

2007年6月度調査より
都心5区における大型ビル¹の平均募集賃料1,120円²上げで連続上昇
～ 中央区の空室率は2004年9月の調査開始以来、初の2%台を割り切る ～

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6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8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）の大型ビルの平均募集賃料については、坪単価29,914円と前月比1,120円上がり、平均空室率については2.78%と前月比0.07%上がりました。

<6月度のポイント>

東京都内主要5区の平均募集賃料は、前月比1,120円上げで前月5月度調査の1,143円上昇とほぼ同等の上げ幅を記録しました。2006年1月以降18カ月連続の上昇となります。また、同期間中に上げ幅1,000円以上を記録した月度は、2006年4月度と、前月5月度のみで、今回が3度目になります。今月度の調査期間は、企業の多くが決算期に当たることから、テナント企業の好況を反映した季節的要因が大きいと分析しております。その一方で、空室率は2ヶ月連続で上昇しており、そろそろ相場の上昇傾向に歯止めがかかることも予測できます。

こうした傾向にあって、中央区の空室率は2004年9月に定量調査を開始して以来、初めて2%台を切りました。これは三井不動産主導による日本橋再生プロジェクトや銀座再開発計画などを控えて、同区の優良物件が市場に出回らなくなっていることを示しています。これら大型プロジェクトの募集開始までは、同区の空室率は2%前後で推移するものと見込まれます。

今回の調査は2007年6月1日から6月30日までの期間に、テナント募集を行った合計12,561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8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、7月度（7月1日～7月31日）の調査結果は、2007年8月下旬の発表を予定しています。

1 基準階面積100～300坪未満のオフィスビルを、「大型ビル」として定義し、分類・分析 2 前月比一坪あたりで算出

本件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/>

【都心主要5区における過去13カ月間の空室と平均賃料の推移】

大型ビルの空室の推移

	06/8月号	06/9月号	06/10月号	06/11月号	06/12月号	07/1月号	07/2月号	07/3月号	07/4月号	07/5月号	07/6月号	07/7月号	07/8月号
千代田区	1.42%	1.41%	1.55%	1.85%	1.55%	1.55%	2.01%	1.99%	1.86%	1.67%	1.67%	1.76%	1.86%
中央区	3.28%	3.29%	3.08%	2.55%	3.03%	3.03%	2.74%	2.82%	3.02%	2.54%	2.67%	2.57%	1.98%
港区	3.62%	3.64%	3.87%	4.21%	4.31%	4.31%	3.96%	4.32%	3.93%	3.81%	3.59%	3.55%	4.00%
新宿区	3.30%	2.80%	2.90%	2.70%	2.88%	2.88%	2.89%	3.12%	2.82%	3.41%	3.21%	3.42%	3.62%
渋谷区	2.33%	1.19%	1.58%	1.42%	1.74%	1.74%	1.51%	2.27%	2.44%	2.63%	2.13%	2.25%	2.45%
平均値	2.79%	2.47%	2.60%	2.55%	2.70%	2.70%	2.62%	2.90%	2.81%	2.81%	2.65%	2.71%	2.78%

大型ビルの平均賃料の推移

	06/8月号	06/9月号	06/10月号	06/11月号	06/12月号	07/1月号	07/2月号	07/3月号	07/4月号	07/5月号	07/6月号	07/7月号	07/8月号
千代田区	29,772円	29,608円	28,825円	27,615円	28,202円	28,202円	28,708円	30,913円	31,895円	34,632円	33,998円	36,255円	36,930円
中央区	19,974円	21,375円	23,496円	22,455円	24,759円	24,759円	24,971円	23,305円	23,545円	24,227円	25,369円	25,670円	26,871円
港区	25,811円	27,204円	26,953円	27,221円	26,672円	26,672円	28,192円	27,754円	28,075円	27,423円	28,137円	27,872円	28,960円
新宿区	19,651円	19,705円	18,782円	20,473円	21,259円	21,259円	22,781円	23,575円	23,163円	22,712円	23,186円	25,536円	26,437円
渋谷区	28,387円	30,006円	27,406円	28,565円	25,675円	25,675円	26,016円	27,250円	28,596円	27,556円	27,566円	28,639円	30,374円
平均値	24,719円	25,580円	25,092円	25,266円	25,313円	25,313円	26,134円	26,559円	27,055円	27,310円	27,651円	28,794円	29,914円

調査月は月号の数字マイナス2

<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6月1日～2007年6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：6,277棟

名古屋エリア：2,015棟

大阪エリア：2,795棟

福岡エリア：1,474棟

合計：12,561棟

Web ページ「ビルNAVI」でも同様の情報を公開しています。 <http://www.birunavi.com/market> をご覧ください。