

～2009年10月度調査～
東京主要5区<速報版>

報道関係各位

2009年11月10日

東京主要5区オフィス市況速報

— 2009年10月度調査より —

大型ビル^{※1}の平均空室率は7.30%となり、空室率が再上昇！

～平均募集賃料^{※2}は14ヵ月連続下落で23,934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10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23,934円と前月比-376円で14ヵ月連続の下落となりました。平均空室率については、前月比+0.21ポイントの7.30%となり、先月から一転、再び上昇しました。

＜10月度のポイント＞

2009年10月度・東京主要5区の大型ビル市況は、7.30%(前月比+0.21ポイント)と、19ヵ月ぶりに上昇が止まった前月から一転、再上昇しました。

空室率が最も上昇したのは新宿区で、前月比+0.60ポイントの10.40%となり、再び10%を超えました。フロア返却や縮小移転が引き続き中、価格調整は進んでいるものの、まとまった面積のニーズが取り込めず、大幅な増加となりました。

千代田区、港区では、一部の物件で大規模な成約が見られましたが、縮小移転や自社ビルへの集約等で解約が成約を上回り、空室が増加しました。

中央区でも解約、縮小の動きは見られましたが、安価な物件を中心に成約が進み、空室の増加は小幅に留まりました。渋谷区のみ空室率は下落しましたが、経費削減、縮小、統合の動きは引き続いており、全般的に空室率はしばらく高水準で推移していくものと見られます。

平均募集賃料については主要5区全区で下落し、テナント誘致に一層厳しさが増してきている状況が鮮明になってきました。空室率の上昇に歯止めがかからず、景気の先行きも不透明な為、賃料が底を打ち、好転するにはかなりの時間を要すものと思われれます。

新築物件^{※3}については、空室率が25.18%(前月比+0.23%)、平均募集賃料は32,583円(前月比-17円)となりました。成約の目途が立たないまま竣工を迎えた物件が増えたことが原因で空室が増加したと見られますが、一方、条件を大幅に見直した物件については大規模な成約予定が見られる等、格差が広がっています。

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^{※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、11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

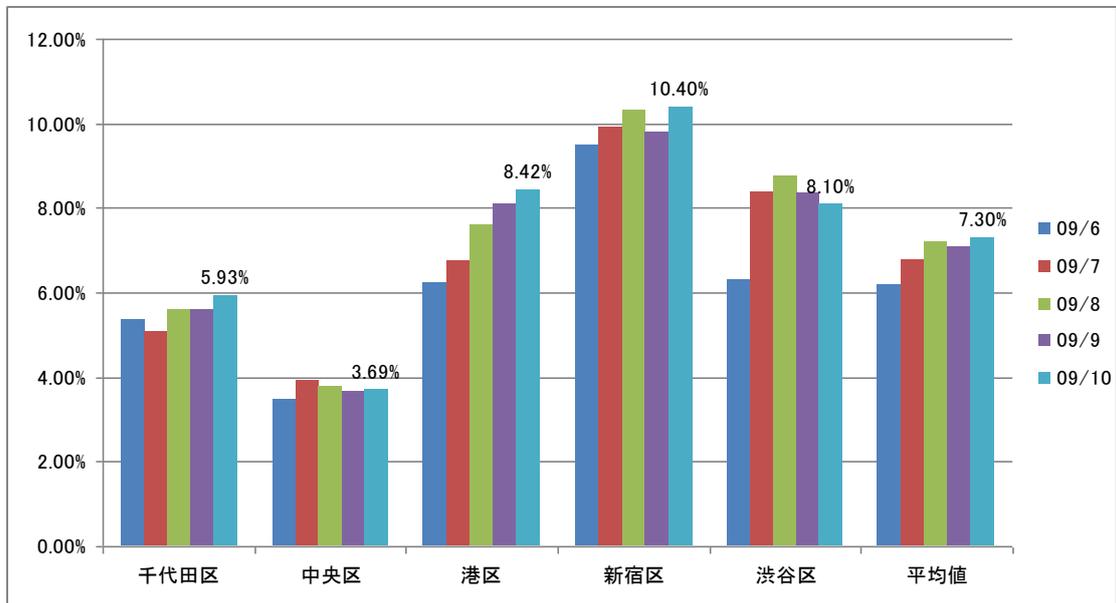
＜ 10 月度速報値 ＞

東京主要 5 区の大型ビルの平均空室率:7.30%(+0.21%)

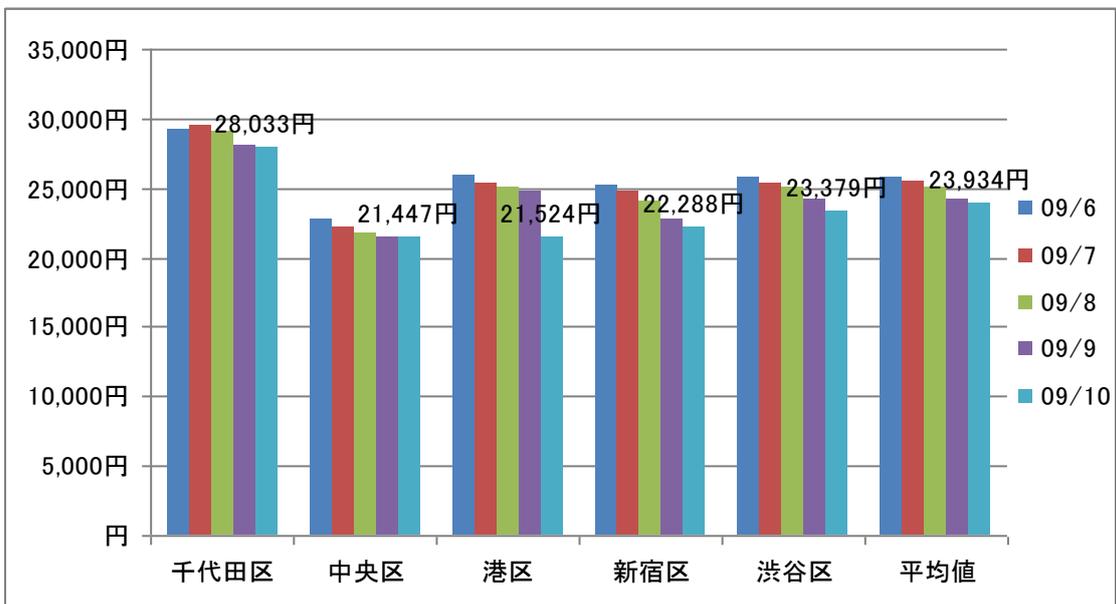
東京主要 5 区の大型ビルの平均賃料:23,934 円(-376 円)

	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	5.93%	+0.34%	17,817円	22,765円	28,033円	-67円	37,627円
中央区	3.69%	+0.05%	17,475円	20,273円	21,447円	-72円	23,064円
港区	8.42%	+0.32%	20,020円	22,879円	24,524円	-294円	28,370円
新宿区	10.40%	+0.60%	17,581円	20,524円	22,288円	-518円	25,320円
渋谷区	8.10%	-0.24%	20,764円	22,036円	23,379円	-926円	26,501円
平均値	7.30%	+0.21%	18,731円	21,695円	23,934円	-376円	28,176円
新築平均	25.18%	+0.23%	-	-	32,583円	-17円	-

【直近 5 か月 空室率推移グラフ】



【直近 5 カ月 平均募集賃料推移グラフ】



【直近 13 カ月 空室率推移表】

		調査月	08/10	08/11	08/12	09/1	09/2	09/3	09/4	09/5	09/6	09/7	09/8	09/9	09/10
東京	主要5区	千代田区	2.86%	3.49%	4.03%	4.10%	4.28%	4.19%	4.73%	5.17%	5.35%	5.05%	5.58%	5.59%	5.93%
		中央区	1.94%	2.13%	2.67%	2.46%	2.46%	2.44%	3.13%	3.43%	3.48%	3.90%	3.77%	3.64%	3.69%
		港区	4.97%	4.76%	4.95%	4.88%	5.52%	5.90%	5.62%	5.89%	6.22%	6.74%	7.61%	8.10%	8.42%
		新宿区	5.44%	5.92%	5.89%	6.21%	7.04%	7.46%	8.62%	8.57%	9.52%	9.91%	10.32%	9.80%	10.40%
		渋谷区	3.98%	4.24%	4.45%	4.98%	5.55%	6.11%	5.83%	6.46%	6.29%	8.38%	8.74%	8.34%	8.10%
		平均値	3.84%	4.11%	4.40%	4.53%	4.97%	5.22%	5.59%	5.90%	6.17%	6.80%	7.20%	7.09%	7.30%
		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	25.18%※1
	その他	品川区	3.25%	3.11%	3.18%	2.80%	3.17%	3.52%	4.03%	4.32%	5.29%	5.40%	5.68%	5.93%	7.06%
		豊島区	2.48%	3.25%	3.53%	3.58%	3.51%	3.54%	4.83%	5.86%	4.94%	5.07%	4.62%	4.84%	5.40%
		台東区	5.45%	7.52%	8.45%	8.52%	7.26%	7.53%	7.83%	8.12%	7.34%	9.09%	9.11%	8.94%	8.76%
		江東区	4.58%	4.14%	4.71%	5.22%	5.71%	5.73%	7.23%	6.86%	6.31%	6.13%	6.18%	5.57%	6.02%

【直近 13 カ月 平均募集賃料推移表】

		調査月	08/10	08/11	08/12	09/1	09/2	09/3	09/4	09/5	09/6	09/7	09/8	09/9	09/10
東京	主要5区	千代田区	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	28,033円
		中央区	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	21,447円
		港区	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	21,524円
		新宿区	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	22,288円
		渋谷区	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	23,379円
		平均値	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	23,934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	32,583円※1
	その他	品川区	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	16,916円
		豊島区	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	18,968円
		台東区	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	17,562円
		江東区	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	15,233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)
 ・空室率は小数点以下第二位未満は切捨て
 ・賃料平均は小数以下切捨て

<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10月1日～2009年10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(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：5,425棟(新築ビル41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/>