

～2010年5月度調査～
東京主要5区 速報版

2010年6月9日作成

2010年5月度 東京主要5区 オフィス市況調査速報

— 2010年5月度調査より —

- 大型ビル※₁の平均空室率は、前月より0.24ポイント増加し9.72%
8ヶ月連続の上昇で、調査以来初の9%後半へ
- 平均募集賃料※₂は 21ヶ月連続下落で21,374円(前月比-13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5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調査速報』を発表致します。

【5月度のポイント】

大型ビルの平均空室率は、前月より0.24ポイント増加し9.72%となり、8ヶ月連続の上昇となりました。東京主要5区の全てで空室率が上昇する結果となり、調査以来初の9%後半へ突入しました。最も空室率が上昇したのは中央区で、前月より0.36ポイント増加し8.05%となりました。茅場町・築地エリアから他エリアへの大規模な移転が、空室率を上昇させた要因と考えられます。

平均募集賃料は21ヶ月連続下落の21,374円(先月比-13円)となりました。募集賃料を高め設定した新築ビルが募集を開始した事や、値下げ対応に限界が見られる案件が増えている事から、下落額は少額で留まっており、底這いの感があります。

新築ビル※₃は空室率が44.94%(前月比+2.45ポイント)と3ヶ月連続の上昇となりました。竣工後半年以上入居テナントが決定しないビル等もあり、相変わらず空室が長期化しており、テナント誘致の厳しさが伺えます。

全体的にはコスト削減を目的とした拠点統合等の動きは相変わらず続いています。業績好調企業の移転も以前よりは目立ってきました。

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
経営企画室/三脇(ミワキ)

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
E-mail:h-miwaki@building.co.jp
<http://www.building.co.jp>

【直近13カ月 空室率推移表】

		調査月	09/5	09/6	09/7	09/8	09/9	09/10	09/11	09/12	10/1	10/2	10/3	10/4	10/5
東京	主要5区	千代田区	5.17%	5.35%	5.05%	5.58%	5.59%	5.93%	6.73%	6.69%	6.91%	6.85%	7.59%	7.55%	7.87%
		中央区	3.43%	3.48%	3.90%	3.77%	3.64%	3.69%	3.60%	5.21%	5.73%	5.83%	7.21%	7.69%	8.05%
		港区	5.89%	6.22%	6.74%	7.61%	8.10%	8.42%	8.70%	8.79%	9.23%	9.71%	9.91%	11.14%	11.24%
		新宿区	8.57%	9.52%	9.91%	10.32%	9.80%	10.40%	9.89%	9.98%	10.28%	10.32%	10.10%	10.15%	10.36%
		渋谷区	6.46%	6.29%	8.38%	8.74%	8.34%	8.10%	8.63%	9.47%	9.51%	9.39%	9.18%	10.88%	11.07%
		平均值	5.90%	6.17%	6.80%	7.20%	7.09%	7.30%	7.51%	8.03%	8.33%	8.42%	8.80%	9.48%	9.72%
		新築 平均値	29.40%	31.36%	31.62%	29.89%	24.95%	25.18%	22.50%	25.60%	25.08%	25.04%	30.11%	42.49%	44.94%
	その他	品川区	4.32%	5.29%	5.40%	5.68%	5.93%	7.06%	6.86%	6.61%	7.01%	6.83%	6.74%	7.38%	7.80%
		豊島区	5.86%	4.94%	5.07%	4.62%	4.84%	5.40%	5.50%	5.98%	5.61%	5.89%	5.74%	5.64%	5.60%
		台東区	8.12%	7.34%	9.09%	9.11%	8.94%	8.76%	8.53%	9.13%	9.41%	9.42%	9.85%	8.27%	7.80%
		江東区	6.86%	6.31%	6.13%	6.18%	5.57%	6.02%	6.62%	7.40%	8.14%	8.38%	8.93%	9.42%	10.09%

・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】

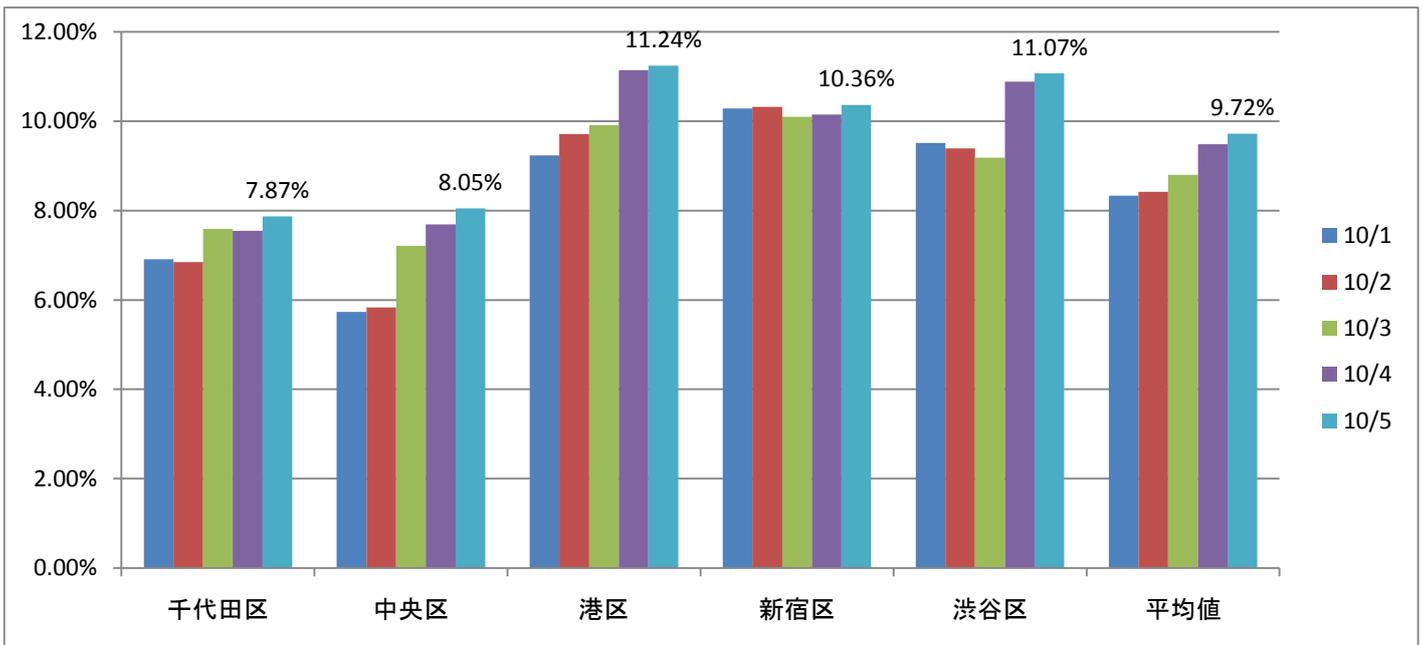
		調査月	09/5	09/6	09/7	09/8	09/9	09/10	09/11	09/12	10/1	10/2	10/3	10/4	10/5
東京	主要5区	千代田区	29,858円	29,328円	29,619円	29,099円	28,100円	28,033円	26,598円	26,217円	26,057円	25,580円	24,849円	24,575円	24,739円
		中央区	23,410円	22,800円	22,227円	21,764円	21,519円	21,447円	21,077円	20,858円	20,653円	20,199円	20,044円	19,603円	19,249円
		港区	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	21,696円
		新宿区	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	19,834円
		渋谷区	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	21,351円
		平均值	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	21,374円
		新築 平均値	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	24,500円
	その他	品川区	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	16,013円
		豊島区	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	17,129円
		台東区	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	17,011円
		江東区	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	14,382円

・賃料平均は小数以下切捨て

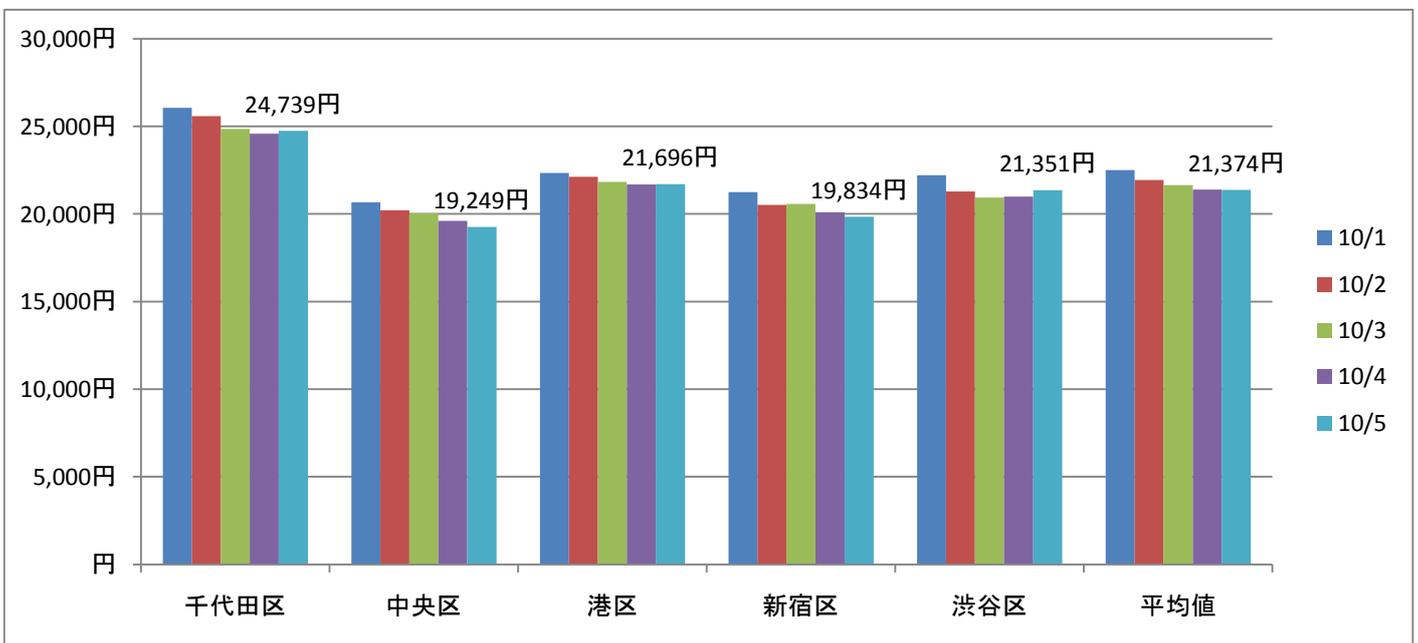
<5月度速報値 >
 東京主要5区の大型ビルの平均空室率:9.72%(前月比+0.24ポイント)
 東京主要5区の大型ビルの平均賃料:21,374円(前月比-13円)

	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	7.87%	+0.32%	24,739円	164円	36,995円	20,389円	17,055円
中央区	8.05%	+0.36%	19,249円	-354円	20,099円	19,069円	16,215円
港区	11.24%	+0.10%	21,696円	10円	24,668円	20,800円	18,871円
新宿区	10.36%	+0.21%	19,834円	-255円	24,120円	18,409円	16,529円
渋谷区	11.07%	+0.19%	21,351円	370円	30,323円	20,392円	19,253円
平均値	9.72%	+0.24%	21,374円	-13円	27,241円	19,812円	17,585円
新築平均	44.94%	+2.45%	24,500円	152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5月1日～2010年5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 ※一部、平均募集賃料のみ

● 調査棟数 ●

東京エリア 6577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 ■

代表取締役社長：椎葉政義

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 ■

代表取締役社長：竹下勝也

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 ■

代表取締役社長：林 豊吉

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 ■

代表取締役社長：椎葉政義

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

■ 株式会社 テレトニー ■

代表取締役社長：鈴木一義

事業内容：電気通信設備事業、電気設備事業、セキュリティ事業 他