

～2012年2月度調査～
東京主要5区 速報版

2012年 3月 8日作成

東京主要5区 オフィス市況調査速報

— 2012年2月度調査より —

■大型ビル※1の平均空室率は 8.19%(前月比+0.04ポイント)
5ヶ月連続で上昇

■平均募集賃料※2は 42カ月連続下落で 18,569円(前月比 ▲5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2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。

【2月度のポイント】

2012年2月度の東京主要5区の大型ビル平均空室率は8.19%(前月比+0.04ポイント)となり、5カ月連続で上昇しました。最も空室率が上昇したのは港区で9.06%(前月比+0.34ポイント)となり、昨年の7月以来の9%台となりました。港区では新築ビルが竣工した他、数棟のビルで1,000坪以上の大規模空室が発生した影響を受け空室率が上昇しています。又中央区でも大規模空室が発生しており、これらの大型空室発生の背景には企業の再編を目的とした統合や集約などの理由が多く聞かれています。

平均募集賃料は42カ月連続下落の18,569円(前月比▲5円)となり、2004年の調査開始以来の最低額を16カ月連続で更新しました。平均募集賃料の下落が続いていますが、今後は募集賃料が高額な新築ビルの供給が相次ぐ事が予想されるため、一時的な賃料の上昇も予想されます。

新築ビル※3の平均空室率は37.93%(前月比+0.83ポイント)となり5カ月連続で上昇、平均募集賃料は27,111円(前月比+436円)、こちらも5カ月連続の上昇となり、約2年ぶりに2万7,000円となりました。この結果2010年10月は1,500円程度であった既存ビルとの平均募集賃料の差額が、2月末では8,500円以上開いており、既存ビルに比べ新築ビルに割高感が出てきました。

昨年末から1月にかけて動きが多かった反面、2月は動きが少なく一服感がありました。新築ビル供給ラッシュを迎え既存ビル・新築ビル共にテナント誘致競争が厳しくなっていますので、テナントにとってはより良い条件を獲得出来る機会が広がる事から、まだまだ借手有利な市況が続くそうです。

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

【大型ビル 直近13カ月 空室率推移表】

		調査月	2011.02	2011.03	2011.04	2011.05	2011.06	2011.07	2011.08	2011.09	2011.10	2011.11	2011.12	2012.01	2012.02
東京	主要5区	千代田区	6.98%	7.00%	6.97%	6.62%	6.19%	6.05%	5.52%	5.64%	5.63%	5.81%	5.52%	6.21%	6.11%
		中央区	8.02%	7.89%	7.10%	6.66%	6.40%	6.76%	6.80%	7.18%	7.09%	7.20%	7.14%	7.71%	7.85%
		港区	10.22%	10.10%	10.54%	9.80%	10.05%	9.67%	8.83%	8.17%	8.35%	8.84%	8.31%	8.72%	9.06%
		新宿区	8.83%	8.45%	8.33%	10.67%	10.27%	9.00%	9.24%	8.78%	9.65%	9.50%	11.88%	11.55%	11.03%
		渋谷区	10.20%	9.53%	9.02%	8.52%	6.91%	6.80%	7.59%	7.50%	7.83%	7.75%	6.99%	7.84%	8.15%
		平均値	8.85%	8.59%	8.50%	8.39%	8.06%	7.75%	7.46%	7.27%	7.47%	7.66%	7.72%	8.15%	8.19%
		新築平均値	23.56%	28.48%	26.83%	30.58%	24.82%	20.08%	22.34%	19.07%	21.71%	23.29%	30.25%	37.10%	37.93%
	その他	品川区	12.20%	11.01%	10.93%	10.61%	10.53%	11.60%	11.51%	11.59%	10.93%	10.98%	10.28%	9.81%	9.12%
		豊島区	6.77%	6.39%	6.18%	6.35%	6.77%	6.43%	6.02%	7.13%	6.94%	7.08%	6.96%	7.22%	7.29%
		台東区	9.58%	9.19%	8.34%	9.10%	8.46%	8.11%	7.78%	7.47%	6.37%	6.57%	6.81%	7.14%	6.85%
		江東区	18.62%	18.41%	17.99%	17.52%	16.97%	17.00%	16.43%	16.63%	16.52%	16.97%	16.80%	16.41%	19.14%

・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】

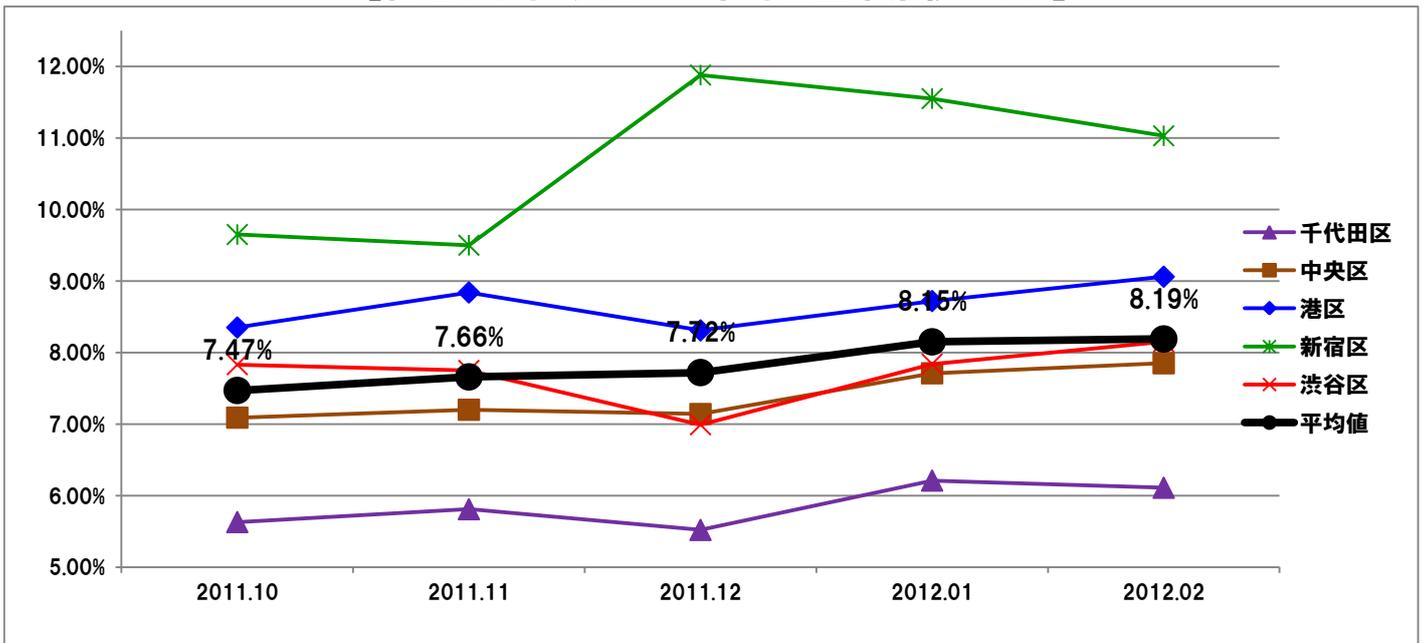
		調査月	2011.02	2011.03	2011.04	2011.05	2011.06	2011.07	2011.08	2011.09	2011.10	2011.11	2011.12	2012.01	2012.02
東京	主要5区	千代田区	22,567円	22,502円	22,150円	22,016円	21,621円	21,793円	21,681円	21,478円	20,948円	20,485円	20,846円	20,742円	20,861円
		中央区	18,092円	18,178円	18,376円	18,112円	18,073円	18,048円	17,875円	18,097円	17,803円	17,420円	17,314円	17,111円	17,137円
		港区	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	18,402円
		新宿区	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	17,160円
		渋谷区	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	19,287円
		平均値	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	18,569円
		新築平均値	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	27,111円
	その他	品川区	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	14,879円
		豊島区	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	15,743円
		台東区	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	13,312円
		江東区	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	13,754円

・賃料平均は小数以下切捨て

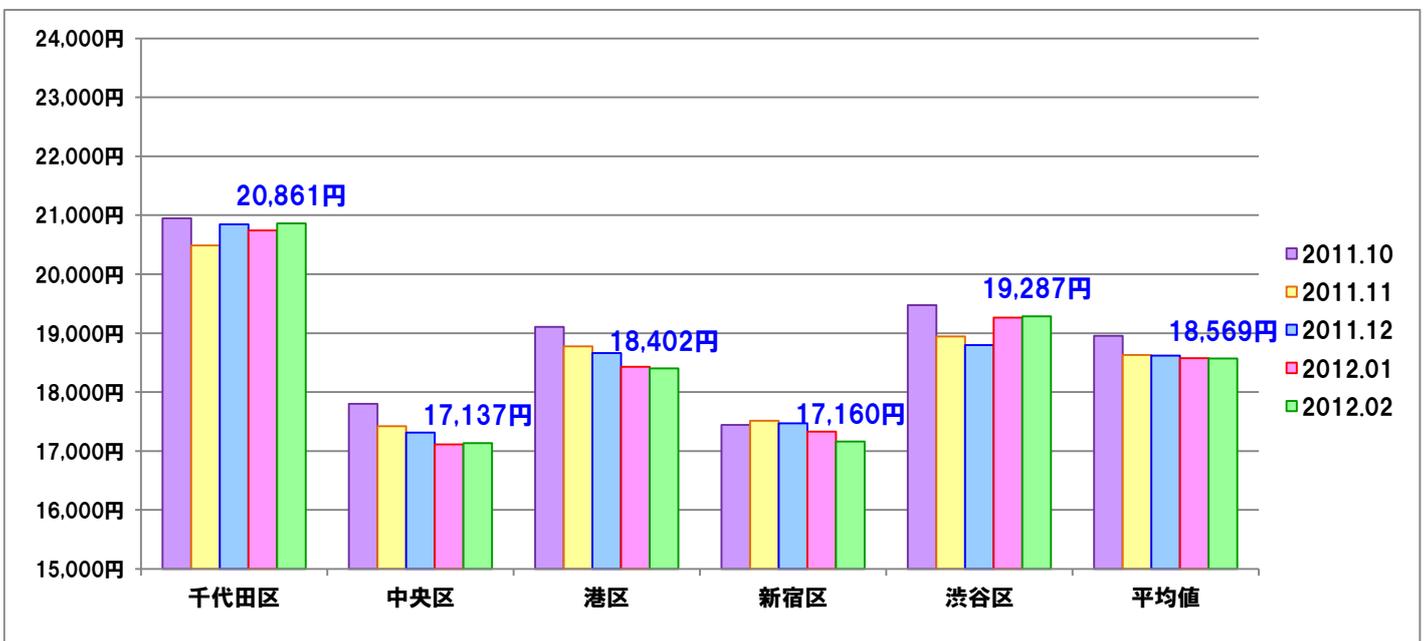
【規模別 平均募集賃料】

	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	6.11%	-0.10%	20,861円	119円	15,094	16,867	33,678
中央区	7.85%	0.14%	17,137円	26円	15,019	15,701	23,037
港区	9.06%	0.34%	18,402円	-28円	14,794	16,756	22,771
新宿区	11.03%	-0.52%	17,160円	-168円	17,557	15,247	22,427
渋谷区	8.15%	0.31%	19,287円	26円	16,309	17,900	21,383
平均値	8.19%	0.04%	18,569円	-5円	15,755円	16,494円	24,659円
新築平均	37.93%	0.83%	27,111円	436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2月1日～2012年2月29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	5,606棟	（新築ビル30棟含む）
その他東京	615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

■ 株式会社 テレトニー ■

事業内容：電気通信設備事業、電気設備事業、セキュリティ事業 他