

## 東京主要5区オフィス市況速報

— 2009年4月度調査より —

**大型ビル<sup>※1</sup>の平均空室率は14カ月連続上昇で5.59%となり、さらに上昇の懸念も  
～平均募集賃料<sup>※2</sup>は8カ月連続下落で27,164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4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27,164円と前月比511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+0.37ポイントの5.59%となり、上昇傾向が続いています。

### <4月度のポイント>

2009年4月度・東京主要5区の大型ビル市況は、平均空室率が14ヶ月連続上昇となる5.59%(前月比+0.37ポイント)。最も空室率の高い新宿区が8.62%(前月比+1.16)と大幅に空室率を伸ばし8%台に突入しました。これは前月に引き続き、同エリアで経費削減を目的としたエリア外への移転が相次ぎ、また自社ビルへの拠点集約などの動きも多くみられたことが原因と考えられます。これまで空室率が低かった中央区でも、大手企業のエリア外への移転などが見られ3.13%(同+0.69)と、ついに3%を超える空室率となりました。しかし、渋谷区5.83%(同-0.28)や港区5.62%(同-0.28)では、若干ながら空室率の改善が見られます。これは、両エリアとも、募集条件を見直した物件の成約が進んだことが要因とみられます。特に港区は、26,753円(前月比-2,377円)と大幅に下降しています。主要5区の平均募集賃料は、前月比-511円と微弱ながら下落傾向が継続しています。また、新築物件<sup>※3</sup>については、空室率が29.37%(前月比-5.58%)となり、前月迄の大幅な空室率の上昇に一旦歯止めがかかりました。これは、4月竣工の新規物件6棟のうち早期にテナントを決定していた2棟が満室稼働した事と、賃料の引き下げによる成約の増加などが影響していると思われます。

新旧を問わず、成約条件を柔軟化した物件には引き合いが多く見られ、対応が後手に回った物件は新築でもテナント需要が少ないという傾向が見られました。募集条件によって、成約状況の明暗がはっきり分かれる結果となっています。

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、5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4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/>

# < 4 月度速報値 >

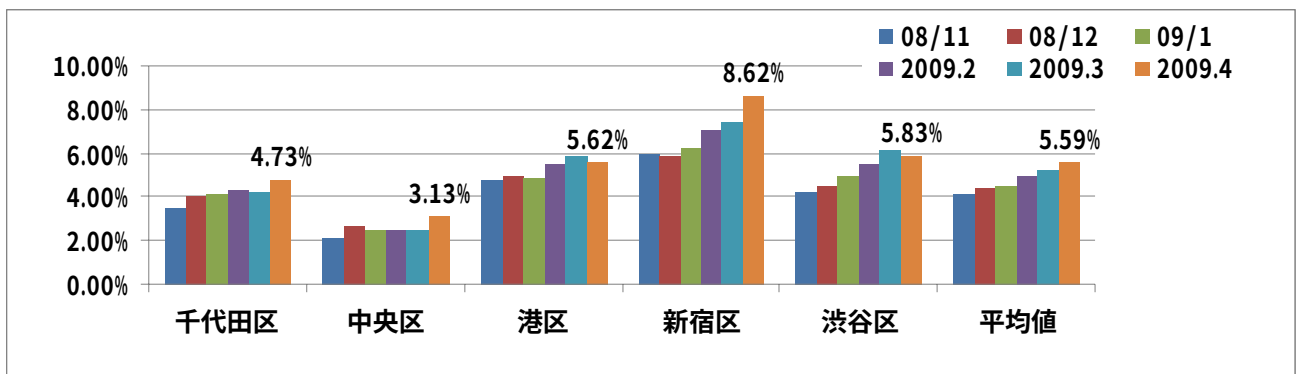
東京主要 5 区の大型ビルの平均空室率:5.59% (+0.37%)

東京主要 5 区の大型ビルの平均賃料:27,164 円 (-511 円)

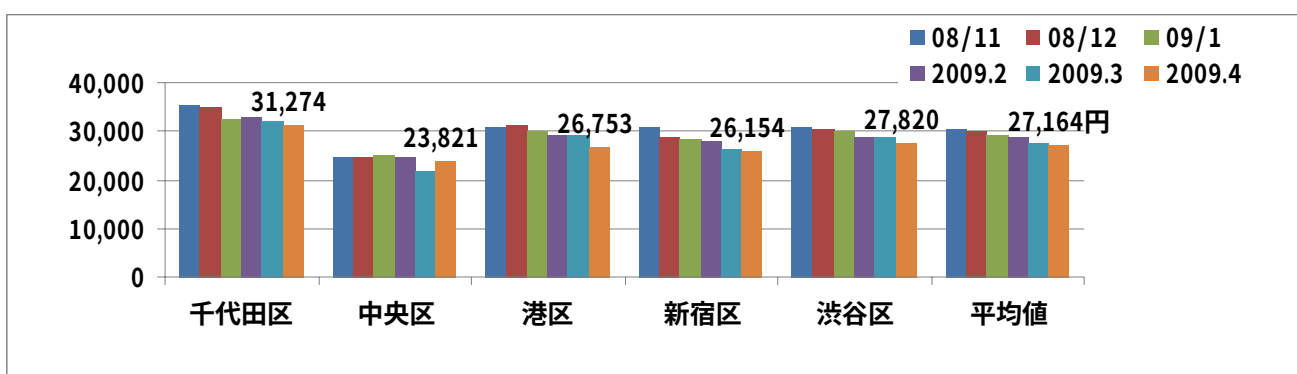
|            | 大型ビル空室率<br>(100 坪以上) |               | 小型ビル平均賃料<br>(20～50 坪) | 中型ビル平均賃料<br>(50～100 坪未満) | 大型ビル平均賃料<br>(100～300 坪未満) |               | 大規模ビル平均賃料<br>(300 坪以上) |
|------------|----------------------|---------------|-----------------------|--------------------------|---------------------------|---------------|------------------------|
|            | 空室率                  | 前月比           |                       |                          | 賃料                        | 前月比           |                        |
| 千代田区       | 4.73%                | +0.54%        | 19,284 円              | 25,263 円                 | 31,274 円                  | -987 円        | 42,560 円               |
| 中央区        | 3.13%                | +0.69%        | 18,086 円              | 22,118 円                 | 23,821 円                  | +1,989 円      | 27,246 円               |
| 港区         | 5.62%                | -0.28%        | 20,839 円              | 23,973 円                 | 26,753 円                  | -2,377 円      | 30,580 円               |
| 新宿区        | 8.62%                | +1.16%        | 18,525 円              | 23,226 円                 | 26,154 円                  | -321 円        | 32,608 円               |
| 渋谷区        | 5.83%                | -0.28%        | 23,662 円              | 24,265 円                 | 27,820 円                  | -858 円        | 28,645 円               |
| <b>平均値</b> | <b>5.59%</b>         | <b>+0.37%</b> | 20,079 円              | 23,769 円                 | <b>27,164 円</b>           | <b>-511 円</b> | 32,328 円               |
| 新築平均       | 29.37%               | -5.58%        | —                     | —                        | 33,385 円                  | +135 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) | 08/4  | 08/5  | 08/6  | 08/7  | 08/8  | 08/9  | 08/10 | 08/11    | 08/12    | 09/1     | 09/2     | 09/3     | 09/4     |
|---------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| 千代田区    | 1.43% | 1.50% | 1.95% | 2.29% | 2.40% | 2.50% | 2.86% | 3.49%    | 4.03%    | 4.10%    | 4.28%    | 4.19%    | 4.73%    |
| 中央区     | 1.45% | 1.11% | 1.40% | 1.46% | 1.56% | 1.79% | 1.94% | 2.13%    | 2.67%    | 2.46%    | 2.46%    | 2.44%    | 3.13%    |
| 港区      | 4.58% | 5.03% | 4.99% | 4.76% | 4.64% | 4.71% | 4.97% | 4.76%    | 4.95%    | 4.88%    | 5.52%    | 5.90%    | 5.62%    |
| 新宿区     | 3.03% | 3.31% | 3.39% | 3.55% | 4.34% | 4.87% | 5.44% | 5.92%    | 5.89%    | 6.21%    | 7.04%    | 7.46%    | 8.62%    |
| 渋谷区     | 4.21% | 4.17% | 3.92% | 4.14% | 4.12% | 4.56% | 3.98% | 4.24%    | 4.45%    | 4.98%    | 5.55%    | 6.11%    | 5.83%    |
| 平均値     | 2.94% | 3.02% | 3.13% | 3.24% | 3.41% | 3.69% | 3.84% | 4.11%    | 4.40%    | 4.53%    | 4.97%    | 5.22%    | 5.59%    |
| 新築平均値   | —     | —     | —     | —     | —     | —     | —     | 18.94%※1 | 16.85%※1 | 18.14%※1 | 30.37%※1 | 34.95%※1 | 29.37%※1 |

|     |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |
|-----|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 品川区 | 2.17% | 2.61% | 3.16% | 3.50% | 2.69% | 3.25% | 3.11% | 3.18% | 2.80% | 3.17% | 3.52% | 4.03% | 4.32% |
| 豊島区 | 2.82% | 3.52% | 2.41% | 2.46% | 3.30% | 2.48% | 3.25% | 3.53% | 3.58% | 3.51% | 3.54% | 4.83% | 5.86% |
| 台東区 | 2.09% | 4.62% | 4.29% | 5.86% | 5.15% | 5.45% | 7.52% | 8.45% | 8.52% | 7.26% | 7.53% | 7.83% | 8.12% |
| 江東区 | 4.03% | 4.37% | 5.29% | 4.86% | 4.87% | 4.58% | 4.14% | 4.71% | 5.22% | 5.71% | 5.73% | 7.23% | 6.86% |

### 【各エリア 賃料推移】

| 東京(調査月) | 08/4    | 08/5    | 08/6    | 08/7    | 08/8    | 08/9    | 08/10   | 08/11     | 08/12     | 09/1      | 09/2      | 09/3      | 09/4      |
|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 千代田区    | 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   | 32,261円   | 31,274円   |
| 中央区     | 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   | 21,832円   | 23,821円   |
| 港区      | 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   | 29,130円   | 26,753円   |
| 新宿区     | 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   | 26,475円   | 26,154円   |
| 渋谷区     | 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   | 28,678円   | 27,820円   |
| 平均値     | 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   | 27,675円   | 27,164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 | 33,385円※1 |

|     |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |
|-----|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| 品川区 | 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 | 19,574円 | 19,110円 |
| 豊島区 | 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 | 20,247円 | 20,339円 |
| 台東区 | 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 | 17,726円 | 17,491円 |
| 江東区 | 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 | 16,061円 | 16,006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

- ① 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
- ② 募集物件は現在入居中で、空き予定の物件も含まれます。
- ③ 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 4 月 1 日～2009 年 4 月 30 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 41 棟を含む)