

～2009年11月度調査～  
**東京主要5区<速報版>**

報道関係各位

2009年12月9日

**東京主要5区オフィス市況速報**

— 2009年11月度調査より —

大型ビル<sup>※1</sup>の平均空室率は7.51%となり、先月から0.21ポイント上昇。

4ヵ月連続の7%台で、再び上昇傾向へ

～平均募集賃料<sup>※2</sup>は15ヵ月連続下落で23,048円～

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:東京都千代田区)は、2009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速報」を発表致します。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23,048円と前月比-886円で、15ヵ月連続の下落となりました。平均空室率については、前月比+0.21ポイントの7.51%となりました。

— <11月度のポイント> —

2009年11月度・東京主要5区の大型ビル平均空室率は、7.51%(前月比+0.21ポイント)となり、再び、2ヶ月連続で上昇となりました。

最も上昇したのは千代田区で、前月比+0.80ポイントと大幅に伸長し6.73%になりました。高額物件の解約やフロア返却が引き続いたことに加え、自社ビルへの集約などが複数見られたことが要因と思われます。渋谷区も、前月比+0.53%ポイントの8.63%と空室率が大きく上昇しました。新築ビルへの移転に伴う大規模な二次空室が顕在化したことが大きく影響したものと見られます。新宿区では、前月比-0.51%の9.89%となりました。分散した拠点の統合等で、まとまった面積の成約が見られたことが要因となりました。しかし、解約・減床の動きは引き続いていることに加え、今後大規模な募集予定等も見られることから、空室率はしばらく高水準で推移し、本格的な改善に至るにはかなりの時間を要すものと思われます。

平均募集賃料については、15ヵ月連続で下落し、23,048円となりました。特に空室の増加が多かった千代田区(前月比-1,435円)、渋谷区(前月比-1,470円)で大幅に下落しました。

新築物件<sup>※3</sup>については、空室率が22.50%(前月比-2.68%)、平均募集賃料は30,533円(前月比-2,050円)となりました。価格調整が進み空室は漸減していますが、竣工後半年以上経過しても満室にならないビルが多数あること等から、依然厳しい状況であることが窺えます。

経済状況の先行きが依然不透明な為、新築・既存を問わず、本格的な回復に至るにはかなりの時間を要すものともと思われます。

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、12月下旬に報道関係の方々に発表予定の「確定版」ニュースリリースをご参照ください。

※1 大型ビル: 「空室率」は基準階床面積100坪以上のビル(「平均賃料」は基準階床面積100～300坪のビル)

※2 平均募集賃料: 一坪あたりで算出

※3 新築ビル: 竣工後1年未満の大型ビル

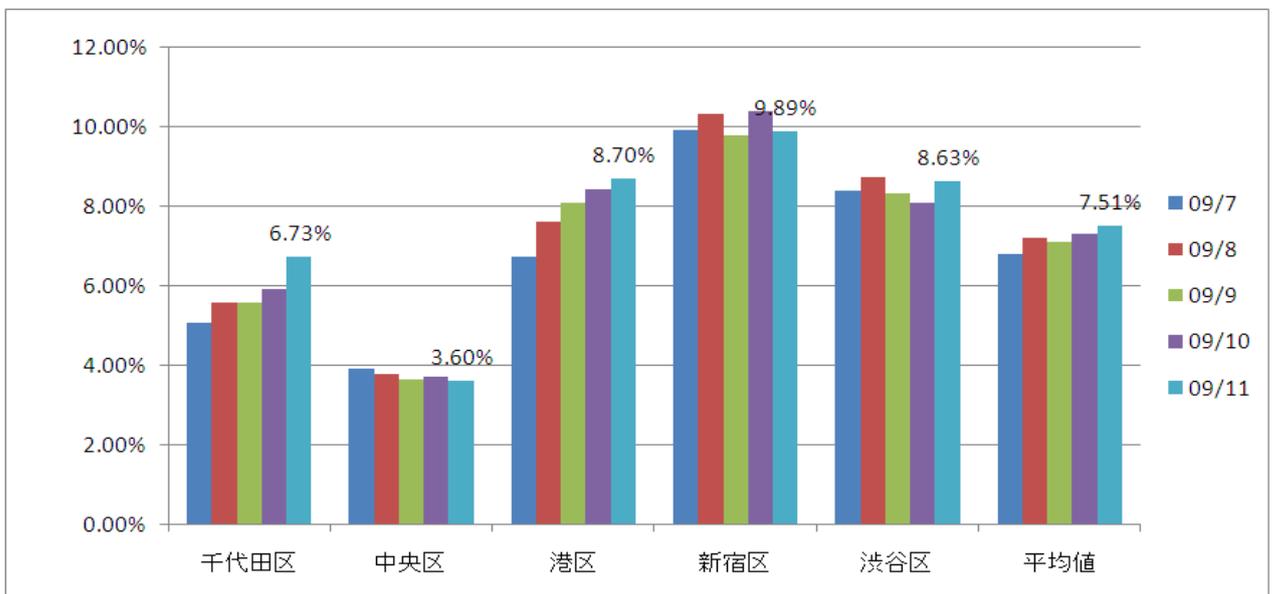
## ＜ 11 月度速報値 ＞

**東京主要 5 区の大型ビルの平均空室率:7.51%(+0.21%)**

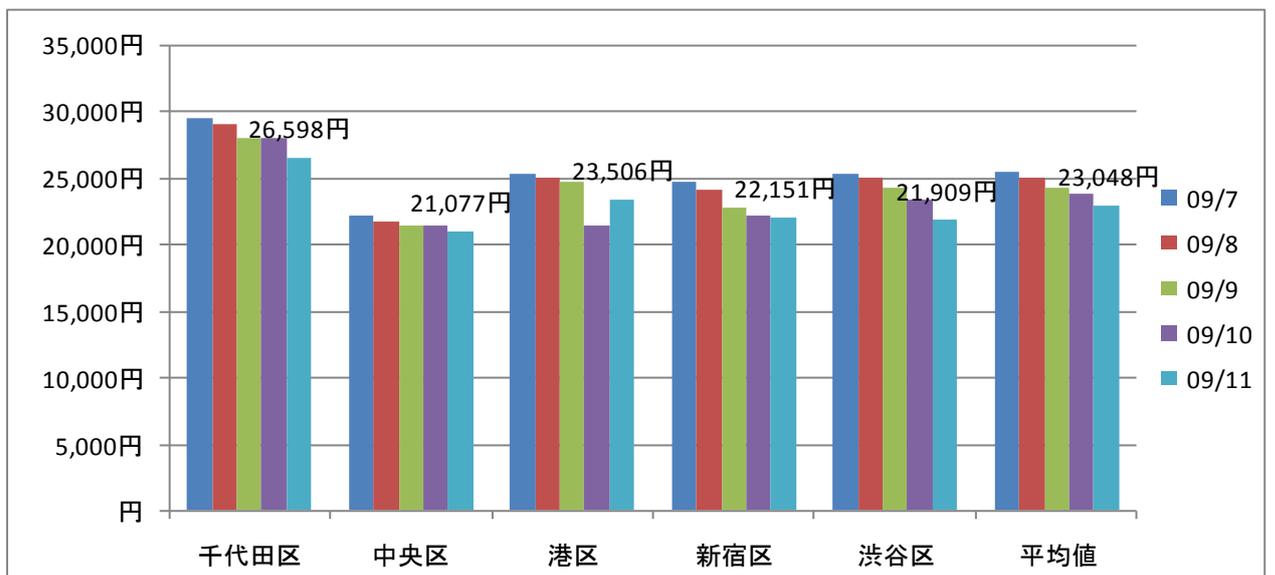
**東京主要 5 区の大型ビルの平均賃料:23,048 円(-886 円)**

	大型ビル平均空室率 (100坪以上)		小型ビル平均賃料 (20～50坪)	中型ビル平均賃料 (50～100坪未満)	大型ビル平均賃料 (100～300坪未満)		大規模ビル平均賃料 (300坪以上)
	空室率	前月比			賃料	前月比	
千代田区	6.73%	+0.80%	17,263円	22,061円	26,598円	-1,435円	36,447円
中央区	3.60%	-0.09%	17,444円	20,099円	21,077円	-370円	21,542円
港区	8.70%	+0.28%	19,737円	22,229円	23,506円	-1,018円	27,338円
新宿区	9.89%	-0.51%	17,332円	20,403円	22,151円	-137円	24,736円
渋谷区	8.63%	+0.53%	20,350円	20,933円	21,909円	-1,470円	25,919円
平均値	7.51%	+0.21%	18,425円	21,145円	23,048円	-886円	27,196円
新築平均	22.50%	-2.68%	-	-	30,533円	-2,050円	-

**【直近 5 ヶ月 空室率推移グラフ】**



**【直近 5 ヶ月 平均募集賃料推移グラフ】**



### 【直近 13 カ月 空室率推移表】

		調査月	08/11	08/12	09/1	09/2	09/3	09/4	09/5	09/6	09/7	09/8	09/9	09/10	09/11
東京	主要5区	千代田区	3.49%	4.03%	4.10%	4.28%	4.19%	4.73%	5.17%	5.35%	5.05%	5.58%	5.59%	5.93%	6.73%
		中央区	2.13%	2.67%	2.46%	2.46%	2.44%	3.13%	3.43%	3.48%	3.90%	3.77%	3.64%	3.69%	3.60%
		港区	4.76%	4.95%	4.88%	5.52%	5.90%	5.62%	5.89%	6.22%	6.74%	7.61%	8.10%	8.42%	8.70%
		新宿区	5.92%	5.89%	6.21%	7.04%	7.46%	8.62%	8.57%	9.52%	9.91%	10.32%	9.80%	10.40%	9.89%
		渋谷区	4.24%	4.45%	4.98%	5.55%	6.11%	5.83%	6.46%	6.29%	8.38%	8.74%	8.34%	8.10%	8.63%
		平均値	4.11%	4.40%	4.53%	4.97%	5.22%	5.59%	5.90%	6.17%	6.80%	7.20%	7.09%	7.30%	7.51%
		新築平均値	18.94%	16.85%	18.14%	30.37%	34.95%	29.37%	29.40%	31.36%	31.62%	29.89%	24.95%	25.18%	22.50%
	その他	品川区	3.11%	3.18%	2.80%	3.17%	3.52%	4.03%	4.32%	5.29%	5.40%	5.68%	5.93%	7.06%	6.86%
		豊島区	3.25%	3.53%	3.58%	3.51%	3.54%	4.83%	5.86%	4.94%	5.07%	4.62%	4.84%	5.40%	5.50%
		台東区	7.52%	8.45%	8.52%	7.26%	7.53%	7.83%	8.12%	7.34%	9.09%	9.11%	8.94%	8.76%	8.53%
		江東区	4.14%	4.71%	5.22%	5.71%	5.73%	7.23%	6.86%	6.31%	6.13%	6.18%	5.57%	6.02%	6.62%

### 【直近 13 カ月 平均募集賃料推移表】

		調査月	08/11	08/12	09/1	09/2	09/3	09/4	09/5	09/6	09/7	09/8	09/9	09/10	09/11
東京	主要5区	千代田区	35,270円	35,103円	32,603円	32,817円	32,261円	31,274円	29,858円	29,328円	29,619円	29,099円	28,100円	28,033円	26,598円
		中央区	24,944円	24,715円	24,992円	24,694円	21,832円	23,821円	23,410円	22,800円	22,227円	21,764円	21,519円	21,447円	21,077円
		港区	31,041円	31,304円	29,940円	29,259円	29,130円	26,753円	26,493円	25,902円	25,420円	25,069円	24,818円	21,524円	23,506円
		新宿区	31,056円	29,032円	28,552円	28,043円	26,475円	26,154円	25,693円	25,288円	24,755円	24,162円	22,806円	22,288円	22,151円
		渋谷区	30,979円	30,347円	30,241円	28,934円	28,678円	27,820円	26,432円	25,859円	25,436円	25,114円	24,305円	23,379円	21,909円
		平均値	30,658円	30,100円	29,266円	28,749円	27,675円	27,164円	26,377円	25,835円	25,491円	25,042円	24,310円	23,934円	23,048円
		新築平均値	33,012円	32,129円	28,279円	29,237円	33,250円	33,385円	32,327円	29,308円	32,556円	34,000円	32,600円	32,583円	30,533円
	その他	品川区	20,808円	20,693円	19,918円	19,695円	19,574円	19,110円	18,837円	18,983円	18,858円	18,153円	17,609円	16,916円	16,733円
		豊島区	24,452円	23,767円	19,279円	18,682円	20,247円	20,339円	20,102円	19,433円	19,756円	19,135円	20,377円	18,968円	18,094円
		台東区	18,696円	18,696円	18,522円	18,288円	17,726円	17,491円	19,006円	18,575円	18,613円	17,994円	17,913円	17,562円	17,734円
		江東区	17,418円	17,379円	16,243円	17,055円	16,061円	16,006円	16,226円	15,576円	15,851円	15,682円	15,343円	15,233円	14,661円

・空室率は小数点以下第二位未満は切捨て  
 ・賃料平均は小数以下切捨て

## <データ 概要>

### ●データの読み方

- ① 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
- ② 募集物件は現在入居中で、空き予定の物件も含まれます。
- ③ 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：2009年11月1日～2009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(300坪以上)、大型(100～300坪)、  
中型(50～100坪)、小型(20～50坪)に分類 ※平均賃料のみ

- 調査棟数 東京エリア：5,523棟(新築ビル42棟含む)

## <ビルディンググループ>

ビルディンググループは株式会社ビルディング企画、株式会社企画ビルディング、株式会社オフィス企画、株式会社月刊ビルディング、株式会社テレトニーの各社で形成しています。

### 事業内容

#### ■株式会社 ビルディング企画

オフィスビルの仲介/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

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、運用支援 他

#### ■株式会社 オフィス企画

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

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

### ◆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/>