.53%	9.02%	8.52%	6.91%	6.80%	7.59%	7.50%	7.83%	7.75%	6.99%	7.84%
		平均値	9.24%	8.85%	8.59%	8.50%	8.39%	8.06%	7.75%	7.46%	7.27%	7.47%	7.66%	7.72%	8.15%
		新築平均値	22.56%	23.56%	28.48%	26.83%	30.58%	24.82%	20.08%	22.34%	19.07%	21.71%	23.29%	30.25%	37.10%
	その他	品川区	9.48%	12.20%	11.01%	10.93%	10.61%	10.53%	11.60%	11.51%	11.59%	10.93%	10.98%	10.28%	9.81%
		豊島区	7.09%	6.77%	6.39%	6.18%	6.35%	6.77%	6.43%	6.02%	7.13%	6.94%	7.08%	6.96%	7.22%
		台東区	10.43%	9.58%	9.19%	8.34%	9.10%	8.46%	8.11%	7.78%	7.47%	6.37%	6.57%	6.81%	7.14%
		江東区	15.97%	18.62%	18.41%	17.99%	17.52%	16.97%	17.00%	16.43%	16.63%	16.52%	16.97%	16.80%	16.41%

・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】

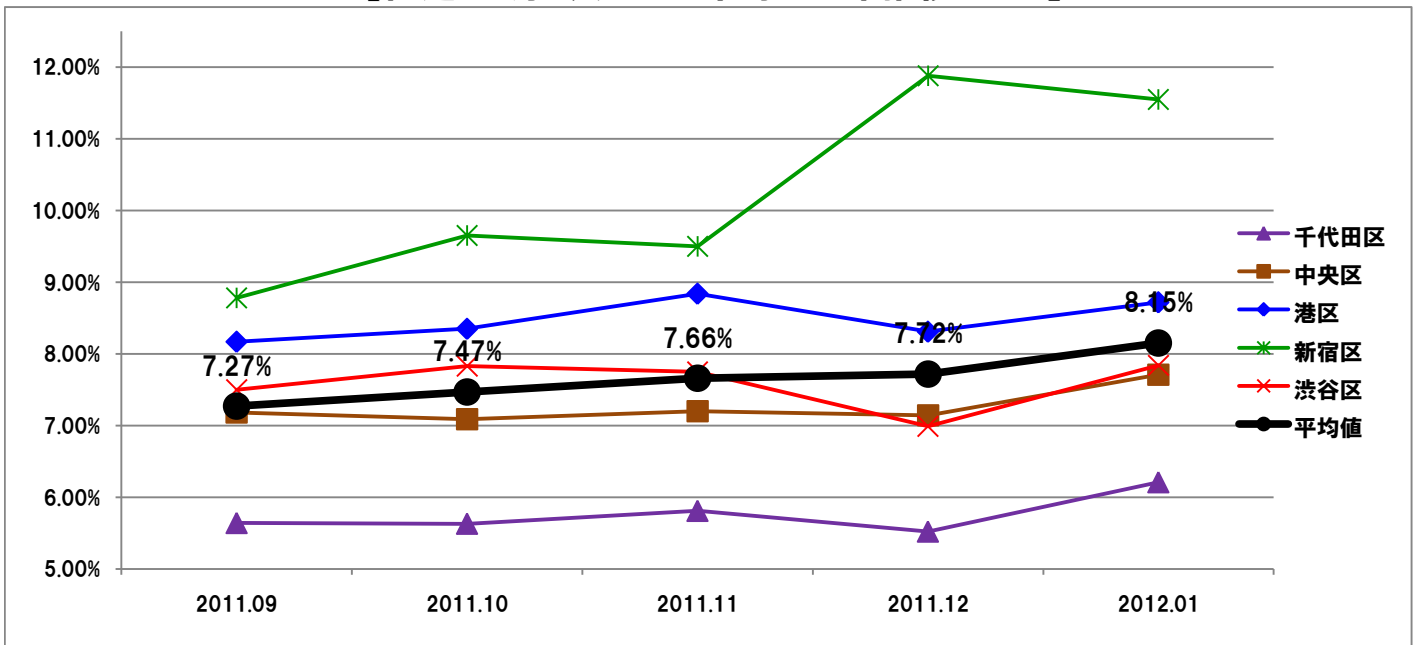
		調査月	2011.01	2011.02	2011.03	2011.04	2011.05	2011.06	2011.07	2011.08	2011.09	2011.10	2011.11	2011.12	2012.01
東京	主要5区	千代田区	23,234円	22,567円	22,502円	22,150円	22,016円	21,621円	21,793円	21,681円	21,478円	20,948円	20,485円	20,846円	20,742円
		中央区	18,374円	18,092円	18,178円	18,376円	18,112円	18,073円	18,048円	17,875円	18,097円	17,803円	17,420円	17,314円	17,111円
		港区	19,698円	19,646円	19,471円	19,570円	19,617円	19,534円	19,316円	19,225円	19,328円	19,106円	18,775円	18,664円	18,430円
		新宿区	18,159円	17,911円	17,892円	17,836円	18,151円	17,941円	17,726円	17,774円	17,456円	17,443円	17,516円	17,470円	17,328円
		渋谷区	20,669円	20,347円	20,185円	19,983円	19,688円	19,525円	19,437円	19,689円	19,659円	19,476円	18,942円	18,797円	19,261円
		平均値	20,027円	19,713円	19,646円	19,583円	19,517円	19,339円	19,264円	19,249円	19,204円	18,955円	18,628円	18,618円	18,574円
		新築平均値	22,909円	23,825円	23,762円	24,139円	24,382円	24,906円	24,700円	23,179円	22,900円	23,794円	24,763円	24,971円	26,675円
	その他	品川区	15,246円	15,315円	15,096円	15,291円	15,167円	15,275円	15,174円	14,940円	14,855円	14,593円	15,041円	14,920円	14,965円
		豊島区	18,075円	17,091円	17,138円	16,846円	17,257円	17,164円	16,938円	16,893円	16,707円	16,132円	15,736円	15,837円	15,494円
		台東区	16,112円	15,640円	15,644円	14,223円	14,589円	14,430円	14,119円	14,205円	13,662円	13,777円	13,723円	12,924円	13,087円
		江東区	13,816円	13,640円	13,600円	13,494円	13,916円	14,140円	14,046円	14,316円	14,236円	13,905円	13,759円	13,618円	13,747円

・賃料平均は小数以下切捨て

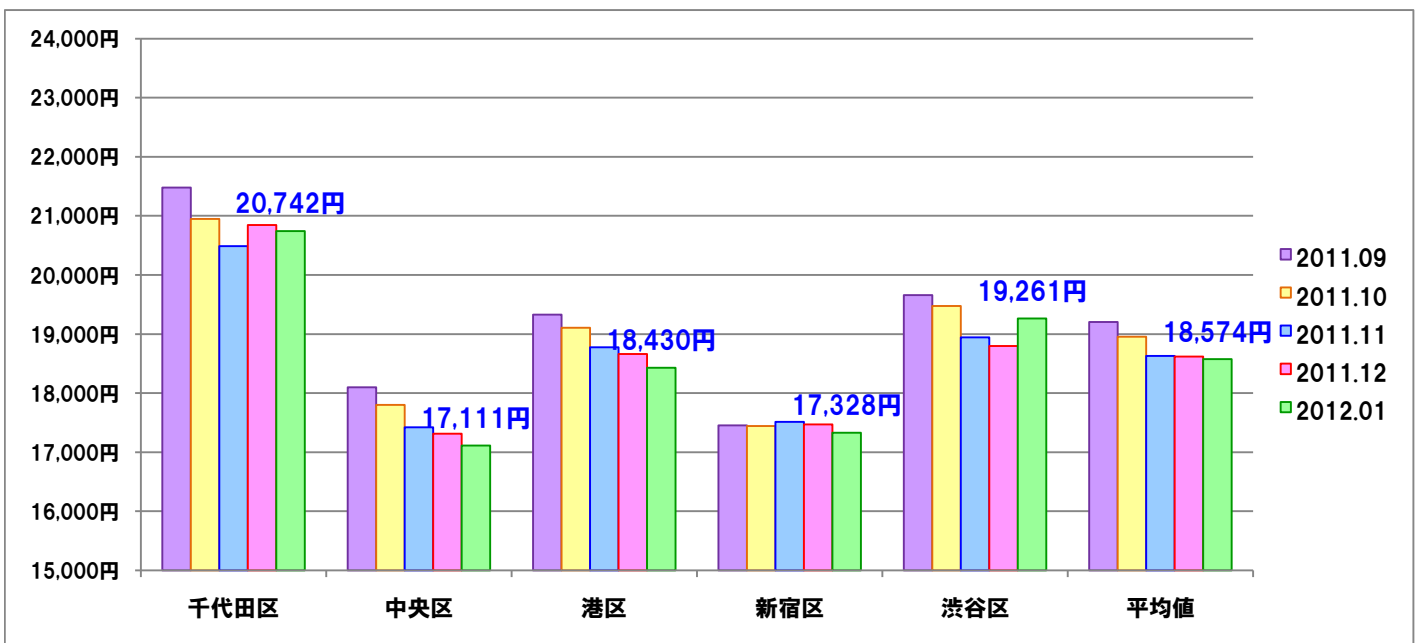
【規模別 平均募集賃料】

	大型ビル平均空室率 (100坪以上)		大型ビル平均募集賃料 (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	小型ビル (20~50坪未満)	中型ビル (50~100坪未満)	大規模ビル (300坪以上)
千代田区	6.21%	0.69%	20,742円	-104円	15,106	16,996	33,724
中央区	7.71%	0.57%	17,111円	-203円	14,847	15,936	21,261
港区	8.72%	0.41%	18,430円	-234円	16,298	16,870	23,144
新宿区	11.55%	-0.33%	17,328円	-142円	15,205	15,571	22,600
渋谷区	7.84%	0.85%	19,261円	464円	17,732	17,850	21,875
平均値	8.15%	0.43%	18,574円	-44円	15,838円	16,645円	24,521円
新築平均	37.10%	6.85%	26,675円	1,704円	-	-	-

【直近5か月 大型ビル平均空室率推移グラフ】



【直近5か月 大型ビル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：2012年1月1日～2012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（100～299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	5,581棟	（新築ビル32棟含む）
その他東京	602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