

～2010年6月度調査～
東京主要5区<速報版>

報道関係各位

2010年7月7日

東京主要5区オフィス市況調査速報

— 2010年6月度調査より —

大型ビル^{※1}の平均空室率は、前月より0.11ポイント増加し9.83%

9ヵ月連続の上昇で、調査以来の最高値をさらに更新。

～平均募集賃料^{※2}は、22ヵ月連続下落で21,244円(前月比-130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、代表取締役会長兼社長:椎葉政義)は、2010年6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21,244円と前月比-130円で、22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+0.11ポイントで9.83%となり、2004年7月調査開始以来の最高値をさらに更新しました。

— <6月度のポイント> —

2010年6月度の東京主要5区の平均空室率は、9.83%と前月より0.11ポイント増加し、9ヵ月連続の上昇となり、最高値を更新し続けています。

6月度は、渋谷区と中央区で空室率が大きく上昇致しました。渋谷区では恵比寿エリアで2,000坪超の大規模な空室が出た事が要因と考えられ、中央区では1,000坪未満の募集が相次いだ事が要因と考えられます。

一方、千代田区と港区では、まとまった面積の成約事例が多く見られた事で空室率は減少に転じており、中でも港区に関しては13ヵ月上続いた空室率の上昇に歯止めがかかりました。

平均募集賃料は、22ヵ月連続下落の21,244円(前月比-130円)となり、5ヵ月連続で21,000円台が続いています。値下げ対応が限界となった事で下落額が少額で留まっていると推測され、底這いの感があります。

新築ビル^{※3}は空室率が43.24%(前月比-1.7ポイント)となりました。引続き空室が長期化しており、テナント誘致は厳しい状況が続いています。

全体的にコスト削減を目的とした拠点統合等の動きは続いています。まとまった面積の成約事例が聞かれるなど、好転材料も増えて来ました。

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、7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

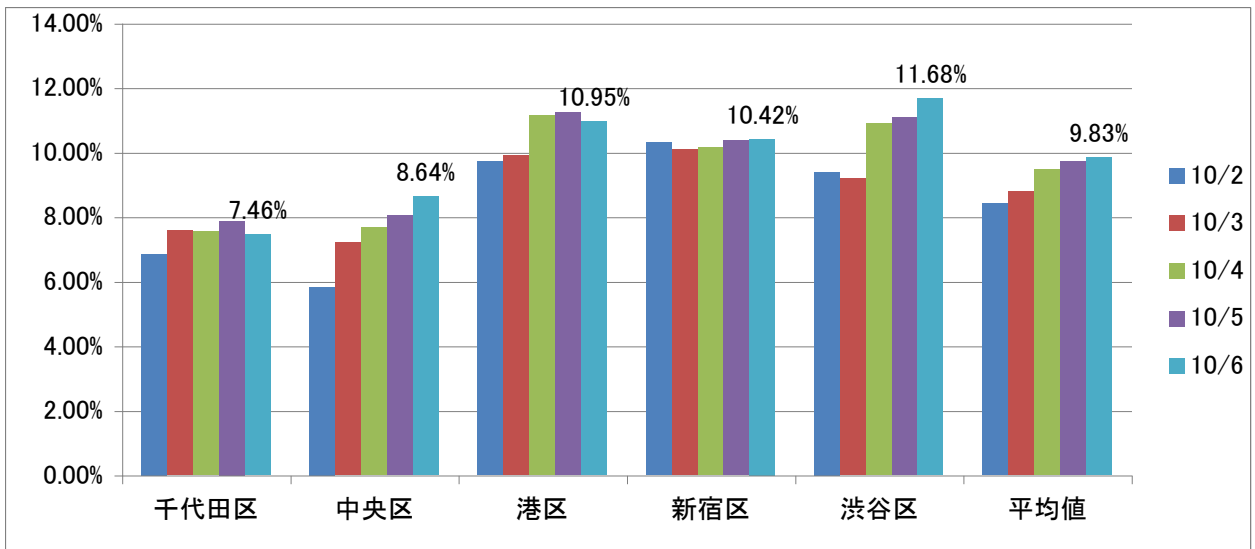
※3 新築ビル: 竣工後1年未満の大型ビル

＜ 6 月度速報値 ＞

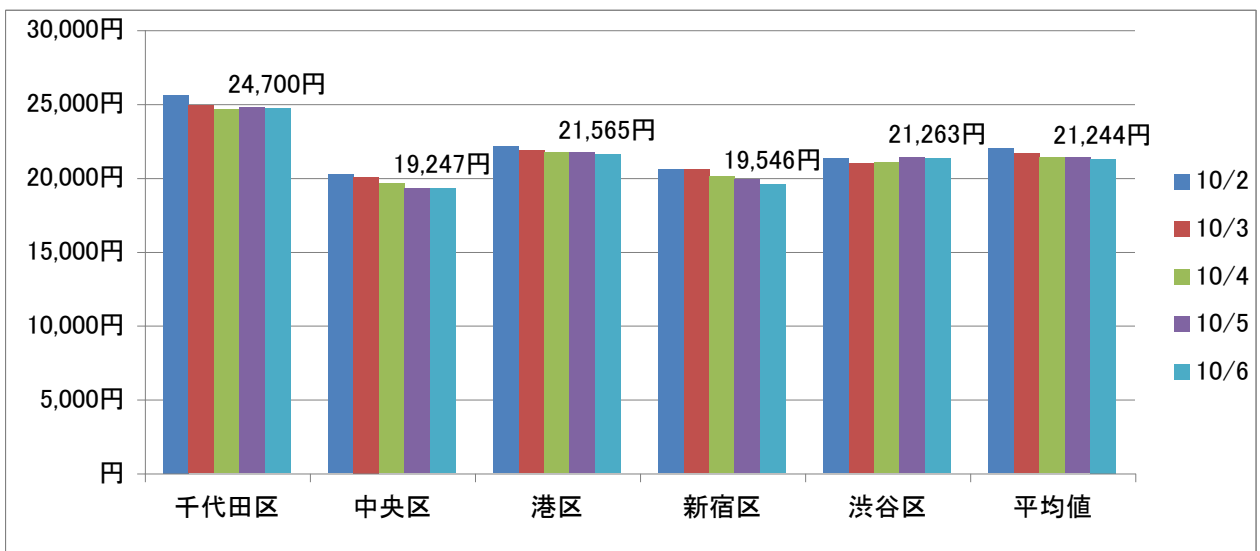
東京主要 5 区の大型ビルの平均空室率:9.83%(前月比+0.11 ポイント)
東京主要 5 区の大型ビルの平均賃料:21,244 円(前月比-130 円)

	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 (300坪以上)	中型ビル (50～100坪未満)	小型ビル (20～50坪)
千代田区	7.46%	-0.41%	24,700円	-39円	36,563円	20,283円	17,007円
中央区	8.64%	+0.59%	19,247円	-2円	22,737円	19,098円	16,109円
港区	10.95%	-0.29%	21,565円	-131円	24,864円	20,721円	18,830円
新宿区	10.42%	+0.06%	19,546円	-288円	23,802円	18,033円	16,216円
渋谷区	11.68%	+0.61%	21,163円	-269円	30,187円	20,291円	19,235円
平均値	9.83%	+0.11%	21,244円	-130円	27,631円	19,685円	17,479円
新築平均	43.24%	-1.70%	24,645円	145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	09/6	09/7	09/8	09/9	09/10	09/11	09/12	10/1	10/2	10/3	10/4	10/5	10/6
東京	主要5区	千代田区	5.35%	5.05%	5.58%	5.59%	5.93%	6.73%	6.69%	6.91%	6.85%	7.59%	7.55%	7.87%	7.46%
		中央区	3.48%	3.90%	3.77%	3.64%	3.69%	3.60%	5.21%	5.73%	5.83%	7.21%	7.69%	8.05%	8.64%
		港区	6.22%	6.74%	7.61%	8.10%	8.42%	8.70%	8.79%	9.23%	9.71%	9.91%	11.14%	11.24%	10.95%
		新宿区	9.52%	9.91%	10.32%	9.80%	10.40%	9.89%	9.98%	10.28%	10.32%	10.10%	10.15%	10.36%	10.42%
		渋谷区	6.29%	8.38%	8.74%	8.34%	8.10%	8.63%	9.47%	9.51%	9.39%	9.18%	10.88%	11.07%	11.68%
		平均値	6.17%	6.80%	7.20%	7.09%	7.30%	7.51%	8.03%	8.33%	8.42%	8.80%	9.48%	9.72%	9.83%
		新築平均値	31.36%	31.62%	29.89%	24.95%	25.18%	22.50%	25.60%	25.08%	25.04%	30.11%	42.49%	44.94%	43.24%
	その他	品川区	5.29%	5.40%	5.68%	5.93%	7.06%	6.86%	6.61%	7.01%	6.83%	6.74%	7.38%	7.80%	8.01%
		豊島区	4.94%	5.07%	4.62%	4.84%	5.40%	5.50%	5.98%	5.61%	5.89%	5.74%	5.64%	5.60%	5.68%
		台東区	7.34%	9.09%	9.11%	8.94%	8.76%	8.53%	9.13%	9.41%	9.42%	9.85%	8.27%	7.80%	8.15%
		江東区	6.31%	6.13%	6.18%	5.57%	6.02%	6.62%	7.40%	8.14%	8.38%	8.93%	9.42%	10.09%	10.97%

【直近 13 カ月 平均募集賃料推移表】

		調査月	09/6	09/7	09/8	09/9	09/10	09/11	09/12	10/1	10/2	10/3	10/4	10/5	10/6
東京	主要5区	千代田区	29,328円	29,619円	29,099円	28,100円	28,033円	26,598円	26,217円	26,057円	25,580円	24,849円	24,575円	24,739円	24,700円
		中央区	22,800円	22,227円	21,764円	21,519円	21,447円	21,077円	20,858円	20,653円	20,199円	20,044円	19,603円	19,249円	19,247円
		港区	25,902円	25,420円	25,069円	24,818円	24,524円	23,506円	22,940円	22,340円	22,117円	21,829円	21,686円	21,696円	21,565円
		新宿区	25,288円	24,755円	24,162円	22,806円	22,288円	22,151円	21,849円	21,242円	20,511円	20,562円	20,089円	19,834円	19,546円
		渋谷区	25,859円	25,436円	25,114円	24,305円	23,379円	21,909円	21,700円	22,204円	21,282円	20,929円	20,981円	21,351円	21,263円
		平均値	25,835円	25,491円	25,042円	24,310円	23,934円	23,048円	22,713円	22,499円	21,938円	21,643円	21,387円	21,374円	21,244円
		新築平均値	29,308円	32,556円	34,000円	32,600円	32,583円	30,533円	29,833円	28,375円	26,690円	25,985円	24,348円	24,500円	24,645円
	その他	品川区	18,983円	18,858円	18,153円	17,609円	16,916円	16,733円	16,962円	16,166円	16,169円	16,090円	15,937円	16,013円	15,732円
		豊島区	19,433円	19,756円	19,135円	20,377円	18,968円	18,094円	17,116円	16,976円	17,553円	17,230円	17,050円	17,129円	15,953円
		台東区	18,575円	18,613円	17,994円	17,913円	17,562円	17,734円	17,936円	17,503円	17,367円	17,126円	16,894円	17,011円	16,806円
		江東区	15,576円	15,851円	15,682円	15,343円	15,233円	14,661円	14,509円	14,253円	14,048円	14,145円	14,041円	14,382円	14,268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：2010年6月1日～2010年6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：6573棟(新築ビル43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 代表取締役社長 椎葉政義
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 代表取締役社長 竹下勝也
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 代表取締役社長 林 豊吉
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 代表取締役社長 椎葉政義
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

■株式会社 テレトニー 代表取締役社長 鈴木一義
電気通信設備事業/電気設備事業/セキュリティ事業 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
経営企画室/三脇(ミワキ)
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/

◆本件に関する報道関係者のお問い合わせ先◆

広報代行：共同PR株式会社
開発局/菅原ゆか 剣(ツルギ)
TEL:03-3571-5159 FAX:03-3571-5106
東京都中央区銀座7-2-22(同和ビル)