

東京主要5区 オフィス市況調査速報

— 2010年7月度調査より —

■大型ビル^{※1}の平均空室率は前月より0.16ポイント減少し9.67%
9ヶ月連続上昇でストップ

■平均募集賃料^{※2}は23ヶ月連続下落で20,977円(前月比-267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7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。

【7月度のポイント】

2010年7月度の東京主要5区の平均空室率は、9.67%と前月より0.16ポイント減少し、9ヶ月連続で続いた空室率の上昇がストップ致しました。新宿区と港区で大きく空室率が減少した事が要因として考えられます。

新宿区では、西新宿の高層ビル群で大型の成約が目立った事が空室率減少の要因として考えられます。港区では浜松町から品川にかけてのJR沿線で大型の成約が目立った事や、新規の募集物件が少なかった事が空室率減少の要因として考えられます。

平均募集賃料は23ヶ月連続下落の20,977円(前月比-267円)となりました。テナント誘致の厳しさから募集賃料の値上げは難しい状況が続いており、大きく好転するにはかなりの時間を要するものと思われます。

新築ビルの空室率は44.74%(前月比+1.5ポイント)となりました。新たな新築ビルの竣工は無かったですが、相変わらずビル1棟全てが空室の新築ビルもあり、苦戦が続いています。

7月度の主要5区は空室率が減少しましたが、品川区では10,000坪超の空室が発生するなど、縮小ニーズは相変わらず続いており、今後も空室率は9%台を推移する可能性は高いと思われます。

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、8月中旬以降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	09/7	09/8	09/9	09/10	09/11	09/12	10/1	10/2	10/3	10/4	10/5	10/6	10/7
東京	主要5区	千代田区	5.05%	5.58%	5.59%	5.93%	6.73%	6.69%	6.91%	6.85%	7.59%	7.55%	7.87%	7.46%	7.45%
		中央区	3.90%	3.77%	3.64%	3.69%	3.60%	5.21%	5.73%	5.83%	7.21%	7.69%	8.05%	8.64%	8.70%
		港区	6.74%	7.61%	8.10%	8.42%	8.70%	8.79%	9.23%	9.71%	9.91%	11.14%	11.24%	10.95%	10.47%
		新宿区	9.91%	10.32%	9.80%	10.40%	9.89%	9.98%	10.28%	10.32%	10.10%	10.15%	10.36%	10.42%	9.81%
		渋谷区	8.38%	8.74%	8.34%	8.10%	8.63%	9.47%	9.51%	9.39%	9.18%	10.88%	11.07%	11.68%	11.60%
		平均値	6.80%	7.20%	7.09%	7.30%	7.51%	8.03%	8.33%	8.42%	8.80%	9.48%	9.72%	9.83%	9.67%
		新築平均値	31.62%	29.89%	24.95%	25.18%	22.50%	25.60%	25.08%	25.04%	30.11%	42.49%	44.94%	43.24%	44.74%
	その他	品川区	5.40%	5.68%	5.93%	7.06%	6.86%	6.61%	7.01%	6.83%	6.74%	7.38%	7.80%	8.01%	10.64%
		豊島区	5.07%	4.62%	4.84%	5.40%	5.50%	5.98%	5.61%	5.89%	5.74%	5.64%	5.60%	5.68%	5.81%
		台東区	9.09%	9.11%	8.94%	8.76%	8.53%	9.13%	9.41%	9.42%	9.85%	8.27%	7.80%	8.15%	8.51%
		江東区	6.13%	6.18%	5.57%	6.02%	6.62%	7.40%	8.14%	8.38%	8.93%	9.42%	10.09%	10.97%	10.64%

・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】

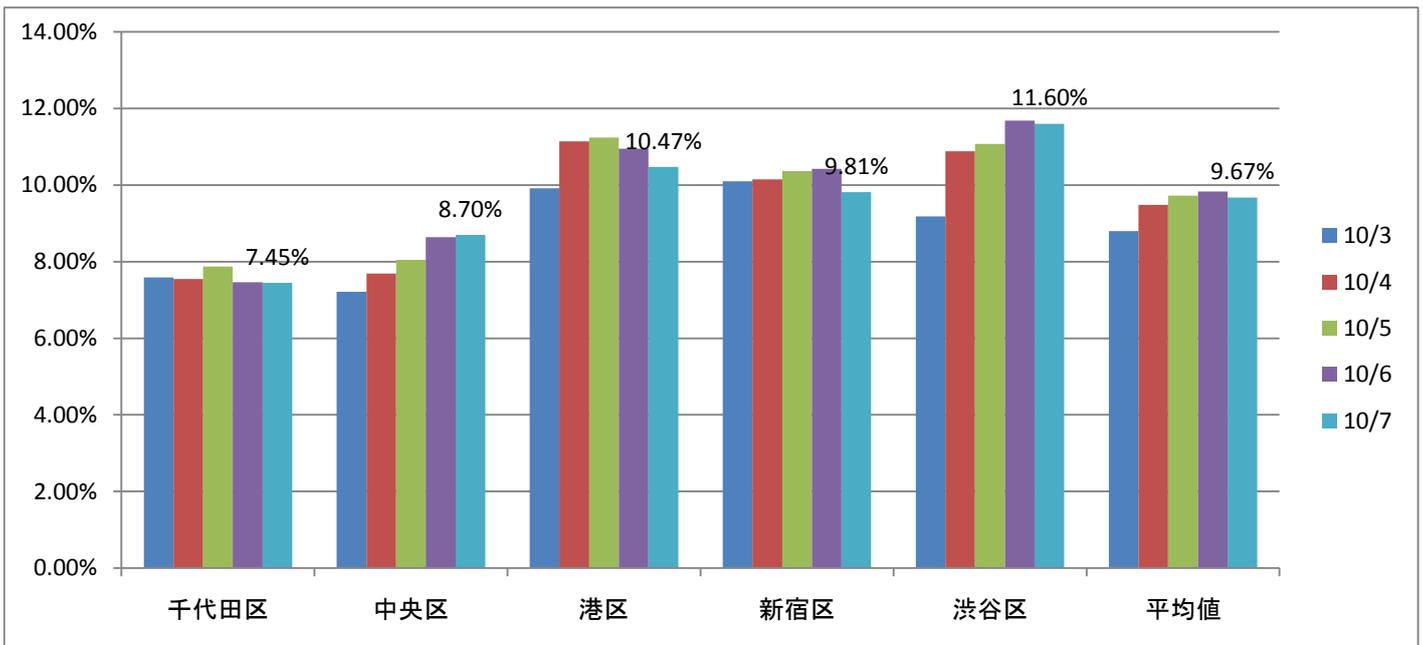
		調査月	09/7	09/8	09/9	09/10	09/11	09/12	10/1	10/2	10/3	10/4	10/5	10/6	10/7
東京	主要5区	千代田区	29,619円	29,099円	28,100円	28,033円	26,598円	26,217円	26,057円	25,580円	24,849円	24,575円	24,739円	24,700円	24,145円
		中央区	22,227円	21,764円	21,519円	21,447円	21,077円	20,858円	20,653円	20,199円	20,044円	19,603円	19,249円	19,247円	18,810円
		港区	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	21,565円	21,224円
		新宿区	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	19,546円	19,403円
		渋谷区	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	21,263円	21,305円
		平均値	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	21,244円	20,977円
		新築平均値	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	24,645円	23,306円
	その他	品川区	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	15,732円	16,267円
		豊島区	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	15,953円	18,492円
		台東区	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	16,806円	16,702円
		江東区	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	14,268円	14,180円

・賃料平均は小数以下切捨て

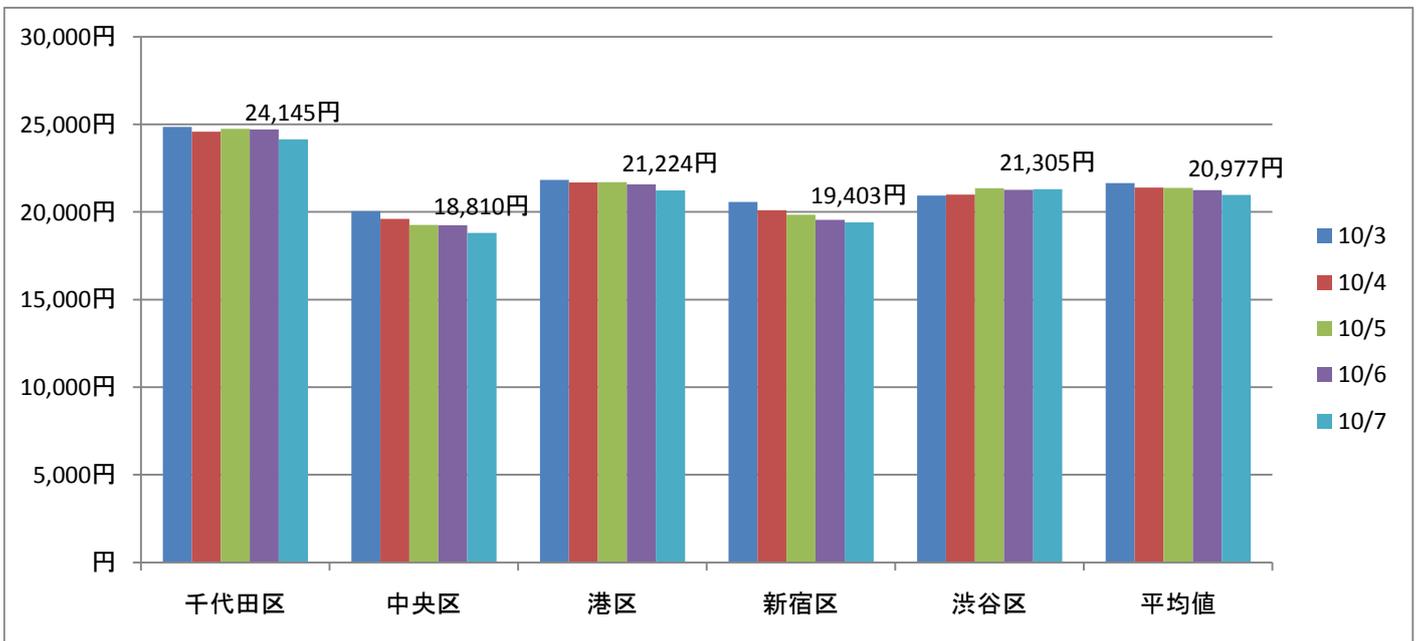
<7月度速報値 >
 東京主要5区の大型ビルの平均空室率:9.67%(前月比-0.16ポイント)
 東京主要5区の大型ビルの平均賃料:20,977円(前月比-267円)

	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	7.46%	-0.01%	24,145円	-555円	35,952円	19,908円	16,854円
中央区	8.70%	+0.06%	18,810円	-437円	21,279円	18,853円	16,120円
港区	10.47%	-0.48%	21,224円	-341円	24,210円	20,379円	18,830円
新宿区	9.81%	-0.61%	19,403円	-143円	23,734円	17,793円	16,114円
渋谷区	11.60%	-0.08%	21,305円	42円	29,505円	20,208円	19,079円
平均値	9.67%	-0.16%	20,977円	-267円	26,936円	19,428円	17,399円
新築平均	44.74%	+1.50%	23,306円	-1,339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7月1日～2010年7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 6621棟 （新築ビル40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