

～2011年4月度調査～  
**東京主要5区 速報版**

2011年 5月 6日作成

**東京主要5区 オフィス市況調査速報**

— 2011年4月度調査より —

■大型ビル<sup>※1</sup>の平均空室率は 8.50% (前月より▲0.09ポイント減少)

■平均募集賃料<sup>※2</sup>は 32ヶ月連続下落で 19,583円 (前月比 ▲63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4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。

**【4月度のポイント】**

2011年4月度の東京主要5区の大型ビル平均空室率は8.50%(前月比▲0.09ポイント減少)となりました。港区以外の全ての区で空室率は改善され、中でも中央区と渋谷区では大型ビルで価格調整が進んだ影響を受け、空室率が大きく改善しています。渋谷区では、ここ数ヶ月間で渋谷駅周辺の大型ビルに品薄感が出た影響を受け、恵比寿界隈の大型ビルに引き合いが多く見られる様になってきました。

平均募集賃料は32ヶ月連続下落で19,583円(前月比▲63円)となりました。下落幅は少額ではありますが募集賃料の下落は引続いており、今後も縮小・統合等の影響により弱含みの動きが続く可能性も考えられます。

新築ビルの空室率は26.83%(前月比▲1.65ポイント減少)、平均募集賃料は24,139円(前月比+377円)となりました。大規模な移転や4月に竣工した新築ビルが少なかった影響により、目立った動きは聞かれませんが、震災の影響により新築ビルへの引き合いは急増しています。

今回の震災により液状化の起こりやすい地域や高層階を避ける動きは聞かれますが、それらが空室率等の数値に顕在的に表れてくるのは夏以降と想定されます。企業の業績見通しに不透明感もあり、厳しい市況への懸念は拭えません。

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、5月中旬以降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、平均募集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)

2011年3月11日(金)に発生した東日本大震災により被災された皆様へは、  
謹んでお見舞い申し上げ、一日も早い復旧をお祈り致します。

◆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>

### 【直近13カ月 空室率推移表】

		調査月	2010.04	2010.05	2010.06	2010.07	2010.08	2010.09	2010.10	2010.11	2010.12	2011.01	2011.02	2011.03	2011.04
東京	主要5区	千代田区	7.55%	7.87%	7.46%	7.45%	7.09%	7.02%	7.17%	7.02%	7.20%	7.12%	6.98%	7.00%	6.97%
		中央区	7.69%	8.05%	8.64%	8.70%	8.66%	8.75%	8.64%	8.21%	8.14%	8.20%	8.02%	7.89%	7.10%
		港区	11.14%	11.24%	10.95%	10.47%	10.42%	10.41%	10.12%	9.90%	9.91%	10.29%	10.22%	10.10%	10.54%
		新宿区	10.15%	10.36%	10.42%	9.81%	9.65%	8.88%	9.40%	8.72%	9.00%	8.88%	8.83%	8.45%	8.33%
		渋谷区	10.88%	11.07%	11.68%	11.60%	11.24%	10.22%	11.09%	11.21%	10.38%	11.72%	10.20%	9.53%	9.02%
		平均値	9.48%	9.72%	9.83%	9.61%	9.41%	9.06%	9.28%	9.01%	8.92%	9.24%	8.85%	8.59%	8.50%
		新築平均値	42.49%	44.94%	43.24%	44.74%	42.86%	38.56%	35.78%	29.03%	17.92%	22.56%	23.56%	28.48%	26.83%
	その他	品川区	7.38%	7.80%	8.01%	10.64%	10.75%	10.70%	11.75%	11.91%	11.43%	9.48%	12.20%	11.01%	10.93%
		豊島区	5.64%	5.60%	5.68%	5.81%	6.05%	6.47%	6.95%	7.45%	7.52%	7.09%	6.77%	6.39%	6.18%
		台東区	8.27%	7.80%	8.15%	8.51%	12.39%	11.20%	11.22%	11.12%	10.81%	10.43%	9.58%	9.19%	8.34%
		江東区	9.42%	10.09%	10.97%	10.64%	12.42%	14.01%	14.30%	13.94%	14.06%	15.97%	18.62%	18.41%	17.99%

・空室率は小数点以下第二位未満は切捨て

### 【直近13カ月 平均募集賃料推移表】

		調査月	2010.04	2010.05	2010.06	2010.07	2010.08	2010.09	2010.10	2010.11	2010.12	2011.01	2011.02	2011.03	2011.04
東京	主要5区	千代田区	24,575円	24,739円	24,700円	24,145円	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
		中央区	19,603円	19,249円	19,247円	18,810円	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
		港区	21,686円	21,696円	21,565円	21,224円	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
		新宿区	20,089円	19,834円	19,546円	19,403円	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
		渋谷区	20,981円	21,351円	21,263円	21,305円	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
		平均値	21,387円	21,374円	21,244円	20,977円	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
		新築平均値	24,348円	24,500円	24,645円	23,306円	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
	その他	品川区	15,937円	16,013円	15,732円	16,267円	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
		豊島区	17,050円	17,129円	15,953円	18,492円	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
		台東区	16,894円	17,011円	16,806円	16,702円	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
		江東区	14,041円	14,382円	14,268円	14,180円	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

・賃料平均は小数以下切捨て

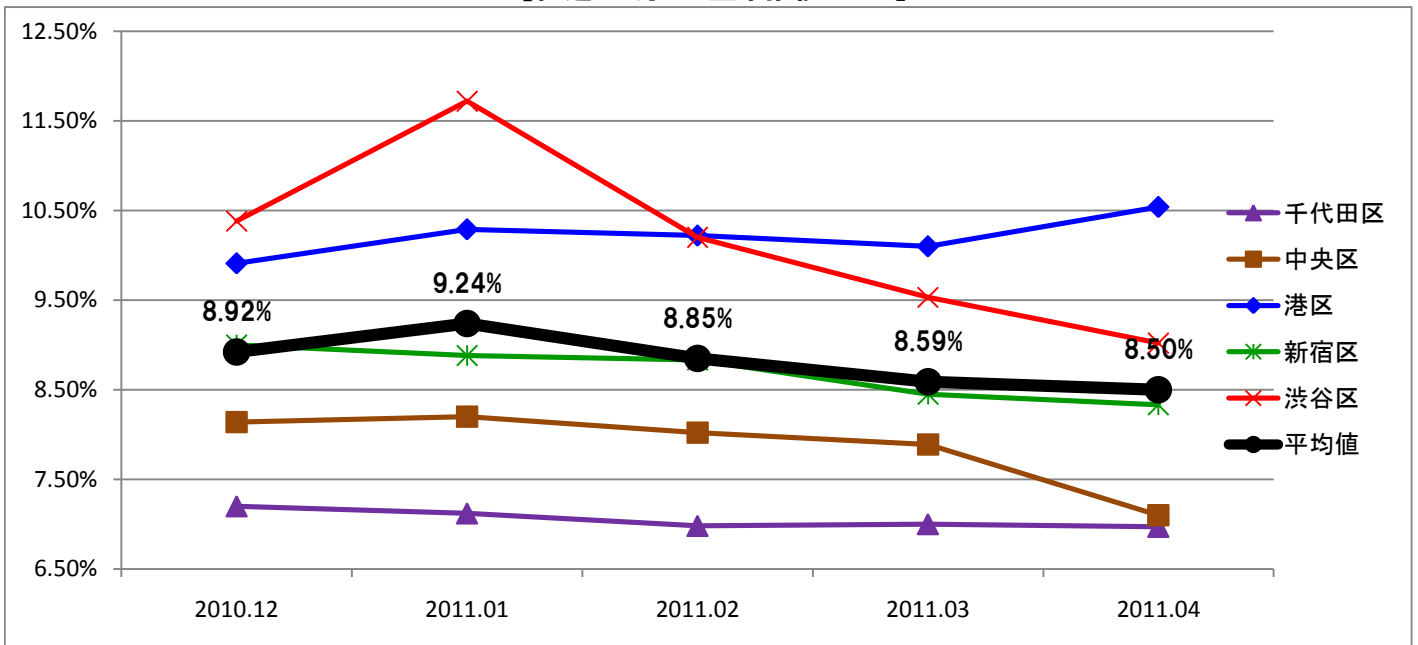
<4月度速報値 >

東京主要5区の大型ビルの平均空室率： 8.50% (前月比▲0.09ポイント)

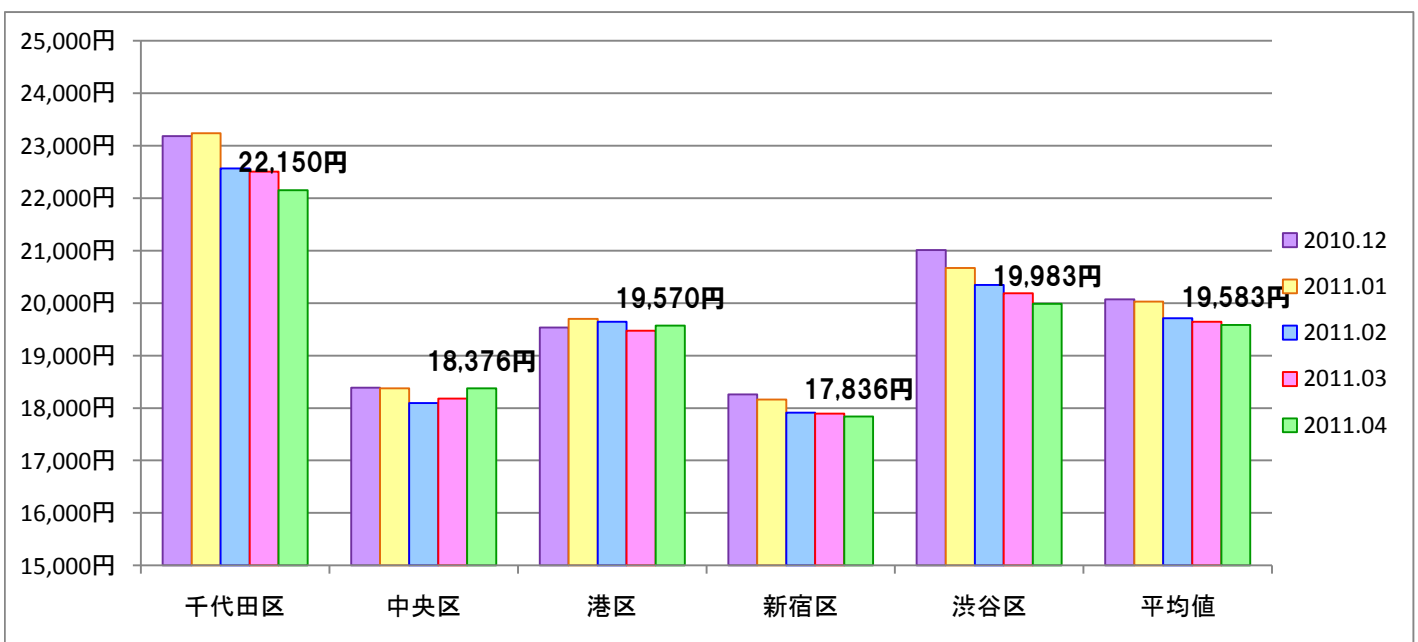
東京主要5区の大型ビルの平均賃料： 19,583円 (前月比▲63円)

	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	中型ビル	小型ビル
					(300坪以上)	(50～100坪未満)	(20～50坪)
千代田区	6.97%	-0.03%	22,150円	-352円	34,559円	18,137円	15,991円
中央区	7.10%	-0.79%	18,376円	198円	22,909円	17,003円	15,644円
港区	10.54%	0.44%	19,570円	99円	21,326円	18,271円	17,144円
新宿区	8.33%	-0.12%	17,836円	-56円	22,707円	16,716円	15,724円
渋谷区	9.02%	-0.51%	19,983円	-202円	26,664円	18,711円	18,526円
<b>平均値</b>	<b>8.50%</b>	<b>-0.09%</b>	<b>19,583円</b>	<b>-63円</b>	<b>25,633円</b>	<b>17,768円</b>	<b>16,606円</b>
新築平均	26.83%	-1.65%	24,139円	377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4月1日～2011年4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（100～299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 6,569棟 （新築ビル32棟含む）

その他東京 696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