

— 2007年9月度調査より —
**大型ビル^{※1} (東京主要5区) の平均募集賃料 653円^{※2}で
32,000円台目前の坪単価を記録
～ 市場傾向は“賃料上昇・空室率低下” ～**

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9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、確定値として「LEASING REPORT 2007年11月号」にまとめました。

調査の結果、東京主要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31,989円と前月比653円上がり、平均空室率については前月比±0の2.62%でした。

<9月度のポイント>

東京主要5区の9月度の大型ビル市況は、平均募集賃料・空室率ともに、これまでの“点”での成長から“面”での成長へとシフトしつつある現状を示しています。これまで主要5区の中で「丸の内」や「六本木」などの特定の人気エリアのみが、“賃料上昇・空室率低下”という傾向にありました。しかし、この状況を脱し、各エリアでくまなく賃料が上がり、空室率は下がるという局面を迎えつつあります。

平均空室率は最も低い中央区（1.99%）と最も高い港区（3.36%）の上下差が1.66%から1.37%に縮まり、平均賃料は最も高い千代田区（37,376円）と最も低い中央区（27,789円 ※前月は新宿区が最低）の上下差が10,302円から9,587円に縮まりました。人気エリア・優良物件がすでに飽和状態に達し、需要が周辺の二番手・三番手のエリアや物件に流出していることが原因と考えられます。こうした現象はバブル期によく見られた兆候といえます。今後も慎重に市場傾向を観察する必要があります。

今回の調査は2007年9月1日から9月30日までの期間に、テナント募集を行った合計12,637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。東京・神奈川圏以外の名古屋・大阪・福岡圏については、3枚目の「**今月度の注目エリアはココ!**」欄で考察をしております。さらに「LEASING REPORT 2007年11月号」では詳細な分析結果を掲載しています。併せてご参照ください。次回、10月度（10月1日～10月31日）の調査結果は、速報版ニュースリリース（2007年11月上旬）と確定版リリース（同月下旬）で発表いたします。

※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)	06/11	06/12	07/1	07/2	07/3	07/4	07/5	07/6	07/7	07/8	07/9	07/10	07/11
東京(調査月)	06/9	06/10	06/11	06/12	07/1	07/2	07/3	07/4	07/5	07/6	07/7	07/8	07/9
千代田区	1.55%	1.85%	1.55%	2.01%	1.99%	1.86%	1.67%	1.67%	1.76%	1.86%	1.97%	2.02%	2.15%
中央区	3.08%	2.55%	3.03%	2.74%	2.82%	3.02%	2.54%	2.67%	2.57%	1.98%	1.90%	1.97%	1.99%
港区	3.87%	4.21%	4.31%	3.96%	4.32%	3.93%	3.81%	3.59%	3.55%	4.00%	3.99%	3.63%	3.36%
新宿区	2.90%	2.70%	2.88%	2.84%	3.12%	2.82%	3.41%	3.21%	3.42%	3.62%	3.35%	3.36%	3.28%
渋谷区	1.58%	1.42%	1.74%	1.51%	2.27%	2.44%	2.63%	2.13%	2.25%	2.45%	2.68%	2.12%	2.33%
平均値	2.60%	2.54%	2.70%	2.61%	2.90%	2.81%	2.81%	2.65%	2.71%	2.78%	2.78%	2.62%	2.62%
品川区	5.02%	3.99%	5.13%	3.99%	4.43%	3.50%	3.48%	3.32%	3.14%	2.73%	2.49%	2.62%	2.53%
豊島区	2.59%	2.12%	1.74%	2.12%	1.53%	1.45%	1.48%	1.69%	2.14%	1.67%	1.99%	1.97%	2.16%
台東区	2.32%	2.79%	3.34%	2.79%	3.21%	1.95%	1.95%	2.18%	3.03%	3.20%	3.37%	3.28%	3.45%
江東区	7.50%	7.23%	6.65%	7.23%	5.51%	5.80%	5.51%	5.23%	5.54%	5.76%	6.70%	6.16%	6.12%
神奈川(調査月)	06/9	06/10	06/11	06/12	07/1	07/2	07/3	07/4	07/5	07/6	07/7	07/8	07/9
横浜・川崎	4.97%	4.21%	4.78%	4.21%	4.79%	5.10%	4.83%	4.44%	5.02%	5.23%	4.79%	4.74%	4.75%
名古屋(調査月)	06/9	06/10	06/11	06/12	07/1	07/2	07/3	07/4	07/5	07/6	07/7	07/8	07/9
名駅エリア	6.19%	5.58%	5.23%	5.04%	5.07%	6.37%	6.27%	5.99%	6.27%	5.61%	7.17%	7.44%	7.96%
伏見・丸の内エリア	6.18%	6.21%	7.11%	7.00%	7.17%	6.62%	5.83%	5.96%	5.83%	5.65%	5.44%	5.63%	6.33%
栄・久屋大通エリア	7.57%	7.16%	7.63%	7.63%	6.62%	7.06%	7.61%	7.33%	6.59%	5.39%	5.32%	6.46%	6.51%
平均値	6.64%	6.32%	6.66%	6.55%	6.28%	6.68%	6.57%	6.43%	6.23%	5.55%	5.98%	6.51%	6.93%
大阪(調査月)	06/9	06/10	06/11	06/12	07/1	07/2	07/3	07/4	07/5	07/6	07/7	07/8	07/9
北区	3.04%	2.95%	2.94%	2.86%	2.37%	1.71%	1.70%	1.98%	2.02%	1.96%	2.64%	2.45%	2.30%
西区	8.00%	7.96%	8.93%	8.81%	8.84%	8.30%	9.09%	8.88%	8.55%	8.30%	8.60%	8.63%	8.45%
中央区	5.91%	5.58%	5.15%	4.88%	4.82%	4.45%	3.64%	3.29%	4.05%	3.10%	3.75%	2.85%	3.16%
淀川区	4.60%	4.50%	6.61%	6.54%	6.33%	6.56%	6.76%	6.90%	6.44%	5.67%	5.89%	6.19%	6.19%
平均値	5.38%	5.24%	5.91%	5.77%	5.59%	5.25%	5.29%	5.26%	4.75%	5.22%	5.03%	5.03%	5.03%
福岡(調査月)	06/9	06/10	06/11	06/12	07/1	07/2	07/3	07/4	07/5	07/6	07/7	07/8	07/9
赤坂エリア	8.82%	10.51%	9.21%	8.08%	9.03%	7.70%	8.48%	8.00%	7.65%	8.46%	7.94%	8.15%	8.33%
天神エリア	5.83%	6.02%	6.46%	6.30%	6.72%	5.67%	5.47%	5.29%	5.55%	4.95%	4.95%	4.79%	4.83%
呉服町エリア	6.38%	5.92%	5.81%	5.21%	5.92%	5.87%	7.10%	7.65%	6.93%	6.52%	6.47%	6.92%	6.81%
博多駅前エリア	10.77%	10.73%	9.86%	10.96%	9.15%	8.17%	8.22%	7.89%	7.77%	8.37%	8.07%	8.60%	8.71%
博多駅東エリア	7.41%	8.01%	9.45%	9.12%	7.54%	6.85%	7.06%	7.86%	7.91%	6.32%	6.74%	5.57%	5.32%
平均値	7.84%	8.23%	8.16%	7.93%	7.67%	6.85%	7.26%	7.34%	7.16%	6.92%	6.83%	6.81%	6.80%

単位: %

【各エリア 過去13カ月間の賃料推移】

LR(月号)	06/11	06/12	07/1	07/2	07/3	07/4	07/5	07/6	07/7	07/8	07/9	07/10	07/11
東京(調査月)	06/9	06/10	06/11	06/12	07/1	07/2	07/3	07/4	07/5	07/6	07/7	07/8	07/9
千代田区	28,825	27,615	28,202	28,708	30,913	31,895	34,632	33,998	36,255	36,930	36,049	36,491	37,376
中央区	23,496	22,455	24,759	24,971	23,305	23,545	24,227	25,369	25,670	26,871	27,240	29,386	27,789
港区	26,953	27,221	26,672	28,192	27,754	28,075	27,423	28,137	27,872	28,960	32,216	32,005	33,971
新宿区	18,782	20,473	21,259	22,781	23,575	23,163	22,712	23,186	25,536	26,437	26,252	26,189	28,966
渋谷区	27,406	28,565	25,675	26,016	27,250	28,596	27,556	27,566	28,639	30,374	31,546	32,608	31,843
平均値	25,092	25,265	25,313	26,133	26,559	27,055	27,310	27,651	28,794	29,914	30,661	31,336	31,989
品川区	20,131	20,470	19,560	20,011	19,991	20,839	19,540	20,003	18,874	19,449	20,455	21,093	19,486
豊島区	19,773	19,894	18,953	18,926	20,419	20,885	21,096	19,856	21,658	17,131	18,152	18,695	21,839
台東区	15,485	16,920	17,336	16,989	17,398	18,390	17,092	16,995	17,830	17,484	16,881	17,266	18,814
江東区	14,172	12,818	14,025	14,390	13,514	14,514	12,404	13,958	13,686	13,118	14,195	14,643	16,136
神奈川(調査月)	06/9	06/10	06/11	06/12	07/1	07/2	07/3	07/4	07/5	07/6	07/7	07/8	07/9
横浜・川崎	16,555	16,336	17,841	18,900	16,999	16,259	17,062	17,295	16,300	17,084	17,272	17,639	18,676
名古屋(調査月)	06/9	06/10	06/11	06/12	07/1	07/2	07/3	07/4	07/5	07/6	07/7	07/8	07/9
名駅エリア	14,581	14,816	15,219	15,141	16,018	17,770	17,615	18,360	17,497	17,396	17,126	16,939	17,007
伏見・丸の内エリア	11,715	11,516	10,896	12,360	11,335	10,881	10,434	10,569	12,666	12,523	11,624	11,273	12,414
栄・久屋大通エリア	15,120	13,646	12,748	13,669	13,002	13,429	14,691	14,289	14,478	15,074	15,196	16,152	15,775
平均値	13,805	13,326	12,954	13,723	13,452	14,027	14,247	14,406	14,880	14,998	14,649	14,788	15,065
大阪(調査月)	06/9	06/10	06/11	06/12	07/1	07/2	07/3	07/4	07/5	07/6	07/7	07/8	07/9
北区	14,798	15,160	14,931	14,717	15,035	14,508	14,990	15,162	14,650	14,152	14,181	15,155	14,768
西区	10,136	10,463	10,457	10,450	10,502	10,087	10,176	10,569	10,390	11,530	10,546	10,485	10,544
中央区	12,036	11,932	11,721	11,840	11,962	12,222	12,604	12,596	12,998	12,967	12,781	14,140	14,257
淀川区	12,594	12,321	12,083	12,500	14,352	13,583	13,341	13,424	14,842	14,952	15,870	15,564	14,409
平均値	12,391	12,469	12,298	12,377	12,963	12,600	12,778	12,938	13,220	13,400	13,345	13,836	13,495
福岡(調査月)	06/9	06/10	06/11	06/12	07/1	07/2	07/3	07/4	07/5	07/6	07/7	07/8	07/9
赤坂エリア	11,302	11,302	11,269	11,269	12,478	12,502	12,444	13,269	13,454	13,188	13,288	13,938	13,366
天神エリア	15,925	15,991	15,666	16,518	17,047	16,010	17,008	15,556	16,471	16,984	16,999	17,711	17,706
呉服町エリア	10,965	12,572	12,572	13,168	13,087	13,169	13,677	12,981	14,313	12,793	12,793	13,072	13,072
博多駅前エリア	12,020	12,247	11,347	11,488	11,714	11,686	11,863	12,003	12,173	12,507	12,091	12,002	12,244
博多駅東エリア	8,703	8,941	9,282	9,371	9,439	10,240	9,634	9,981	9,414	10,899	10,887	10,276	9,313
平均値	11,783	12,211	12,027	12,363	12,753	12,721	12,925	12,758	13,165	13,274	13,212	13,400	13,140

単位: 円

※ 速報版でお伝えした数値結果から変更はありません。

<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 9 月 1 日～2007 年 9 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：6,306 棟

名古屋エリア：2,029 棟

大阪エリア：2,802 棟

福岡エリア：1,500 棟

合計：12,637 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！《名古屋圏》—

名古屋市・中区「伏見・丸の内エリア」では、再開発の目玉である「三井生命名古屋ビル」「名古屋インターシティ」の 2 棟（いずれも非ファンド系物件）が、竣工を前にして満室稼働を見込んでいます。大手企業のファンド離れの傾向から、今後の市場への影響が注目されます。

— 今月度の注目エリアはココ！《大阪圏》—

大阪市・中央区「淀屋橋・北浜エリア」では、新築案件や建替え案件も多く、まとまった面積を希望するテナントが移転先の第一候補に選択する例が増えています。大型物件を中心に品薄状態が続いていますが、移転予定時期まで数ヶ月～1 年程度の余裕がある企業から注目されています。

— 今月度の注目エリアはココ！《福岡圏》—

福岡市・中央区「天神駅周辺エリア」では、数年前から外資系ファンドの進出が目立っていますが、いずれも大規模なりニューラルでビルの価値を高め、募集賃料を高額に設定しています。一部では坪単価で 5,000 円以上の上昇も見られ、周辺の既存ビルの募集賃料にも影響を与えています。

