

速報版

報道関係各位

2009年1月8日

東京主要5区オフィス市況速報 2008年12月度調査より 大型ビル¹の平均空室率は10カ月連続上昇で4.40% ～平均募集賃料²は4カ月連続下落で30,100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12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区の大規模ビルの平均募集賃料は、速報値で坪単価30,100円と前月比558円下落し、平均空室率については前月比+0.29ポイントの4.40%でした。

<12月度のポイント>

東京主要5区の12月度の大規模ビル市況は、平均空室率が10カ月連続上昇となる4.40%(前月比+0.29ポイント)。最も空室率の高い新宿区でわずかに改善(5.89%/同-0.03ポイント)が見られた以外はいずれも前月比プラスを計上し、特に千代田区(4.03%)と中央区(2.67%)は揃って前月比+0.54ポイントと急激な悪化が見られました。千代田区では前月の合計約5,500坪に引き続き当月も合計約5,300坪の大幅な空室増となりました。また、中央区では前月から合計約2,600坪の空室増でしたが、これは主として築地の超高層ビルから港区臨海エリアへの企業移転により1社約2,500坪という大型解約があったことが要因と分析されます。

ちなみに、主要5区の新築ビル³計39棟の空室率は16.85%(前月比-2.09ポイント)、平均募集賃料は32,129円(同-883円)となっており、新築物件においても賃料値下げによるテナント誘致が進んでいる現状が浮き彫りになっています。

主要5区全体の平均募集賃料は4カ月連続で下落し、30,100円(前月比-558円)と30,000円台割れがいよいよ現実味を帯びてきました。この背景には、年末にかけて例年オフィス需要が冷え込むという季節要因も考えられますが、今後、オフィス移転の繁忙期とされる3月の年度末に向けてますます厳しい市況が予測され、回復への見通しは依然として立っていないのが現状です。

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⁴、東京・神奈川、名古屋、大阪、福岡)のオフィス市況については、1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12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坪以上のビル

2 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

4 11月度より調査開始

本件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/>

< 12 月度速報値 >

東京主要 5 区の大型ビルの平均空室率: 4.40% (+0.29%)

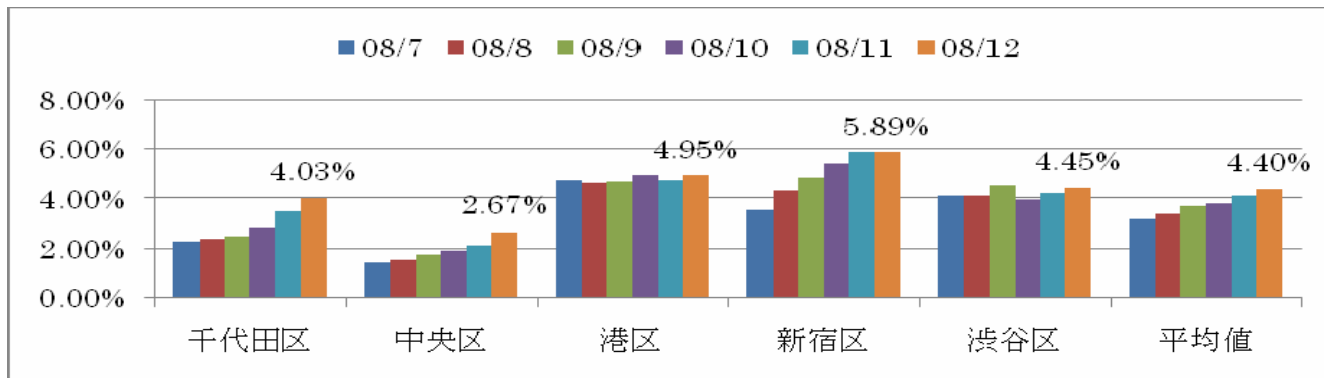
東京主要 5 区の大型ビルの平均賃料: 30,100 円 (-558 円)

	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	4.03%	+0.54%	20,450 円	27,735 円	35,103 円	45,452 円
中央区	2.67%	+0.54%	19,092 円	22,144 円	24,715 円	31,000 円
港区	4.95%	+0.19 %	22,407 円	26,538 円	31,301 円	36,343 円
新宿区	5.89%	-0.03%	19,785 円	24,023 円	29,032 円	34,258 円
渋谷区	4.45%	+0.21%	25,243 円	25,670 円	30,347 円	
平均値	4.40%	+0.29 %	21,395 円	25,222 円	30,100 円	
新築平均	16.85%	-2.09%			32,129 円	

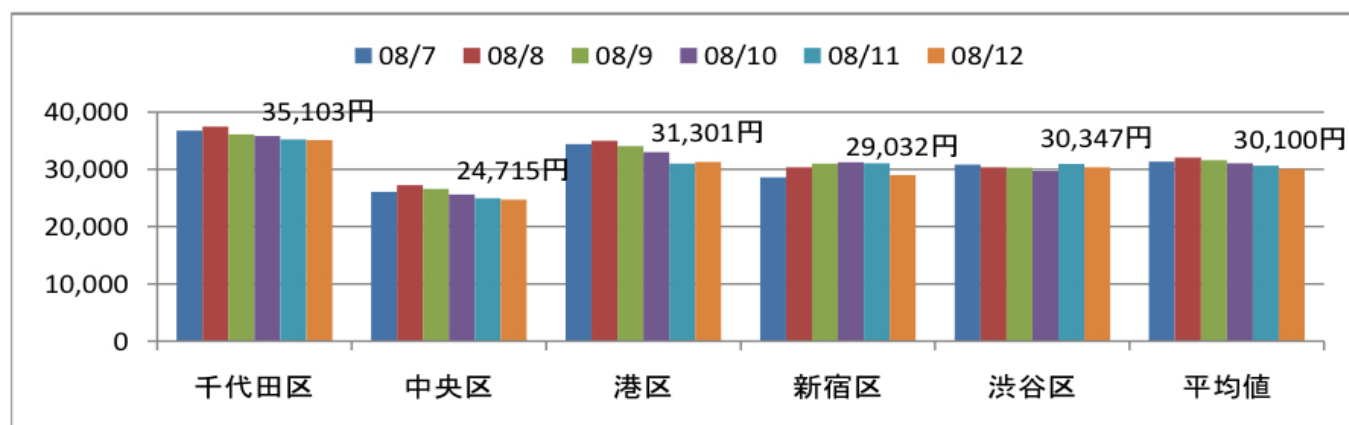
は、募集ビルが少なく適正データを算出できません

< 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】

平均値は小数第一位切り捨て

東京(調査月)	07/12	08/1	08/2	08/3	08/4	08/5	08/6	08/7	08/8	08/9	08/10	08/11	08/12
千代田区	1.64%	1.50%	1.38%	1.39%	1.43%	1.50%	1.95%	2.29%	2.40%	2.50%	2.86%	3.49%	4.03%
中央区	1.61%	1.55%	1.42%	1.47%	1.45%	1.11%	1.40%	1.46%	1.56%	1.79%	1.94%	2.13%	2.67%
港区	4.15%	4.20%	4.02%	4.18%	4.58%	5.03%	4.99%	4.76%	4.64%	4.71%	4.97%	4.76%	4.95%
新宿区	3.08%	3.33%	2.82%	2.95%	3.03%	3.31%	3.39%	3.55%	4.34%	4.87%	5.44%	5.92%	5.89%
渋谷区	3.11%	3.56%	3.84%	4.32%	4.21%	4.17%	3.92%	4.14%	4.12%	4.56%	3.98%	4.24%	4.45%
平均値	2.72%	2.83%	2.70%	2.86%	2.94%	3.02%	3.13%	3.24%	3.41%	3.69%	3.84%	4.11%	4.40%
新築平均値												18.94% ¹	16.85% ¹
品川区	2.63%	1.76%	1.35%	2.19%	2.17%	2.61%	3.16%	3.50%	2.69%	3.25%	3.11%	3.18%	2.80%
豊島区	3.23%	2.31%	2.39%	3.07%	2.82%	3.52%	2.41%	2.46%	3.30%	2.48%	3.25%	3.53%	3.58%
台東区	2.63%	2.06%	2.28%	2.43%	2.09%	4.62%	4.29%	5.86%	5.15%	5.45%	7.52%	8.45%	8.10%
江東区	6.25%	6.19%	5.39%	4.75%	4.03%	4.37%	5.29%	4.86%	4.87%	4.58%	4.14%	4.71%	5.22%

【各エリア 賃料推移】

東京(調査月)	07/12	08/1	08/2	08/3	08/4	08/5	08/6	08/7	08/8	08/9	08/10	08/11	08/12
千代田区	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	35,270円	35,103円
中央区	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	24,944円	24,715円
港区	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	31,041円	31,301円
新宿区	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	31,056円	29,032円
渋谷区	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	30,979円	30,347円
平均値	31,750円	32,038円	32,094円	31,841円	32,282円	32,122円	30,859円	31,337円	32,099円	31,627円	31,086円	30,658円	30,100円
新築平均値												33,012円	32,129円
品川区	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	20,808円	20,693円
豊島区	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	24,452円	23,767円
台東区	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	18,696円	18,665円
江東区	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	17,418円	17,379円

¹ 2008年11月度より東京主要5区限定で調査開始(竣工日より1年未満)

< 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12月1日~2008年12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: 5,497 棟 (新築ビル 39 棟を含む)