

確定版

報道関係各位

2008年2月28日

2008年1月度調査より 大型ビル¹(東京主要5区)の平均募集賃料は直近3年間で最高値² ～ 市場の品薄感と都市再開発で相場は高水準をキープ ～

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、2008年1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3月下旬発行予定の『オフィスサーチ 2008年4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 32,038 円と前月比 288 円上昇し、平均空室率については前月比 +0.11 ポイントの 2.83%でした。

<1月度のポイント>

東京主要5区の1月度の大型ビル市況は、2007年10月度調査以来、4ヵ月連続で平均募集賃料の変動が上下幅300円以内で推移しており、高止まり状態が続いています。当月度は、2004年9月以降の直近3年間で最高値となる32,038円を記録しました。これは多くの企業で決算月を迎える3月を控えて移転需要が拡大する季節要因を背景に、市場に優良物件が出回り始めている状況を示しています。エリア別に見ると、千代田区 36,180 円(前月比 +1,305 円)・新宿区 30,572 円(前月比 +1,229 円)が目立っています。千代田区は4ヵ月ぶりの上昇となりますが、これは今年予定される大型物件の新規供給量が前年度より大幅に減少するため、市場に品薄感があり、貸手側が強気な賃料設定をしていることが要因と見ています。また、西新宿エリアの再開発や副都心線の開通など、区全体が活気づいている新宿区では30,000円台を超えました。

ただし、上記の募集賃料に対し、テナント側の条件交渉に応じるビルも見られるのが実態です。今後の市場動向としては、2～3月度調査まで引き続き賃料の上昇局面が見込まれますが、繁忙期を過ぎて需要が縮小すれば、相場は横ばいから緩やかな下落に向かうものと見ています。

今回の調査は2008年1月1日から1月31日までの期間に、テナント募集を行った合計11,739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4月号』の抜粋資料「LEASING MARKET ANALYSIS 2008年1月度調査」(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、2月度(2月1日～2月29日)の調査結果は、速報版ニュースリリース(2008年3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：2008 年 1 月 1 日～2008 年 1 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)： 651 棟 関東エリア(東京・神奈川)：4,677 棟

中部エリア(名古屋圏)： 1,832 棟 関西エリア(大阪圏)： 2,665 棟

九州・中国エリア(福岡圏)： 1,914 棟 合計： 11,739 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、年明けからわずか 1 ヶ月余りで企業の移転需要が急増しています。50 坪以上の空室に対しては、前月比約 2 倍の引き合いがあるものと見られ、次月度以降もこの傾向が継続するものと予測されているため、市場に品薄感が漂い始めています。

今月度の注目エリアはココ！（名古屋圏）

名古屋市「名古屋駅エリア」では当月、空室率が前月比 0.79 ポイント上昇して 6.44%となりました。前月は年末の追い込み需要でテナント成約が進み、空室率が一気に低下しましたが、年が明けて老朽化ビルの取り壊しや改修工事のための退去が増え、再び空室率に上昇が見られます。

今月度の注目エリアはココ！（大阪圏）

大阪市・北区「北梅田エリア」では、2008 年に竣工する大型新築ビルの成約が順調に進んでいます。平均募集賃料は 20,111 円(前月比 + 1,254 円)と、2004 年 9 月以降の直近 3 年間で初めて 20,000 円台を突破しました。梅田北再開発の進捗に伴い、今後の賃料相場動向に注目されます。

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、中心部のオフィスビルで 100 坪前後の大型物件の内定・解約の動きが目立っています。空室率は前月比 + 0.96 ポイントとなる 5.51%に上昇。上がり過ぎの賃料水準にテナントが息切れしている状況で、相場高騰は限界に近づいていると見られます。

