

2007年4月度調査より
再開発プロジェクトが牽引し、都心5区における大規模ビル¹
の平均募集賃料が段階的に上昇

～大型ビルの平均募集賃料も連続上昇、平均空室率は年明けの影響を脱し、前年暮れ並みの水準に回復～

ビルディンググループ
株式会社ビルディング企画

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である、株式会社ビルディング企画（本社：東京都港区）では、2007年4月度の全国4大都市圏（東京・神奈川、名古屋、大阪、福岡）の主要エリアにおけるオフィスビル市況を「LEASING REPORT 2007年6月号」としてまとめました。

調査の結果、都内主要5区（千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区）の大規模ビルの平均募集賃料については、坪単価36,702円と前月比で451円アップし、2006年11月度調査以来、段階的に上昇しています。また、都内主要5区の大型ビルの平均募集賃料についても、坪単価27,651円と前月比341円上がり、平均空室率については2.65%と前月比0.16%下がりました。

<4月度のポイント>

都心部の再開発エリアでは、港区赤坂の「東京ミッドタウン」（3月30日）、千代田区丸の内「新丸の内ビルディング」（4月27日）など、大手デベロッパーによるプロジェクトが相次いでグランドオープンを迎え、話題を提供しています。これらが牽引役となって大規模ビルの平均募集賃料はさらに上昇を続けており、特に千代田区では、2006年11月以来、段階的に上昇しています。ただし、直近1～2ヵ月に関しては、高騰の反動による揺り戻しにも注意を払う必要がありそうです。

なお、東京都内主要5区では2007年1月に平均空室率が前月比+0.28%と上昇を見せましたが、これは年末年始による市場の一時的な停滞が原因と見られ、その後3ヵ月余をかけてようやく4月末に06年暮れ並みの水準まで回復してきています。

1 弊社では基準階面積300坪以上のオフィスビルを「大規模ビル」、100～300坪未満を「大型ビル」として定義・分類

2 前月比一坪あたりの単価

本件の内容に関するお問い合わせ先

東京都千代田区霞が関3-8-1虎の門三井ビル
ビルディンググループ

TEL:03-6361-5061 FAX:03-6361-5060

<http://www.building.co.jp/>

今回の調査は2007年4月1日から4月30日までの期間に、テナント募集を行った合計12,309棟を対象に調査を実施（飲食店・物販店などの店舗ビル、工場、倉庫は除外）オフィスの規模分類をフロア面積ごとに大規模・大型・中型・小型に分類して分析しています。都内主要5区以外の東京・神奈川エリアおよび名古屋・大阪・福岡の主要エリアのオフィス市況については、「LEASING REPORT 2007年6月号」に詳細分析が掲載されていますので、そちらをご参照ください。次回、5月度（5月1日～5月31日）の調査結果は、2007年6月下旬の発表を予定しています。

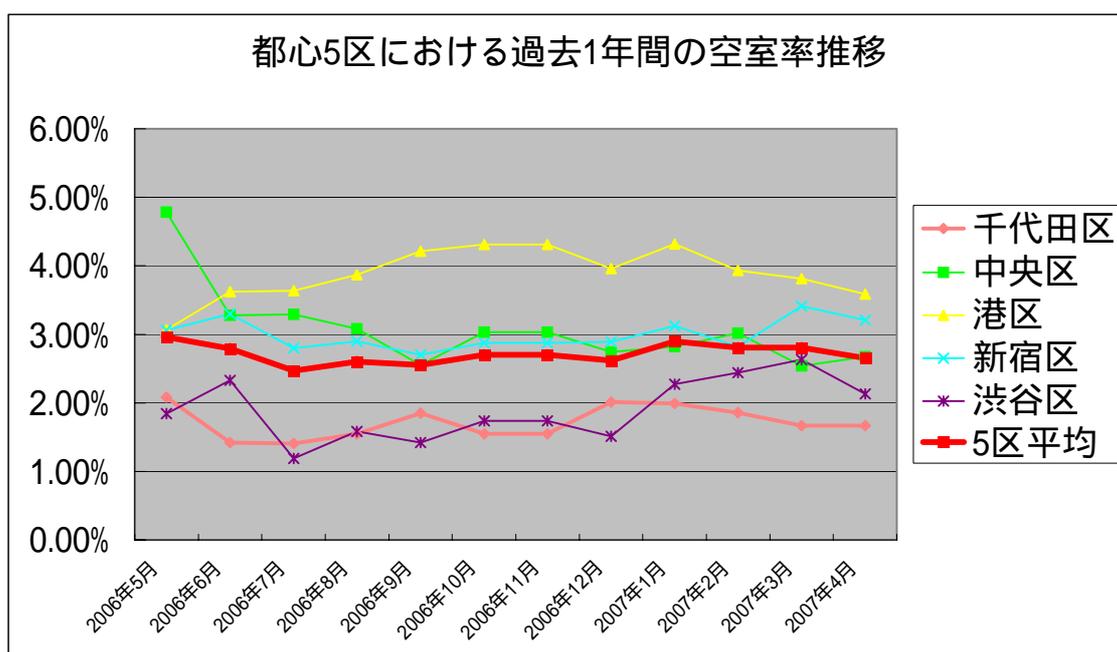
【都心主要5区大規模ビル平均募集賃料推移】

	2006年11月	2006年12月	2007年1月	2007年2月	2007年3月	2007年4月
千代田区	48,062円	50,833円	51,404円	50,775円	54,572円	55,093円
中央区	24,531円	24,367円	24,039円	28,867円	28,586円	30,003円
港区	34,243円	34,741円	35,186円	35,224円	33,663円	33,568円
新宿区	33,280円	36,611円	36,548円	36,437円	36,835円	36,452円
渋谷区			27,354円	27,176円	27,600円	28,398円
5区平均	35,029円	36,638円	34,906円	35,696円	36,251円	36,703円

11・12月度調査については、大規模ビルの募集棟数が少なく適正な賃料を算出できないため、渋谷区のデータはありませんので、参考値として記載。2007年1月度調査以降、渋谷区では調査対象基準棟数（30～60棟）を超えたため、算出可能になりました。

【都心5区における過去1年間の空室率推移】

	2006年5月	2006年6月	2006年7月	2006年8月	2006年9月	2006年10月	2006年11月	2006年12月	2007年1月	2007年2月	2007年3月	2007年4月
千代田区	2.08%	1.42%	1.41%	1.55%	1.85%	1.55%	1.55%	2.01%	1.99%	1.86%	1.67%	1.67%
中央区	4.78%	3.28%	3.29%	3.08%	2.55%	3.03%	3.03%	2.74%	2.82%	3.02%	2.54%	2.67%
港区	3.07%	3.62%	3.64%	3.87%	4.21%	4.31%	4.31%	3.96%	4.32%	3.93%	3.81%	3.59%
新宿区	3.06%	3.30%	2.80%	2.90%	2.70%	2.88%	2.88%	2.89%	3.12%	2.82%	3.41%	3.21%
渋谷区	1.84%	2.33%	1.19%	1.58%	1.42%	1.74%	1.74%	1.51%	2.27%	2.44%	2.63%	2.13%
5区平均	2.96%	2.79%	2.47%	2.60%	2.55%	2.70%	2.70%	2.62%	2.90%	2.81%	2.81%	2.65%



<データ概要>

【LEASING REPORT データの読み方】

面積の表示は全て坪数で表示
表示賃料（共益費を含む）は、貸主の希望募集賃料を基に作成
各面積は契約面積として表記
募集物件は現在入居中で、空き予定の物件も含まれます。
空室率の算出にあたっては、「基準階 100 坪以上の有力物件（各エリア共通）」
を条件として当社が選定し、対象物件について集計

共通データ

調査期間：2007 年 4 月 1 日～2007 年 4 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・大型・中型・小型に分類

調査棟数

東京・神奈川エリア：6,209 棟

名古屋エリア：1,999 棟

大阪エリア：2,699 棟

福岡エリア：1,402 棟

合計：12,309 棟

Web ページ「ビル NAVI」でも同様の情報を公開しています。

詳細については、<http://www.birunavi.com/market> をご覧下さい。