

～2010年2月度調査～
東京主要5区 速報版

2010年3月8日作成

2010年2月度 東京主要5区 オフィス市況調査速報

— 2010年2月度調査より —
大型ビル※₁の平均空室率は、先月から0.09ポイント上昇し、8.42%。
～平均募集賃料※₂は18カ月連続下落で21,938円～

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2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。

【2月度のポイント】

2010年2月度・東京主要5区の大型ビル平均空室率は、8.42%(前月比+0.09ポイント)となりました。空室率が最も上昇したのは港区で、前月比+0.48ポイントの9.71%となりました。統合、集約を目的としたエリア外への移転が相次いだ事が大きな要因となりました。今後大規模な成約予定が聞かれることから、一時的に空室が減少する可能性はありますが、経費削減の動きは引き続いており、エリア全般に改善の兆しが見られるようになるには、時間を要すものと思われまます。

一方、千代田区、渋谷区では若干ながら空室率が下落しました。千代田区では、価格調整が進み、主に丸の内エリアなどで空室が徐々に解消されてきました。

渋谷区では、まとまった面積が取れて価格が手頃な物件において、大きな面積の成約が見られました。しかし、渋谷区では、今後大規模な解約の予定が聞かれることから、隣接する新宿区も含めて、さらなる空室率の上昇が懸念されます。

平均募集賃料は18カ月連続下落で21,938円。(前月比-561円)となりました。昨年同時期と比較すると、下落幅は縮小しているものの、空室が増加の一途をたどっている為、しばらくは底ばいの状況が続くものと見られます。

新築ビル※₃については、空室率が25.04%(前月比-0.04ポイント)、平均募集賃料は26,690円(前月比-1,685円)となりました。大規模物件で満室稼働した事例が見られましたが、基準階100坪以上300坪未満の比較的規模の小さい物件は、依然多くの空室を抱えています。

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、東京・神奈川、名古屋、大阪、福岡)のオフィス市況については、3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…一坪あたりの単価で表示

※3新築物件…竣工後1年未満のビル

◆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>

【直近13カ月 空室率推移表】

| | | 調査月 | 09/2 | 09/3 | 09/4 | 09/5 | 09/6 | 09/7 | 09/8 | 09/9 | 09/10 | 09/11 | 09/12 | 10/1 | 10/2 |
|----|------|-------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 東京 | 主要5区 | 千代田区 | 4.28% | 4.19% | 4.73% | 5.17% | 5.35% | 5.05% | 5.58% | 5.59% | 5.93% | 6.73% | 6.69% | 6.91% | 6.85% |
| | | 中央区 | 2.46% | 2.44% | 3.13% | 3.43% | 3.48% | 3.90% | 3.77% | 3.64% | 3.69% | 3.60% | 5.21% | 5.73% | 5.83% |
| | | 港区 | 5.52% | 5.90% | 5.62% | 5.89% | 6.22% | 6.74% | 7.61% | 8.10% | 8.42% | 8.70% | 8.79% | 9.23% | 9.71% |
| | | 新宿区 | 7.04% | 7.46% | 8.62% | 8.57% | 9.52% | 9.91% | 10.32% | 9.80% | 10.40% | 9.89% | 9.98% | 10.28% | 10.32% |
| | | 渋谷区 | 5.55% | 6.11% | 5.83% | 6.46% | 6.29% | 8.38% | 8.74% | 8.34% | 8.10% | 8.63% | 9.47% | 9.51% | 9.39% |
| | | 平均値 | 4.97% | 5.22% | 5.59% | 5.90% | 6.17% | 6.80% | 7.20% | 7.09% | 7.30% | 7.51% | 8.03% | 8.33% | 8.42% |
| | | 新築平均値 | 30.37% | 34.95% | 29.37% | 29.40% | 31.36% | 31.62% | 29.89% | 24.95% | 25.18% | 22.50% | 25.60% | 25.08% | 25.04% |
| | その他 | 品川区 | 3.17% | 3.52% | 4.03% | 4.32% | 5.29% | 5.40% | 5.68% | 5.93% | 7.06% | 6.86% | 6.61% | 7.01% | 6.83% |
| | | 豊島区 | 3.51% | 3.54% | 4.83% | 5.86% | 4.94% | 5.07% | 4.62% | 4.84% | 5.40% | 5.50% | 5.98% | 5.61% | 5.89% |
| | | 台東区 | 7.26% | 7.53% | 7.83% | 8.12% | 7.34% | 9.09% | 9.11% | 8.94% | 8.76% | 8.53% | 9.13% | 9.41% | 9.42% |
| | | 江東区 | 5.71% | 5.73% | 7.23% | 6.86% | 6.31% | 6.13% | 6.18% | 5.57% | 6.02% | 6.62% | 7.40% | 8.14% | 8.38% |

・空室率は小数点以下第二位未満は切捨て

【直近13カ月 平均募集賃料推移表】

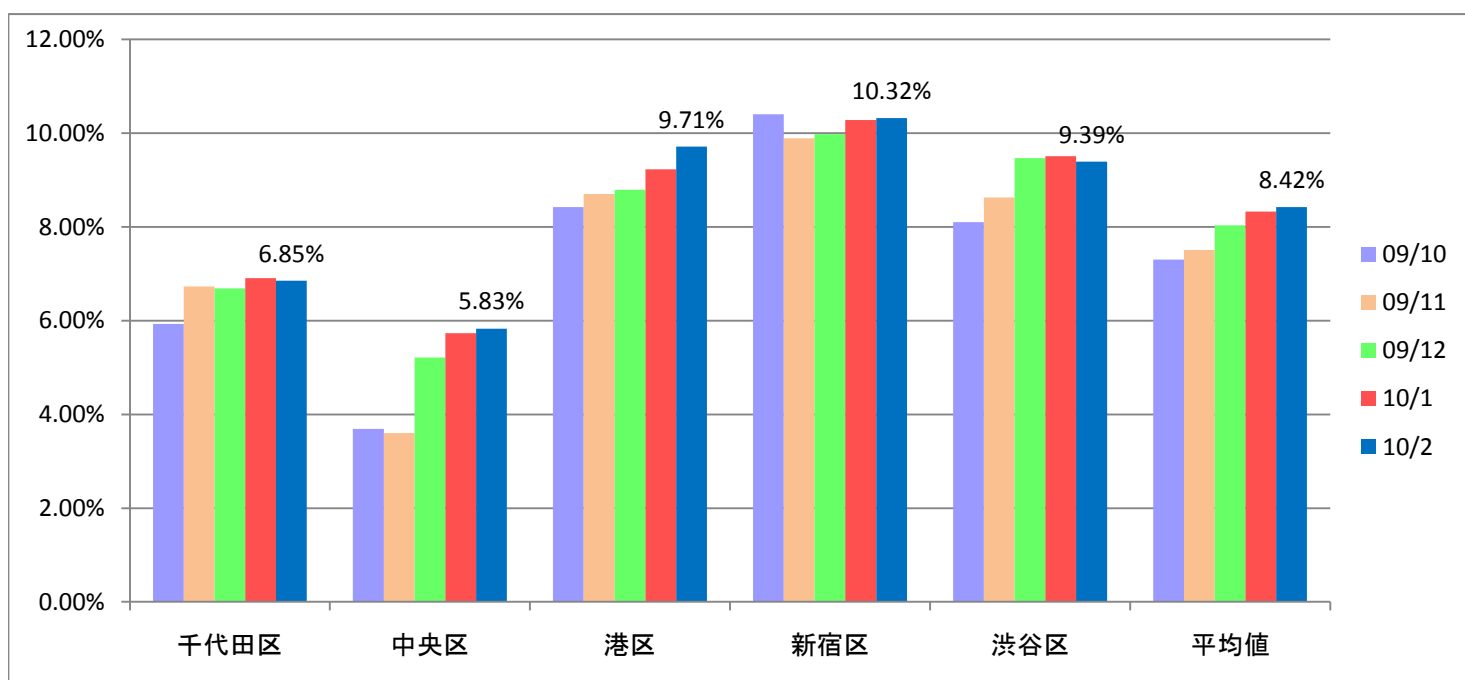
| | | 調査月 | 09/2 | 09/3 | 09/4 | 09/5 | 09/6 | 09/7 | 09/8 | 09/9 | 09/10 | 09/11 | 09/12 | 10/1 | 10/2 |
|----|------|-------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| 東京 | 主要5区 | 千代田区 | 32,817円 | 32,261円 | 31,274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 | 25,580円 |
| | | 中央区 | 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 | 20,199円 |
| | | 港区 | 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 | 22,117円 |
| | | 新宿区 | 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 | 20,511円 |
| | | 渋谷区 | 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 | 21,282円 |
| | | 平均値 | 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 | 21,938円 |
| | | 新築平均値 | 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 | 26,690円 |
| | その他 | 品川区 | 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 | 16,169円 |
| | | 豊島区 | 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 | 17,553円 |
| | | 台東区 | 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 | 17,367円 |
| | | 江東区 | 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 | 14,048円 |

・賃料平均は小数以下切捨て

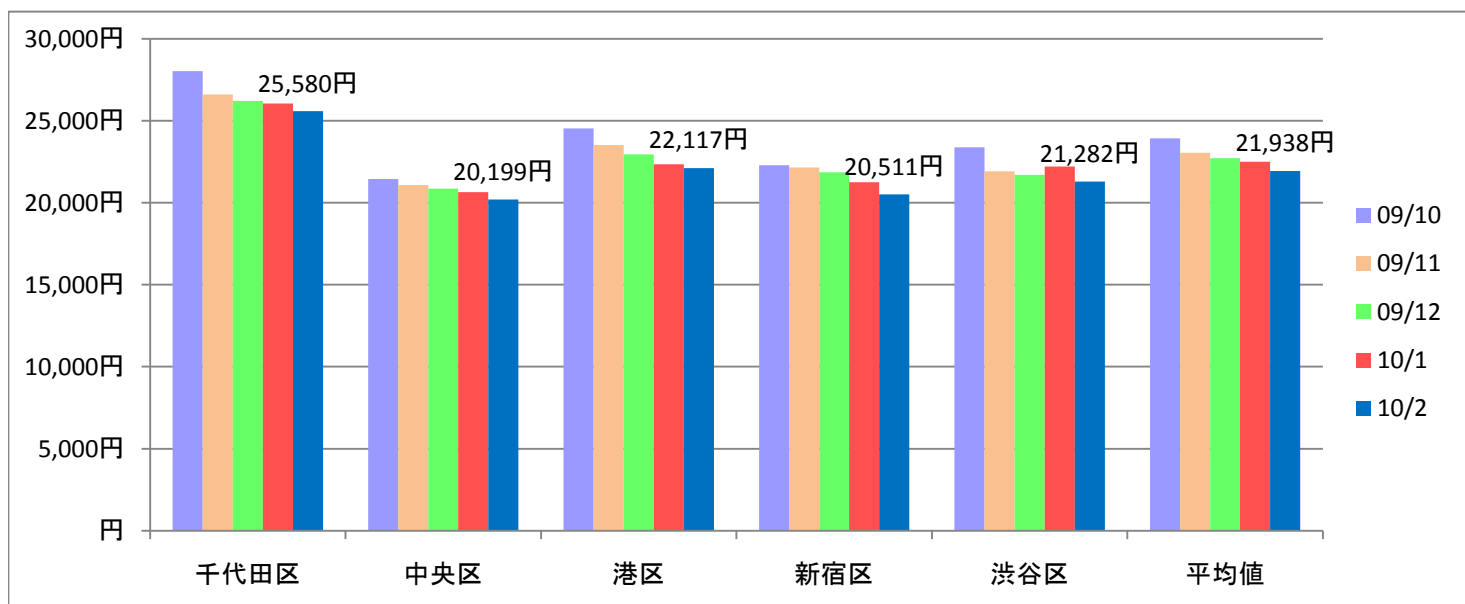
< 2月度速報値 >
 東京主要5区の大型ビルの平均空室率:8.42%(前月比+0.09ポイント)
 東京主要5区の大型ビルの平均賃料:21,938円(前月比-561円)

| | 大型ビル平均空室率 (100~300坪未満) | | 大型ビル平均賃料 (100~300坪未満) | | その他平均募集賃料 | | |
|------|---------------------------|--------|--------------------------|---------|-----------|-------------|------------|
| | 空室率 | 前月比 | 賃料 | 前月比 | 大規模ビル | 中型ビル | 小型ビル |
| | | | | | (300坪以上) | (50~100坪未満) | (20~50坪未満) |
| 千代田区 | 6.85% | -0.06% | 25,580円 | -477円 | 33,571円 | 21,057円 | 17,259円 |
| 中央区 | 5.83% | +0.10% | 20,199円 | -454円 | 20,281円 | 19,701円 | 16,971円 |
| 港区 | 9.71% | +0.48% | 22,117円 | -223円 | 25,207円 | 21,440円 | 19,306円 |
| 新宿区 | 10.32% | +0.04% | 20,511円 | -731円 | 23,485円 | 19,193円 | 16,878円 |
| 渋谷区 | 9.39% | -0.12% | 21,282円 | -922円 | 24,306円 | 20,318円 | 19,843円 |
| 平均値 | 8.42% | +0.09% | 21,938円 | -561円 | 25,370円 | 20,342円 | 18,051円 |
| 新築平均 | 25.04% | -0.04% | 26,690円 | -1,685円 | - | - | - |

【直近5か月 空室率推移グラフ】



【直近5か月 平均募集賃料推移グラフ】



《 データ概要 》

● 共通データ ●

調査期間：2010年2月1日～2010年2月28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 6,320棟 （新築ビル51棟含む）

《 ビルディンググループ 概要 》

■ 株式会社 ビルディング企画 ■

事業内容：オフィスビル仲介、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 ■

事業内容：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 他

■ 株式会社 オフィス企画 ■

事業内容：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 ■

事業内容：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