

～2009年7月度調査～  
**速報版**

報道関係各位

2009年8月5日

**東京主要5区オフィス市況速報**

— 2009年7月度調査より —

大型ビル<sup>※1</sup>の平均空室率は17カ月連続上昇で6.80%、7%台に迫る

～平均募集賃料<sup>※2</sup>は11カ月連続下落で25,491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7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25,491円と前月比-344円で、2万円台半ばを割り込む勢いで下落傾向が続いています。平均空室率については、前月比+0.62ポイントの6.80%と、さらに上昇を続け、ついに7%台目前に迫りました。

**<7月度のポイント>**

2009年7月度・東京主要5区の大型ビル市況は、平均空室率が17カ月連続上昇となり6.80%(前月比+0.62ポイント)と、ついに7%台が目前に迫りました。最も空室率を伸ばした渋谷区は、8.38%(前月比+2.09ポイント)と2%以上の大幅な伸長となり、それに続き港区が6.74%(前月比+0.52ポイント)の伸びとなりました。渋谷区は、他エリアの新築ビルへの大型移転に伴う二次空室が顕在化したことや、経費削減を目的とした移転やフロア返却などの動きが相次いだことから、空室率が大きく上昇したものと思われます。港区は、一部でまとまった面積の成約が見られましたが、解約の動きやフロア返却が多数見られ、空室率の増加が成約面積を大きく上回ったことが空室率上昇の要因と思われます。それに対して千代田区は、複数の高額物件が賃料水準を下げテテナント誘致に成功し、5.05%(前月比-0.30ポイント)と僅かながらに空室率の改善が見られました。新築物件<sup>※3</sup>については、空室率が31.62%(前月比+0.26%)となり、平均募集賃料は、32,556円(前月比+3,248円)となりました。高額の新築物件が、成約に至るには依然として時間を要する状況が伺えます。しかし新築については、複数のまとまった面積での内定の話がきかれることから、一時的に空室は減少していくものと思われます。しかし既存ビルの空室増加傾向は当分続いていくと思われます。

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<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、8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7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

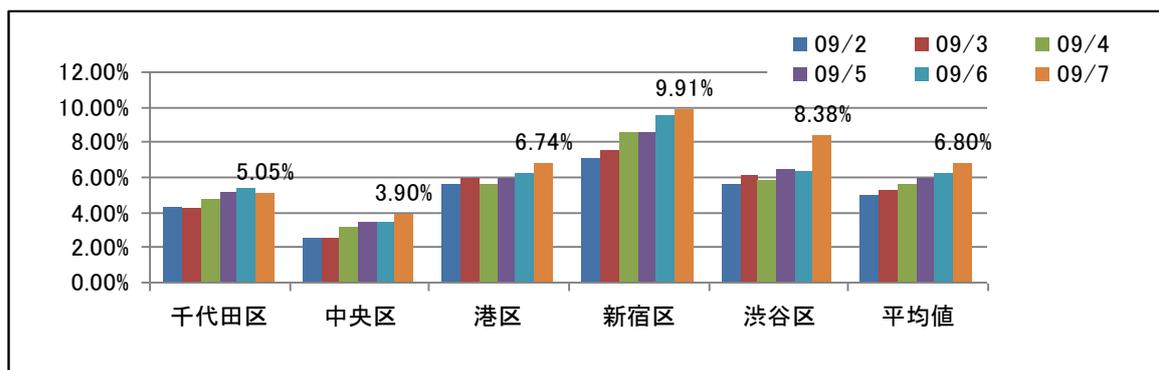
<http://www.building.co.jp/>

**東京主要5区の大型ビルの平均空室率:6.80%(+0.62%)**  
**東京主要5区の大型ビルの平均賃料:25,491円(-344円)**

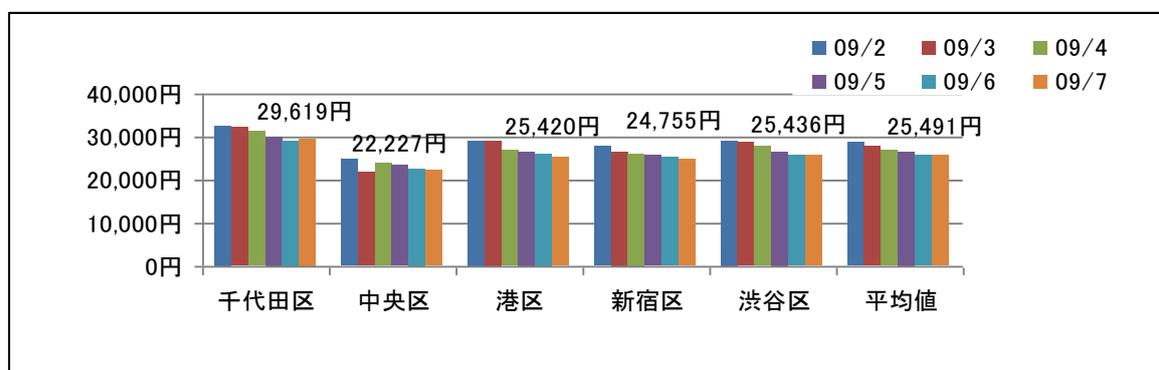
	大型ビル平均空室率 (100坪以上)		小型ビル平均賃料 (20~50坪)	中型ビル平均賃料 (50~100坪未満)	大型ビル平均賃料 (100~300坪未満)		大規模ビル平均賃料 (300坪以上)
	空室率	前月比			賃料	前月比	
千代田区	5.05%	-0.30%	18,622円	24,002円	29,619円	+291円	40,945円
中央区	3.90%	+0.42%	17,912円	20,873円	22,227円	-573円	24,736円
港区	6.74%	+0.52%	20,485円	23,717円	25,420円	-482円	29,214円
新宿区	9.91%	+0.39%	18,799円	22,601円	24,755円	-533円	28,754円
渋谷区	8.38%	+2.09%	22,803円	23,191円	25,436円	-423円	25,190円
平均値	6.80%	+0.62%	19,724円	22,877円	25,491円	-344円	29,768円
新築平均	31.62%	+0.26%	-	-	32,556円	+3,248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)	08/7	08/8	08/9	08/10	08/11	08/12	09/1	09/2	09/3	09/4	09/5	09/6	09/7
千代田区	2.29%	2.40%	2.50%	2.86%	3.49%	4.03%	4.10%	4.28%	4.19%	4.73%	5.17%	5.35%	5.05%
中央区	1.46%	1.56%	1.79%	1.94%	2.13%	2.67%	2.46%	2.46%	2.44%	3.13%	3.43%	3.48%	3.90%
港区	4.76%	4.64%	4.71%	4.97%	4.76%	4.95%	4.88%	5.52%	5.90%	5.62%	5.89%	6.22%	6.74%
新宿区	3.55%	4.34%	4.87%	5.44%	5.92%	5.89%	6.21%	7.04%	7.46%	8.62%	8.57%	9.52%	9.91%
渋谷区	4.14%	4.12%	4.56%	3.98%	4.24%	4.45%	4.98%	5.55%	6.11%	5.83%	6.46%	6.29%	8.38%
平均値	3.24%	3.41%	3.69%	3.84%	4.11%	4.40%	4.53%	4.97%	5.22%	5.59%	5.90%	6.17%	6.80%
新築平均値	—	—	—	—	18.94%※1	16.85%※1	18.14%※1	30.37%※1	34.95%※1	29.37%※1	29.40%※1	31.36%※1	31.62%※1
品川区	3.50%	2.69%	3.25%	3.11%	3.18%	2.80%	3.17%	3.52%	4.03%	4.32%	5.29%	5.40%	5.68%
豊島区	2.46%	3.30%	2.48%	3.25%	3.53%	3.58%	3.51%	3.54%	4.83%	5.86%	4.94%	5.07%	4.62%
台東区	5.86%	5.15%	5.45%	7.52%	8.45%	8.52%	7.26%	7.53%	7.83%	8.12%	7.34%	9.09%	9.11%
江東区	4.86%	4.87%	4.58%	4.14%	4.71%	5.22%	5.71%	5.73%	7.23%	6.86%	6.31%	6.13%	6.18%

### 各エリア 賃料推移】

#### <データ概要>

東京(調査月)	08/7	08/8	08/9	08/10	08/11	08/12	09/1	09/2	09/3	09/4	09/5	09/6	09/7
千代田区	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	29,858円	29,328円	29,619円
中央区	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	23,410円	22,800円	22,227円
港区	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	26,493円	25,902円	25,420円
新宿区	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	25,693円	25,288円	24,755円
渋谷区	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	26,432円	25,859円	25,436円
平均値	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	26,377円	25,835円	25,491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	32,327円※1	29,308円※1	32,556円※1
品川区	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	18,837円	18,983円	18,858円
豊島区	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	20,102円	19,433円	19,756円
台東区	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	19,006円	18,575円	18,613円
江東区	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	16,226円	15,576円	15,851円

#### ●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7月1日~2009年7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: 5,468 棟(新築ビル 38 棟含む)