

～2010年10月度調査～
東京主要5区 速報版

2010年 11月 9日作成

東京主要5区 オフィス市況調査速報

— 2010年10月度調査より —

- 大型ビル^{※1}の平均空室率は前月より0.22ポイント増加し9.28%
7ヶ月連続で9%台を推移
- 平均募集賃料^{※2}は26ヶ月連続下落で20,409円(前月比-408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10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。

【10月度のポイント】

2010年10月度の東京主要5区の平均空室率は9.28%で、前月より0.22ポイント増加しました。3ヶ月連続で続いていた減少は再び増加に転じ、7ヶ月連続で9%台を推移しています。

10月度は渋谷区と品川駅周辺(港区港南地区)で大規模な移転が見られました。渋谷区では他エリアへの大規模な移転で空室が発生したことにより、空室率は0.87ポイント増加の11.09%となりました。港区の港南地区においては、立地条件の良いビルや値頃感のあるビルでまとまった面積の入居が見られましたが、一方で解約空室も多数発生した事で空室率の改善には繋がりませんでした。

新築ビル^{※3}の空室率は35.78%で前月比2.78ポイントの減少となりました。オーナーが値下げやフリーレントでの積極的なテナント誘致を行った事で、合併や集約によるまとまった面積での入居が見られ、空室率の改善に繋がっています。又、平均募集賃料が21,903円で、既存ビルとの差額が1,500円程度となっており、価格面でのメリットが伺えます。

平均募集賃料は26ヶ月連続の下落で20,409円(前月比-408円)となりました。一部の物件で大きく募集賃料を下げてテナント誘致を行っている事が下落に繋がっていると思われます。

全体的な移転動向としては、合併や集約での動きが依然として多い状況です。今後も新築物件含めた募集予定物件も多数あり、空室改善の兆しは見えておらず、当面厳しい状況が続く事が想定されません。

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、11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(共益費含む)

※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	09/10	09/11	09/12	10/1	10/2	10/3	10/4	10/5	10/6	10/7	10/8	10/9	10/10
東京	主要5区	千代田区	5.93%	6.73%	6.69%	6.91%	6.85%	7.59%	7.55%	7.87%	7.46%	7.45%	7.09%	7.02%	7.17%
		中央区	3.69%	3.60%	5.21%	5.73%	5.83%	7.21%	7.69%	8.05%	8.64%	8.70%	8.66%	8.75%	8.64%
		港区	8.42%	8.70%	8.79%	9.23%	9.71%	9.91%	11.14%	11.24%	10.95%	10.47%	10.42%	10.41%	10.12%
		新宿区	10.40%	9.89%	9.98%	10.28%	10.32%	10.10%	10.15%	10.36%	10.42%	9.81%	9.65%	8.88%	9.40%
		渋谷区	8.10%	8.63%	9.47%	9.51%	9.39%	9.18%	10.88%	11.07%	11.68%	11.60%	11.24%	10.22%	11.09%
		平均值	7.30%	7.51%	8.03%	8.33%	8.42%	8.80%	9.48%	9.72%	9.83%	9.61%	9.41%	9.06%	9.28%
		新築 平均値	25.18%	22.50%	25.60%	25.08%	25.04%	30.11%	42.49%	44.94%	43.24%	44.74%	42.86%	38.56%	35.78%
	その他	品川区	7.06%	6.86%	6.61%	7.01%	6.83%	6.74%	7.38%	7.80%	8.01%	10.64%	10.75%	10.70%	11.75%
		豊島区	5.40%	5.50%	5.98%	5.61%	5.89%	5.74%	5.64%	5.60%	5.68%	5.81%	6.05%	6.47%	6.95%
		台東区	8.76%	8.53%	9.13%	9.41%	9.42%	9.85%	8.27%	7.80%	8.15%	8.51%	12.39%	11.20%	11.22%
		江東区	6.02%	6.62%	7.40%	8.14%	8.38%	8.93%	9.42%	10.09%	10.97%	10.64%	12.42%	14.01%	14.30%

・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】

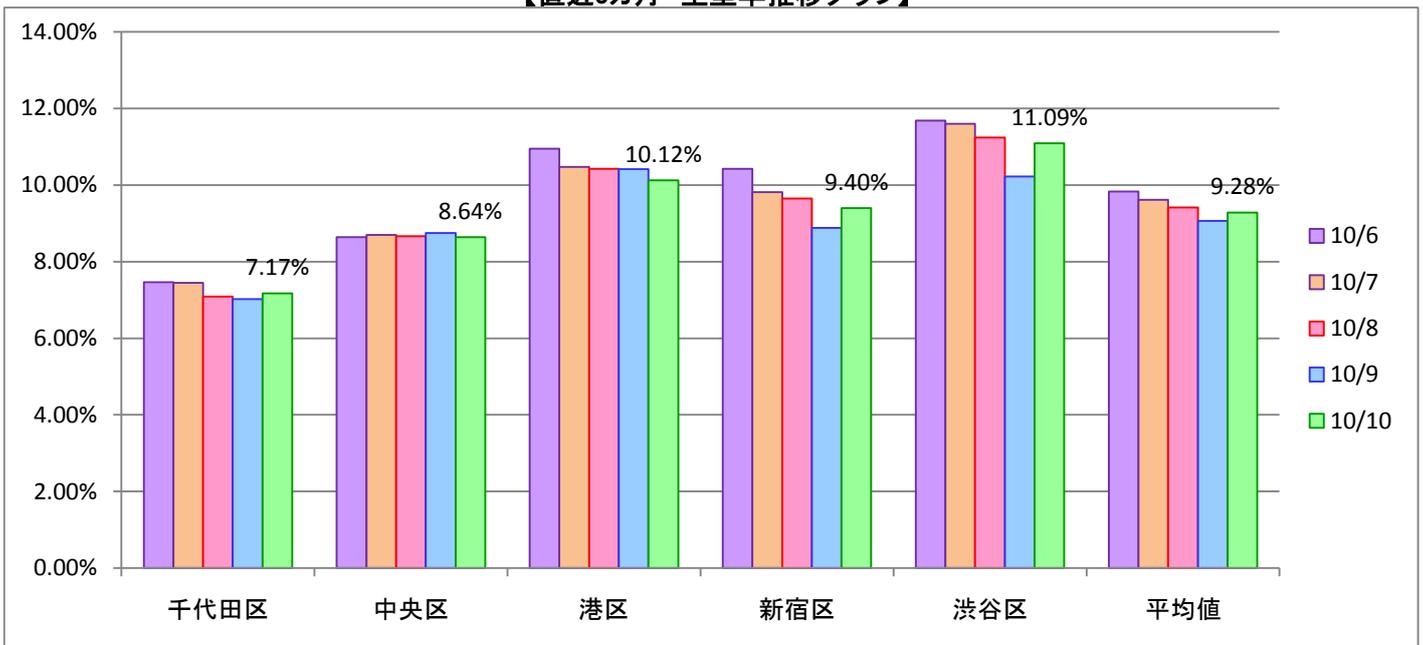
		調査月	09/10	09/11	09/12	10/1	10/2	10/3	10/4	10/5	10/6	10/7	10/8	10/9	10/10
東京	主要5区	千代田区	28,033円	26,598円	26,217円	26,057円	25,580円	24,849円	24,575円	24,739円	24,700円	24,145円	24,347円	23,932円	23,550円
		中央区	21,447円	21,077円	20,858円	20,653円	20,199円	20,044円	19,603円	19,249円	19,247円	18,810円	18,697円	18,807円	18,418円
		港区	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	20,247円
		新宿区	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	18,788円
		渋谷区	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	21,042円
		平均值	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	20,409円
		新築 平均値	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	21,903円
	その他	品川区	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	15,272円
		豊島区	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	17,710円
		台東区	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	16,059円
		江東区	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	13,689円

・賃料平均は小数以下切捨て

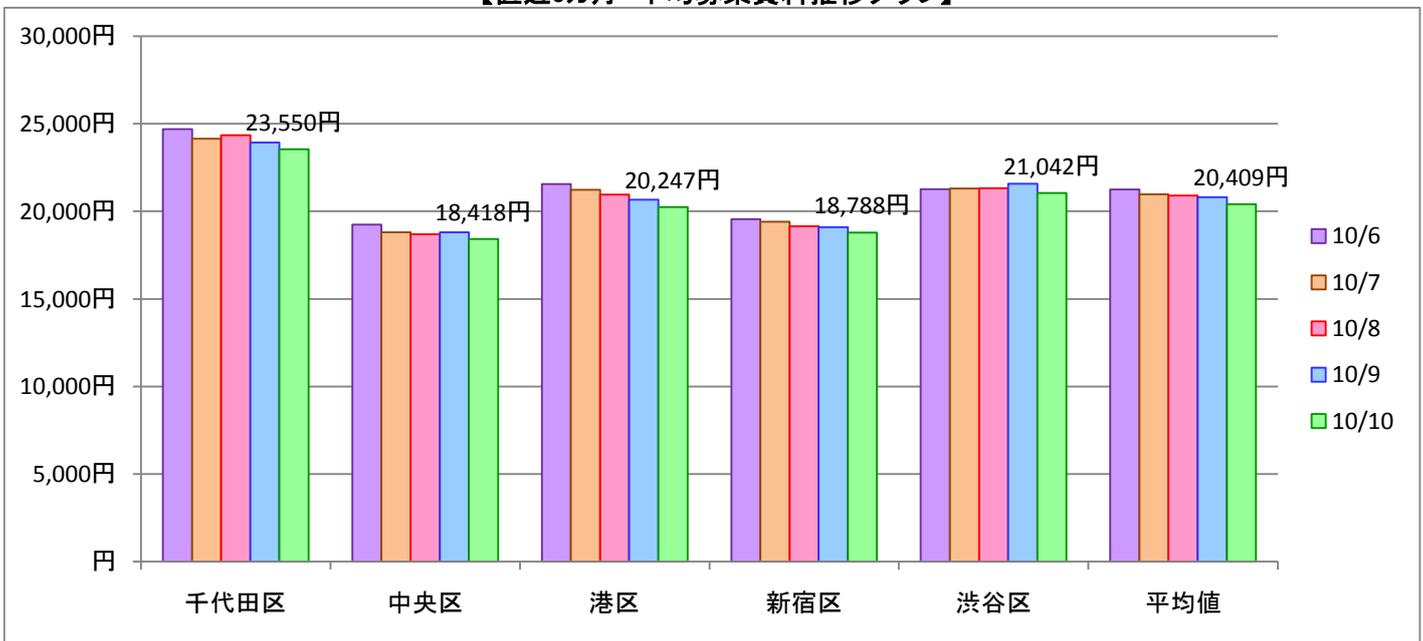
<10月度速報値 >
 東京主要5区の大型ビルの平均空室率:9.28%(前月比+0.22ポイント)
 東京主要5区の大型ビルの平均賃料:20,409円(前月比-408円)

	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	7.17%	0.15%	23,550円	-382円	33,621円	19,329円	16,641円
中央区	8.64%	-0.11%	18,418円	-389円	18,523円	18,003円	16,427円
港区	10.12%	-0.29%	20,247円	-423円	22,838円	19,025円	17,891円
新宿区	9.40%	0.52%	18,788円	-313円	23,714円	17,461円	16,154円
渋谷区	11.09%	0.87%	21,042円	-531円	28,950円	19,521円	18,703円
平均値	9.28%	0.22%	20,409円	-408円	25,529円	18,668円	17,163円
新築平均	35.78%	-2.78%	21,903円	-441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10月1日～2010年10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 6639棟 （新築ビル41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