

# 速報版

報道関係各位

2009年2月12日

## 東京主要5区オフィス市況速報

2009年・年明け最初の1月度調査より

大型ビル<sup>1</sup>の平均空室率は11カ月連続上昇で4.53%（新宿区は6%台突入！）

～平均募集賃料<sup>2</sup>は5カ月連続下落でついに30,000円台割れへ～

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、2009年1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29,266円と前月比834円下落で、ついに30,000円の大台を割り込み、平均空室率については前月比+0.13ポイントの4.53%でした。

### <1月度のポイント>

2009年・年明け最初の調査となった1月度・東京主要5区の大型ビル市況は、平均空室率が11カ月連続上昇となる4.53%（前月比+0.13ポイント）。最も空室率の高い新宿区が6.21%（前月比+0.32）とついに6%台に突入、中央区2.46%（同-0.21）と港区が4.88%（同-0.07）で少々改善は見られたもののそれ以外はいずれも前月比プラスを計上しています。

丸の内・大手町・有楽町エリアでは、経費削減を目的とした移転や、拠点統合が多く見られました。大手企業の1400坪の転出移転をはじめとして、同エリアで500坪と400坪の解約がありました。3社で合計、約2300坪の移動、転出があったといえます。

西新宿では、現在の経済状況のあおりを受け、不動産、金融、ベンチャー企業の解約が相次いでいる状態です。新築物件に関しては、テナントが決まらないまま竣工を迎えるケースが見られ、空室率増加の要因になったと分析できます。市況や空室率の上昇を勘案すると、まだ下り坂の途中といったところではないかと思われます。

主要5区全体の平均募集賃料は5カ月連続で下落し、29,266円（前月比-834円）と、2008年8月以来の30,000円台の割りこみをみせました。

この背景には、昨今の経済状況を受け、フロア返却による館内縮小や、雇用調整、固定費の見直しなどによる移転が増加したという要因が見られます。

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<sup>4</sup>、東京・神奈川、名古屋、大阪、福岡）のオフィス市況については、2月下旬に報道関係の方々に発表予定の「確定版」ニュースリリースならびに同封の添付資料「LEASING MARKET ANALYSIS 2009年1月度調査」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 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 2008年11月度より調査開始

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/>

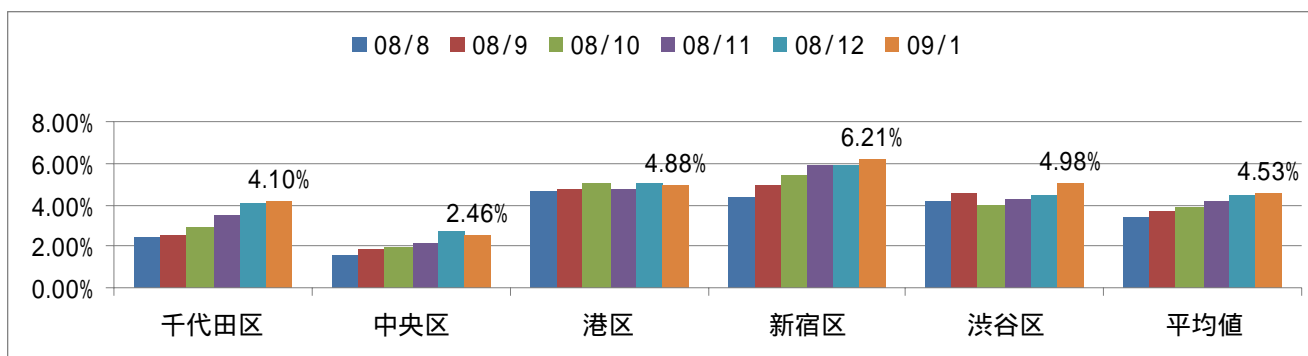
東京主要 5 区の大型ビルの平均空室率: 4.53% (+0.13%)  
 東京主要 5 区の大型ビルの平均賃料: 29,226 円 (- 834 円)

	大型ビル空室率 (100 坪以上)		小型ビル平均賃料 (20 ~ 50 坪)	中型ビル平均賃料 (50 ~ 100 坪未満)	大型ビル平均賃料 (100 ~ 300 坪未満)	大規模ビル平均賃料 (300 坪以上)
	空室率	前月比				
千代田区	4.10 %	+0.70 %	20,313 円	26,525 円	32,603 円	43,493 円
中央区	2.46 %	- 0.21%	20,844 円	22,103 円	24,992 円	29,000 円
港区	4.88 %	- 0.07%	23,274 円	25,866 円	29,940 円	35,567 円
新宿区	6.21 %	+0.32 %	20,088 円	23,916 円	28,552 円	33,777 円
渋谷区	4.98 %	+0.53 %	25,118 円	25,946 円	30,241 円	
平均値	4.53%	+0.13 %	21,927 円	24,871 円	29,266 円	
新築平均	18.14%	+1.29%			28,279 円	

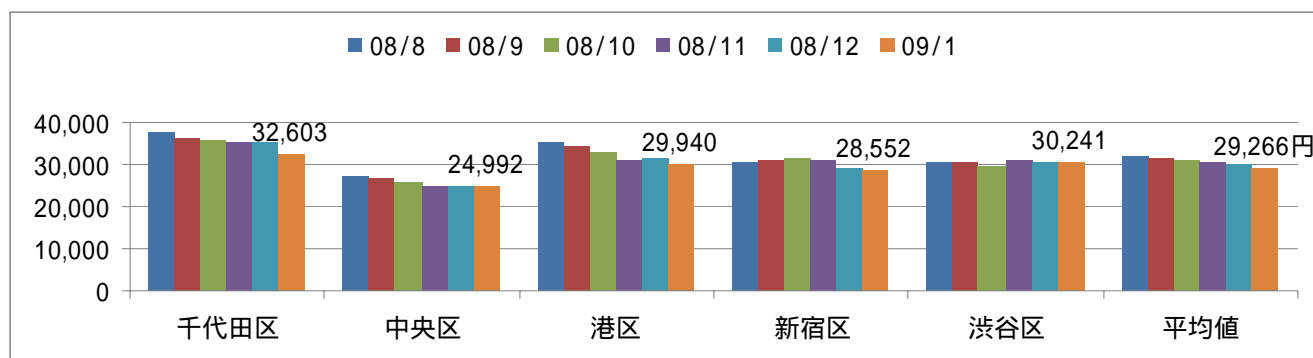
は、募集ビルが少なく適正データを算出できません

< 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

OS(月号)	08/4	08/5	08/6	08/7	08/8	08/9	08/10	08/11	08/12		09/1・2	09/3	09/4
東京(調査月)	08/1	08/2	08/3	08/4	08/5	08/6	08/7	08/8	08/9	08/10	08/11	08/12	09/1
千代田区	1.50%	1.38%	1.39%	1.43%	1.50%	1.95%	2.29%	2.40%	2.50%	2.86%	3.49%	4.03%	4.10%
中央区	1.55%	1.42%	1.47%	1.45%	1.11%	1.40%	1.46%	1.56%	1.79%	1.94%	2.13%	2.67%	2.46%
港区	4.20%	4.02%	4.18%	4.58%	5.03%	4.99%	4.76%	4.64%	4.71%	4.97%	4.76%	4.95%	4.88%
新宿区	3.33%	2.82%	2.95%	3.03%	3.31%	3.39%	3.55%	4.34%	4.87%	5.44%	5.92%	5.89%	6.21%
渋谷区	3.56%	3.84%	4.32%	4.21%	4.17%	3.92%	4.14%	4.12%	4.56%	3.98%	4.24%	4.45%	4.98%
平均値	2.83%	2.70%	2.86%	2.94%	3.02%	3.13%	3.24%	3.41%	3.69%	3.84%	4.11%	4.40%	4.53%
新築平均値	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	18.94% <sup>1</sup>	16.85% <sup>1</sup>	18.14% <sup>1</sup>
品川区	1.76%	1.35%	2.19%	2.17%	2.61%	3.16%	3.50%	2.69%	3.25%	3.11%	3.18%	2.80%	3.17%
豊島区	2.31%	2.39%	3.07%	2.82%	3.52%	2.41%	2.46%	3.30%	2.48%	3.25%	3.53%	3.58%	3.51%
台東区	2.06%	2.28%	2.43%	2.09%	4.62%	4.29%	5.86%	5.15%	5.45%	7.52%	8.45%	8.52%	7.26%
江東区	6.19%	5.39%	4.75%	4.03%	4.37%	5.29%	4.86%	4.87%	4.58%	4.14%	4.71%	5.22%	5.71%

### 【各エリア 賃料推移】

東京(調査月)	08/1	08/2	08/3	08/4	08/5	08/6	08/7	08/8	08/9	08/10	08/11	08/12	09/1
千代田区	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	32,603円
中央区	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	24,992円
港区	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	31,304円	29,940円
新宿区	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	28,552円
渋谷区	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	30,241円
平均値	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	29,266円
新築平均値												33,012円 <sup>1</sup>	32,129円 <sup>1</sup>
品川区	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	19,918円
豊島区	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	19,279円
台東区	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	18,696円	18,522円
江東区	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	16,243円

<sup>1</sup> 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: 2009年1月1日～2009年1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(平均賃料のみ)

#### 調査棟数

東京エリア: 6,116 棟 (新築ビル 41 棟を含む)