

## 東京主要5区オフィス市況速報 — 2007年11月度調査より — 大型ビル<sup>※1</sup>の平均募集賃料は、2ヵ月連続で下落

ビルディンググループ  
株式会社ビルディング企画

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:東京都港区)では、報道関係の方々に情報を逸早く伝えるため、2007年11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に限定した「速報版」を作成しました。

調査の結果、東京主要5区の大型ビルの平均募集賃料は、速報値で坪単価31,702円と前月比268円下落し、平均空室率については前月比-0.06ポイントの2.59%でした。

### <11月度のポイント>

東京主要5区の11月度の大型ビル市況は、平均賃料が前月度に引き続き、下落となりました。しかし、年末に向けて移転の動きが鈍くなるという時季的要因を考慮すると、平均賃料は前月比マイナス268円と、下げ幅300円未満に留まっており、相場は下落ではなく横ばいと見るのが適切だと分析しています。また、エリア別分析では、これまでプライスリーダーであった千代田区・渋谷区などで募集賃料の上げ止まり傾向が見られ、一部では募集賃料を相場より低めに設定するビルも現れてきています。

今後の短期的傾向予測としては、坪単価32,000円手前という現状の平均賃料が大きく変動することは考えにくく、当面は「横ばい」か「漸減」という傾向が続くと予測しています。しかしながら、来春にかけてまだまだ長引くと予想されている米サブプライムローン問題や原油価格の高騰問題の余波を受けて、中長期的にはオフィス市況にも無視できない影響を及ぼすものと予測しております。

上記の東京主要5区の詳細分析を含む、主要5区以外の東京・神奈川エリアおよび名古屋・大阪・福岡の主要エリアのオフィス市況については、今月末に発表予定のニュースリリースと、来春新創刊予定の『オフィスサーチ 2008年1-2月号(仮)』に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。『オフィスサーチ(仮)』は来春1月下旬の発行予定です。

※1 大型ビル：基準階床面積100坪以上のビル

◆本件の内容に関するお問い合わせ先◆  
東京都千代田区霞が関3-8-1虎の門三井ビル  
ビルディンググループ TEL:03-6361-9011  
<http://www.building.co.jp/>

< 11 月度速報値 >

東京主要 5 区の大型ビルの平均空室率:2.59% (-0.06)

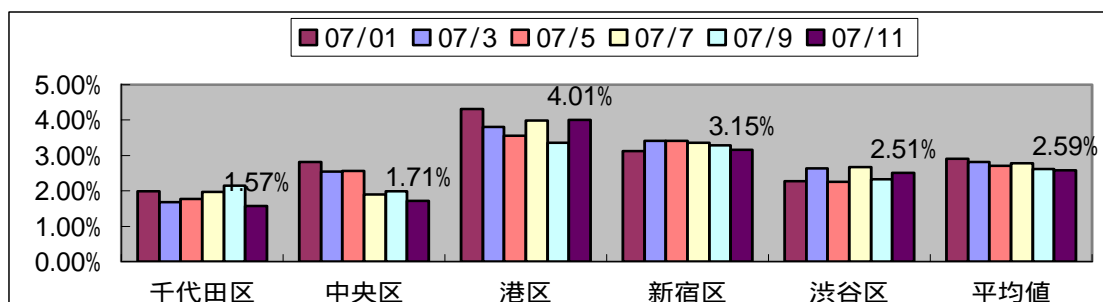
東京主要 5 区の大型ビルの平均賃料:31,702 円 (-268 円)

	大型ビル空室率		小型ビル	中型ビル	大型ビル	大規模ビル
	空室率	前月比	(20 ~ 50坪)	(50 ~ 100坪未満)	(100 ~ 300坪未満)	(300坪以上)
千代田区	1.57%	-0.42%	18,454	28,232	36,032	54,193
中央区	1.71%	-0.52%	17,408	22,379	26,201	
港区	4.01%	+0.57%	21,090	28,486	33,220	38,985
新宿区	3.15%	+0.16%	16,910	24,102	29,502	
渋谷区	2.51%	-0.11%	23,209	28,854	33,556	
平均値	2.59%	-0.06%	19,414	26,411	31,702	

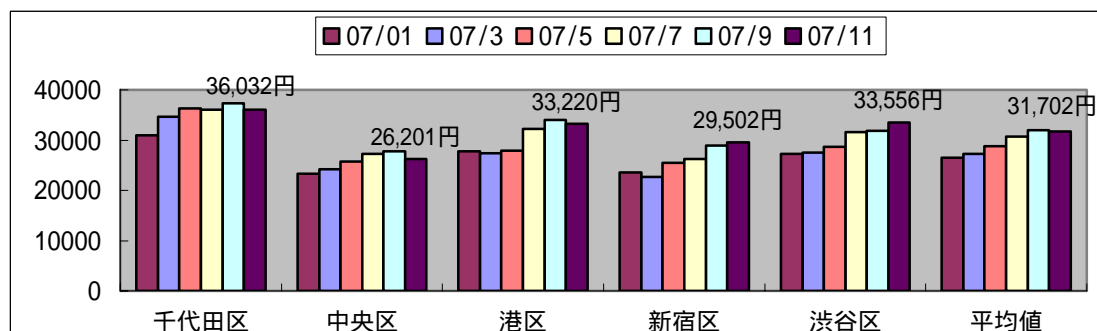
募集ビルが少なく適正データを算出できません

< 東京主要 5 区 空室・賃料推移(区別・2ヵ月毎) >

【大型ビルの空室推移】



【大型ビルの賃料推移】



## < 東京 9 区 過去 13 ヶ月間の空室・賃料推移 >

### 【各エリア 空室推移】

東京(調査月)	06/11	06/12	07/1	07/2	07/3	07/4	07/5	07/6	07/7	07/8	07/9	07/10	07/11
千代田区	1.55%	2.01%	1.99%	1.86%	1.67%	1.67%	1.76%	1.86%	1.97%	2.02%	2.15%	1.99%	1.57%
中央区	3.03%	2.74%	2.82%	3.02%	2.54%	2.67%	2.57%	1.98%	1.90%	1.97%	1.99%	2.23%	1.71%
港区	4.31%	3.96%	4.32%	3.93%	3.81%	3.59%	3.55%	4.00%	3.99%	3.63%	3.36%	3.44%	4.01%
新宿区	2.88%	2.84%	3.12%	2.82%	3.41%	3.21%	3.42%	3.62%	3.35%	3.36%	3.28%	2.99%	3.15%
渋谷区	1.74%	1.51%	2.27%	2.44%	2.63%	2.13%	2.25%	2.45%	2.68%	2.12%	2.33%	2.62%	2.51%
平均値	2.70%	2.61%	2.90%	2.81%	2.81%	2.65%	2.71%	2.78%	2.78%	2.62%	2.62%	2.65%	2.59%
品川区	5.13%	3.99%	4.43%	3.50%	3.48%	3.32%	3.14%	2.73%	2.49%	2.62%	2.53%	2.67%	2.20%
豊島区	1.74%	2.12%	1.53%	1.45%	1.48%	1.69%	2.14%	1.67%	1.99%	1.97%	2.16%	2.63%	2.52%
台東区	3.34%	2.79%	3.21%	1.95%	1.95%	2.18%	3.03%	3.20%	3.37%	3.28%	3.45%	3.41%	3.85%
江東区	6.65%	7.23%	5.51%	5.80%	5.51%	5.23%	5.54%	5.76%	6.70%	6.16%	6.12%	5.21%	5.22%

### 【各エリア 賃料推移】

単位: %

東京(調査月)	06/11	06/12	07/1	07/2	07/3	07/4	07/5	07/6	07/7	07/8	07/9	07/10	07/11
千代田区	28,202	28,708	30,913	31,895	34,632	33,998	36,255	36,930	36,049	36,491	37,376	36,809	36,032
中央区	24,759	24,971	23,305	23,545	24,227	25,369	25,670	26,871	27,240	29,386	27,789	27,112	26,201
港区	26,672	28,192	27,754	28,075	27,423	28,137	27,872	28,960	32,216	32,005	33,971	33,303	33,220
新宿区	21,259	22,781	23,575	23,163	22,712	23,186	25,536	26,437	26,252	26,189	28,966	28,349	29,502
渋谷区	25,675	26,016	27,250	28,596	27,556	27,566	28,639	30,374	31,546	32,608	31,843	34,276	33,556
平均値	25,313	26,133	26,559	27,055	27,310	27,651	28,794	29,914	30,661	31,336	31,989	31,970	31,702
品川区	19,560	20,011	19,991	20,839	19,540	20,003	18,874	19,449	20,455	21,093	19,486	18,809	20,623
豊島区	18,953	18,926	20,419	20,885	21,096	19,856	21,658	17,131	18,152	18,695	21,839	22,086	19,374
台東区	17,336	16,989	17,398	18,390	17,092	16,995	17,830	17,484	16,881	17,266	18,814	18,249	16,327
江東区	14,025	14,390	13,514	14,514	12,404	13,958	13,686	13,118	14,195	14,643	16,136	16,982	17,617

平均値は小数第一位切り捨て 単位: 円

## < データ概要 >

### ● データの読み方

表示賃料(共益費を含む)は、貸主の希望募集賃料を基に作成  
 募集物件は現在入居中で、空き予定の物件も含まれます。  
 空室率の算出にあたっては、「基準階 100 坪以上の有力物件(各エリア共通)」  
 を条件として当社が選定し、対象物件について集計

**共通データ** 調査期間: 2007 年 11 月 1 日 ~ 2007 年 11 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・大型・中型・小型に分類

**調査棟数** 東京エリア: 4,486 棟