

～2010年4月度調査～
東京主要5区 速報版

2010年5月10日作成

2010年4月度 東京主要5区 オフィス市況調査速報

— 2010年4月度調査より —
大型ビル※₁の平均空室率は、先月から0.68ポイント上昇し、9.48%。
～平均募集賃料※₂は20ヵ月連続下落で21,387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4年度の『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調査速報』を発表致します。

【4月度のポイント】

2010年4月度・東京主要5区の大型ビル平均空室率は、9.48%(前月比+0.68ポイント)となりました。空室率が最も上昇したのは渋谷区で、前月比+1.70ポイントの10.88%と大幅に伸長しました。エリア外への大規模な移転に伴い空室が顕在化した事が要因と見られます。また、港区についても、11.14%(前月比+1.23ポイント)となりました。一部まとまった面積の成約があったものの、縮小、減床となった案件が多数見られ、全体として空室が大幅に増加しました。

平均募集賃料は20ヵ月連続下落で21,387円(前月比-256円)となりました。空室の増加に歯止めがかからない状況が続きますが、値下げ対応に限界が見られる案件も出てきている事から、緩やかな下落、底ばいの状況がしばらく続くものと見られます。

新築ビル※₃については、空室率が42.49%(前月比+12.38ポイント)、平均募集賃料は24,348円(前月比-1,637円)となりました。テナント誘致のめどが立たないまま竣工を迎える案件が複数見られ、特に2009年末頃以降に竣工した物件については、依然空室が多数残っており、募集が長期化しています。

価格調整は引き続けていることから、新築については時間を要すものの徐々に成約は進んでおり、一部ではまとまった面積の引き合いも聞かれます。しかし、拡張案件が依然少ない事から、空室の増加は引き続くものと思われれます。

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、5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	09/4	09/5	09/6	09/7	09/8	09/9	09/10	09/11	09/12	10/1	10/2	10/3	10/4
東京	主要5区	千代田区	4.73%	5.17%	5.35%	5.05%	5.58%	5.59%	5.93%	6.73%	6.69%	6.91%	6.85%	7.59%	7.55%
		中央区	3.13%	3.43%	3.48%	3.90%	3.77%	3.64%	3.69%	3.60%	5.21%	5.73%	5.83%	7.21%	7.69%
		港区	5.62%	5.89%	6.22%	6.74%	7.61%	8.10%	8.42%	8.70%	8.79%	9.23%	9.71%	9.91%	11.14%
		新宿区	8.62%	8.57%	9.52%	9.91%	10.32%	9.80%	10.40%	9.89%	9.98%	10.28%	10.32%	10.10%	10.15%
		渋谷区	5.83%	6.46%	6.29%	8.38%	8.74%	8.34%	8.10%	8.63%	9.47%	9.51%	9.39%	9.18%	10.88%
		平均値	5.59%	5.90%	6.17%	6.80%	7.20%	7.09%	7.30%	7.51%	8.03%	8.33%	8.42%	8.80%	9.48%
		新築平均値	29.37%	29.40%	31.36%	31.62%	29.89%	24.95%	25.18%	22.50%	25.60%	25.08%	25.04%	30.11%	42.49%
	その他	品川区	4.03%	4.32%	5.29%	5.40%	5.68%	5.93%	7.06%	6.86%	6.61%	7.01%	6.83%	6.74%	7.38%
		豊島区	4.83%	5.86%	4.94%	5.07%	4.62%	4.84%	5.40%	5.50%	5.98%	5.61%	5.89%	5.74%	5.64%
		台東区	7.83%	8.12%	7.34%	9.09%	9.11%	8.94%	8.76%	8.53%	9.13%	9.41%	9.42%	9.85%	8.27%
		江東区	7.23%	6.86%	6.31%	6.13%	6.18%	5.57%	6.02%	6.62%	7.40%	8.14%	8.38%	8.93%	9.42%

・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】

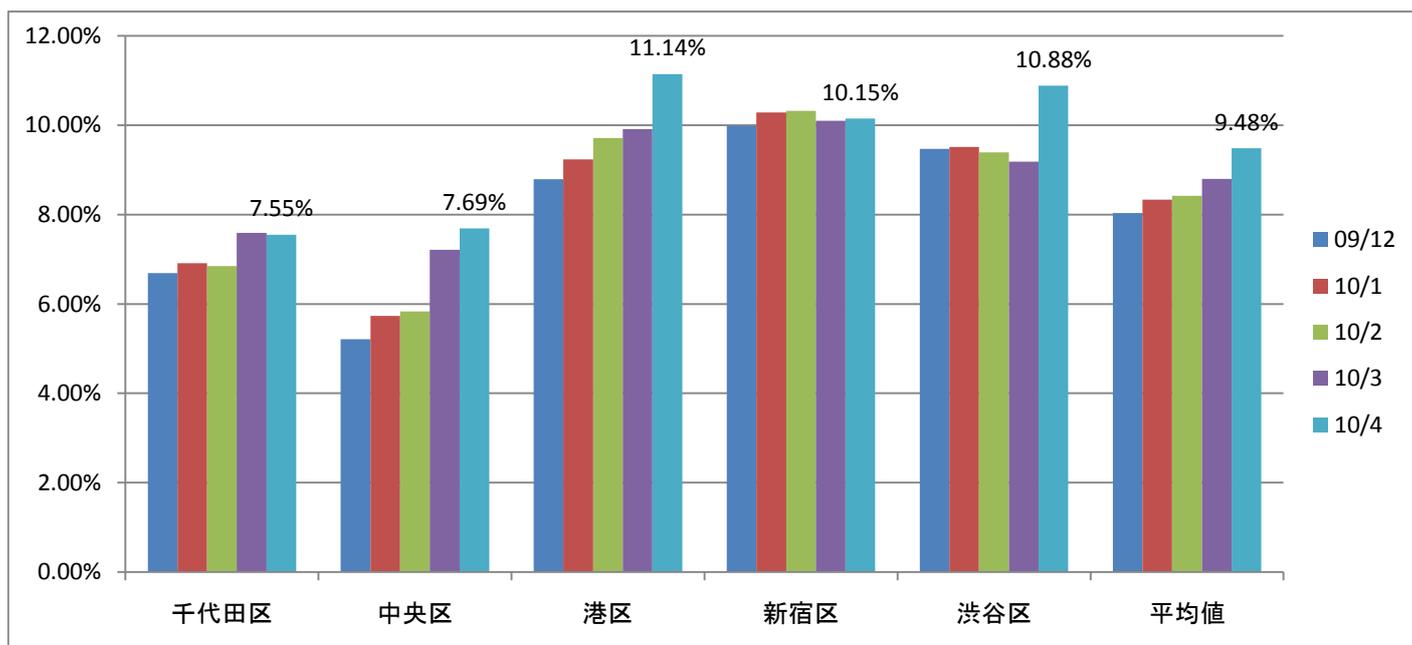
		調査月	09/4	09/5	09/6	09/7	09/8	09/9	09/10	09/11	09/12	10/1	10/2	10/3	10/4
東京	主要5区	千代田区	31,274円	29,858円	29,328円	29,619円	29,099円	28,100円	28,033円	26,598円	26,217円	26,057円	25,580円	24,849円	24,575円
		中央区	23,821円	23,410円	22,800円	22,227円	21,764円	21,519円	21,447円	21,077円	20,858円	20,653円	20,199円	20,044円	19,603円
		港区	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	21,686円
		新宿区	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	20,089円
		渋谷区	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	20,981円
		平均値	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	21,387円
		新築平均値	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	24,348円
	その他	品川区	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	15,937円
		豊島区	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	17,050円
		台東区	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	16,894円
		江東区	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	14,041円

・賃料平均は小数以下切捨て

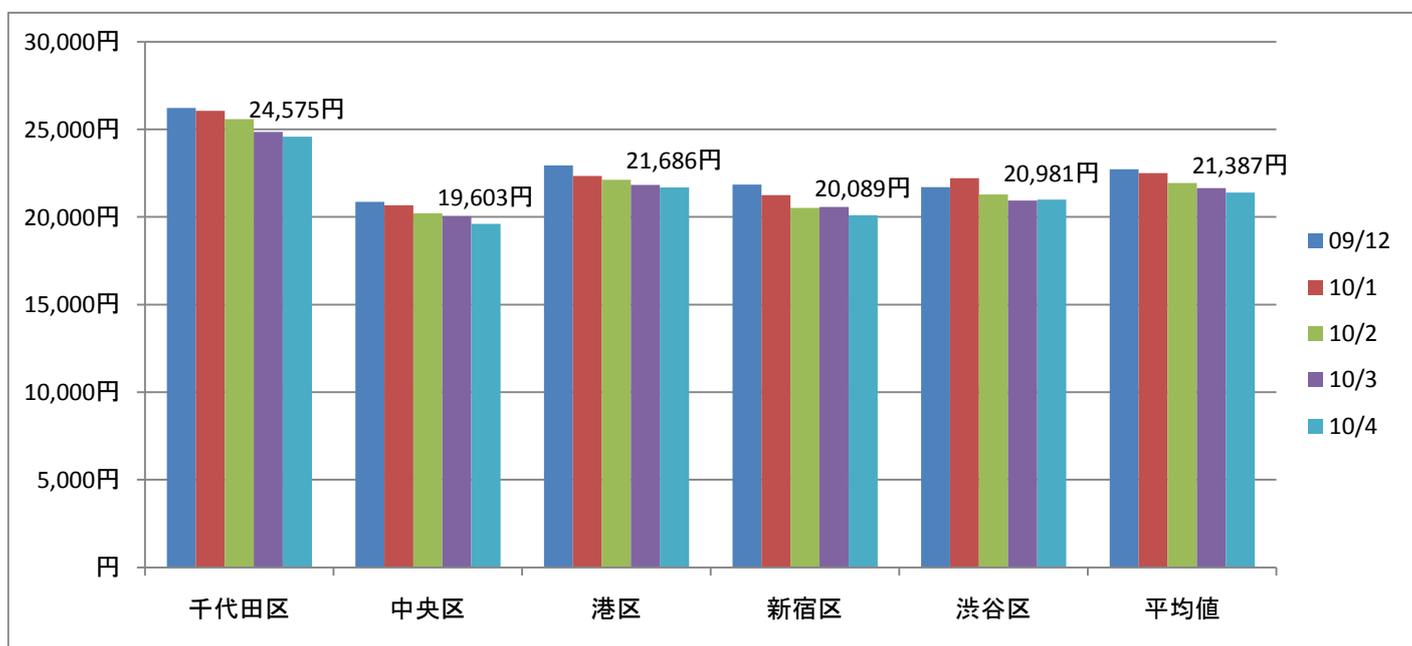
<4月度速報値 >
 東京主要5区の大型ビルの平均空室率:9.48%(前月比+0.68ポイント)
 東京主要5区の大型ビルの平均賃料:21,387円(前月比-256円)

	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	7.55%	-0.04%	24,575円	-274円	37,261円	20,139円	16,879円
中央区	7.69%	+0.48%	19,603円	-441円	19,789円	19,252円	16,409円
港区	11.14%	+1.23%	21,686円	-143円	24,900円	20,850円	18,951円
新宿区	10.15%	+0.05%	20,089円	-473円	23,964円	18,568円	16,590円
渋谷区	10.88%	+1.70%	20,981円	52円	26,268円	20,472円	19,418円
平均値	9.48%	+0.68%	21,387円	-256円	26,436円	19,856円	17,649円
新築平均	42.49%	+12.38%	24,348円	-1,637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4月1日～2010年4月30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 6804棟 （新築ビル42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