

～2011年7月度調査～  
**東京主要5区 速報版**

2011年 8月 4日作成

**東京主要5区 オフィス市況調査速報**

— 2011年7月度調査より —

■大型ビル※<sub>1</sub>の平均空室率は 7.75%(前月より▲0.31ポイント減少)  
6ヶ月連続で改善

■平均募集賃料※<sub>2</sub>は 35ヶ月連続下落で 19,264円 (前月比 ▲75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7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。

**【7月度のポイント】**

2011年7月度の東京主要5区の大型ビル平均空室率は7.75%(前月比▲0.31ポイント)となり、6ヶ月連続で改善し、2009年11月ぶりに7%台まで回復しています。最も空室率が改善したのは新宿区で、前月比1.27ポイント減少の9.00%となりました。新宿区では500坪超の大規模な成約が数件有り、空室率が大きく改善しています。又港区に於いても、同様の動きにより空室率が前月比で0.38ポイント改善しています。

平均募集賃料は35ヶ月連続下落の19,264円(前月比▲75円)となりました。一部のビルでは、引合いを増やすために破格のキャンペーンを実施する動きが聞かれており、価格調整で顧客を誘致する動きは依然として続いています。

新築ビル※<sub>3</sub>の平均空室率は20.08%(前月比▲4.74ポイント)、平均募集賃料は24,700円(前月比▲206円)となりました。今後竣工を迎える新築ビルの中には、竣工前にテナントが決定する動きが出てきています。この背景にはテナントの視線が既存ビルから値頃感のある新築ビル移っていると言えます。

企業業績の回復に伴い、拡張・増床の動きが増えたことで大型ビルを中心に成約が進み、空室率は改善を続けていますが、反面で統合・集約などのコスト削減を目的とした移転もまだまだ見られます。今後は二次空室による中小ビルの苦戦が懸念されており、完全な市況の回復にはまだまだ時間を要すると思われます。

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、「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  
E-mail:h-miwaki@building.co.jp  
<http://www.building.co.jp>

【直近13カ月 空室率推移表】

		調査月	2010.07	2010.08	2010.09	2010.10	2010.11	2010.12	2011.01	2011.02	2011.03	2011.04	2011.05	2011.06	2011.07
東京	主要5区	千代田区	7.45%	7.09%	7.02%	7.17%	7.02%	7.20%	7.12%	6.98%	7.00%	6.97%	6.62%	6.19%	6.05%
		中央区	8.70%	8.66%	8.75%	8.64%	8.21%	8.14%	8.20%	8.02%	7.89%	7.10%	6.66%	6.40%	6.76%
		港区	10.47%	10.42%	10.41%	10.12%	9.90%	9.91%	10.29%	10.22%	10.10%	10.54%	9.80%	10.05%	9.67%
		新宿区	9.81%	9.65%	8.88%	9.40%	8.72%	9.00%	8.88%	8.83%	8.45%	8.33%	10.67%	10.27%	9.00%
		渋谷区	11.60%	11.24%	10.22%	11.09%	11.21%	10.38%	11.72%	10.20%	9.53%	9.02%	8.52%	6.91%	6.80%
		平均値	9.61%	9.41%	9.06%	9.28%	9.01%	8.92%	9.24%	8.85%	8.59%	8.50%	8.39%	8.06%	7.75%
		新築平均値	44.74%	42.86%	38.56%	35.78%	29.03%	17.92%	22.56%	23.56%	28.48%	26.83%	30.58%	24.82%	20.08%
	その他	品川区	10.64%	10.75%	10.70%	11.75%	11.91%	11.43%	9.48%	12.20%	11.01%	10.93%	10.61%	10.53%	11.60%
		豊島区	5.81%	6.05%	6.47%	6.95%	7.45%	7.52%	7.09%	6.77%	6.39%	6.18%	6.35%	6.77%	6.43%
		台東区	8.51%	12.39%	11.20%	11.22%	11.12%	10.81%	10.43%	9.58%	9.19%	8.34%	9.10%	8.46%	8.11%
		江東区	10.64%	12.42%	14.01%	14.30%	13.94%	14.06%	15.97%	18.62%	18.41%	17.99%	17.52%	16.97%	17.00%

・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	2010.07	2010.08	2010.09	2010.10	2010.11	2010.12	2011.01	2011.02	2011.03	2011.04	2011.05	2011.06	2011.07
東京	主要5区	千代田区	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	22,016円	21,621円	21,793円
		中央区	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	18,112円	18,073円	18,048円
		港区	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	19,617円	19,534円	19,316円
		新宿区	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	18,151円	17,941円	17,726円
		渋谷区	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	19,688円	19,525円	19,437円
		平均値	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	19,517円	19,339円	19,264円
		新築平均値	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	24,382円	24,906円	24,700円
	その他	品川区	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	15,167円	15,275円	15,174円
		豊島区	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	17,257円	17,164円	16,938円
		台東区	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	14,589円	14,430円	14,119円
		江東区	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	13,916円	14,140円	14,046円

・賃料平均は小数以下切捨て

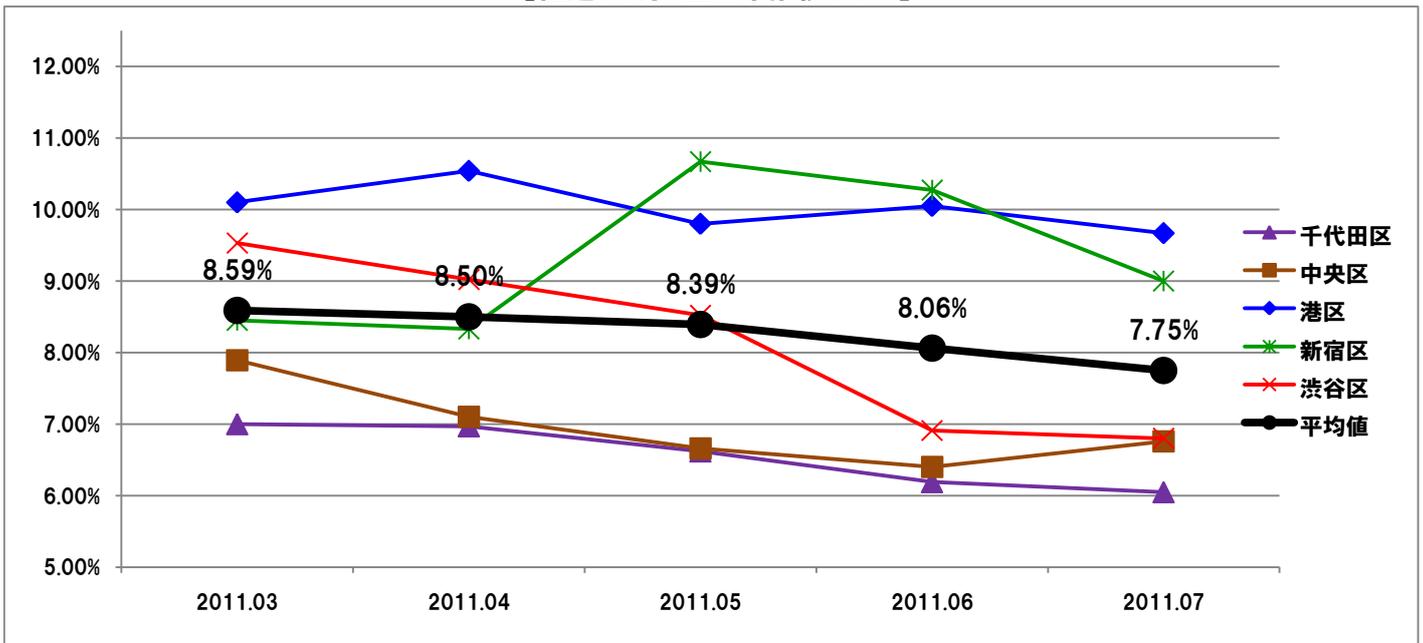
<7月度速報値 >

東京主要5区の大型ビルの平均空室率： 7.75% (前月比▲0.31ポイント)

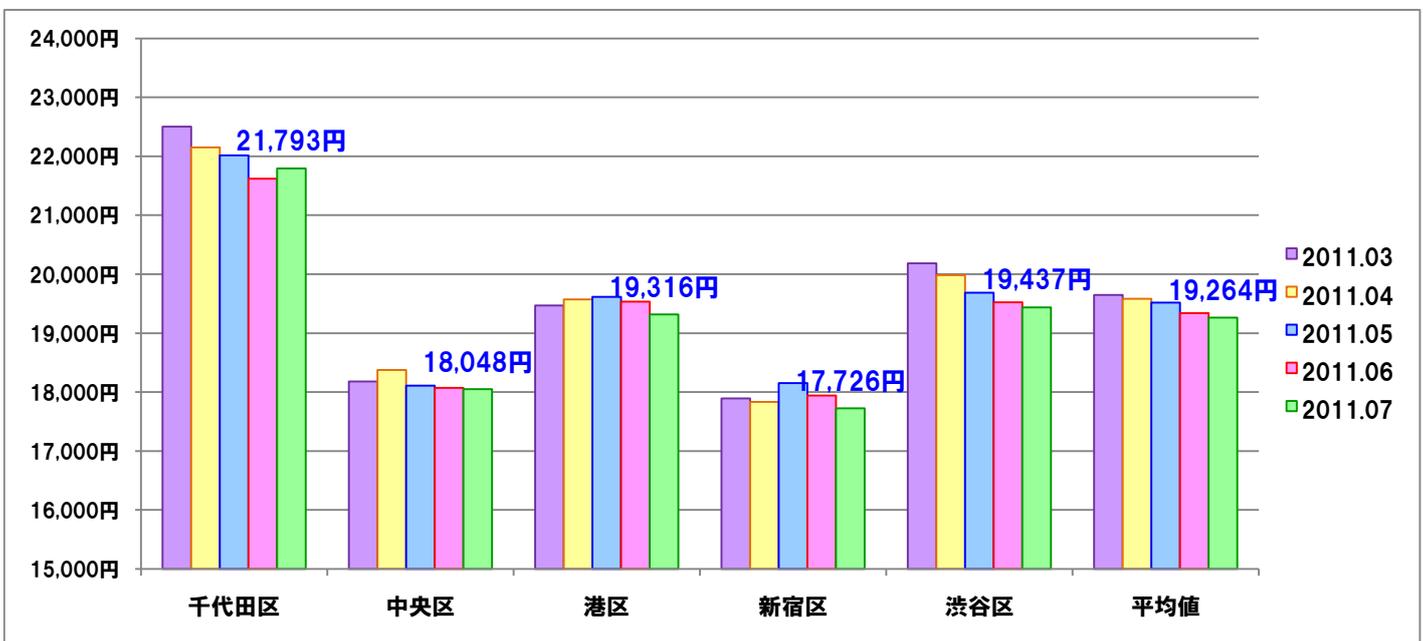
東京主要5区の大型ビルの平均賃料： 19,264円 (前月比▲75円)

	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	6.05%	-0.14%	21,793円	172円	34,309円	17,456円	15,771円
中央区	6.76%	0.36%	18,048円	-25円	22,281円	16,213円	15,390円
港区	9.67%	-0.38%	19,316円	-218円	23,177円	17,604円	16,345円
新宿区	9.00%	-1.27%	17,726円	-215円	22,366円	16,109円	15,734円
渋谷区	6.80%	-0.11%	19,437円	-88円	25,333円	17,935円	18,336円
<b>平均値</b>	<b>7.75%</b>	<b>-0.31%</b>	<b>19,264円</b>	<b>-75円</b>	<b>25,493円</b>	<b>17,063円</b>	<b>16,315円</b>
新築平均	20.08%	-4.74%	24,700円	-206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7月1日～2011年7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 5,774棟 （新築ビル31棟含む）

その他東京 592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