

～2011年10月度調査～  
**東京主要5区 速報版**

2011年 11月 9日作成

**東京主要5区 オフィス市況調査速報**

— 2011年10月度調査より —

■大型ビル※<sub>1</sub>の平均空室率は 7.47%(前月より+0.20ポイント)  
8ヶ月連続下落でストップ

■平均募集賃料※<sub>2</sub>は 38ヶ月連続下落で 18,955円 (前月比 ▲249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10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。

**【10月度のポイント】**

2011年10月度の東京主要5区の大型ビル平均空室率は7.47%(前月比+0.20ポイント)と上昇し、8カ月連続で続いた下落の動きがストップしました。最も空室率が上昇したのは新宿区で、9.65%(前月比+0.87ポイント)となりました。新宿区では西新宿の著名ビル数棟で大型の募集を開始した影響により、大きく空室率が上昇してしています。

平均募集賃料は38カ月連続下落の18,955円(前月比▲249円)となり、10月は主要5区全エリアで平均募集賃料が下落しました。この背景には高額物件が成約した事により募集を停止した他、3月末を目標に空室の解消を希望するオーナーが、期間限定の特別キャンペーンを実施している事が理由として考えられ、今後更に賃料下落が加速する可能性も考えられます。

新築ビル※<sub>3</sub>の平均空室率は21.71%(前月比+2.64ポイント)、平均募集賃料は23,794円(前月比+894円)となりました。10月に竣工した新築ビルが多くの空室を抱えて竣工した影響を受け、新築ビルの空室率を押し上げる結果となりましたが、依然として新築ビルの人気は高く、柔軟な価格調整により空室を解消している模様です。

8カ月間続いた空室解消の影響を受け、この間に移転を決めたテナントが入居していたビルで、新たな募集が始まった影響により空室率は上昇しましたが、これらの二次空室の動きは事前に予測されていた事であり、翌月以降も更なる空室率の上昇が懸念されます。

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	2010.10	2010.11	2010.12	2011.01	2011.02	2011.03	2011.04	2011.05	2011.06	2011.07	2011.08	2011.09	2011.10
東京	主要5区	千代田区	7.17%	7.02%	7.20%	7.12%	6.98%	7.00%	6.97%	6.62%	6.19%	6.05%	5.52%	5.64%	5.63%
		中央区	8.64%	8.21%	8.14%	8.20%	8.02%	7.89%	7.10%	6.66%	6.40%	6.76%	6.80%	7.18%	7.09%
		港区	10.12%	9.90%	9.91%	10.29%	10.22%	10.10%	10.54%	9.80%	10.05%	9.67%	8.83%	8.17%	8.35%
		新宿区	9.40%	8.72%	9.00%	8.88%	8.83%	8.45%	8.33%	10.67%	10.27%	9.00%	9.24%	8.78%	9.65%
		渋谷区	11.09%	11.21%	10.38%	11.72%	10.20%	9.53%	9.02%	8.52%	6.91%	6.80%	7.59%	7.50%	7.83%
		平均値	9.28%	9.01%	8.92%	9.24%	8.85%	8.59%	8.50%	8.39%	8.06%	7.75%	7.46%	7.27%	7.47%
		新築平均値	35.78%	29.03%	17.92%	22.56%	23.56%	28.48%	26.83%	30.58%	24.82%	20.08%	22.34%	19.07%	21.71%
	その他	品川区	11.75%	11.91%	11.43%	9.48%	12.20%	11.01%	10.93%	10.61%	10.53%	11.60%	11.51%	11.59%	10.93%
		豊島区	6.95%	7.45%	7.52%	7.09%	6.77%	6.39%	6.18%	6.35%	6.77%	6.43%	6.02%	7.13%	6.94%
		台東区	11.22%	11.12%	10.81%	10.43%	9.58%	9.19%	8.34%	9.10%	8.46%	8.11%	7.78%	7.47%	6.37%
		江東区	14.30%	13.94%	14.06%	15.97%	18.62%	18.41%	17.99%	17.52%	16.97%	17.00%	16.43%	16.63%	16.52%

・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】

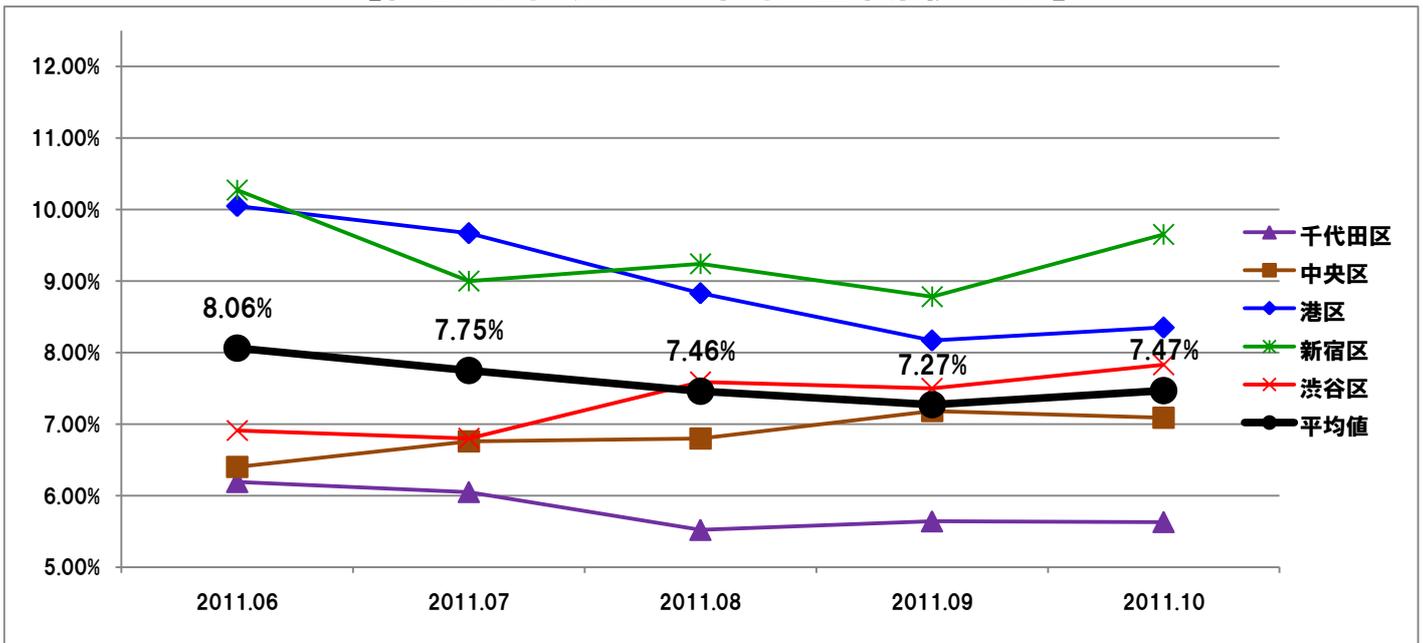
		調査月	2010.10	2010.11	2010.12	2011.01	2011.02	2011.03	2011.04	2011.05	2011.06	2011.07	2011.08	2011.09	2011.10
東京	主要5区	千代田区	23,550円	23,320円	23,179円	23,234円	22,567円	22,502円	22,150円	22,016円	21,621円	21,793円	21,681円	21,478円	20,948円
		中央区	18,418円	18,598円	18,385円	18,374円	18,092円	18,178円	18,376円	18,112円	18,073円	18,048円	17,875円	18,097円	17,803円
		港区	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	19,225円	19,328円	19,106円
		新宿区	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	17,774円	17,456円	17,443円
		渋谷区	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	19,689円	19,659円	19,476円
		平均値	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	19,249円	19,204円	18,955円
		新築平均値	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	23,179円	22,900円	23,794円
	その他	品川区	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	14,940円	14,855円	14,593円
		豊島区	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	16,893円	16,707円	16,132円
		台東区	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	14,205円	13,662円	13,777円
		江東区	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	14,316円	14,236円	13,905円

・賃料平均は小数以下切捨て

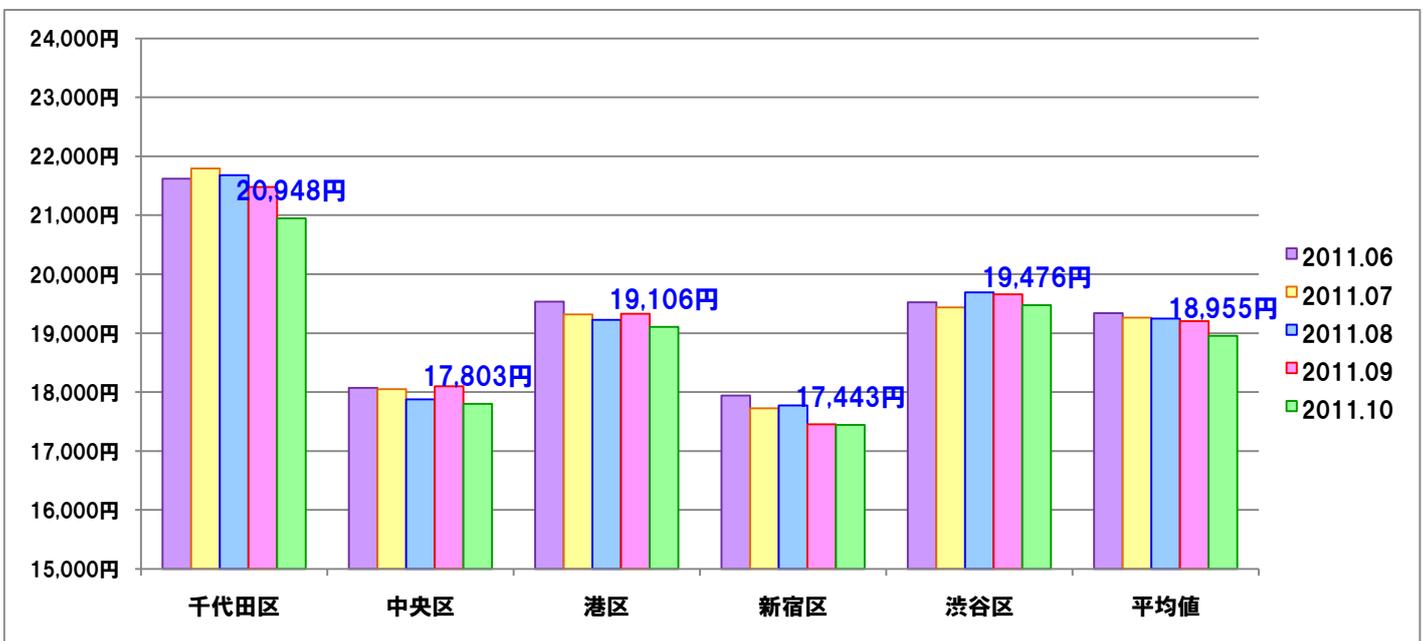
### 【規模別 平均募集賃料】

	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	5.63%	-0.01%	20,948円	-530円	15,377円	17,533円	34,397円
中央区	7.09%	-0.09%	17,803円	-294円	15,142円	16,358円	22,204円
港区	8.35%	0.18%	19,106円	-222円	16,409円	17,413円	23,689円
新宿区	9.65%	0.87%	17,443円	-13円	15,642円	15,848円	22,236円
渋谷区	7.83%	0.33%	19,476円	-183円	17,947円	17,886円	23,810円
<b>平均値</b>	<b>7.47%</b>	<b>0.20%</b>	<b>18,955円</b>	<b>-249円</b>	<b>16,103円</b>	<b>17,008円</b>	<b>25,267円</b>
新築平均	21.71%	2.64%	23,794円	894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：2011年10月1日～2011年10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 5,635棟 （新築ビル31棟含む）

その他東京 583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