

確定版

報道関係各位

2008年3月27日

2008年2月度調査より 大型ビル¹(東京主要5区)平均募集賃料は最高値²も一部で値下げ ～ 景気後退に伴う先行き不透明感で貸手市場に陰り ～

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2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4月下旬発行予定の『オフィスサーチ 2008年5月号』にまとめました。報道関係の方々には情報を逸早くお伝えするため、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 32,094 円と前月比 56 円上昇し、平均空室率については前月比 -0.13 ポイントの 2.70%でした。

<2月度のポイント>

東京主要5区の2月度の大型ビル市況は、平均募集賃料が前月比+56円の坪単価 32,094 円となりました。賃料相場はこれで3ヵ月連続の上昇、さらに2004年9月以降直近3年間における平均賃料の最高値を2ヵ月連続で更新しました。また、前月度にやや上昇した空室率は当月再び低下し、企業移転の繁忙期らしい市場の活気を示しており、とりわけ大型案件の成約が目立った千代田区(1.38%)と、エリア内で老朽化物件の取り壊しが多かった中央区(1.42%)の2区で空室率低下が進んでいます。また、空室率が前月比 0.51 ポイント低下した新宿区(2.82%)では、今年6月の副都心線開通などによる東新宿の需要増に加え、西新宿の超高層ビル街では賃料上昇のピークを過ぎて一部で値下げも始まっているなど、駅の東西で大きな変動が起きているなど。

一方、市場の実勢価格の動向を見ると、全世界的な景気後退に伴う先行き不安感が、従来よりも早いタイミングで市況に反映していることが分かります。主要ビジネスエリアをわずかに外れただけで、竣工後も入居テナントがなかなか決まらない新築ビル、空室期間が長引いて募集賃料を引き下げる既存ビルなど、テナント誘致に苦戦する物件が目につきはじめており、長らく続いてきた貸手市場にも陰りが見えてきました

今回の調査は2008年2月1日から2月29日までの期間に、テナント募集を行った合計10,372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5月号』の抜粋資料「LEASING MARKET ANALYSIS 2008年2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、3月度(3月1日～3月31日)の調査結果は、速報版ニュースリリース(2008年4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 大型ビル過去 13 カ月間の空室推移】

LR(月号)	07/4	07/5	07/6	07/7	07/8	07/9	07/10	07/11	07/12	08/1	08/3	08/4	08/5
北海道(調査月)	07/2	07/3	07/4	07/5	07/6	07/7	07/8	07/9	07/10	07/11	07/12	08/1	08/2
札幌										7.96%	7.74%	7.78%	7.92%
東京(調査月)	07/2	07/3	07/4	07/5	07/6	07/7	07/8	07/9	07/10	07/11	07/12	08/1	08/2
千代田区	1.86%	1.67%	1.67%	1.76%	1.86%	1.97%	2.02%	2.15%	1.99%	1.57%	1.64%	1.50%	1.38%
中央区	3.02%	2.54%	2.67%	2.57%	1.98%	1.90%	1.97%	1.99%	2.23%	1.71%	1.61%	1.55%	1.42%
港区	3.93%	3.81%	3.59%	3.55%	4.00%	3.99%	3.63%	3.36%	3.44%	4.01%	4.15%	4.20%	4.02%
新宿区	2.82%	3.41%	3.21%	3.42%	3.62%	3.35%	3.36%	3.28%	2.99%	3.15%	3.08%	3.33%	2.82%
渋谷区	2.44%	2.63%	2.13%	2.25%	2.45%	2.68%	2.12%	2.33%	2.62%	2.51%	3.11%	3.56%	3.84%
平均値	2.81%	2.81%	2.65%	2.71%	2.78%	2.78%	2.62%	2.62%	2.65%	2.59%	2.72%	2.83%	2.70%
品川区	3.50%	3.48%	3.32%	3.14%	2.73%	2.49%	2.62%	2.53%	2.67%	2.20%	2.63%	1.76%	1.35%
豊島区	1.45%	1.48%	1.69%	2.14%	1.67%	1.99%	1.97%	2.16%	2.63%	2.52%	3.23%	2.31%	2.39%
台東区	1.95%	1.95%	2.18%	3.03%	3.20%	3.37%	3.28%	3.45%	3.41%	3.85%	2.63%	2.06%	2.28%
江東区	5.80%	5.51%	5.23%	5.54%	5.76%	6.70%	6.16%	6.12%	5.21%	5.22%	6.25%	6.19%	5.39%
神奈川(調査月)	07/2	07/3	07/4	07/5	07/6	07/7	07/8	07/9	07/10	07/11	07/12	08/1	08/2
横浜・川崎	5.10%	4.83%	4.44%	5.02%	5.23%	4.79%	4.74%	4.75%	5.11%	3.90%	3.60%	3.90%	4.20%
名古屋(調査月)	07/2	07/3	07/4	07/5	07/6	07/7	07/8	07/9	07/10	07/11	07/12	08/1	08/2
名駅エリア	6.37%	6.27%	5.99%	6.27%	5.61%	7.17%	7.44%	7.96%	7.94%	6.48%	5.65%	6.44%	5.95%
伏見・丸の内エリア	6.62%	5.83%	5.96%	5.83%	5.65%	5.44%	5.63%	6.33%	6.85%	5.84%	5.57%	6.18%	6.11%
栄・久屋大通エリア	7.06%	7.61%	7.33%	6.59%	5.39%	5.32%	6.46%	6.51%	6.91%	8.84%	8.73%	8.83%	9.10%
平均値	6.68%	6.57%	6.43%	6.23%	5.55%	5.98%	6.51%	6.93%	7.23%	7.05%	6.65%	7.15%	7.05%
大阪(調査月)	07/2	07/3	07/4	07/5	07/6	07/7	07/8	07/9	07/10	07/11	07/12	08/1	08/2
北区	1.71%	1.70%	1.98%	2.02%	1.96%	2.64%	2.45%	2.30%	2.33%	2.53%	3.16%	3.19%	3.22%
西区	8.30%	9.09%	8.88%	8.55%	8.30%	8.60%	8.63%	8.45%	7.98%	7.25%	7.49%	7.33%	8.46%
中央区	4.45%	3.64%	3.29%	4.05%	3.10%	3.75%	2.85%	3.16%	3.39%	3.35%	3.40%	3.39%	3.75%
淀川区	6.56%	6.76%	6.90%	6.44%	5.67%	5.89%	6.19%	6.19%	6.37%	5.37%	6.17%	6.51%	5.86%
平均値	5.25%	5.29%	5.26%	5.26%	4.75%	5.22%	5.03%	5.03%	5.02%	4.63%	5.06%	5.11%	5.32%
福岡(調査月)	07/2	07/3	07/4	07/5	07/6	07/7	07/8	07/9	07/10	07/11	07/12	08/1	08/2
赤坂エリア	7.70%	8.48%	8.00%	7.65%	8.46%	7.94%	8.15%	8.33%	7.45%	7.43%	6.33%	6.33%	8.01%
天神エリア	5.67%	5.47%	5.29%	5.55%	4.95%	4.95%	4.79%	4.83%	5.07%	4.97%	4.55%	5.51%	4.27%
呉服町エリア	5.87%	7.10%	7.65%	6.93%	6.52%	6.47%	6.92%	6.81%	6.71%	9.35%	9.14%	8.89%	8.59%
博多駅前エリア	8.17%	8.22%	7.89%	7.77%	8.37%	8.07%	8.60%	8.71%	8.23%	8.20%	8.16%	8.59%	8.59%
博多駅東エリア	6.85%	7.06%	7.86%	7.91%	6.32%	6.74%	5.57%	5.32%	5.06%	6.97%	7.31%	7.31%	7.32%
平均値	6.85%	7.26%	7.34%	7.16%	6.92%	6.83%	6.81%	6.80%	6.50%	7.38%	7.10%	7.33%	7.36%

1 11月度より調査開始

2 11月度より横浜のみ(川崎除く)

【各エリア 大型ビル過去 13 カ月間の賃料推移】

LR(月号)	07/4	07/5	07/6	07/7	07/8	07/9	07/10	07/11	07/12	08/1	08/3	08/4	08/5
北海道(調査月)	07/2	07/3	07/4	07/5	07/6	07/7	07/8	07/9	07/10	07/11	07/12	08/1	08/2
札幌										10,045円	9,842円	10,066円	10,303円
東京(調査月)	07/2	07/3	07/4	07/5	07/6	07/7	07/8	07/9	07/10	07/11	07/12	08/1	08/2
千代田区	31,895円	34,632円	33,998円	36,255円	36,930円	36,049円	36,491円	37,376円	36,809円	36,032円	34,875円	36,180円	35,578円
中央区	23,545円	24,227円	25,369円	25,670円	26,871円	27,240円	29,386円	27,789円	27,112円	26,201円	26,265円	25,453円	24,714円
港区	28,075円	27,423円	28,137円	27,872円	28,960円	32,216円	32,005円	33,971円	33,303円	33,220円	35,072円	35,027円	35,226円
新宿区	23,163円	22,712円	23,186円	25,536円	26,437円	26,252円	26,189円	28,966円	28,349円	29,502円	29,343円	30,572円	33,509円
渋谷区	28,596円	27,556円	27,566円	28,639円	30,374円	31,546円	32,608円	31,843円	34,276円	33,556円	33,196円	32,958円	31,445円
平均値	27,055円	27,310円	27,651円	28,794円	29,914円	30,661円	31,336円	31,989円	31,970円	31,702円	31,750円	32,038円	32,094円
品川区	20,839円	19,540円	20,003円	18,874円	19,449円	20,455円	21,093円	19,486円	18,809円	20,623円	21,059円	17,393円	20,375円
豊島区	20,885円	21,096円	19,856円	21,658円	17,131円	18,152円	18,695円	21,839円	22,086円	19,374円	20,910円	22,223円	21,156円
台東区	18,390円	17,092円	16,995円	17,830円	17,484円	16,881円	17,266円	18,814円	18,249円	16,327円	17,331円	16,273円	16,209円
江東区	14,514円	12,404円	13,958円	13,686円	13,118円	14,195円	14,643円	16,136円	16,982円	17,617円	17,553円	13,155円	17,180円
神奈川(調査月)	07/2	07/3	07/4	07/5	07/6	07/7	07/8	07/9	07/10	07/11	07/12	08/1	08/2
横浜・川崎	16,259円	17,062円	17,295円	16,300円	17,084円	17,272円	17,639円	18,676円	19,002円	15,395円	14,834円	15,155円	15,578円
名古屋(調査月)	07/2	07/3	07/4	07/5	07/6	07/7	07/8	07/9	07/10	07/11	07/12	08/1	08/2
名駅エリア	17,770円	17,615円	18,360円	17,497円	17,396円	17,126円	16,939円	17,007円	16,690円	20,744円	15,045円	15,200円	14,804円
伏見・丸の内エリア	10,881円	10,434円	10,569円	12,666円	12,523円	11,624円	11,273円	12,414円	12,437円	13,710円	13,964円	13,904円	13,674円
栄・久屋大通エリア	13,429円	14,691円	14,289円	14,478円	15,074円	15,196円	16,152円	15,775円	15,678円	14,468円	14,491円	15,599円	15,556円
平均値	14,027円	14,247円	14,406円	14,880円	14,998円	14,649円	14,788円	15,065円	14,935円	16,307円	14,500円	14,901円	14,678円
大阪(調査月)	07/2	07/3	07/4	07/5	07/6	07/7	07/8	07/9	07/10	07/11	07/12	08/1	08/2
北区	14,508円	14,990円	15,162円	14,650円	14,152円	14,181円	15,155円	14,768円	15,124円	14,827円	15,252円	15,893円	15,635円
西区	10,087円	10,176円	10,569円	10,390円	11,530円	10,546円	10,485円	10,544円	10,709円	10,000円	9,923円	9,636円	9,818円
中央区	12,222円	12,604円	12,596円	12,998円	12,967円	12,781円	14,140円	14,257円	14,245円	13,776円	13,558円	13,562円	13,479円
淀川区	13,583円	13,341円	13,424円	14,842円	14,952円	15,870円	15,564円	14,409円	13,662円	15,676円	16,906円	16,567円	15,591円
平均値	12,600円	12,778円	12,938円	13,220円	13,400円	13,345円	13,836円	13,495円	13,435円	13,570円	13,910円	13,915円	13,631円
福岡(調査月)	07/2	07/3	07/4	07/5	07/6	07/7	07/8	07/9	07/10	07/11	07/12	08/1	08/2
赤坂エリア	12,502円	12,444円	13,269円	13,454円	13,188円	13,288円	13,938円	13,366円	13,696円	12,613円	12,641円	13,696円	13,333円
天神エリア	16,010円	17,008円	15,556円	16,471円	16,984円	16,999円	17,711円	17,706円	17,791円	17,855円	17,647円	17,791円	16,277円
呉服町エリア	13,169円	13,677円	12,981円	14,313円	12,793円	12,793円	13,072円	13,072円	13,072円	12,790円	10,096円	13,072円	9,573円
博多駅前エリア	11,686円	11,863円	12,003円	12,173円	12,507円	12,091円	12,002円	12,244円	12,201円	11,994円	12,912円	12,201円	14,500円
博多駅東エリア	10,240円	9,634円	9,981円	9,414円	10,899円	10,887円	10,276円	9,313円	10,450円	10,355円	10,867円	10,450円	11,250円
平均値	12,721円	12,925円	12,758円	13,165円	13,274円	13,212円	13,400円	13,140円	13,442円	13,121円	12,833円	13,442円	12,987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。

『LEASING REPORT』は 2008 年 1・2 合併号から

『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。

<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 2 月 1 日～2008 年 2 月 29 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)： 638 棟 関東エリア(東京・神奈川)：4,652 棟

中部エリア(名古屋圏)： 1,903 棟 関西エリア(大阪圏)： 1,970 棟

九州・中国エリア(福岡圏)： 1,209 棟 合計： 10,372 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」を中心とする主要ビジネスエリアで、企業移転や拠点展開、新規設立の動きが活発化しています。その一方で、事業規模縮小に伴い、賃料の高い優良物件を解約する動きも目立つようになり、今後は新規成約面積と同等の貸床の増加も見込まれます。

今月度の注目エリアはココ！(名古屋圏)

名古屋市「伏見・丸の内エリア」では当月、空室率が前月比 0.07 ポイント改善されて 6.11%となりました。名古屋市内で最も新規供給量の多いエリアですが、昨秋以降、特に中型以下のビルではテナント成約の動きが鈍り、新築ビルでも竣工時即満室とならないケースが増えてきています。

今月度の注目エリアはココ！(大阪圏)

大阪市・西区「肥後橋エリア」では当月、空室率が前月比+1.13 ポイントという異常値を観測し、8.46%に達しました。これに伴う当エリアの賃料水準下落と、周辺の北区や中央区の賃料水準上昇から、経費削減を目的として割安感のある当エリアに移転してくるケースが増えてきています。

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、新築物件を中心に 50 坪以上の中型～大型ビルで移転の動きが目立ち、空室率は前月比-1.24 ポイントとなる 4.27%へ大幅に低下しています。これは前月まで賃料上昇が続いた反動と見られ、平均賃料は前月比-1,514 円と下落気配を見せています。

