

～2010年3月度調査～  
**東京主要5区 速報版**

2010年4月5日作成

**2010年3月度 東京主要5区 オフィス市況調査速報**

— 2010年3月度調査より —

**大型ビル※1の平均空室率は、先月から0.38ポイント上昇し、8.80%。  
～平均募集賃料※2は19ヵ月連続下落で21,643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3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。

**【3月度のポイント】**

2010年3月度・東京主要5区の大型ビル平均空室率は、8.80%(前月比+0.38ポイント)となりました。空室率が最も上昇したのは中央区で、前月比+1.38ポイントの7.21%となりました。フロア返却やエリア外への大規模な統合、集約が相次ぎ、空室が大幅に増加しました。また、千代田区においても、同様の動きから空室が増加し、前月比+0.74ポイントの7.59%となりました。新宿区、渋谷区においては若干空室の改善がみられましたが、大規模な解約予定の懸念は残っており、今後も空室の増加傾向は引き続いていくものと思われま

す。平均募集賃料は19ヵ月連続下落で21,643円。(前月比-295円)となりました。下落幅は縮小しているものの、空室の増加が止まる気配が見られない事から、しばらくは弱含み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30.11%(前月比+5.07ポイント)、平均募集賃料は25,985円(前月比-705円)となりました。テナントの入居が決まらないまま竣工を迎える事が常態化しつつあり、テナント誘致の厳しさがより鮮明になってきたといえます。しかし、竣工後に条件を柔軟化した物件に関しては、徐々に成果が表れつつあり、一部の物件でまとまった面積の成約予定も聞かれます。

企業の動き自体は増えてきており、ごく一部ですが拡張や増床の話も聞かれるようになりました。今後、縮小傾向が少しずつ緩やかになっていく兆しは見られますが、大規模移転等に伴う潜在的な二次空室は多数残っており、今後これらが顕在化する事によって、空室が増加する事は避けられない状況にあります。空室の減少に歯止めがかかるには、まだかなりの時間を要すものと思われま

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、4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	09/3	09/4	09/5	09/6	09/7	09/8	09/9	09/10	09/11	09/12	10/1	10/2	10/3
東京	主要5区	千代田区	4.19%	4.73%	5.17%	5.35%	5.05%	5.58%	5.59%	5.93%	6.73%	6.69%	6.91%	6.85%	7.59%
		中央区	2.44%	3.13%	3.43%	3.48%	3.90%	3.77%	3.64%	3.69%	3.60%	5.21%	5.73%	5.83%	7.21%
		港区	5.90%	5.62%	5.89%	6.22%	6.74%	7.61%	8.10%	8.42%	8.70%	8.79%	9.23%	9.71%	9.91%
		新宿区	7.46%	8.62%	8.57%	9.52%	9.91%	10.32%	9.80%	10.40%	9.89%	9.98%	10.28%	10.32%	10.10%
		渋谷区	6.11%	5.83%	6.46%	6.29%	8.38%	8.74%	8.34%	8.10%	8.63%	9.47%	9.51%	9.39%	9.18%
		平均値	5.22%	5.59%	5.90%	6.17%	6.80%	7.20%	7.09%	7.30%	7.51%	8.03%	8.33%	8.42%	8.80%
		新築平均値	34.95%	29.37%	29.40%	31.36%	31.62%	29.89%	24.95%	25.18%	22.50%	25.60%	25.08%	25.04%	30.11%
	その他	品川区	3.52%	4.03%	4.32%	5.29%	5.40%	5.68%	5.93%	7.06%	6.86%	6.61%	7.01%	6.83%	6.74%
		豊島区	3.54%	4.83%	5.86%	4.94%	5.07%	4.62%	4.84%	5.40%	5.50%	5.98%	5.61%	5.89%	5.74%
		台東区	7.53%	7.83%	8.12%	7.34%	9.09%	9.11%	8.94%	8.76%	8.53%	9.13%	9.41%	9.42%	9.85%
		江東区	5.73%	7.23%	6.86%	6.31%	6.13%	6.18%	5.57%	6.02%	6.62%	7.40%	8.14%	8.38%	8.93%

・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】

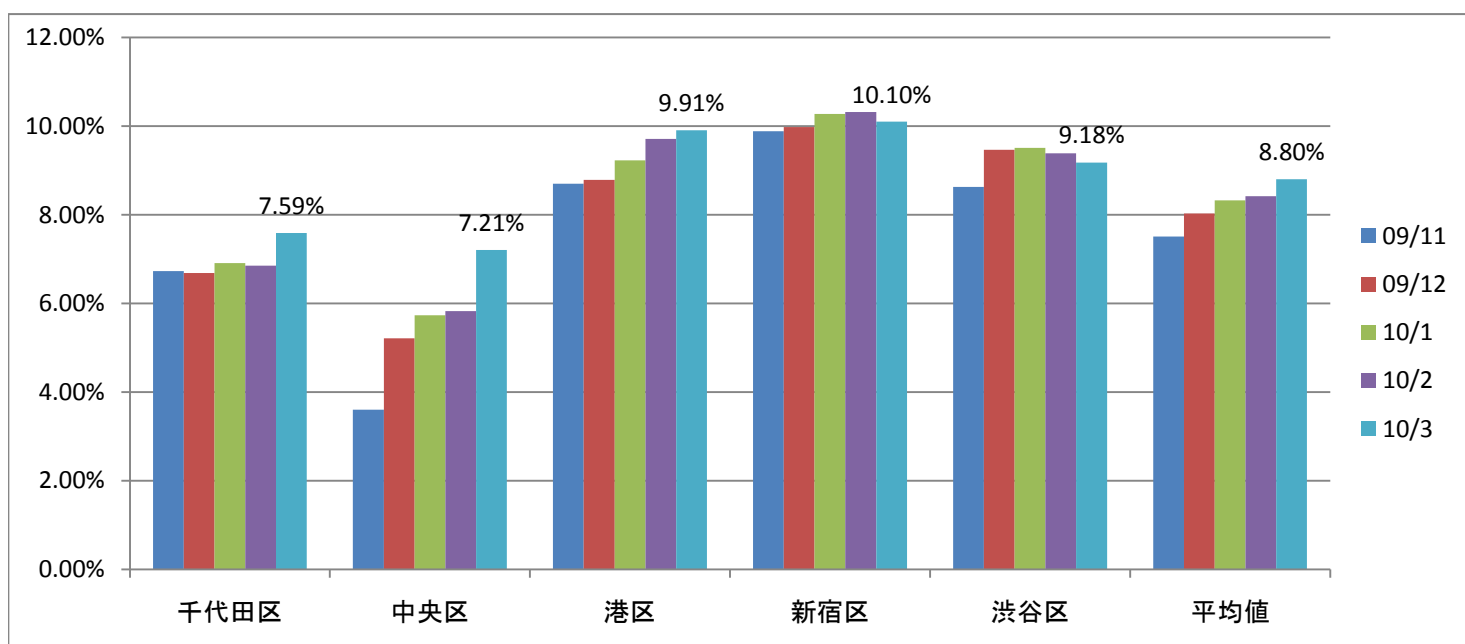
		調査月	09/3	09/4	09/5	09/6	09/7	09/8	09/9	09/10	09/11	09/12	10/1	10/2	10/3
東京	主要5区	千代田区	32,261円	31,274円	29,858円	29,328円	29,619円	29,099円	28,100円	28,033円	26,598円	26,217円	26,057円	25,580円	24,849円
		中央区	21,832円	23,821円	23,410円	22,800円	22,227円	21,764円	21,519円	21,447円	21,077円	20,858円	20,653円	20,199円	20,044円
		港区	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	21,829円
		新宿区	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	20,562円
		渋谷区	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	20,929円
		平均値	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	21,643円
		新築平均値	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	25,985円
	その他	品川区	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	16,090円
		豊島区	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	17,230円
		台東区	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	17,126円
		江東区	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	14,145円

・賃料平均は小数以下切捨て

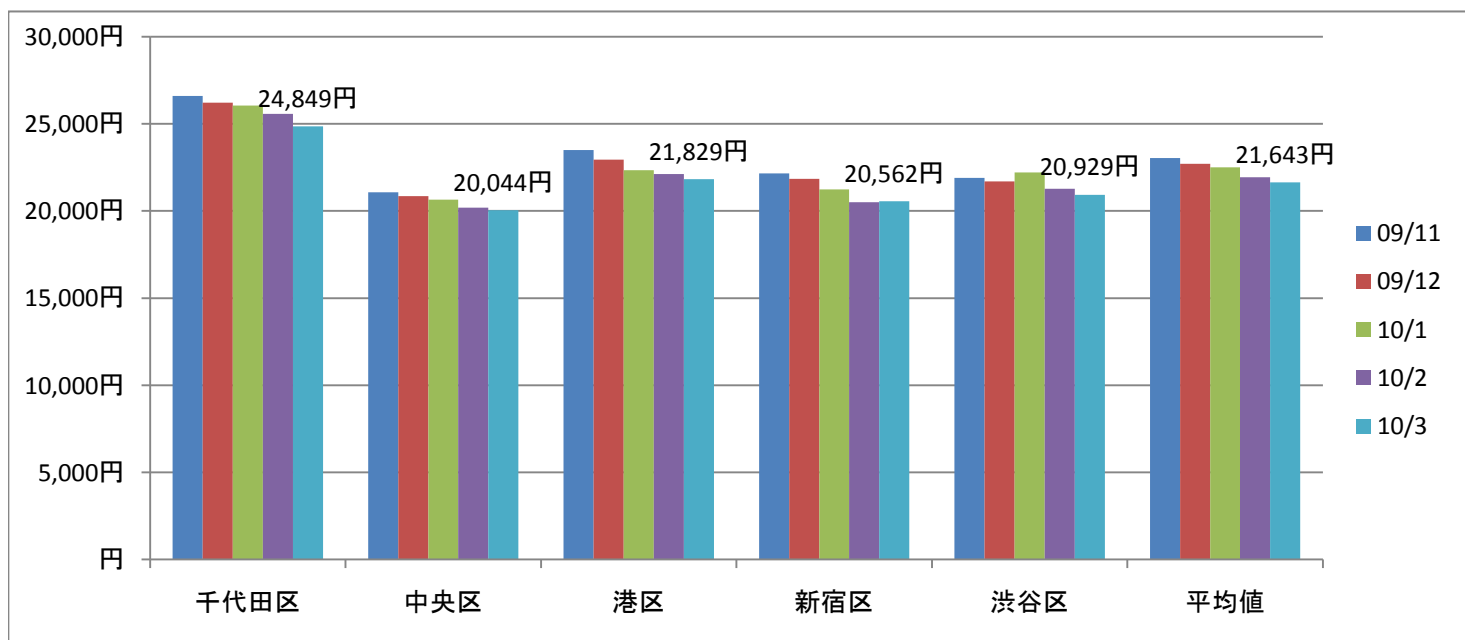
< 3月度速報値 >  
 東京主要5区の大型ビルの平均空室率:8.80%(前月比+0.38ポイント)  
 東京主要5区の大型ビルの平均賃料:21,643円(前月比-295円)

	大型ビル平均空室率 (100坪以上)		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)
千代田区	7.59%	+0.74%	24,849円	-731円	33,304円	20,583円	16,932円
中央区	7.21%	+1.38%	20,044円	-155円	19,098円	19,545円	16,660円
港区	9.91%	+0.20%	21,829円	-288円	24,579円	21,313円	19,060円
新宿区	10.10%	-0.22%	20,562円	51円	24,317円	19,253円	16,946円
渋谷区	9.18%	-0.21%	20,929円	-353円	24,768円	20,402円	19,647円
平均値	8.80%	+0.38%	21,643円	-295円	25,213円	20,219円	17,849円
新築平均	30.11%	+5.07%	25,985円	-705円	-	-	-

【直近5カ月 空室率推移グラフ】



【直近5カ月 平均募集賃料推移グラフ】



## 《 データ概要 》

### ● 共通データ ●

調査期間：2010年3月1日～2010年3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 6,488棟 （新築ビル45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