

2007年10月度調査より 大型ビル¹(東京主要5区)の平均募集賃料19円下げ²で 22ヵ月ぶりに賃料上昇に歯止め ～市場の先行き不透明感と季節要因から相場に天井気配～

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)では、2007年10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12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31,970円と前月比19円下がり、平均空室率については前月比+0.03の2.65%でした。

<10月度のポイント>

東京主要5区の10月度の大型ビル市況は、2005年12月度調査以来、平均賃料が前月比マイナスを記録しました。金額にしてわずか19円、相場はほぼ横ばいと言えますが、同時に平均空室率が0.03ポイント上昇し、市場の飽和・相場の天井の気配が感じられます。この要因としては、米サブプライムローン問題や原油価格高騰の影響、先日来の政局の混乱などに伴う市場の先行き不透明感を指摘することができます。企業の移転等の動きは、これから年末にかけて、統計的に鈍くなっていく傾向があります。こうした季節要因も含め、今後の賃料相場動向については、当面は現状の高値止まりで推移するものと予測されます。

なお、主要5区中4区が前月を下回るなか、渋谷区だけは前月比2,287円増と大幅上昇になりました。この原因は、道玄坂の新築ビルをはじめ、大型物件の供給量が増えたことにあると見られます。これに伴い、空室率も2.12%から2.62%へ0.5ポイント上昇しておりますが、需要の高いエリアだけに短時日で成約が進み、元の水準へと再び低下するものと予測しています。

今回の調査は2007年10月1日から10月31日までの期間に、テナント募集を行った合計12,549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12月号」では詳細な分析結果を掲載しております。併せてご参照ください。次回、11月度(11月1日～11月30日)の調査結果は、速報版ニュースリリース(2007年12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)	06/12	07/1	07/2	07/3	07/4	07/5	07/6	07/7	07/8	07/9	07/10	07/11	07/12
東京(調査月)	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
千代田区	1.85%	1.55%	2.01%	1.99%	1.86%	1.67%	1.67%	1.76%	1.86%	1.97%	2.02%	2.15%	1.99%
中央区	2.55%	3.03%	2.74%	2.82%	3.02%	2.54%	2.67%	2.57%	1.98%	1.90%	1.97%	1.99%	2.23%
港区	4.21%	4.31%	3.96%	4.32%	3.93%	3.81%	3.59%	3.55%	4.00%	3.99%	3.63%	3.36%	3.44%
新宿区	2.70%	2.88%	2.84%	3.12%	2.82%	3.41%	3.21%	3.42%	3.62%	3.35%	3.36%	3.28%	2.99%
渋谷区	1.42%	1.74%	1.51%	2.27%	2.44%	2.63%	2.13%	2.25%	2.45%	2.68%	2.12%	2.33%	2.62%
平均値	2.54%	2.70%	2.61%	2.90%	2.81%	2.81%	2.65%	2.71%	2.78%	2.78%	2.62%	2.62%	2.65%
品川区	3.99%	5.13%	3.99%	4.43%	3.50%	3.48%	3.32%	3.14%	2.73%	2.49%	2.62%	2.53%	2.67%
豊島区	2.12%	1.74%	2.12%	1.53%	1.45%	1.48%	1.69%	2.14%	1.67%	1.99%	1.97%	2.16%	2.63%
台東区	2.79%	3.34%	2.79%	3.21%	1.95%	1.95%	2.18%	3.03%	3.20%	3.37%	3.28%	3.45%	3.41%
江東区	7.23%	6.65%	7.23%	5.51%	5.80%	5.51%	5.23%	5.54%	5.76%	6.70%	6.16%	6.12%	5.21%
神奈川(調査月)	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
横浜・川崎	4.21%	4.78%	4.21%	4.79%	5.10%	4.83%	4.44%	5.02%	5.23%	4.79%	4.74%	4.75%	5.11%
名古屋(調査月)	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
名駅エリア	5.58%	5.23%	5.04%	5.07%	6.37%	6.27%	5.99%	6.27%	5.61%	7.17%	7.44%	7.96%	7.94%
伏見・丸の内エリア	6.21%	7.11%	7.00%	7.17%	6.62%	5.83%	5.96%	5.83%	5.65%	5.44%	5.63%	6.33%	6.85%
栄・久屋大通エリア	7.16%	7.63%	7.63%	6.62%	7.06%	7.61%	7.33%	6.59%	5.39%	5.32%	6.46%	6.51%	6.91%
平均値	6.32%	6.66%	6.55%	6.28%	6.68%	6.57%	6.43%	6.23%	5.55%	5.98%	6.51%	6.93%	7.23%
大阪(調査月)	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
北区	2.95%	2.94%	2.86%	2.37%	1.71%	1.70%	1.98%	2.02%	1.96%	2.64%	2.45%	2.30%	2.33%
西区	7.96%	8.93%	8.81%	8.84%	8.30%	9.09%	8.88%	8.55%	8.30%	8.60%	8.63%	8.45%	7.98%
中央区	5.58%	5.15%	4.88%	4.82%	4.45%	3.64%	3.29%	4.05%	3.10%	3.75%	2.85%	3.16%	3.39%
淀川区	4.50%	6.61%	6.54%	6.33%	6.56%	6.76%	6.90%	6.44%	5.67%	5.89%	6.19%	6.19%	6.37%
平均値	5.24%	5.91%	5.77%	5.59%	5.25%	5.29%	5.26%	5.26%	4.75%	5.22%	5.03%	5.03%	5.02%
福岡(調査月)	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
赤坂エリア	10.51%	9.21%	8.08%	9.03%	7.70%	8.48%	8.00%	7.65%	8.46%	7.94%	8.15%	8.33%	7.45%
天神エリア	6.02%	6.46%	6.30%	6.72%	5.67%	5.47%	5.29%	5.55%	4.95%	4.95%	4.79%	4.83%	5.07%
呉服町エリア	5.92%	5.81%	5.21%	5.92%	5.87%	7.10%	7.65%	6.93%	6.52%	6.47%	6.92%	6.81%	6.71%
博多駅前エリア	10.73%	9.86%	10.96%	9.15%	8.17%	8.22%	7.89%	7.77%	8.37%	8.07%	8.60%	8.71%	8.23%
博多駅東エリア	8.01%	9.45%	9.12%	7.54%	6.85%	7.06%	7.86%	7.91%	6.32%	6.74%	5.57%	5.32%	5.06%
平均値	8.23%	8.16%	7.93%	7.67%	6.85%	7.26%	7.34%	7.16%	6.92%	6.83%	6.81%	6.80%	6.50%

単位：%

【各エリア 過去 13 カ月間の賃料推移】

LR(月号)	06/12	07/1	07/2	07/3	07/4	07/5	07/6	07/7	07/8	07/9	07/10	07/11	07/12
東京(調査月)	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
千代田区	27,615	28,202	28,708	30,913	31,895	34,632	33,998	36,255	36,930	36,049	36,491	37,376	36,809
中央区	22,455	24,759	24,971	23,305	23,545	24,227	25,369	25,670	26,871	27,240	29,386	27,789	27,112
港区	27,221	26,672	28,192	27,754	28,075	27,423	28,137	27,872	28,960	32,216	32,005	33,971	33,303
新宿区	20,473	21,259	22,781	23,575	23,163	22,712	23,186	25,536	26,437	26,252	26,189	28,966	28,349
渋谷区	28,565	25,675	26,016	27,250	28,596	27,556	27,566	28,639	30,374	31,546	32,608	31,843	34,276
平均値	25,265	25,313	26,133	26,559	27,055	27,310	27,651	28,794	29,914	30,661	31,336	31,989	31,970
品川区	20,470	19,560	20,011	19,991	20,839	19,540	20,003	18,874	19,449	20,455	21,093	19,486	18,809
豊島区	19,894	18,953	18,926	20,419	20,885	21,096	19,856	21,658	17,131	18,152	18,695	21,839	22,086
台東区	16,920	17,336	16,989	17,398	18,390	17,092	16,995	17,830	17,484	16,881	17,266	18,814	18,249
江東区	12,818	14,025	14,390	13,514	14,514	12,404	13,958	13,686	13,118	14,195	14,643	16,136	16,982
神奈川(調査月)	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
横浜・川崎	16,336	17,841	18,900	16,999	16,259	17,062	17,295	16,300	17,084	17,272	17,639	18,676	19,002
名古屋(調査月)	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
名駅エリア	14,816	15,219	15,141	16,018	17,770	17,615	18,360	17,497	17,396	17,126	16,939	17,007	16,690
伏見・丸の内エリア	11,516	10,896	12,360	11,335	10,881	10,434	10,569	12,666	12,523	11,624	11,273	12,414	12,437
栄・久屋大通エリア	13,646	12,748	13,669	13,002	13,429	14,691	14,289	14,478	15,074	15,196	16,152	15,775	15,678
平均値	13,326	12,954	13,723	13,452	14,027	14,247	14,406	14,880	14,998	14,649	14,788	15,065	14,935
大阪(調査月)	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
北区	15,160	14,931	14,717	15,035	14,508	14,990	15,162	14,650	14,152	14,181	15,155	14,768	15,124
西区	10,463	10,457	10,450	10,502	10,087	10,176	10,569	10,390	11,530	10,546	10,485	10,544	10,709
中央区	11,932	11,721	11,840	11,962	12,222	12,604	12,596	12,998	12,967	12,781	14,140	14,257	14,245
淀川区	12,321	12,083	12,500	14,352	13,583	13,341	13,424	14,842	14,952	15,870	15,564	14,409	13,662
平均値	12,469	12,298	12,377	12,963	12,600	12,778	12,938	13,220	13,400	13,345	13,836	13,495	13,435
福岡(調査月)	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
赤坂エリア	11,302	11,269	11,269	12,478	12,502	12,444	13,269	13,454	13,188	13,288	13,938	13,366	13,696
天神エリア	15,991	15,666	16,518	17,047	16,010	17,008	15,556	16,471	16,984	16,999	17,711	17,706	17,791
呉服町エリア	12,572	12,572	13,168	13,087	13,169	13,677	12,981	14,313	12,793	12,793	13,072	13,072	13,072
博多駅前エリア	12,247	11,347	11,488	11,714	11,686	11,863	12,003	12,173	12,507	12,091	12,002	12,244	12,201
博多駅東エリア	8,941	9,282	9,371	9,439	10,240	9,634	9,981	9,414	10,899	10,887	10,276	9,313	10,450
平均値	12,211	12,027	12,363	12,753	12,721	12,925	12,758	13,165	13,274	13,212	13,400	13,140	13,442

単位：円

平均値は小数第一位切り捨て

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

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 10 月 1 日～2007 年 10 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：6,196 棟

名古屋エリア：2,039 棟

大阪エリア：2,809 棟

福岡エリア：1,505 棟

合計：12,549 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・中村区「名古屋駅周辺エリア」では、直近 3 ヶ月間に累計約 2.3 ポイントも上昇した空室率が 0.02 ポイント低下し、ようやく上昇に歯止めがかかりました。一部の新築ビルを含む大型物件で募集条件を引き下げており、この効果がようやく出てきたものと見られます。

今月度の注目エリアはココ！（大阪圏）

大阪市・北区「梅田駅周辺エリア」では、まもなく竣工する新築ビルに対して 1000 坪規模の入居テナントが決定するなど、竣工前に満室稼動が見込まれています。同一エリア内から移転してくるテナントが多いため、それらのテナントが入居していたビルの二次空室に注目が集まっています。

今月度の注目エリアはココ！（福岡圏）

福岡市・中央区「博多駅周辺エリア」では、08 年 6 月に竣工予定の新築ビルの募集条件が正式に設定されました。共益費込みの坪単価は基準階 18,500 円と、07 年 9 月に竣工した著名新築物件とほぼ同等となる高額な条件設定で、同エリアでの新築に対する人気の高さを反映しています。

