

— 2007年7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 747円上げ*2
～ 3ヵ月連続上昇で坪単価 30,000円台に突入 ～

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（会長：椎葉政義）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、社長：中村郁文）では、2007年7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9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前月比747円上がり、ついに坪単価30,661円と、30,000円の台に突入しました。なお、平均空室率については前月同率の2.78%でした。

<7月度のポイント>

東京都内主要5区の大型ビルの平均募集賃料は、前月比747円上げという高い上げ幅を記録しました。しかし、5月度調査以来3ヵ月連続の上昇となったものの、前月度の調査分析でも報告した通り、テナント企業の好況を反映した季節的な要因による結果と捉えており、相場としてもほぼ天井値を迎えつつあるものと予測しております。空室率は前月同率でしたが、これは各区の変動幅が小さかったため、市場の需給バランスがほぼ拮抗していることを示しています。今後も市場に大きな変化がない限り、横ばい傾向が続くことが予測されます。

前月、調査開始以来初めて1%台を記録した中央区の空室率は、当月さらに低下し、ついに千代田区を抜いて主要5区で最も空室率が低い区となりました。国税庁発表の路線価で22年連続日本一となった銀座エリアを筆頭に、現在最も勢いのある市場といえるでしょう。

今回の調査は2007年7月1日から7月31日までの期間に、テナント募集を行った合計12,592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9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、8月度（8月1日～8月31日）の調査結果は、2007年9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/>

<データ概要>

●LEASING REPORT データの読み方

- ① 面積の表示は全て坪数で表示
- ② 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
- ③ 各面積は契約面積として表記
- ④ 募集物件は現在入居中で、空き予定の物件も含まれます。
- ⑤ 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7月1日～2007年7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・大型・中型・小型に分類

●調査棟数

東京・神奈川エリア：6,283 棟

名古屋エリア：2,015 棟

大阪エリア：2,796 棟

福岡エリア：1,498 棟

合計：12,592 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/>をご覧ください。

— 今月の注目エリアはココ！ —

名古屋・名駅エリアでは当月、空室率が前月比 1.56% 上げという「異常値」を記録しています(通常、1ヶ月の空室率の変動幅は最大 0.8% 前後)。これにより、06 年 12 月には 5.04% まで低下した空室率が 7.17% まで一挙に上昇しています。また、これに伴い平均募集賃料は 4 カ月連続で下落しており、オーナー側は、一時は強気の大幅値上げを断行しながらテナントづくりに難航し、やむなく下方修正を余儀なくされるビルも見られます。同エリアへの進出を考える企業にとっては好機会であるといえます。