

～2010年9月度調査～
東京主要5区 速報版

2010年 10月5日作成

東京主要5区 オフィス市況調査速報

— 2010年9月度調査より —

- 大型ビル^{※1}の平均空室率は前月より0.35ポイント減少し9.06%
3ヶ月連続の減少
- 平均募集賃料^{※2}は25ヶ月連続下落で20,817円(前月比-78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9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。

【9月度のポイント】

2010年9月度の東京主要5区の平均空室率は9.06%で、前月より0.35ポイント減少し、3ヶ月連続の減少となりました。

9月度は、新宿駅周辺(新宿区と渋谷区)で移転の動きが多く見られ、新宿区では空室率が8.88%と前月比で0.77ポイント減少し、渋谷区では10.22%と前月比で1.02ポイント減少しました。これは新宿駅周辺の比較的新しいビルに値頃感が出てきた事と、まとまった面積が取れるビルが出てきた事により、成約が相次いだ事が要因と思われる。

新築ビル^{※3}の空室率は38.56%で前月比4.3ポイントの減少となりました。空室率は前月比で若干減少しましたが、新築ビルでまとまった面積の成約は殆ど聞かれず、竣工後半年以上経過したにも関わらず、未だにテナントが全く決まっていないビルもあり、厳しい状況が続いています。

平均募集賃料は25ヶ月連続の下落で20,817円(前月比-78円)となりました。募集賃料の値下げは相変わらず続いているのですが、値下げ幅は少額になってきました。これにはオーナーが現状以上の賃料値下げが厳しくなった事により、テナント誘致の条件としてフリーレントで調整を付ける動きに変化している事が、要因の一つと言えます。既存ビルと新築ビルの募集賃料の差が少額になっており、新築物件に更に値頃感が出て来ました。

9月度も空室率が減少しましたが、千代田・中央・港区に関しては目立った動きは少なく、全体的な市況の改善には至っていないと思われる。

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、10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、平均募集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	09/9	09/10	09/11	09/12	10/1	10/2	10/3	10/4	10/5	10/6	10/7	10/8	10/9
東京	主要5区	千代田区	5.59%	5.93%	6.73%	6.69%	6.91%	6.85%	7.59%	7.55%	7.87%	7.46%	7.45%	7.09%	7.02%
		中央区	3.64%	3.69%	3.60%	5.21%	5.73%	5.83%	7.21%	7.69%	8.05%	8.64%	8.70%	8.66%	8.75%
		港区	8.10%	8.42%	8.70%	8.79%	9.23%	9.71%	9.91%	11.14%	11.24%	10.95%	10.47%	10.42%	10.41%
		新宿区	9.80%	10.40%	9.89%	9.98%	10.28%	10.32%	10.10%	10.15%	10.36%	10.42%	9.81%	9.65%	8.88%
		渋谷区	8.34%	8.10%	8.63%	9.47%	9.51%	9.39%	9.18%	10.88%	11.07%	11.68%	11.60%	11.24%	10.22%
		平均值	7.09%	7.30%	7.51%	8.03%	8.33%	8.42%	8.80%	9.48%	9.72%	9.83%	9.61%	9.41%	9.06%
		新築 平均値	24.95%	25.18%	22.50%	25.60%	25.08%	25.04%	30.11%	42.49%	44.94%	43.24%	44.74%	42.86%	38.56%
	その他	品川区	5.93%	7.06%	6.86%	6.61%	7.01%	6.83%	6.74%	7.38%	7.80%	8.01%	10.64%	10.75%	10.70%
		豊島区	4.84%	5.40%	5.50%	5.98%	5.61%	5.89%	5.74%	5.64%	5.60%	5.68%	5.81%	6.05%	6.47%
		台東区	8.94%	8.76%	8.53%	9.13%	9.41%	9.42%	9.85%	8.27%	7.80%	8.15%	8.51%	12.39%	11.20%
		江東区	5.57%	6.02%	6.62%	7.40%	8.14%	8.38%	8.93%	9.42%	10.09%	10.97%	10.64%	12.42%	14.01%

・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】

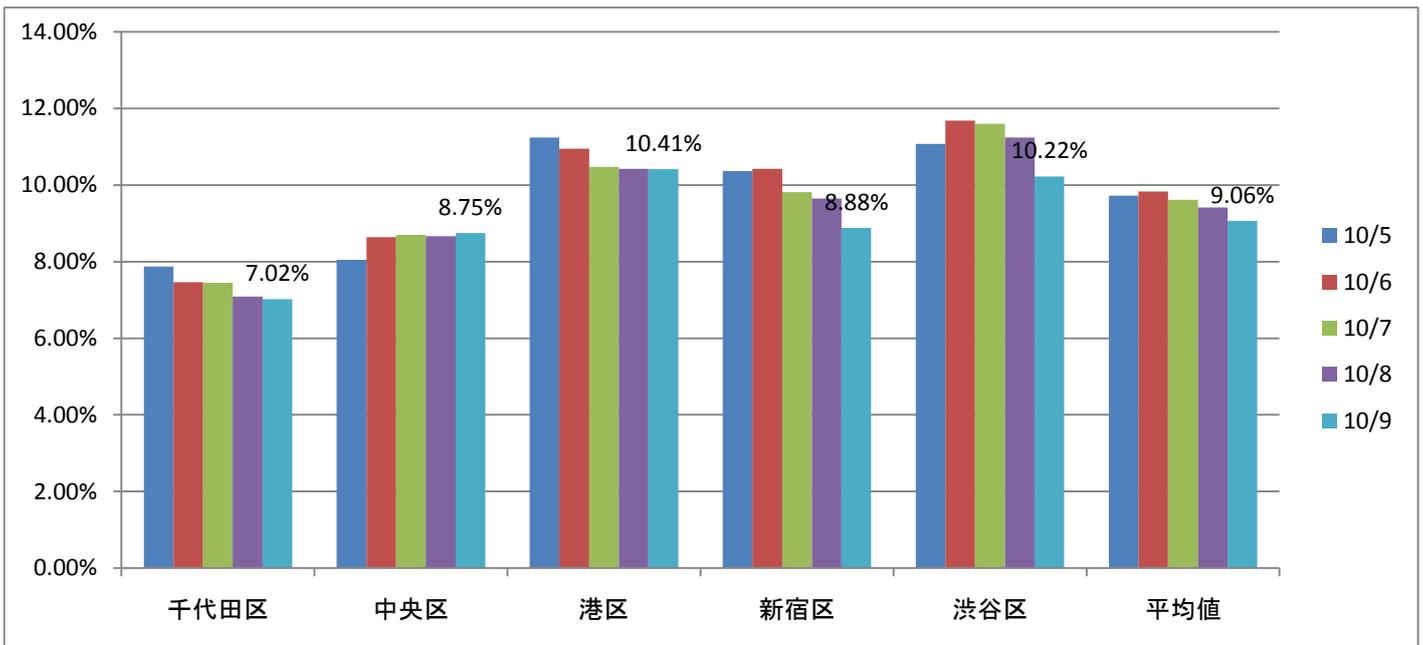
		調査月	09/9	09/10	09/11	09/12	10/1	10/2	10/3	10/4	10/5	10/6	10/7	10/8	10/9
東京	主要5区	千代田区	28,100円	28,033円	26,598円	26,217円	26,057円	25,580円	24,849円	24,575円	24,739円	24,700円	24,145円	24,347円	23,932円
		中央区	21,519円	21,447円	21,077円	20,858円	20,653円	20,199円	20,044円	19,603円	19,249円	19,247円	18,810円	18,697円	18,807円
		港区	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	20,670円
		新宿区	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	19,101円
		渋谷区	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	21,573円
		平均值	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	20,817円
		新築 平均値	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	22,344円
	その他	品川区	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	15,381円
		豊島区	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	17,393円
		台東区	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	19,547円
		江東区	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	13,737円

・賃料平均は小数以下切捨て

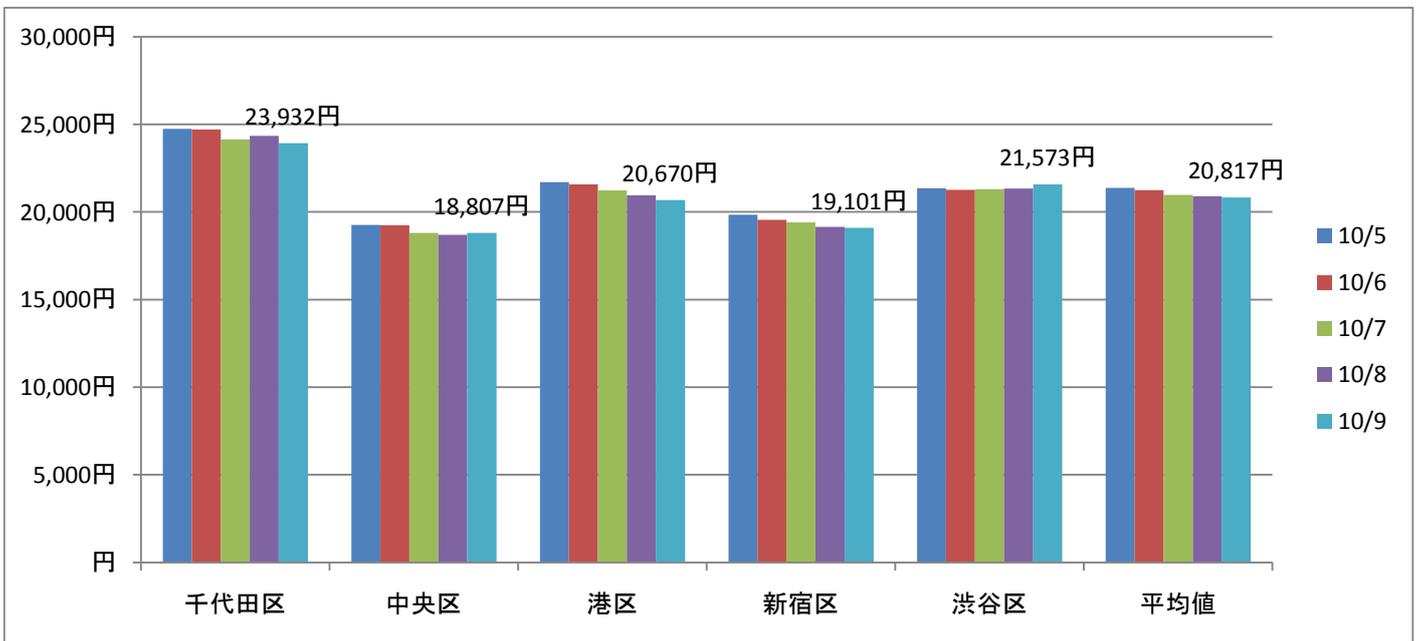
<9月度速報値 >
 東京主要5区の大型ビルの平均空室率:9.06%(前月比-0.35ポイント)
 東京主要5区の大型ビルの平均賃料:20,817円(前月比-79円)

	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	7.02%	-0.07%	23,932円	-415円	34,285円	19,528円	16,890円
中央区	8.75%	0.09%	18,807円	110円	19,414円	18,289円	15,636円
港区	10.41%	-0.01%	20,670円	-289円	23,526円	19,564円	18,026円
新宿区	8.88%	-0.77%	19,101円	-44円	23,681円	17,530円	16,161円
渋谷区	10.22%	-1.02%	21,573円	244円	29,370円	20,040円	18,682円
平均値	9.06%	-0.35%	20,817円	-78円	26,055円	18,990円	17,079円
新築平均	38.56%	-4.30%	22,344円	586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9月1日～2010年9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 ※一部、平均募集賃料のみ

● 調査棟数 ●

東京エリア 6633棟 （新築ビル43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