

2007年12月度調査より 大型ビル¹(東京主要5区)の平均募集賃料2ヵ月ぶり上昇² ～ 2～3月の繁忙期には一時的な上昇局面も予測 ～

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・株式会社ビルディング企画(本社:東京都千代田区)では、2007年12月度の全国5大都市圏(札幌、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2008年2月下旬発行予定の『オフィスサーチ 2008年3月号』にまとめました。報道関係の方々には情報を逸早く伝えるため、オフィス賃料に関するページのみを抜粋し、お届けいたします。

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31,750円と前月比48円上がり、平均空室率については前月比+0.13ポイントの2.72%でした。

<12月度のポイント>

東京主要5区の12月度の大型ビル市況は、2ヵ月ぶりに平均募集賃料が上昇しました。しかし、その上げ幅はわずか48円と、前月までと同様横ばい傾向が続いています。エリア別に見ていくと、港区では当月、平均賃料が過去最高水準となる35,072円(前月比+1,852円)を記録していますが、これは当月におけるエリア内の大型移転件数が多かったことによる一時的な現象と見られます。主要5区ではこのほか、中央区でわずかに前月比上昇が見られるものの、他の千代田区・新宿区・渋谷区は軒並み前月から下落しており、特に千代田区は3ヵ月連続の下落で新丸ビル開業前の07年3月当時の水準まで戻っています。

今後の市場動向としては、2月・3月の繁忙期を迎えることで、賃料相場は一時的な上昇局面も予測されますが、前年から続く国際的な景気悪化のあおりを受けて市場には先行き不透明感が漂っています。このため、大幅な賃料上昇は見込めず、繁忙期を過ぎれば再び移転の動きは停滞化するものと見られます。

今回の調査は2007年12月1日から12月31日までの期間に、テナント募集を行った合計10,304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・神奈川圏以外の札幌・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!**」欄で考察しております。さらに『オフィスサーチ 2008年3月号』の抜粋資料(同封)に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、1月度(1月1日～1月31日)の調査結果は、速報版ニュースリリース(2008年2月中旬)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ヵ月間の空室推移】

LR(月号)	07/2	07/3	07/4	07/5	07/6	07/7	07/8	07/9	07/10	07/11	07/12	08/1・2	08/3
北海道(調査月)	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
札幌												7.96 ¹	7.74 ¹
東京(調査月)	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
千代田区	2.01%	1.99%	1.86%	1.67%	1.67%	1.76%	1.86%	1.97%	2.02%	2.15%	1.99%	1.57%	1.64%
中央区	2.74%	2.82%	3.02%	2.54%	2.67%	2.57%	1.98%	1.90%	1.97%	1.99%	2.23%	1.71%	1.61%
港区	3.96%	4.32%	3.93%	3.81%	3.59%	3.55%	4.00%	3.99%	3.63%	3.36%	3.44%	4.01%	4.15%
新宿区	2.84%	3.12%	2.82%	3.41%	3.21%	3.42%	3.62%	3.35%	3.36%	3.28%	2.99%	3.15%	3.08%
渋谷区	1.51%	2.27%	2.44%	2.63%	2.13%	2.25%	2.45%	2.68%	2.12%	2.33%	2.62%	2.51%	3.11%
平均値	2.61%	2.90%	2.81%	2.81%	2.65%	2.71%	2.78%	2.78%	2.62%	2.62%	2.65%	2.59%	2.72%
品川区	3.99%	4.43%	3.50%	3.48%	3.32%	3.14%	2.73%	2.49%	2.62%	2.53%	2.67%	2.20%	2.63%
豊島区	2.12%	1.53%	1.45%	1.48%	1.69%	2.14%	1.67%	1.99%	1.97%	2.16%	2.63%	2.52%	3.23%
台東区	2.79%	3.21%	1.95%	1.95%	2.18%	3.03%	3.20%	3.37%	3.28%	3.45%	3.41%	3.85%	2.63%
江東区	7.23%	5.51%	5.80%	5.51%	5.23%	5.54%	5.76%	6.70%	6.16%	6.12%	5.21%	5.22%	6.25%
神奈川(調査月)	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
横浜・川崎	4.21%	4.79%	5.10%	4.83%	4.44%	5.02%	5.23%	4.79%	4.74%	4.75%	5.11%	3.90% ²	3.60% ²
名古屋(調査月)	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
名駅エリア	5.04%	5.07%	6.37%	6.27%	5.99%	6.27%	5.61%	7.17%	7.44%	7.96%	7.94%	6.48%	5.65%
伏見・丸の内エリア	7.00%	7.17%	6.62%	5.83%	5.96%	5.83%	5.65%	5.44%	5.63%	6.33%	6.85%	5.84%	5.57%
栄・久屋大通エリア	7.63%	6.62%	7.06%	7.61%	7.33%	6.59%	5.39%	5.32%	6.46%	6.51%	6.91%	8.84%	8.73%
平均値	6.55%	6.28%	6.68%	6.57%	6.43%	6.23%	5.55%	5.98%	6.51%	6.93%	7.23%	7.05%	6.65%
大阪(調査月)	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
北区	2.86%	2.37%	1.71%	1.70%	1.98%	2.02%	1.96%	2.64%	2.45%	2.30%	2.33%	2.53%	3.16%
西区	8.81%	8.84%	8.30%	9.09%	8.88%	8.55%	8.30%	8.60%	8.63%	8.45%	7.98%	7.25%	7.49%
中央区	4.88%	4.82%	4.45%	3.64%	3.29%	4.05%	3.10%	3.75%	2.85%	3.16%	3.39%	3.35%	3.40%
淀川区	6.54%	6.33%	6.56%	6.76%	6.90%	6.44%	5.67%	5.89%	6.19%	6.19%	6.37%	5.37%	6.17%
平均値	5.77%	5.59%	5.25%	5.29%	5.26%	5.26%	4.75%	5.22%	5.03%	5.03%	5.02%	4.63%	5.06%
福岡(調査月)	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
赤坂エリア	8.08%	9.03%	7.70%	8.48%	8.00%	7.65%	8.46%	7.94%	8.15%	8.33%	7.45%	7.43%	6.33%
天神エリア	6.30%	6.72%	5.67%	5.47%	5.29%	5.55%	4.95%	4.95%	4.79%	4.83%	5.07%	4.97%	4.55%
呉服町エリア	5.21%	5.92%	5.87%	7.10%	7.65%	6.93%	6.52%	6.47%	6.92%	6.81%	6.71%	9.35%	9.14%
博多駅前エリア	10.96%	9.15%	8.17%	8.22%	7.89%	7.77%	8.37%	8.07%	8.60%	8.71%	8.23%	8.20%	8.16%
博多駅東エリア	9.12%	7.54%	6.85%	7.06%	7.86%	7.91%	6.32%	6.74%	5.57%	5.32%	5.06%	6.97%	7.31%
平均値	7.93%	7.67%	6.85%	7.26%	7.34%	7.16%	6.92%	6.83%	6.81%	6.80%	6.50%	7.38%	7.10%

単位：%

【各エリア 過去13ヵ月間の賃料推移】

LR(月号)	07/2	07/3	07/4	07/5	07/6	07/7	07/8	07/9	07/10	07/11	07/12	08/1・2	08/3
北海道(調査月)	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
札幌												10,045 ¹	9,842 ¹
東京(調査月)	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
千代田区	28,708	30,913	31,895	34,632	33,998	36,255	36,930	36,049	36,491	37,376	36,809	36,032	34,875
中央区	24,971	23,305	23,545	24,227	25,369	25,670	26,871	27,240	29,386	27,789	27,112	26,201	26,265
港区	28,192	27,754	28,075	27,423	28,137	27,872	28,960	32,216	32,005	33,971	33,303	33,220	35,072
新宿区	22,781	23,575	23,163	22,712	23,186	25,536	26,437	26,252	26,189	28,966	28,349	29,502	29,343
渋谷区	26,016	27,250	28,596	27,556	27,566	28,639	30,374	31,546	32,608	31,843	34,276	33,556	33,196
平均値	26,133	26,559	27,055	27,310	27,651	28,794	29,914	30,661	31,336	31,989	31,970	31,702	31,750
品川区	20,011	19,991	20,839	19,540	20,003	18,874	19,449	20,455	21,093	19,486	18,809	20,623	21,059
豊島区	18,926	20,419	20,885	21,096	19,856	21,658	17,131	18,152	18,695	21,839	22,086	19,374	20,910
台東区	16,989	17,398	18,390	17,092	16,995	17,830	17,484	16,881	17,266	18,814	18,249	16,327	17,331
江東区	14,390	13,514	14,514	12,404	13,958	13,686	13,118	14,195	14,643	16,136	16,982	17,617	17,553
神奈川(調査月)	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
横浜・川崎	18,900	16,999	16,259	17,062	17,295	16,300	17,084	17,272	17,639	18,676	19,002	15,395 ²	14,834 ²
名古屋(調査月)	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
名駅エリア	15,141	16,018	17,770	17,615	18,360	17,497	17,396	17,126	16,939	17,007	16,690	20,744	15,045
伏見・丸の内エリア	12,360	11,335	10,881	10,434	10,569	12,666	12,523	11,624	11,273	12,414	12,437	13,710	13,964
栄・久屋大通エリア	13,669	13,002	13,429	14,691	14,289	14,478	15,074	15,196	16,152	15,775	15,678	14,468	14,491
平均値	13,723	13,452	14,027	14,247	14,406	14,880	14,998	14,649	14,788	15,065	14,935	16,307	14,500
大阪(調査月)	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
北区	14,717	15,035	14,508	14,990	15,162	14,650	14,152	14,181	15,155	14,768	15,124	14,827	15,252
西区	10,450	10,502	10,087	10,176	10,569	10,390	11,530	10,546	10,485	10,544	10,709	10,000	9,923
中央区	11,840	11,962	12,222	12,604	12,596	12,998	12,967	12,781	14,140	14,257	14,245	13,776	13,558
淀川区	12,500	14,352	13,583	13,341	13,424	14,842	14,952	15,870	15,564	14,409	13,662	15,676	16,906
平均値	12,377	12,963	12,600	12,778	12,938	13,220	13,400	13,345	13,836	13,495	13,435	13,570	13,910
福岡(調査月)	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
赤坂エリア	11,269	12,478	12,502	12,444	13,269	13,454	13,188	13,288	13,938	13,366	13,696	12,613	12,641
天神エリア	16,518	17,047	16,010	17,008	15,556	16,471	16,984	16,999	17,711	17,706	17,791	17,855	17,647
呉服町エリア	13,168	13,087	13,169	13,677	12,981	14,313	12,793	12,793	13,072	13,072	13,072	12,790	10,096
博多駅前エリア	11,488	11,714	11,686	11,863	12,003	12,173	12,507	12,091	12,002	12,244	12,201	11,994	12,912
博多駅東エリア	9,371	9,439	10,240	9,634	9,981	9,414	10,899	10,887	10,276	9,313	10,450	10,355	10,867
平均値	12,363	12,753	12,721	12,925	12,758	13,165	13,274	13,212	13,400	13,140	13,442	13,121	12,833

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。

平均値は小数第一位切り捨て

『LEASING REPORT』は2008年1・2合併号から

1 11月度より調査開始

『office search』と名前を変え、新メディアとしてスタートしています。

2 11月度より横浜のみ(川崎除く)

<データ概要>

LEASING MARKET ANALYSIS 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 12 月 1 日～2007 年 12 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

北海道エリア(札幌圏)： 634 棟 関東エリア(東京・神奈川)：4,006 棟

中部エリア(名古屋圏)： 1,883 棟 関西エリア(大阪圏)： 2,609 棟

九州・中国エリア(福岡圏)： 1,172 棟 合計： 10,304 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！（札幌圏）

札幌市では「札幌駅前通エリア」を中心に、企業の業績不振や経営難による札幌支店の撤退、あるいは支店規模の縮小による事務所スペースの減少が相次いでいます。一時は基準階 100 坪以上の大型物件の供給量に不足感さえあった市場性に変化の兆しが見られます。

今月度の注目エリアはココ！（名古屋圏）

名古屋市「名古屋駅周辺エリア」では当月、季節要因も後押しして全体的にテナントの成約件数が増加し、空室率は前月比 - 0.83 ポイントと大幅に改善されています。傾向としては、新築物件だけでなく、設備・内装などをリニューアルした既存物件でも成約が進んでいるようです。

今月度の注目エリアはココ！（大阪圏）

大阪市・中央区「心斎橋・難波エリア」では、メインストリートである御堂筋沿いを中心に、地下鉄御堂筋線沿線から至近距離にある物件については順調にテナント成約が進んでいるようです。2008 年に竣工する新築物件に関しても、ほとんどのビルが成約済みとなっている状況にあります。

今月度の注目エリアはココ！（福岡圏）

福岡市・博多区「博多駅周辺エリア」では、駅前の一部のビルで賃料改定の動きが見られ、徐々に相場は上昇傾向にあります。また、駅東では 100 坪以上の大型物件で空室が目立つものの、空室率は前月比 - 0.34%と低下しており、全般的に市場は活性化しつつあると見ています。

