

確定版

報道関係各位

2008年4月24日

2008年3月度調査より
繁忙期にも関わらず大型ビル¹(東京5区)平均募集賃料は前月割れ²
～ 空室率は14ヵ月ぶりの高水準まで上昇、景気後退の影響顕著に～

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3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5月下旬発行予定の『オフィスサーチ 2008年6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31,841円と前月比253円下落し、平均空室率については前月比+0.16ポイントの2.86%でした。

<3月度のポイント>

東京主要5区の3月度の大型ビル市況は、平均賃料が坪単価(共益費込み)31,841円となりました。年度末の企業のオフィス移転繁忙期でありながら、賃料相場は前月比-253円と4ヵ月ぶりに下落し、2007年12月度以来の32,000円割れとなりました。また、空室率は前月より0.16ポイント上昇し、2.86%となっています。空室率が2.85%を超えたのは2007年1月度(2.90%)以来14ヵ月ぶりのことですが、当時は多くの企業が過去最高益を更新した“いざなぎ超え”、といわれる空前の好況下であり、新築ビル大量供給を受けての一時的な空室率上昇でした。しかし、今回はサブプライムローン問題以降の世界的な景気後退により、多くの企業で業績が伸び悩むなかでの空室率上昇であり、前回のように一時的なもので終わるとは考えにくいのが実情です。

地域別に見ていくと、今月は渋谷区の空室率上昇が顕著です。前月比+0.48ポイントの4.32%という数値は、直近1年間で空室率が最も低かった07年8月期時点(2.12%)と比較してじつに2倍以上、+2.20ポイントの上昇となっています。同区は主要5区の中では純粋なオフィスビルの棟数が少なく、常に100坪以上の大型空室に品薄感のある地域のため、賃料相場の上昇によるテナントの解約などの動きがあると、全体の数字に影響しやすい傾向があります。

主要5区全体の賃料相場は今後、緩やかな下落に向かうことが予想されます。

今回の調査は2008年3月1日から3月31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!」欄で考察をしております。さらに『オフィスサーチ 2008年6月号』の抜粋資料「LEASING MARKET ANALYSIS 2008年3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、4月度(4月1日～4月30日)の調査結果は、速報版ニュースリリース(2008年5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/>

1 11月度より調査開始
2 11月度より横浜のみ(川崎除く)
(平均値は小数第一位切り捨て)

【各エリア 大型ビル過去13カ月間の空室推移】

| LR(月号) | 07/5 | 07/6 | 07/7 | 07/8 | 07/9 | 07/10 | 07/11 | 07/12 | 08/1 | 08/3 | 08/4 | 08/5 | 08/6 |
|-----------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 北海道(調査月) | 07/3 | 07/4 | 07/5 | 07/6 | 07/7 | 07/8 | 07/9 | 07/10 | 07/11 | 07/12 | 08/1 | 08/2 | 08/3 |
| 札幌 | | | | | | | | | 7.96% | 7.74% | 7.78% | 7.92% | 8.24% |
| 東京(調査月) | 07/3 | 07/4 | 07/5 | 07/6 | 07/7 | 07/8 | 07/9 | 07/10 | 07/11 | 07/12 | 08/1 | 08/2 | 08/3 |
| 千代田区 | 1.67% | 1.67% | 1.76% | 1.86% | 1.97% | 2.02% | 2.15% | 1.99% | 1.57% | 1.64% | 1.50% | 1.38% | 1.39% |
| 中央区 | 2.54% | 2.67% | 2.57% | 1.98% | 1.90% | 1.97% | 1.99% | 2.23% | 1.71% | 1.61% | 1.55% | 1.42% | 1.47% |
| 港区 | 3.81% | 3.59% | 3.55% | 4.00% | 3.99% | 3.63% | 3.36% | 3.44% | 4.01% | 4.15% | 4.20% | 4.02% | 4.18% |
| 新宿区 | 3.41% | 3.21% | 3.42% | 3.62% | 3.35% | 3.36% | 3.28% | 2.99% | 3.15% | 3.08% | 3.33% | 2.82% | 2.95% |
| 渋谷区 | 2.63% | 2.13% | 2.25% | 2.45% | 2.68% | 2.12% | 2.33% | 2.62% | 2.51% | 3.11% | 3.56% | 3.84% | 4.32% |
| 平均値 | 2.81% | 2.65% | 2.71% | 2.78% | 2.78% | 2.62% | 2.62% | 2.65% | 2.59% | 2.72% | 2.83% | 2.70% | 2.86% |
| 品川区 | 3.48% | 3.32% | 3.14% | 2.73% | 2.49% | 2.62% | 2.53% | 2.20% | 2.20% | 2.63% | 1.76% | 1.35% | 2.19% |
| 豊島区 | 1.48% | 1.69% | 2.14% | 1.67% | 1.99% | 1.97% | 2.16% | 2.63% | 2.52% | 3.23% | 2.31% | 2.39% | 3.07% |
| 台東区 | 1.95% | 2.18% | 3.03% | 3.20% | 3.37% | 3.28% | 3.45% | 3.41% | 3.85% | 2.63% | 2.06% | 2.28% | 2.43% |
| 江東区 | 5.51% | 5.23% | 5.54% | 5.76% | 6.70% | 6.16% | 6.12% | 5.21% | 5.22% | 6.25% | 6.19% | 5.39% | 4.75% |
| 神奈川(調査月) | 07/3 | 07/4 | 07/5 | 07/6 | 07/7 | 07/8 | 07/9 | 07/10 | 07/11 | 07/12 | 08/1 | 08/2 | 08/3 |
| 横浜・川崎 | 4.83% | 4.44% | 5.02% | 5.23% | 4.79% | 4.74% | 4.75% | 5.11% | 3.90% | 3.60% | 3.90% | 4.20% | 4.70% |
| 名古屋(調査月) | 07/3 | 07/4 | 07/5 | 07/6 | 07/7 | 07/8 | 07/9 | 07/10 | 07/11 | 07/12 | 08/1 | 08/2 | 08/3 |
| 名駅エリア | 6.27% | 5.99% | 6.27% | 5.61% | 7.17% | 7.44% | 7.96% | 7.94% | 6.48% | 5.65% | 6.44% | 5.95% | 5.95% |
| 伏見・丸の内エリア | 5.83% | 5.96% | 5.83% | 5.65% | 5.44% | 5.63% | 6.33% | 6.85% | 5.84% | 5.57% | 6.18% | 6.11% | 5.79% |
| 栄・久屋大通エリア | 7.61% | 7.33% | 6.59% | 5.39% | 5.32% | 6.46% | 6.51% | 6.91% | 8.84% | 8.73% | 8.83% | 9.10% | 9.10% |
| 平均値 | 6.57% | 6.43% | 6.23% | 5.55% | 5.98% | 6.51% | 6.93% | 7.23% | 7.05% | 6.65% | 7.15% | 7.05% | 6.95% |
| 大阪(調査月) | 07/3 | 07/4 | 07/5 | 07/6 | 07/7 | 07/8 | 07/9 | 07/10 | 07/11 | 07/12 | 08/1 | 08/2 | 08/3 |
| 北区 | 1.70% | 1.98% | 2.02% | 1.96% | 2.64% | 2.45% | 2.30% | 2.33% | 2.53% | 3.16% | 3.19% | 3.22% | 3.57% |
| 西区 | 9.09% | 8.88% | 8.55% | 8.30% | 8.60% | 8.63% | 8.45% | 7.98% | 7.25% | 7.49% | 7.33% | 8.46% | 8.24% |
| 中央区 | 3.64% | 3.29% | 4.05% | 3.10% | 3.75% | 2.85% | 3.16% | 3.39% | 3.35% | 3.40% | 3.39% | 3.75% | 3.70% |
| 淀川区 | 6.76% | 6.90% | 6.44% | 5.67% | 5.89% | 6.19% | 6.19% | 6.37% | 5.37% | 6.17% | 6.51% | 5.86% | 5.68% |
| 平均値 | 5.29% | 5.26% | 5.26% | 4.75% | 5.22% | 5.03% | 5.03% | 5.02% | 4.63% | 5.06% | 5.11% | 5.32% | 5.30% |
| 福岡(調査月) | 07/3 | 07/4 | 07/5 | 07/6 | 07/7 | 07/8 | 07/9 | 07/10 | 07/11 | 07/12 | 08/1 | 08/2 | 08/3 |
| 赤坂エリア | 8.48% | 8.00% | 7.65% | 8.46% | 7.94% | 8.15% | 8.33% | 7.45% | 7.43% | 6.33% | 6.33% | 8.01% | 8.01% |
| 天神エリア | 5.47% | 5.29% | 5.55% | 4.95% | 4.95% | 4.79% | 4.83% | 5.07% | 4.97% | 4.55% | 5.51% | 4.27% | 4.30% |
| 呉服町エリア | 7.10% | 7.65% | 6.93% | 6.52% | 6.47% | 6.92% | 6.81% | 6.71% | 9.35% | 9.14% | 8.99% | 8.59% | 8.59% |
| 博多駅前エリア | 8.22% | 7.89% | 7.77% | 8.37% | 8.07% | 8.60% | 8.71% | 8.23% | 8.20% | 8.16% | 8.59% | 8.59% | 9.33% |
| 博多駅東エリア | 7.06% | 7.86% | 7.91% | 6.32% | 6.74% | 5.57% | 5.32% | 5.06% | 6.97% | 7.31% | 7.31% | 7.32% | 7.32% |
| 平均値 | 7.26% | 7.34% | 7.16% | 6.92% | 6.83% | 6.81% | 6.80% | 6.50% | 7.38% | 7.10% | 7.33% | 7.36% | 7.51% |

【各エリア 大型ビル過去13カ月間の賃料推移】

| LR(月号) | 07/5 | 07/6 | 07/7 | 07/8 | 07/9 | 07/10 | 07/11 | 07/12 | 08/1 | 08/3 | 08/4 | 08/5 | 08/6 |
|-----------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| 北海道(調査月) | 07/3 | 07/4 | 07/5 | 07/6 | 07/7 | 07/8 | 07/9 | 07/10 | 07/11 | 07/12 | 08/1 | 08/2 | 08/3 |
| 札幌 | | | | | | | | | 10,045円 | 9,842円 | 10,066円 | 10,303円 | 10,879円 |
| 東京(調査月) | 07/3 | 07/4 | 07/5 | 07/6 | 07/7 | 07/8 | 07/9 | 07/10 | 07/11 | 07/12 | 08/1 | 08/2 | 08/3 |
| 千代田区 | 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 | 35,082円 |
| 中央区 | 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 | 26,833円 |
| 港区 | 27,423円 | 28,137円 | 27,872円 | 28,960円 | 32,216円 | 32,005円 | 33,971円 | 33,303円 | 33,020円 | 35,072円 | 35,227円 | 35,226円 | 33,760円 |
| 新宿区 | 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 | 29,657円 |
| 渋谷区 | 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 | 33,875円 |
| 平均値 | 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 | 31,841円 |
| 品川区 | 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 | 20,365円 |
| 豊島区 | 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 | 19,681円 |
| 台東区 | 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 | 16,123円 |
| 江東区 | 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 | 16,117円 |
| 神奈川(調査月) | 07/3 | 07/4 | 07/5 | 07/6 | 07/7 | 07/8 | 07/9 | 07/10 | 07/11 | 07/12 | 08/1 | 08/2 | 08/3 |
| 横浜・川崎 | 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 | 15,778円 |
| 名古屋(調査月) | 07/3 | 07/4 | 07/5 | 07/6 | 07/7 | 07/8 | 07/9 | 07/10 | 07/11 | 07/12 | 08/1 | 08/2 | 08/3 |
| 名駅エリア | 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 | 13,342円 |
| 伏見・丸の内エリア | 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 | 13,624円 |
| 栄・久屋大通エリア | 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 | 16,242円 |
| 平均値 | 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 | 14,403円 |
| 大阪(調査月) | 07/3 | 07/4 | 07/5 | 07/6 | 07/7 | 07/8 | 07/9 | 07/10 | 07/11 | 07/12 | 08/1 | 08/2 | 08/3 |
| 北区 | 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 | 15,271円 |
| 西区 | 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 | 8,923円 |
| 中央区 | 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 | 13,688円 |
| 淀川区 | 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 | 16,114円 |
| 平均値 | 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 | 13,499円 |
| 福岡(調査月) | 07/3 | 07/4 | 07/5 | 07/6 | 07/7 | 07/8 | 07/9 | 07/10 | 07/11 | 07/12 | 08/1 | 08/2 | 08/3 |
| 赤坂エリア | 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 | 12,333円 |
| 天神エリア | 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 | 17,050円 |
| 呉服町エリア | 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 | 9,744円 |
| 博多駅前エリア | 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 | 14,318円 |
| 博多駅東エリア | 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 | 13,950円 |
| 平均値 | 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 | 13,479円 |

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、新媒体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

調査期間：2008 年 3 月 1 日～2008 年 3 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)： 544 棟 関東エリア(東京・神奈川)：4,692 棟

中部エリア(名古屋圏)： 1,133 棟 関西エリア(大阪圏)： 1,590 棟

九州・中国エリア(福岡圏)： 976 棟 合計： 8,935 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、移転需要が活性化する繁忙期を迎えて、各エリアとも新規出店、拡張移転等の動きが活発になってきました。ただし、賃料相場の高い優良ビルや新築ビルの引き合い状況は依然として厳しく、貸主側は賃料その他の条件の見直しも視野に入れる必要があります。

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 0.32 ポイント改善され、5.79%となっています。しかし、今年竣工の新築ビルの稼働率は依然として低迷しているのに加えて、二次空室も増加しつつあるのが現状で、貸主は賃下げやフリーレントなど柔軟な対応を迫られています。

今月度の注目エリアはココ！（大阪圏）

大阪市・淀川区「新大阪エリア」では 3 ヶ月連続で空室率が改善され、5.68%（前月比-0.18 ポイント）となりました。大阪圏内の主要ビジネス街で最も賃料相場の高いエリアだけに、今後、新大阪北地区の新築計画の募集がスタートすれば、既存ビルともども誘致活動の激化が予想されます。

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、駅東で当月も活発な動きが見られました。平均募集賃料は前月比+2,700 円となる 13,950 円で、これは駅東に比べて賃料相場の高い駅前の水準（当月 14,318 円）に迫る勢いといえます。今後、新築ビルの竣工を控えており、さらに注目されます。

