

**2007年12月度調査より  
大型ビル<sup>1</sup>(東京主要5区)の平均募集賃料2ヵ月ぶり上昇<sup>2</sup>  
～ 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/>



## <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。

