

速報版

報道関係各位

2008年11月6日

東京主要5区オフィス市況速報

2008年10月度調査より

大型ビル¹平均空室率3.84%で大台突破も現実味帯びる
～平均募集賃料²は2カ月連続下落で31,086円～

ビルディンググループ
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、2008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速報」を発表いたします。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31,086円と前月比541円下落し、平均空室率については前月比+0.15ポイントの3.84%でした。

<10月度のポイント>

東京主要5区の10月度の大型ビル市況は、平均空室率が8カ月連続で上昇し3.84%(前月比+0.15ポイント)に達し、4%の大台突破がいよいよ現実味を帯びてきました。当月は渋谷区のみ前月比マイナスとなったものの、他4区では軒並み上昇しています。中でも、前月大幅な空室率上昇を見せた新宿区は当月も引き続き上昇、5.44%(同+0.57ポイント)と05年9月期(5.34%)以来の5%超えを記録しました。この要因としては、西新宿の超高層ビルで約1,300坪の大型解約が出たのをはじめ、西新宿エリアを中心に100坪以上の解約案件が相次ぎ、区全体で約2,700坪もの空室増となったためと分析しています。これに伴う高額条件の募集により新宿区の平均募集賃料は前月比240円上昇しましたが、他4区では約300円～1,000円超の下落となり、主要5区全体の平均は2カ月連続で下落しました。特に賃料の下げ幅が目立ったのは港区(前月比-1,063円)と中央区(同-1,010円)。港区では、当月約1,000坪の成約が決まった神谷町の大型物件で年初の時点から底値ベースで数千円の値引きを行っている例もあり、テナント誘致のために思い切った賃下げに踏み切る動きが見られます。世界的な金融危機が続くなか、オフィスビル市況の悪化は一向に歯止めがかからない状況にあります。

上記の東京主要5区の詳細分析を含む全国5大都市圏(札幌、東京・神奈川、名古屋、大阪、福岡)のオフィス市況については、11月下旬に報道関係の方々に発表予定の「確定版」ニュースリリースと同封する添付資料「LEASING MARKET ANALYSIS 2008年10月度調査」、さらにビルNAVI(<http://www.birunavi.com/>、翌月中旬更新)の「相場情報」に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：基準階床面積100坪以上300坪未満のビル

2 一坪あたりで算出

本件の内容に関するお問い合わせ先

東京都千代田区霞が関3-8-1虎の門三井ビル
ビルディンググループ TEL:03-6361-9011

<http://www.building.co.jp/>

< 10 月度速報値 >

東京主要 5 区の大型ビルの平均空室率: 3.84% (+0.15%)

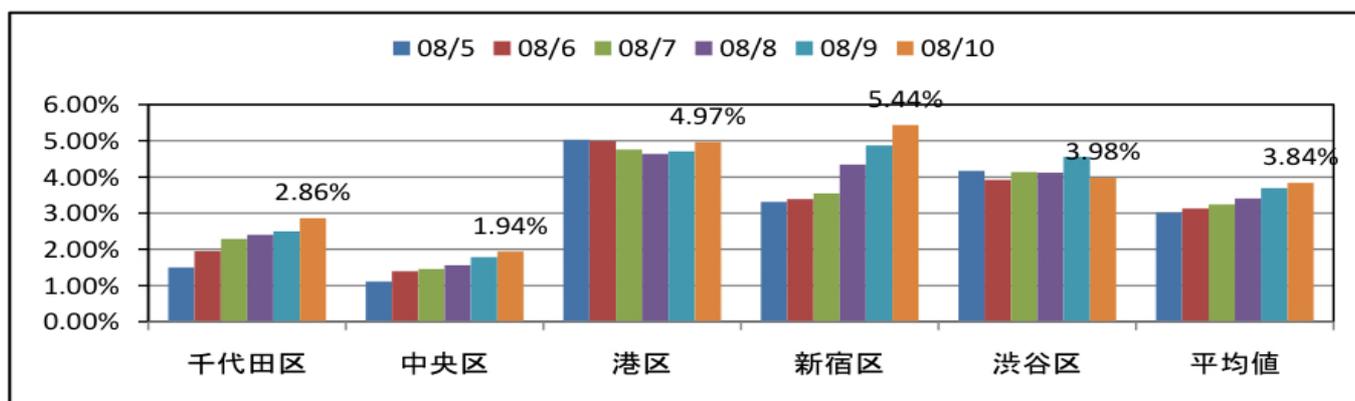
東京主要 5 区の大型ビルの平均賃料: 31,086 円 (-541 円)

	大型ビル空室率		小型ビル平均賃料	中型ビル平均賃料	大型ビル平均賃料	大規模ビル平均賃料
	空室率	前月比	(20~50 坪)	(50~100 坪未満)	(100~300 坪未満)	(300 坪以上)
千代田区	2.86%	+0.36%	20,827 円	27,224 円	35,840 円	46,572 円
中央区	1.94%	+0.15%	19,901 円	22,380 円	25,613 円	26,676 円
港区	4.97%	+0.26%	22,820 円	28,671 円	33,019 円	39,778 円
新宿区	5.44%	+0.57%	20,075 円	25,265 円	31,224 円	36,024 円
渋谷区	3.98%	-0.58%	24,920 円	24,653 円	29,732 円	
平均値	3.84%	+0.15%	21,709 円	25,639 円	31,086 円	

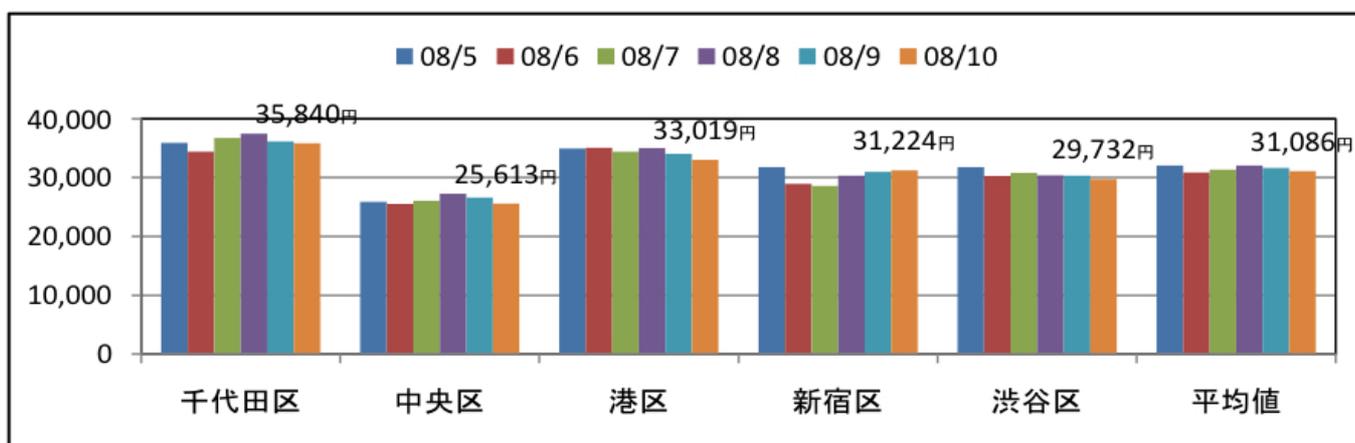
募集ビルが少なく適正データを算出できません

< 東京主要 5 区 大型ビル空室・賃料推移 (区別・月毎) >

【大型ビルの空室推移】



【大型ビルの賃料推移】



< 東京 9 区 大型ビル過去 13 ヶ月間の空室・賃料推移 >

【各エリア 空室推移】

東京(調査月)	07/10	07/11	07/12	08/1	08/2	08/3	08/4	08/5	08/6	08/7	08/8	08/9	08/10
千代田区	1.99%	1.57%	1.64%	1.50%	1.38%	1.39%	1.43%	1.50%	1.95%	2.29%	2.40%	2.50%	2.86%
中央区	2.23%	1.71%	1.61%	1.55%	1.42%	1.47%	1.45%	1.11%	1.40%	1.46%	1.56%	1.79%	1.94%
港区	3.44%	4.01%	4.15%	4.20%	4.02%	4.18%	4.58%	5.03%	4.99%	4.76%	4.64%	4.71%	4.97%
新宿区	2.99%	3.15%	3.08%	3.33%	2.82%	2.95%	3.03%	3.31%	3.39%	3.55%	4.34%	4.87%	5.44%
渋谷区	2.62%	2.51%	3.11%	3.56%	3.84%	4.32%	4.21%	4.17%	3.92%	4.14%	4.12%	4.56%	3.98%
平均値	2.65%	2.59%	2.72%	2.83%	2.70%	2.86%	2.94%	3.02%	3.13%	3.24%	3.41%	3.69%	3.84%
品川区	2.67%	2.20%	2.63%	1.76%	1.35%	2.19%	2.17%	2.61%	3.16%	3.50%	2.69%	3.25%	3.11%
豊島区	2.63%	2.52%	3.23%	2.31%	2.39%	3.07%	2.82%	3.52%	2.41%	2.46%	3.30%	2.48%	3.25%
台東区	3.41%	3.85%	2.63%	2.06%	2.28%	2.43%	2.09%	4.62%	4.29%	5.86%	5.15%	5.45%	7.52%
江東区	5.21%	5.22%	6.25%	6.19%	5.39%	4.75%	4.03%	4.37%	5.29%	4.86%	4.87%	4.58%	4.14%

【各エリア 賃料推移】

平均値は小数第一位切り捨て

東京(調査月)	07/10	07/11	07/12	08/1	08/2	08/3	08/4	08/5	08/6	08/7	08/8	08/9	08/10
千代田区	36,809円	36,032円	34,875円	36,180円	35,578円	35,082円	35,799円	35,908円	34,397円	36,751円	37,489円	36,130円	35,840円
中央区	27,112円	26,201円	26,265円	25,453円	24,714円	26,833円	26,300円	25,867円	25,552円	26,087円	27,256円	26,623円	25,613円
港区	33,303円	33,220円	35,072円	35,027円	35,226円	33,760円	35,152円	34,937円	35,103円	34,414円	35,026円	34,082円	33,019円
新宿区	28,349円	29,502円	29,343円	30,572円	33,509円	29,657円	31,386円	31,775円	28,960円	28,608円	30,352円	30,984円	31,224円
渋谷区	34,276円	33,556円	33,196円	32,958円	31,445円	33,875円	32,772円	31,765円	30,284円	30,824円	30,370円	30,317円	29,732円
平均値	31,970円	31,702円	31,750円	32,038円	32,094円	31,841円	32,282円	32,050円	30,859円	31,337円	32,099円	31,627円	31,086円
品川区	18,809円	20,623円	21,059円	17,393円	20,375円	20,365円	21,698円	20,733円	21,137円	20,757円	20,799円	21,721円	21,278円
豊島区	22,086円	19,374円	20,910円	22,223円	21,156円	19,681円	20,950円	20,912円	21,989円	21,591円	20,666円	19,973円	25,500円
台東区	18,249円	16,327円	17,331円	16,273円	16,209円	16,123円	18,703円	17,456円	17,960円	21,943円	21,989円	20,543円	17,583円
江東区	16,982円	17,617円	17,553円	13,155円	17,180円	16,117円	17,056円	16,943円	17,875円	17,761円	18,456円	18,696円	18,437円

< データ概要 >

データの読み方

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
 募集物件は現在入居中で、空き予定の物件も含まれます。
 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: 2008 年 10 月 1 日 ~ 2008 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・大型・中型・小型に分類

調査棟数 東京エリア: 5,250 棟