

～2009 年 12 月度調査～
東京主要 5 区＜速 報 版＞

報道関係各位

2010 年 1 月 7 日

東京主要 5 区オフィス市況速報

— 2009 年 12 月度調査より —

大型ビル^{※1}の平均空室率は 8.03%となり、先月から+0.52 ポイントの大幅な上昇。
～平均募集賃料^{※2}は 16 ヶ月連続下落で 22,713 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 12 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 22,713 円と前月比-335 円で、16 ヶ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 +0.52 ポイントの 8.03%となりました。

＜12 月度のポイント＞

2009 年 12 月度・東京主要 5 区の大型ビル平均空室率は、8.03%(前月比+0.52 ポイント)となり、2003 年 12 月以来 6 年ぶりに 8%を超えました。

最も上昇したのは中央区で、前月比+1.61 ポイントと大幅に伸長し 5.21%になりました。エリア外の新築ビルへの移転に伴う大規模な解約が出た事や、経費削減を目的とした移転などが複数見られたことが要因と思われます。

また、渋谷区では、前月比+0.84%の 9.47%となりました。経費削減を目的とした、他エリアへの移転が引き続いたことが大きな要因となりました。

平均募集賃料は、16 ヶ月連続で下落し、22,713 円となりました。価格調整の動きが市場全体に広がり、前月に引き続き、主要 5 区全区で前月比マイナスとなりました。

新築物件^{※3}については、空室率が 25.60%(前月比+3.1%)、平均募集賃料は 29,833 円(前月比-700 円)となりました。空室の消化が進まず、また、多くの空室を抱えたまま竣工した案件が複数見られたことが要因となりました。

2010 年は、例年と比較し新築供給量が少なくなることが予測されますが、竣工済みの新築物件に多くのストックが残っていることから、全般的に空室が改善基調に至るには、かなりの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、東京・神奈川、名古屋、大阪、福岡)のオフィス市況については、1 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 平均募集賃料: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

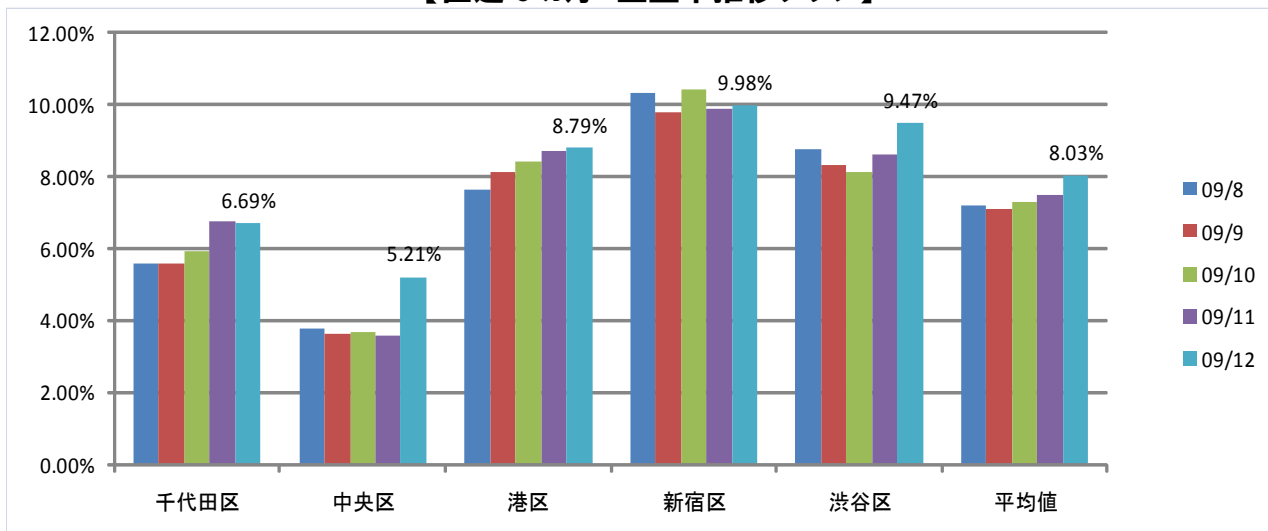
＜ 12 月度速報値 ＞

東京主要 5 区の大型ビルの平均空室率:8.03%(+0.52%)

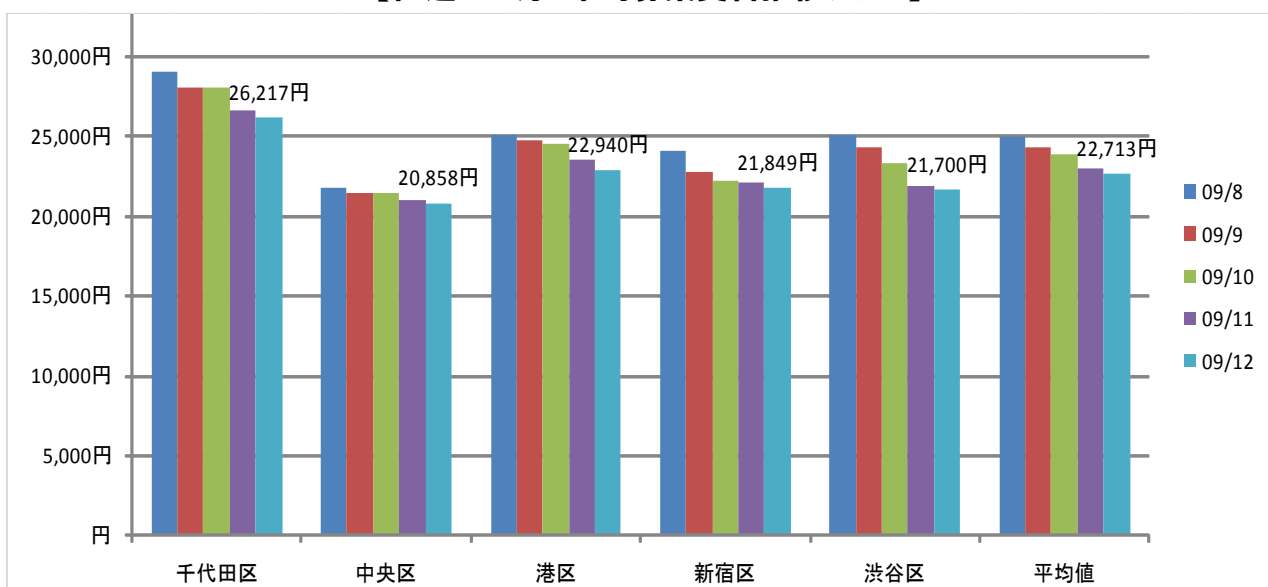
東京主要 5 区の大型ビルの平均賃料:22,713 円(-335 円)

	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	6.69%	-0.04%	17,115円	21,665円	26,217円	-381円	35,954円
中央区	5.21%	+1.61%	17,359円	19,699円	20,858円	-219円	20,685円
港区	8.79%	+0.09%	19,648円	21,752円	22,940円	-566円	26,557円
新宿区	9.98%	+0.09%	17,073円	20,068円	21,849円	-302円	24,378円
渋谷区	9.47%	+0.84%	20,254円	20,687円	21,700円	-209円	26,069円
平均値	8.03%	+0.52%	18,290円	20,774円	22,713円	-335円	26,729円
新築平均	25.60%	+3.10%	-	-	29,833円	-700円	-

【直近 5 ヶ月 空室率推移グラフ】



【直近 5 ヶ月 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	08/12	09/1	09/2	09/3	09/4	09/5	09/6	09/7	09/8	09/9	09/10	09/11	09/12
東京	主要5区	千代田区	4.03%	4.10%	4.28%	4.19%	4.73%	5.17%	5.35%	5.05%	5.58%	5.59%	5.93%	6.73%	6.69%
		中央区	2.67%	2.46%	2.46%	2.44%	3.13%	3.43%	3.48%	3.90%	3.77%	3.64%	3.69%	3.60%	5.21%
		港区	4.95%	4.88%	5.52%	5.90%	5.62%	5.89%	6.22%	6.74%	7.61%	8.10%	8.42%	8.70%	8.79%
		新宿区	5.89%	6.21%	7.04%	7.46%	8.62%	8.57%	9.52%	9.91%	10.32%	9.80%	10.40%	9.89%	9.98%
		渋谷区	4.45%	4.98%	5.55%	6.11%	5.83%	6.46%	6.29%	8.38%	8.74%	8.34%	8.10%	8.63%	9.47%
		平均値	4.40%	4.53%	4.97%	5.22%	5.59%	5.90%	6.17%	6.80%	7.20%	7.09%	7.30%	7.51%	8.03%
		新築平均値	16.85%	18.14%	30.37%	34.95%	29.37%	29.40%	31.36%	31.62%	29.89%	24.95%	25.18%	22.50%	25.60%
	その他	品川区	3.18%	2.80%	3.17%	3.52%	4.03%	4.32%	5.29%	5.40%	5.68%	5.93%	7.06%	6.86%	6.61%
		豊島区	3.53%	3.58%	3.51%	3.54%	4.83%	5.86%	4.94%	5.07%	4.62%	4.84%	5.40%	5.50%	5.98%
		台東区	8.45%	8.52%	7.26%	7.53%	7.83%	8.12%	7.34%	9.09%	9.11%	8.94%	8.76%	8.53%	9.13%
		江東区	4.71%	5.22%	5.71%	5.73%	7.23%	6.86%	6.31%	6.13%	6.18%	5.57%	6.02%	6.62%	7.40%

【直近 13 カ月 平均募集賃料推移表】

		調査月	08/12	09/1	09/2	09/3	09/4	09/5	09/6	09/7	09/8	09/9	09/10	09/11	09/12
東京	主要5区	千代田区	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	26,598円	26,217円
		中央区	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	21,077円	20,858円
		港区	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	24,524円	23,506円	22,940円
		新宿区	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	22,151円	21,849円
		渋谷区	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	21,909円	21,700円
		平均値	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	23,048円	22,713円
		新築平均値	32,129円	28,279円	29,237円	33,250円	33,385円	32,327円	29,308円	32,556円	34,000円	32,600円	32,583円	30,533円	29,833円
	その他	品川区	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	16,733円	16,962円
		豊島区	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	18,094円	17,116円
		台東区	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	17,734円	17,936円
		江東区	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	14,661円	14,509円

・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みます。
- 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 12 月 1 日～2009 年 12 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： 6,159 棟（新築ビル 43 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/>