

～2009年9月度調査～
東京主要5区速報版

報道関係各位

2009年10月7日

東京主要5区オフィス市況速報

— 2009年9月度調査より —

大型ビル^{※1}の平均空室率は7.09%となり、

18ヵ月連続した上昇がストップ！

～平均募集賃料^{※2}は13ヵ月連続下落で24,310円～

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9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」を発表致します。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24,310円と前月比-732円で13ヵ月連続の下落となり、ついに2万円台前半に突入しました。しかし、平均空室率については、前月比-0.11ポイントの7.09%と、19ヵ月ぶりに上昇が止まりました。

＜9月度のポイント＞

2009年9月度・東京主要5区の大型ビル市況は、7.09%(前月比-0.11ポイント)と、19ヵ月ぶりに上昇が止まりました。

空室率が最も改善したのは新宿区で、前月比-0.52ポイントの9.80%となりました。新宿区では、高層ビルを中心に価格調整が進んだことにより、まとまった面積の成約が目立った一方、解約・減床の動きが小幅に留まった事が要因と思われます。中央区、渋谷区は、目立った大型成約は見られなかったものの、成約が解約を上回り、解約・減床の動きに歯止めがかかりつつある状況が窺えます。

しかし、港区においては、経費削減を目的とした解約の動きが引き続いており、8.1%(前月比+0.49ポイント)となりました。

新築物件^{※3}については、空室率が24.95%(前月比-4.94%)、平均募集賃料は32,600円(前月比-1,400円)となりました。前月に引き続き価格調整が進み、まとまった面積のテナント誘致に成功した事例が複数見られたことが要因とみられます。

新築や既存のハイグレードビルは、成約条件の引き下げによって、空室を解消しつつあります。また、解約・減床の動きはピークを越え、徐々に弱まってくる兆しが見えてきました。

しかし、大幅な面積の増加となる移転事例や新規出店の動きはまだ少なく、また、新築ビルへの移転に伴う二次空室が、今後さらに顕在化してくることが予測されるため、空室ストック全体が本格的な解消基調に至るには、まだ時間を要すものと思われます。

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、10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

< 9 月度速報値 >

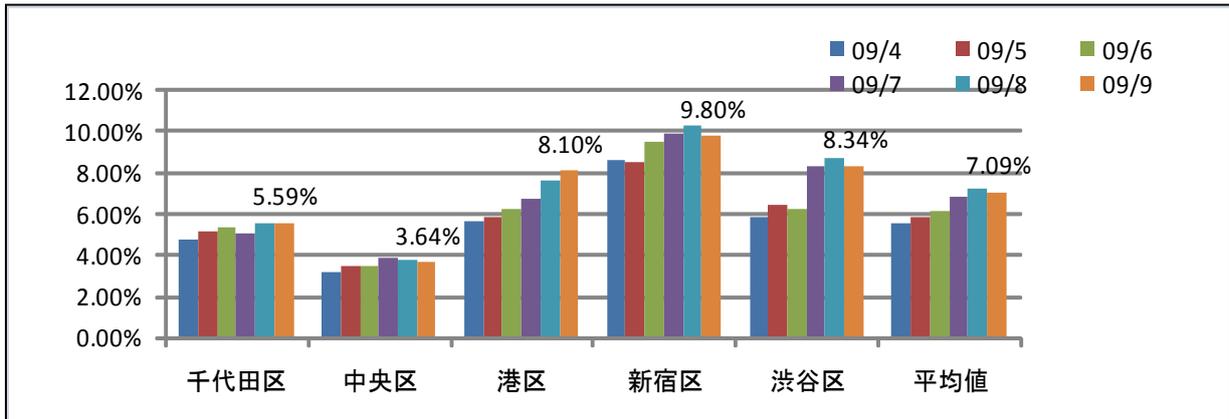
東京主要 5 区の大型ビルの平均空室率:7.09%(-0.11%)

東京主要 5 区の大型ビルの平均賃料:24,310 円(-732 円)

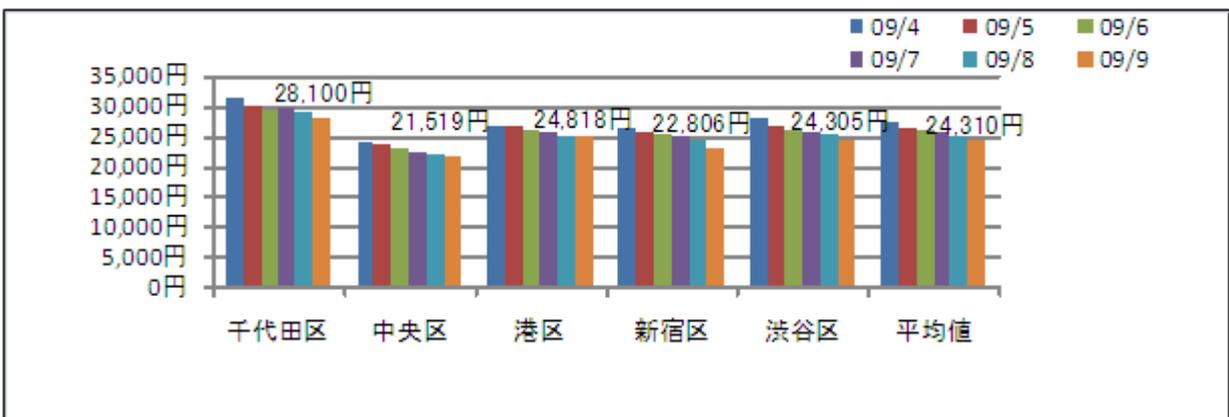
	大型ビル平均空室率 (100坪以上)		小型ビル平均賃料 (20~50坪)	中型ビル平均賃料 (50~100坪未満)	大型ビル平均賃料 (100~300坪未満)		大規模ビル平均賃料 (300坪以上)
	空室率	前月比			賃料	前月比	
千代田区	5.59%	+0.01%	17,951円	22,605円	28,100円	-999円	38,609円
中央区	3.64%	-0.13%	17,623円	20,265円	21,519円	-245円	23,058円
港区	8.10%	+0.49%	20,291円	23,608円	24,818円	-251円	28,804円
新宿区	9.80%	-0.52%	17,689円	21,067円	22,806円	-1,356円	25,742円
渋谷区	8.34%	-0.40%	21,462円	22,872円	24,305円	-809円	27,834円
平均値	7.09%	-0.11%	19,003円	22,083円	24,310円	-732円	28,809円
新築平均	24.95%	-4.94%	-	-	32,600円	-1,400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)	08/9	08/10	08/11	08/12	09/1	09/2	09/3	09/4	09/5	09/6	09/7	09/8	09/9
千代田区	2.50%	2.86%	3.49%	4.03%	4.10%	4.28%	4.19%	4.73%	5.17%	5.35%	5.05%	5.58%	5.59%
中央区	1.79%	1.94%	2.13%	2.67%	2.46%	2.46%	2.44%	3.13%	3.43%	3.48%	3.90%	3.77%	3.64%
港区	4.71%	4.97%	4.76%	4.95%	4.88%	5.52%	5.90%	5.62%	5.89%	6.22%	6.74%	7.61%	8.10%
新宿区	4.87%	5.44%	5.92%	5.89%	6.21%	7.04%	7.46%	8.62%	8.57%	9.52%	9.91%	10.32%	9.80%
渋谷区	4.56%	3.98%	4.24%	4.45%	4.98%	5.55%	6.11%	5.83%	6.46%	6.29%	8.38%	8.74%	8.34%
平均値	3.69%	3.84%	4.11%	4.40%	4.53%	4.97%	5.22%	5.59%	5.90%	6.17%	6.80%	7.20%	7.09%
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	29.89%※1	24.95%※1
品川区	2.69%	3.25%	3.11%	3.18%	2.80%	3.17%	3.52%	4.03%	4.32%	5.29%	5.40%	5.68%	5.93%
豊島区	3.30%	2.48%	3.25%	3.53%	3.58%	3.51%	3.54%	4.83%	5.86%	4.94%	5.07%	4.62%	4.84%
台東区	5.15%	5.45%	7.52%	8.45%	8.52%	7.26%	7.53%	7.83%	8.12%	7.34%	9.09%	9.11%	8.94%
江東区	4.87%	4.58%	4.14%	4.71%	5.22%	5.71%	5.73%	7.23%	6.86%	6.31%	6.13%	6.18%	5.57%

【各エリア 賃料推移】

東京(調査月)	08/9	08/10	08/11	08/12	09/1	09/2	09/3	09/4	09/5	09/6	09/7	09/8	09/9
千代田区	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	29,099円	28,100円
中央区	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	21,764円	21,519円
港区	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	25,069円	24,818円
新宿区	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	24,162円	22,806円
渋谷区	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	25,114円	24,305円
平均値	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	25,042円	24,310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	34,000円※1	32,600円※1
品川区	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	18,153円	17,609円
豊島区	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	19,135円	20,377円
台東区	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	17,994円	17,913円
江東区	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	15,682円	15,343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9月1日～2009年9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(300坪以上)、大型(100～300坪)、中型(50～100坪)、小型(20～50坪)に分類 ※平均賃料のみ

- 調査棟数 東京エリア：5,295棟(新築ビル40棟含む)

<ビルディンググループ>

ビルディンググループは株式会社ビルディング企画、株式会社企画ビルディング、株式会社オフィス企画、株式会社月刊ビルディング、株式会社テレトニーの各社で形成しています。

事業内容

■株式会社 ビルディング企画

オフィスビルの仲介/事業用物件仲介/移転に関する支援事業 他

■株式会社 企画ビルディング

建築一式工事/各種メンテナンス・コンバージョン工事/ビルの運営管理、運用支援 他

■株式会社 オフィス企画

オフィスレイアウトデザイン/オフィス家具販売/内装工事 他

■株式会社 月刊ビルディング

広告代理業務/オフィス関連情報誌の編集、出版/販売促進ツール企画・制作 他

◆本件の内容に関するお問い合わせ先◆

株式会社 ビルディング企画

フリーダイヤル:0120-222-060

TEL:03-6361-5081 FAX:03-6361-5099

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/>