

速報版

報道関係各位

2009年4月8日

東京主要5区オフィス市況速報

2009年3月度調査より

大型ビル¹の平均空室率は13カ月連続上昇で5.22%となり、ついに5%を突破！
～平均募集賃料²は7カ月連続下落で27,675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3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27,675円と前月比1,074円下落で、先月に引き続き30,000円の大台をさらに割り込んで下落が進んでいます。平均空室率については前月比+0.25ポイントの5.22%となり、ついに5%台を突破しました。

<3月度のポイント>

2009年3月度・東京主要5区の大型ビル市況は、平均空室率が13ヶ月連続上昇となる5.22%(前月比+0.25ポイント)。最も空室率の高い新宿区が7.46%(前月比+0.42)と、2ヶ月連続で7%台を超え、渋谷区6.11%(同+0.56)と港区が5.90%(同+0.38)の空室率の上昇がさらに目立つ結果となりました。また、平均募集賃料は、前月比-1,074円と大幅な下落を見せています。これは、空室の増加を受けて、ビルオーナー側の募集条件見直しのスピードが、マーケット動向に合わせて速まったことに起因するとみられます。

新宿エリアでは、大型テナントの拠点統合・集約等の動きが顕著となり、500坪を超える規模で賃料の割高な高層ビルからエリア外への移転が見られ、空室率を押し上げる要因となりました。

渋谷・港区エリアでは、100坪から300坪規模で中小テナントの経費削減のための縮小移転、フロア返却等による解約などの動きが相次いだため、空室率が大きく上昇しました。

新築物件³については、空室率が34.95%(前月比+4.58%)となり、前月と比べ大幅に上昇しました。これは景気低迷を背景に全般的に高額物件敬遠の動きが出ていることと、ビルオーナー側の賃料設定とテナントの要望賃料の乖離による大きな要因です。

しかし一部募集条件を柔軟化したビルなどで大型の成約予定などが見られ、新築物件の空室率は、今後緩和されていく見通しも出てきました。新築ビルの条件緩和によるテナント誘致に対して、二次空室の発生が懸念される既存ビルの動向が注目されるとともに、新築・既存を問わずビル誘致の動きが活発化するものと思われます。

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、4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3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坪未満のビル)

※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/>

< 3 月度速報値 >

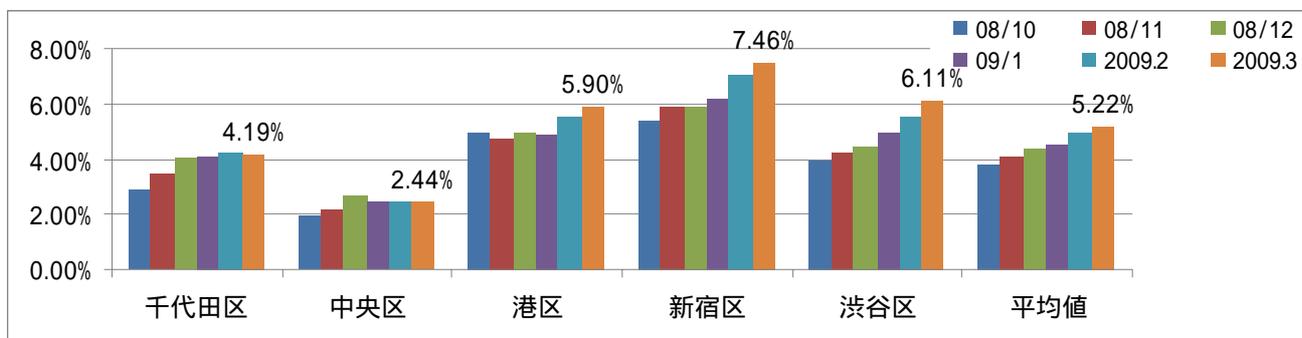
東京主要 5 区の大型ビルの平均空室率:5.22% (+0.25%)

東京主要 5 区の大型ビルの平均賃料:27,675 円 (-1,074 円)

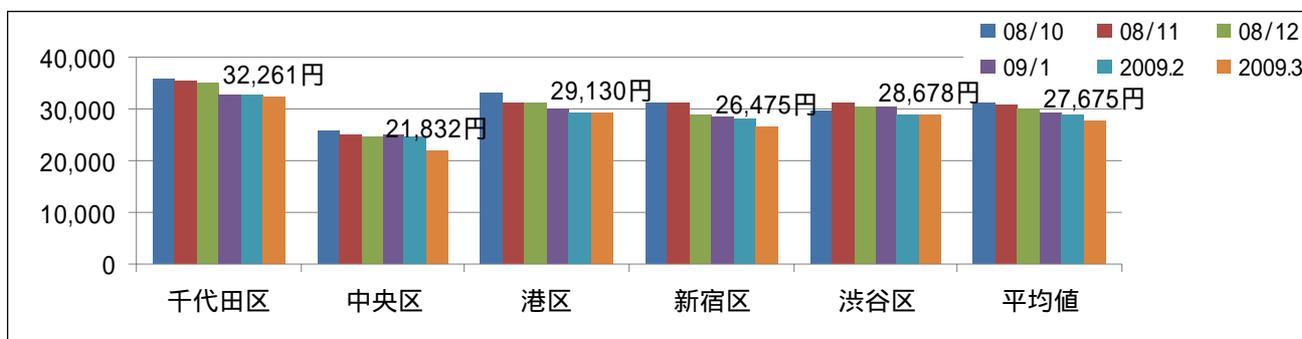
	大型ビル空室率 (100 坪以上)		小型ビル平均賃料 (20 ~ 50 坪)	中型ビル平均賃料 (50 ~ 100 坪未満)	大型ビル平均賃料 (100 ~ 300 坪未満)		大規模ビル平均賃料 (300 坪以上)
	空室率	前月比			賃料	前月比	
千代田区	4.19 %	-0.09 %	19,804 円	25,596 円	32,261 円	- 556 円	44,089 円
中央区	2.44 %	-0.02 %	18,690 円	22,052 円	21,832 円	- 2,862 円	28,143 円
港区	5.90 %	+0.38 %	21,010 円	24,299 円	29,130 円	-129 円	31,724 円
新宿区	7.46 %	+0.42 %	18,917 円	23,248 円	26,475 円	-1,568 円	32,457 円
渋谷区	6.11 %	+0.56%	27,232 円	24,882 円	28,678 円	- 256 円	27,339 円
平均値	5.22 %	+0.25 %	21,131 円	24,015 円	27,675 円	-1,074 円	32,750 円
新築平均	34.95%	+4.58%			33,250 円	+4,013 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ヵ月間の空室・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	08/4	08/5	08/6	08/7	08/8	08/9	08/10	08/11	08/12	09/1	09/2	09/3
千代田区	1.38%	1.43%	1.50%	1.95%	2.29%	2.40%	2.50%	2.86%	3.49%	4.03%	4.10%	4.28%	4.19%
中央区	1.42%	1.45%	1.11%	1.40%	1.46%	1.56%	1.79%	1.94%	2.13%	2.67%	2.46%	2.46%	2.44%
港区	4.02%	4.58%	5.03%	4.99%	4.76%	4.64%	4.71%	4.97%	4.76%	4.95%	4.88%	5.52%	5.90%
新宿区	2.82%	3.03%	3.31%	3.39%	3.55%	4.34%	4.87%	5.44%	5.92%	5.89%	6.21%	7.04%	7.46%
渋谷区	3.84%	4.21%	4.17%	3.92%	4.14%	4.12%	4.56%	3.98%	4.24%	4.45%	4.98%	5.55%	6.11%
平均値	2.70%	2.94%	3.02%	3.13%	3.24%	3.41%	3.69%	3.84%	4.11%	4.40%	4.53%	4.97%	5.22%
新築平均値	-	-	-	-	-	-	-	-	18.94% ¹	16.85% ¹	18.14% ¹	30.37% ¹	34.95% ¹
品川区	1.35%	2.17%	2.61%	3.16%	3.50%	2.69%	3.25%	3.11%	3.18%	2.80%	3.17%	3.52%	4.03%
豊島区	2.39%	2.82%	3.52%	2.41%	2.46%	3.30%	2.48%	3.25%	3.53%	3.58%	3.51%	3.54%	4.83%
台東区	2.28%	2.09%	4.62%	4.29%	5.86%	5.15%	5.45%	7.52%	8.45%	8.52%	7.26%	7.53%	7.83%
江東区	5.39%	4.03%	4.37%	5.29%	4.86%	4.87%	4.58%	4.14%	4.71%	5.22%	5.71%	5.73%	7.23%

【各エリア 賃料推移】

東京(調査月)	08/2	08/3	08/5	08/6	08/7	08/8	08/9	08/10	08/11	08/12	09/1	09/2	09/3
千代田区	35,578円	35,082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	32,261円
中央区	24,714円	26,833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	21,832円
港区	35,226円	33,760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	29,130円
新宿区	33,509円	29,657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	26,475円
渋谷区	31,445円	33,875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	28,678円
平均値	32,094円	31,841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	27,675円
新築平均値									33,012円 ¹	32,129円 ¹	28,279円 ¹	29,237円 ¹	33,250円 ¹
品川区	20,375円	20,365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	19,574円
豊島区	21,156円	19,681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	20,247円
台東区	16,209円	16,123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	17,726円
江東区	17,180円	16,117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	16,061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: 2009年3月1日~2009年3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: 4,961棟 (新築ビル35棟を含む)