

～2010年8月度調査～
東京主要5区 速報版

2010年 9月 7日作成

東京主要5区 オフィス市況調査速報

— 2010年8月度調査より —

■大型ビル^{※1}の平均空室率は前月より0.20ポイント減少し9.41%
2006年3月末以来、4年5ヶ月ぶりに調査対象5区全てで空室率が減少

■平均募集賃料^{※2}は24ヶ月連続下落で20,895円(前月比-82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8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。

【8月度のポイント】

2010年8月度の東京主要5区の平均空室率は9.41%と前月より0.20ポイント減少し、2ヶ月連続の減少となりました。調査対象の主要5区全てで空室率が減少したのは2006年3月末以降、4年5ヶ月ぶりとなっております。

これは千代田区、港区のJR沿線地域で大型の成約が相次いだことが要因となっているほか、大型の新規募集が少なかったため空室率の小幅な改善につながったものと考えられます。

移転動向では、引き続き縮小や拠点統合による移転が多くを占めているものの、一部には拡張や内部増床の動きも出始めています。しかし、多くのテナントは様子見の状況であることから引き続き注視していく必要があるものといえます。

新築ビル^{※3}の空室率は42.86%で前月比1.88ポイントの減少となりました。これは8月に竣工した新築ビル3棟が満室やほぼ満室に近い状態で竣工したことや、価格調整を行った新築ビルに多数の成約があったことによるものです。

平均募集賃料は、24ヶ月連続下落で20,895円(前月比-82円)となりました。依然として募集賃料の値上げに繋がる材料が少なく、底這いの状況が続いています。

8月度も東京主要5区全体で空室率が改善しましたが、今後大型の募集予定物件も見受けられることから、市況全体の改善には至っていないと思われます。引き続きテナント誘致に関しては厳しい局面が続くものと考えられます。

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、9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	09/8	09/9	09/10	09/11	09/12	10/1	10/2	10/3	10/4	10/5	10/6	10/7	10/8
東京	主要5区	千代田区	5.58%	5.59%	5.93%	6.73%	6.69%	6.91%	6.85%	7.59%	7.55%	7.87%	7.46%	7.45%	7.09%
		中央区	3.77%	3.64%	3.69%	3.60%	5.21%	5.73%	5.83%	7.21%	7.69%	8.05%	8.64%	8.70%	8.66%
		港区	7.61%	8.10%	8.42%	8.70%	8.79%	9.23%	9.71%	9.91%	11.14%	11.24%	10.95%	10.47%	10.42%
		新宿区	10.32%	9.80%	10.40%	9.89%	9.98%	10.28%	10.32%	10.10%	10.15%	10.36%	10.42%	9.81%	9.65%
		渋谷区	8.74%	8.34%	8.10%	8.63%	9.47%	9.51%	9.39%	9.18%	10.88%	11.07%	11.68%	11.60%	11.24%
		平均値	7.20%	7.09%	7.30%	7.51%	8.03%	8.33%	8.42%	8.80%	9.48%	9.72%	9.83%	9.61%	9.41%
		新築平均値	29.89%	24.95%	25.18%	22.50%	25.60%	25.08%	25.04%	30.11%	42.49%	44.94%	43.24%	44.74%	42.86%
	その他	品川区	5.68%	5.93%	7.06%	6.86%	6.61%	7.01%	6.83%	6.74%	7.38%	7.80%	8.01%	10.64%	10.75%
		豊島区	4.62%	4.84%	5.40%	5.50%	5.98%	5.61%	5.89%	5.74%	5.64%	5.60%	5.68%	5.81%	6.05%
		台東区	9.11%	8.94%	8.76%	8.53%	9.13%	9.41%	9.42%	9.85%	8.27%	7.80%	8.15%	8.51%	12.39%
		江東区	6.18%	5.57%	6.02%	6.62%	7.40%	8.14%	8.38%	8.93%	9.42%	10.09%	10.97%	10.64%	12.42%

・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】

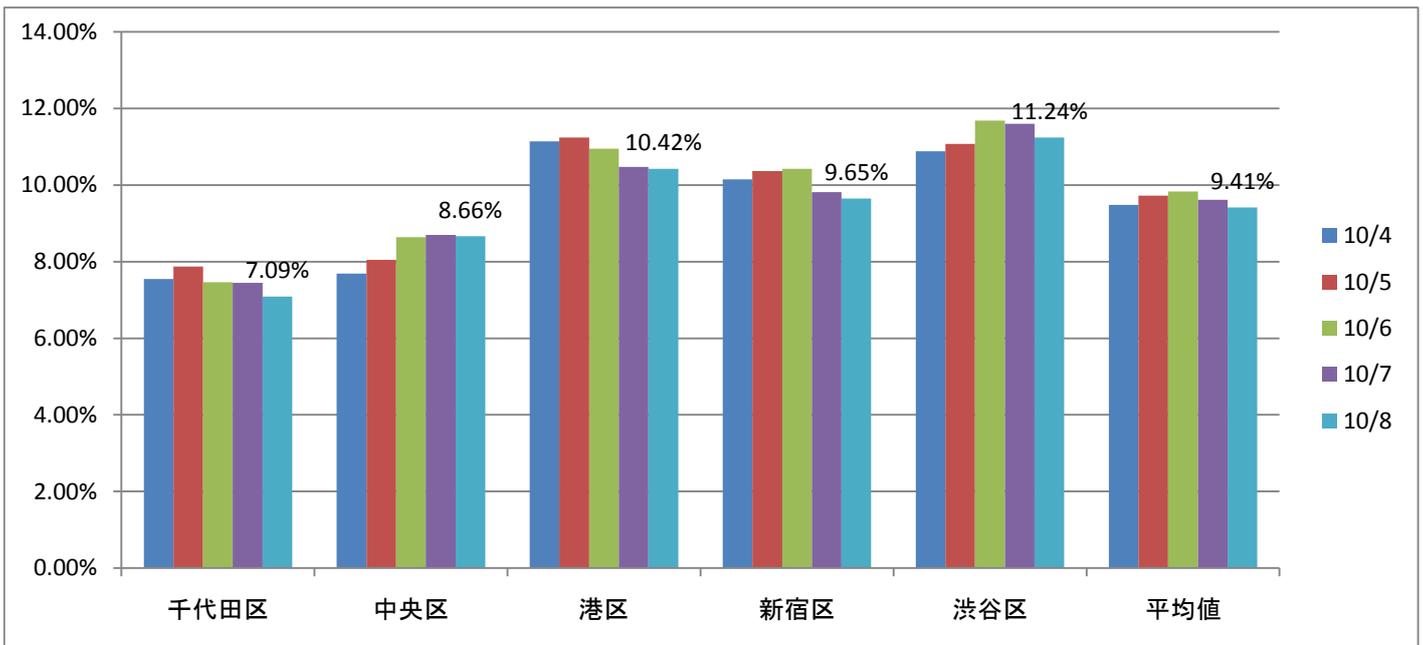
		調査月	09/8	09/9	09/10	09/11	09/12	10/1	10/2	10/3	10/4	10/5	10/6	10/7	10/8
東京	主要5区	千代田区	29,099円	28,100円	28,033円	26,598円	26,217円	26,057円	25,580円	24,849円	24,575円	24,739円	24,700円	24,145円	24,347円
		中央区	21,764円	21,519円	21,447円	21,077円	20,858円	20,653円	20,199円	20,044円	19,603円	19,249円	19,247円	18,810円	18,697円
		港区	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	20,959円
		新宿区	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	19,145円
		渋谷区	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	21,329円
		平均値	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	20,895円
		新築平均値	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	21,758円
	その他	品川区	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	15,493円
		豊島区	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	17,970円
		台東区	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	16,712円
		江東区	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	13,864円

・賃料平均は小数以下切捨て

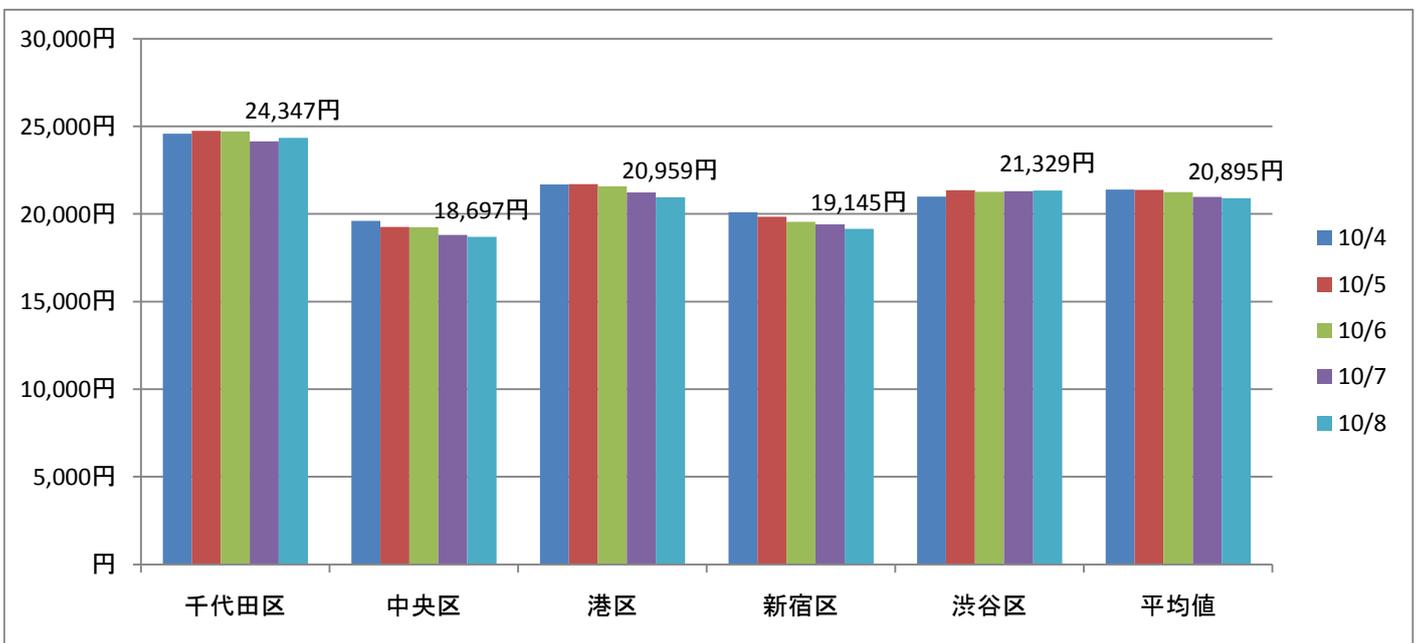
<8月度速報値 >
 東京主要5区の大型ビルの平均空室率:9.41%(前月比-0.20ポイント)
 東京主要5区の大型ビルの平均賃料:20,895円(前月比-82円)

	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	7.09%	-0.36%	24,347円	202円	34,719円	19,979円	17,052円
中央区	8.66%	-0.04%	18,697円	-113円	20,438円	18,558円	15,917円
港区	10.42%	-0.05%	20,959円	-265円	23,743円	19,792円	18,099円
新宿区	9.65%	-0.16%	19,145円	-258円	23,463円	17,751円	16,169円
渋谷区	11.24%	-0.36%	21,329円	24円	28,715円	20,053円	18,787円
平均値	9.41%	-0.20%	20,895円	-82円	26,216円	19,227円	17,205円
新築平均	42.86%	-1.88%	21,758円	-1,548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8月1日～2010年8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 6616棟 （新築ビル44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