

～2010 年 1 月度調査～
東京主要 5 区＜速 報 版＞

報道関係各位

2010 年 2 月 3 日

東京主要 5 区オフィス市況速報

— 2010 年 年明け最初の 1 月度調査より —

大型ビル^{※1}の平均空室率は、昨年の 12 月から 0.30 ポイント上昇し、8.33%。

～平均募集賃料^{※2}は 17 ヶ月連続下落で 22,499 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、2010 年 1 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 22,499 円と前月比-214 円で、17 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 +0.30 ポイントの 8.33%となりました。

＜1 月度のポイント＞

2010 年 1 月度・東京主要 5 区の大型ビル平均空室率は、8.33%(前月比+0.30 ポイント)となりました。

最も上昇したのは先月同様中央区で、前月比+0.52 ポイントの 5.73%と大幅に伸長しました。エリア外の新築ビルへの移転に伴う大規模な解約が見られた一方、価格調整は引き続いているものの成約は進まず、全般的に空室が長期化している傾向が見られます。

また、港区では、前月比+0.44 ポイントの 9.23%となりました。経費削減を目的とした移転やフロア一部返却が引き続いた事が要因と思われます。

平均募集賃料は 17 ヶ月連続で下落し 22,499 円となりました。空室の増加に歯止めがかからないことから、上昇に転じるにはかなりの時間を要するものと思われます。

新築ビル^{※3}については、空室率が 25.08%(前月比-0.52 ポイント)、平均募集賃料は 28,375 円(前月比-1,458 円)となりました。まとまった面積が取れて割安な一部の物件で、大規模な成約が見られましたが全般的には成約が進まず、特に基準階 100 坪以上 300 坪未満の物件において、全く成約が無いまま竣工を迎えた物件が複数見られる等、テナント誘致が厳しい状況が続いています。

年明け以降、企業業績の持ち直しに伴い、前向きな移転計画が少しずつ聞かれ始めてきてはいますが、具体的な動きとなって表れるには、まだかなりの時間を要するものと思われます。

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、2 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

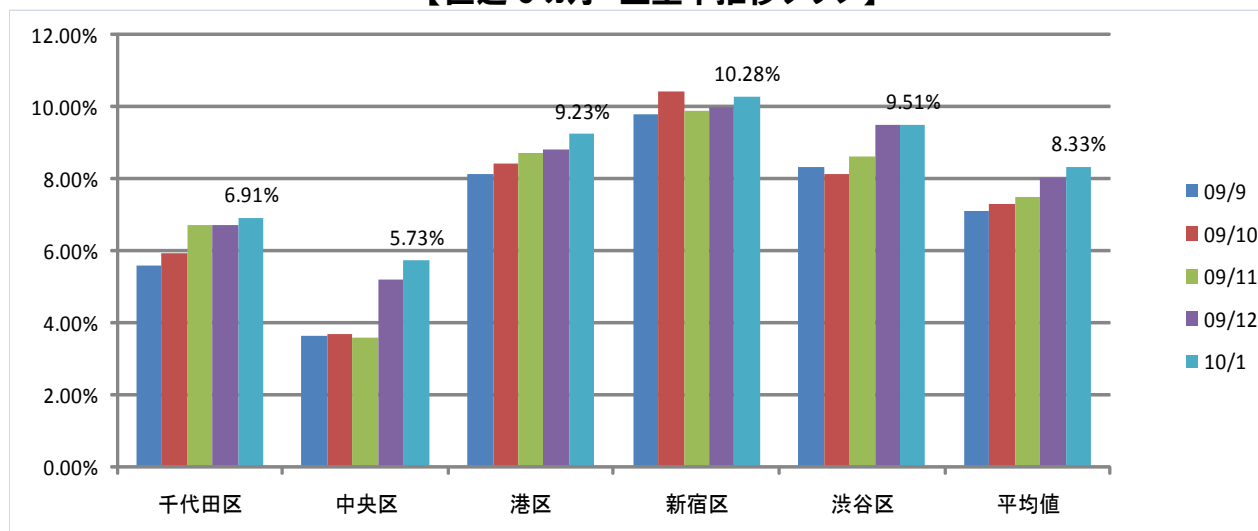
＜ 1 月度速報値 ＞

東京主要 5 区の大型ビルの平均空室率:8.33%(前月比+0.30 ポイント)

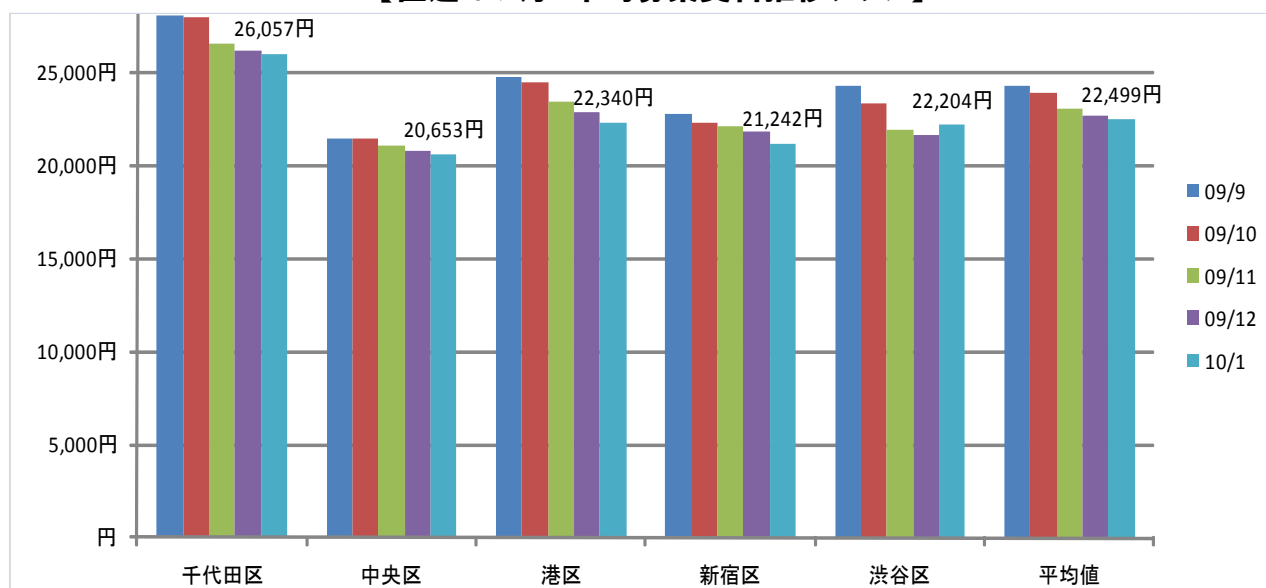
東京主要 5 区の大型ビルの平均賃料:22,499 円(前月比-214 円)

	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	6.91%	+0.22%	17,253円	21,357円	26,057円	-160円	35,990円
中央区	5.73%	+0.52%	17,338円	19,835円	20,653円	-205円	21,041円
港区	9.23%	+0.44%	19,246円	21,288円	22,340円	-600円	25,726円
新宿区	10.28%	+0.30%	17,079円	19,810円	21,242円	-607円	24,195円
渋谷区	9.51%	+0.04%	20,200円	20,455円	22,204円	504円	25,417円
平均値	8.33%	+0.30%	18,223円	20,549円	22,499円	-214円	26,474円
新築平均	25.08%	-0.52%	-	-	28,375円	-1,458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	09/1	09/2	09/3	09/4	09/5	09/6	09/7	09/8	09/9	09/10	09/11	09/12	10/1
東京	主要5区	千代田区	4.10%	4.28%	4.19%	4.73%	5.17%	5.35%	5.05%	5.58%	5.59%	5.93%	6.73%	6.69%	6.91%
		中央区	2.46%	2.46%	2.44%	3.13%	3.43%	3.48%	3.90%	3.77%	3.64%	3.69%	3.60%	5.21%	5.73%
		港区	4.88%	5.52%	5.90%	5.62%	5.89%	6.22%	6.74%	7.61%	8.10%	8.42%	8.70%	8.79%	9.23%
		新宿区	6.21%	7.04%	7.46%	8.62%	8.57%	9.52%	9.91%	10.32%	9.80%	10.40%	9.89%	9.98%	10.28%
		渋谷区	4.98%	5.55%	6.11%	5.83%	6.46%	6.29%	8.38%	8.74%	8.34%	8.10%	8.63%	9.47%	9.51%
		平均値	4.53%	4.97%	5.22%	5.59%	5.90%	6.17%	6.80%	7.20%	7.09%	7.30%	7.51%	8.03%	8.33%
		新築平均値	18.14%	30.37%	34.95%	29.37%	29.40%	31.36%	31.62%	29.89%	24.95%	25.18%	22.50%	25.60%	25.08%
	その他	品川区	2.80%	3.17%	3.52%	4.03%	4.32%	5.29%	5.40%	5.68%	5.93%	7.06%	6.86%	6.61%	7.01%
		豊島区	3.58%	3.51%	3.54%	4.83%	5.86%	4.94%	5.07%	4.62%	4.84%	5.40%	5.50%	5.98%	5.61%
		台東区	8.52%	7.26%	7.53%	7.83%	8.12%	7.34%	9.09%	9.11%	8.94%	8.76%	8.53%	9.13%	9.41%
		江東区	5.22%	5.71%	5.73%	7.23%	6.86%	6.31%	6.13%	6.18%	5.57%	6.02%	6.62%	7.40%	8.14%

【直近 13 カ月 平均募集賃料推移表】

		調査月	09/1	09/2	09/3	09/4	09/5	09/6	09/7	09/8	09/9	09/10	09/11	09/12	10/1
東京	主要5区	千代田区	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	26,057円
		中央区	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	20,653円
		港区	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	22,340円
		新宿区	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	21,242円
		渋谷区	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	22,204円
		平均値	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	22,499円
		新築平均値	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	28,375円
	その他	品川区	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	16,166円
		豊島区	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	16,976円
		台東区	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	17,503円
		江東区	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	14,253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：2010 年 1 月 1 日～2010 年 1 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： 6,699 棟（新築ビル 49 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>