

— 2007年8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 675円上げ*2
～ 06年1月度調査以来、20ヵ月連続上昇で遂に1万円近くの上げ幅を記録 ～

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8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10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 31,336円と前月比 675円上がり、平均空室率については前月比 0.17%減の 2.62%でした。

<8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の上昇は8月度も止まらず、前月比 675円と一時の勢いには及ばないものの、上昇に転じた06年1月度調査以来、20ヵ月の連続上昇を記録しました。06年1月度当時の坪単価 21,423円から、1万円近く上昇したことになりました。しかし、長期的な賃料の上昇により、市場に歪みが生じています。象徴的な事例としては、同期間中にビジネスエリアとして急成長した秋葉原には、賃料を高く設定し過ぎたために、集客に苦戦している新築ビルもあります。長期的な連続上昇は、今後予定される新築ビルの賃料設定にも影響を及ぼす懸念があります。また、平均空室率については、渋谷区（前月比-0.51%）と港区（同-0.36%）が牽引し、低下に至りました。8月度は、両区ともランドマーク的なビルで空室募集がありました。こうした情報が企業の潜在的な移転需要を掘り起こし、当該ビルだけでなく周辺の物件でも成約が進んだと分析しています。

今回の調査は2007年8月1日から8月31日までの期間に、テナント募集を行った合計12,611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10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、9月度（9月1日～9月30日）の調査結果は、2007年10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/>

【各エリア 過去 13 カ月間の空室推移】

| LR(月号) | 06/10 | 06/11 | 06/12 | 07/1 | 07/2 | 07/3 | 07/4 | 07/5 | 07/6 | 07/7 | 07/8 | 07/9 | 07/10 |
|-----------------|-------------|-------------|--------------|--------------|--------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| 東京(調査月) | 06/8 | 06/9 | 06/10 | 06/11 | 06/12 | 07/1 | 07/2 | 07/3 | 07/4 | 07/5 | 07/6 | 07/7 | 07/8 |
| 千代田区 | 1.41% | 1.55% | 1.85% | 1.55% | 2.01% | 1.99% | 1.86% | 1.67% | 1.67% | 1.76% | 1.86% | 1.97% | 2.02% |
| 中央区 | 3.29% | 3.08% | 2.55% | 3.03% | 2.74% | 2.82% | 3.02% | 2.54% | 2.67% | 2.57% | 1.98% | 1.90% | 1.97% |
| 港区 | 3.64% | 3.87% | 4.21% | 4.31% | 3.96% | 4.32% | 3.93% | 3.81% | 3.59% | 3.55% | 4.00% | 3.99% | 3.63% |
| 新宿区 | 2.80% | 2.90% | 2.70% | 2.88% | 2.89% | 3.12% | 2.82% | 3.41% | 3.21% | 3.42% | 3.62% | 3.35% | 3.36% |
| 渋谷区 | 1.19% | 1.58% | 1.42% | 1.74% | 1.51% | 2.27% | 2.44% | 2.63% | 2.13% | 2.25% | 2.45% | 2.68% | 2.12% |
| 平均値 | 2.47% | 2.60% | 2.55% | 2.70% | 2.62% | 2.90% | 2.81% | 2.81% | 2.65% | 2.71% | 2.78% | 2.78% | 2.62% |
| 品川区 | 8.30% | 5.02% | 6.19% | 5.13% | 3.99% | 4.43% | 3.50% | 3.48% | 3.32% | 3.14% | 2.73% | 2.94% | 2.62% |
| 豊島区 | 3.36% | 2.59% | 2.61% | 1.74% | 2.12% | 1.53% | 1.45% | 1.48% | 1.69% | 2.14% | 1.67% | 1.99% | 1.97% |
| 台東区 | 2.43% | 2.32% | 2.84% | 3.34% | 2.79% | 3.21% | 1.95% | 1.95% | 2.18% | 3.03% | 3.20% | 3.37% | 3.28% |
| 江東区 | 6.29% | 7.50% | 7.25% | 6.65% | 7.23% | 5.51% | 5.80% | 5.51% | 5.23% | 5.54% | 5.76% | 6.70% | 6.16% |
| 神奈川(調査月) | 06/8 | 06/9 | 06/10 | 06/11 | 06/12 | 07/1 | 07/2 | 07/3 | 07/4 | 07/5 | 07/6 | 07/7 | 07/8 |
| 横浜・川崎 | 6.00% | 4.97% | 5.67% | 4.78% | 4.21% | 4.79% | 5.10% | 4.83% | 4.44% | 5.02% | 5.23% | 4.79% | 4.74% |
| 名古屋(調査月) | 06/8 | 06/9 | 06/10 | 06/11 | 06/12 | 07/1 | 07/2 | 07/3 | 07/4 | 07/5 | 07/6 | 07/7 | 07/8 |
| 名駅エリア | 5.72% | 6.19% | 5.58% | 5.23% | 5.04% | 5.07% | 6.37% | 6.27% | 5.99% | 6.27% | 5.61% | 7.17% | 7.44% |
| 伏見・丸の内エリア | 6.43% | 6.18% | 6.21% | 7.11% | 7.00% | 7.17% | 6.62% | 5.83% | 5.96% | 5.83% | 5.65% | 5.44% | 5.63% |
| 栄・久屋大通エリア | 7.16% | 7.57% | 7.16% | 7.63% | 7.63% | 6.62% | 7.06% | 7.61% | 7.33% | 6.59% | 5.39% | 5.32% | 6.46% |
| 平均値 | 6.44% | 6.65% | 6.32% | 6.66% | 6.56% | 6.29% | 6.68% | 6.57% | 6.43% | 6.23% | 5.55% | 5.98% | 6.51% |
| 大阪(調査月) | 06/8 | 06/9 | 06/10 | 06/11 | 06/12 | 07/1 | 07/2 | 07/3 | 07/4 | 07/5 | 07/6 | 07/7 | 07/8 |
| 北区 | 2.95% | 3.04% | 2.94% | 2.94% | 2.86% | 2.37% | 1.71% | 1.70% | 1.98% | 2.02% | 1.96% | 2.64% | 2.45% |
| 西区 | 7.96% | 8.00% | 8.93% | 8.93% | 8.81% | 8.84% | 8.30% | 9.09% | 8.88% | 8.55% | 8.30% | 8.60% | 8.63% |
| 中央区 | 5.58% | 5.91% | 5.15% | 5.15% | 4.88% | 4.82% | 4.45% | 3.64% | 3.29% | 4.05% | 3.10% | 3.75% | 2.85% |
| 淀川区 | 4.50% | 4.60% | 6.61% | 6.61% | 6.54% | 6.33% | 6.56% | 6.76% | 6.90% | 6.44% | 5.67% | 5.89% | 6.19% |
| 平均値 | 5.25% | 5.39% | 5.91% | 5.91% | 5.77% | 5.59% | 5.26% | 5.30% | 5.26% | 5.27% | 4.76% | 5.22% | 5.03% |
| 福岡(調査月) | 06/8 | 06/9 | 06/10 | 06/11 | 06/12 | 07/1 | 07/2 | 07/3 | 07/4 | 07/5 | 07/6 | 07/7 | 07/8 |
| 赤坂エリア | 8.08% | 8.82% | 10.51% | 9.21% | 8.08% | 9.03% | 7.70% | 8.48% | 8.00% | 7.65% | 8.64% | 7.94% | 8.15% |
| 天神エリア | 6.30% | 5.83% | 6.02% | 6.46% | 6.30% | 6.72% | 5.67% | 5.47% | 5.29% | 5.55% | 4.95% | 4.95% | 4.79% |
| 呉服町エリア | 5.21% | 6.38% | 5.92% | 5.81% | 5.21% | 5.92% | 5.87% | 7.10% | 7.65% | 6.93% | 6.52% | 6.47% | 6.92% |
| 博多駅前エリア | 10.96% | 10.77% | 10.73% | 9.86% | 10.96% | 9.15% | 8.17% | 8.22% | 7.89% | 7.77% | 8.37% | 8.07% | 8.60% |
| 博多駅東エリア | 9.12% | 7.41% | 8.01% | 9.45% | 9.12% | 7.54% | 6.85% | 7.06% | 7.86% | 7.91% | 6.32% | 6.74% | 5.57% |
| 平均値 | 7.93% | 7.84% | 8.23% | 8.16% | 7.93% | 7.67% | 6.85% | 7.26% | 7.34% | 7.16% | 6.92% | 6.83% | 6.81% |

単位: %

【各エリア 過去 13 カ月間の賃料推移】

| LR(月号) | 06/10 | 06/11 | 06/12 | 07/1 | 07/2 | 07/3 | 07/4 | 07/5 | 07/6 | 07/7 | 07/8 | 07/9 | 07/10 |
|-----------------|-------------|-------------|--------------|--------------|--------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| 東京(調査月) | 06/8 | 06/9 | 06/10 | 06/11 | 06/12 | 07/1 | 07/2 | 07/3 | 07/4 | 07/5 | 07/6 | 07/7 | 07/8 |
| 千代田区 | 29,608 | 28,825 | 27,615 | 28,202 | 28,708 | 30,913 | 31,895 | 34,632 | 33,998 | 36,255 | 36,930 | 36,049 | 36,491 |
| 中央区 | 21,375 | 23,496 | 22,455 | 24,759 | 24,971 | 23,305 | 23,545 | 24,227 | 25,369 | 25,670 | 26,871 | 27,240 | 29,386 |
| 港区 | 27,204 | 26,953 | 27,221 | 26,672 | 28,192 | 27,754 | 28,075 | 27,423 | 28,137 | 27,872 | 28,960 | 32,216 | 32,005 |
| 新宿区 | 19,705 | 18,782 | 20,473 | 21,259 | 22,781 | 23,575 | 23,163 | 22,712 | 23,186 | 25,536 | 26,437 | 26,252 | 26,189 |
| 渋谷区 | 30,006 | 27,406 | 28,565 | 25,675 | 26,016 | 27,250 | 28,596 | 27,556 | 27,566 | 28,639 | 30,374 | 31,546 | 32,608 |
| 平均値 | 25,580 | 25,092 | 25,580 | 25,266 | 26,134 | 26,559 | 27,055 | 27,310 | 27,651 | 28,794 | 29,914 | 30,661 | 31,336 |
| 品川区 | 19,516 | 20,131 | 20,470 | 19,560 | 20,011 | 19,991 | 20,839 | 19,540 | 20,003 | 18,874 | 19,449 | 20,455 | 21,093 |
| 豊島区 | 17,850 | 19,773 | 19,894 | 18,953 | 18,926 | 20,419 | 20,885 | 21,096 | 19,856 | 17,131 | 18,152 | 18,695 | 18,695 |
| 台東区 | 14,286 | 15,485 | 16,920 | 17,336 | 16,989 | 17,398 | 18,390 | 17,092 | 16,995 | 17,830 | 16,484 | 16,881 | 17,266 |
| 江東区 | 13,625 | 14,172 | 12,818 | 14,025 | 14,390 | 13,514 | 14,514 | 12,404 | 13,958 | 13,686 | 13,118 | 14,195 | 14,643 |
| 神奈川(調査月) | 06/8 | 06/9 | 06/10 | 06/11 | 06/12 | 07/1 | 07/2 | 07/3 | 07/4 | 07/5 | 07/6 | 07/7 | 07/8 |
| 横浜・川崎 | 17,050 | 16,555 | 15,989 | 17,841 | 18,900 | 16,999 | 16,259 | 17,062 | 17,295 | 16,300 | 17,084 | 17,272 | 17,639 |
| 名古屋(調査月) | 06/8 | 06/9 | 06/10 | 06/11 | 06/12 | 07/1 | 07/2 | 07/3 | 07/4 | 07/5 | 07/6 | 07/7 | 07/8 |
| 名駅エリア | 14,815 | 14,581 | 14,816 | 15,219 | 15,141 | 16,018 | 17,770 | 17,615 | 18,360 | 17,497 | 17,396 | 17,126 | 16,939 |
| 伏見・丸の内エリア | 11,147 | 11,715 | 11,516 | 10,896 | 12,360 | 11,335 | 10,881 | 10,434 | 10,569 | 12,666 | 12,523 | 11,624 | 11,273 |
| 栄・久屋大通エリア | 13,915 | 15,120 | 13,646 | 12,748 | 13,669 | 13,002 | 13,429 | 14,691 | 14,289 | 14,478 | 15,074 | 15,196 | 16,152 |
| 平均値 | 13,292 | 13,805 | 13,326 | 12,954 | 13,723 | 13,452 | 14,027 | 14,247 | 14,406 | 14,880 | 14,998 | 14,649 | 14,788 |
| 大阪(調査月) | 06/8 | 06/9 | 06/10 | 06/11 | 06/12 | 07/1 | 07/2 | 07/3 | 07/4 | 07/5 | 07/6 | 07/7 | 07/8 |
| 北区 | 14,622 | 14,798 | 15,160 | 14,931 | 14,717 | 15,035 | 14,508 | 14,990 | 15,162 | 14,650 | 14,152 | 14,181 | 15,155 |
| 西区 | 10,399 | 10,136 | 10,463 | 10,457 | 10,450 | 10,502 | 10,087 | 10,176 | 10,569 | 10,390 | 11,530 | 10,546 | 10,485 |
| 中央区 | 12,373 | 12,036 | 11,932 | 11,721 | 11,840 | 11,962 | 12,222 | 12,604 | 12,596 | 12,998 | 12,967 | 12,781 | 14,140 |
| 淀川区 | 12,608 | 12,594 | 12,321 | 12,083 | 12,500 | 14,352 | 13,583 | 13,341 | 13,424 | 14,842 | 15,952 | 15,870 | 15,564 |
| 平均値 | 12,501 | 12,391 | 12,469 | 12,298 | 12,377 | 12,963 | 12,600 | 12,778 | 12,938 | 13,220 | 13,650 | 13,345 | 13,836 |
| 福岡(調査月) | 06/8 | 06/9 | 06/10 | 06/11 | 06/12 | 07/1 | 07/2 | 07/3 | 07/4 | 07/5 | 07/6 | 07/7 | 07/8 |
| 赤坂エリア | 11,044 | 11,302 | 11,302 | 11,269 | 11,269 | 12,478 | 12,502 | 12,444 | 13,269 | 13,454 | 13,188 | 13,228 | 13,938 |
| 天神エリア | 13,491 | 15,925 | 15,991 | 15,666 | 16,518 | 17,047 | 16,010 | 17,008 | 15,556 | 16,471 | 16,984 | 16,999 | 17,711 |
| 呉服町エリア | 11,206 | 10,965 | 12,572 | 12,572 | 13,168 | 13,087 | 13,169 | 13,677 | 12,981 | 14,313 | 12,793 | 12,793 | 13,072 |
| 博多駅前エリア | 11,952 | 12,020 | 12,247 | 11,347 | 11,488 | 11,714 | 11,686 | 11,863 | 12,003 | 12,173 | 12,507 | 12,091 | 12,002 |
| 博多駅東エリア | 9,532 | 8,703 | 8,941 | 9,282 | 9,371 | 9,439 | 10,240 | 9,634 | 9,981 | 9,414 | 10,899 | 10,887 | 10,276 |
| 平均値 | 11,445 | 11,783 | 12,211 | 12,027 | 12,363 | 12,753 | 12,721 | 12,925 | 12,758 | 13,165 | 13,274 | 13,212 | 13,400 |

単位: 円

<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 8 月 1 日～2007 年 8 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：6,296 棟

名古屋エリア：2,020 棟

大阪エリア：2,796 棟

福岡エリア：1,499 棟

合計：12,611 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。

— 今月度の注目エリアはココ！ —

東京・港区は「新橋エリア」に注目です。今月度は隣接する汐留再開発地区の空室募集が影響し、大型ビル平均募集賃料が前月比 5,000 円以上と、一気に上昇しましたが、本来は「銀座」「汐留」「霞が関」など高額賃料エリアの狭間にあり、比較的賃料を低めに抑えられる立地。これらのエリアにオフィスを構える企業では、オーナーからの賃上げ交渉を受け、近隣で利便性が高く、値ごろ感のある「新橋」へと脱出してくる傾向があります。「新橋」では 08 年だけでも 4 棟の新築ビル竣工が予定され、今後も安定した供給が見込まれるエリアです。