

東京主要5区オフィス市況速報

2009年2月度調査より

大型ビル¹の平均空室率は12カ月連続上昇で4.97%となり5%台への突入目前！
～平均募集賃料²は6カ月連続下落で28,749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、2009年2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28,749円と前月比517円下落で、30,000円の大台を割り込んだ先月からさらに下落が進み、平均空室率については前月比+0.44ポイントの4.97%となり、ついに5%台への突入が目前となりました。

<2月度のポイント>

2009年2月度・東京主要5区の大型ビル市況は、平均空室率が12ヶ月連続上昇となる4.97%(前月比+0.44ポイント)。最も空室率の高い新宿区が7.04%(前月比+0.44)と、ついに7%台に突入、港区が5.52%(同+0.64)と渋谷区5.55%(同+0.57)の空室率の上昇が目立ち、いずれも前月比プラスを計上しています。

新宿エリアでは、賃料の割高な高層ビルから、経費削減を目的としたテナントの流出が相次ぎました。中には、1,000坪を超える企業のエリア外への移転も見られ、空室率を押し上げる要因となっています。

港区や渋谷エリアにおいても、大型物件の成約なども見られましたが、統合や縮小移転、フロア返却の動きなどがそれを大きく上回り、新宿エリアに次いで、空室率が大きく上昇したのが見られます。

新築物件については、空室率が30.37%(前月比+12.23%)となり、前月と比べ大幅に上昇しました。その要因としては二つあり、一つは一昨年まで新築物件成約をけん引してきた外資系企業やベンチャー企業、さらにIT関連企業が高額物件敬遠の動きに移ったことと、もう一つには、ビルオーナー側の賃料設定とテナントの要望賃料にかい離が生じたためと見られます。

マーケットの動向としては、新築物件の募集価格が徐々に下降する傾向にあると思われま

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、3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2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/>

< 2 月度速報値 >

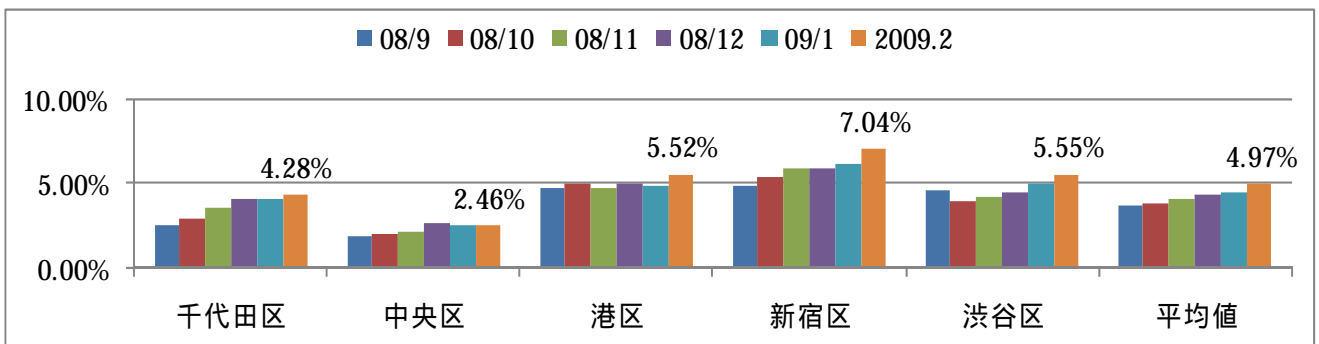
東京主要 5 区の大型ビルの平均空室率: 4.97% (+0.44%)

東京主要 5 区の大型ビルの平均賃料: 28,749 円 (-517 円)

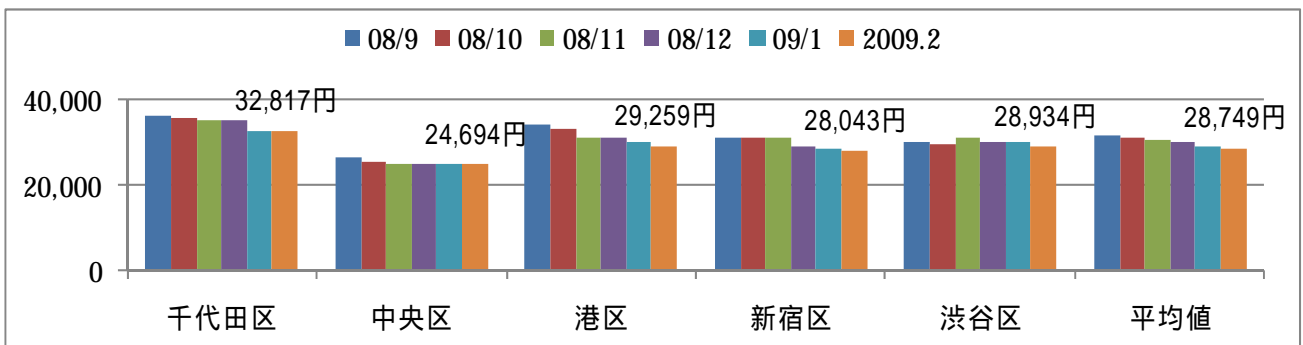
	大型ビル空室率 (100 坪以上)		小型ビル平均賃料 (20 ~ 50 坪)	中型ビル平均賃料 (50 ~ 100 坪未満)	大型ビル平均賃料 (100 ~ 300 坪未満)	大規模ビル平均賃料 (300 坪以上)
	空室率	前月比				
千代田区	4.28 %	+0.18 %	19,520 円	25,995 円	32,817 円	43,531 円
中央区	2.46 %	+0.00 %	19,018 円	21,932 円	24,694 円	29,194 円
港区	5.52 %	+0.64 %	21,990 円	25,385 円	29,259 円	34,161 円
新宿区	7.04 %	+0.83 %	19,646 円	23,691 円	28,043 円	32,519 円
渋谷区	5.55 %	+0.57%	24,214 円	25,562 円	28,934 円	29,546 円
平均値	4.97 %	+0.44 %	20,878 円	24,513 円	28,749 円	33,790 円
新築平均	30.37%	+12.23%			29,237 円	

< 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)	08/2	08/3	08/4	08/5	08/6	08/7	08/8	08/9	08/10	08/11	08/12	09/1	09/2
千代田区	1.38%	1.39%	1.43%	1.50%	1.95%	2.29%	2.40%	2.50%	2.86%	3.49%	4.03%	4.10%	4.28%
中央区	1.42%	1.47%	1.45%	1.11%	1.40%	1.46%	1.56%	1.79%	1.94%	2.13%	2.67%	2.46%	2.46%
港区	4.02%	4.18%	4.58%	5.03%	4.99%	4.76%	4.64%	4.71%	4.97%	4.76%	4.95%	4.88%	5.52%
新宿区	2.82%	2.95%	3.03%	3.31%	3.39%	3.55%	4.34%	4.87%	5.44%	5.92%	5.89%	6.21%	7.04%
渋谷区	3.84%	4.32%	4.21%	4.17%	3.92%	4.14%	4.12%	4.56%	3.98%	4.24%	4.45%	4.98%	5.55%
平均値	2.70%	2.86%	2.94%	3.02%	3.13%	3.24%	3.41%	3.69%	3.84%	4.11%	4.40%	4.53%	4.97%
新築平均値	-	-	-	-	-	-	-	-	-	18.94% ¹	16.85% ¹	18.14% ¹	30.37% ¹
品川区	1.35%	2.19%	2.17%	2.61%	3.16%	3.50%	2.69%	3.25%	3.11%	3.18%	2.80%	3.17%	3.52%
豊島区	2.39%	3.07%	2.82%	3.52%	2.41%	2.46%	3.30%	2.48%	3.25%	3.53%	3.58%	3.51%	3.54%
台東区	2.28%	2.43%	2.09%	4.62%	4.29%	5.86%	5.15%	5.45%	7.52%	8.45%	8.52%	7.26%	7.53%
江東区	5.39%	4.75%	4.03%	4.37%	5.29%	4.86%	4.87%	4.58%	4.14%	4.71%	5.22%	5.71%	5.73%

【各エリア 賃料推移】

東京(調査月)	08/2	08/3	08/4	08/5	08/6	08/7	08/8	08/9	08/10	08/11	08/12	09/1	09/2
千代田区	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	32,817円
中央区	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	24,694円
港区	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	29,259円
新宿区	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	28,043円
渋谷区	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	28,934円
平均値	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	28,749円
新築平均値										33,012円 ¹	32,129円 ¹	28,279円 ¹	29,237円 ¹
品川区	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	19,695円
豊島区	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	18,682円
台東区	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	18,288円
江東区	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	17,055円

< データ概要 >

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2月1日~2009年2月28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: 5,600 棟 (新築ビル 36 棟を含む)