

# 確定版

報道関係各位

2008年5月22日

## 2008年4月度調査より 大型ビル<sup>1</sup>(東京5区)平均募集賃料は前月から一転、最高値を更新<sup>2</sup> ～ 空室率は2ヵ月連続上昇でエリア間の格差広がる～

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4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6月下旬発行予定の『オフィスサーチ 2008年7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 32,282 円と前月比 441 円上昇し、平均空室率については前月比 +0.08 ポイントの 2.94%でした。

### <4月度のポイント>

東京主要5区の4月度の大型ビル市況は、例年より1ヵ月遅れの繁忙期を思わせる活況を呈し、平均募集賃料は坪単価 32,282 円(前月比+441 円)と大幅に上昇しました。これは04年9月度の調査開始以来、過去最高値の更新となります。大型ビルの平均募集賃料は06年1月から07年9月まで21ヵ月連続で上昇した後、数10円～200円前後の上下幅での値動きが続いていましたが、当月は7ヵ月ぶりに前月比400円以上という高い上げ幅を記録したことになります。

この原因としては、坪単価30,000円未満という値ごろ感のある価格帯で成約が相次いだ反面、30,000円以上の高額物件は成約が鈍り、結果的に募集賃料相場が底上げされたことが挙げられます。事実、前月比+1,729円と5区最大の上げ幅となった新宿区では、駅に近い高額物件は敬遠され、多少駅から距離があっても相場の安い物件から成約にいたる傾向が指摘されています。

一方、空室率は2ヵ月連続上昇で2.94%(前月比+0.08ポイント)に達し、「貸手優位」から「借手優位」転換の指標とされる3%台突入も現実味を帯びてきました。港区(4.58%・前月比+0.40ポイント)や新宿区(3.03%・前月比+0.08ポイント)では、坪単価30,000円以上の高額物件の解約が目立ち、空室率と賃料相場が同時に上昇中です。これに対し、千代田区・中央区では依然として1%台で堅調に推移しているなど、エリア間の格差が広がりがつつあります。

今回の調査は2008年4月1日から4月30日までの期間に、テナント募集を行った合計9,187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7月号』の抜粋資料「LEASING MARKET ANALYSIS 2008年4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、5月度(5月1日～5月31日)の調査結果は、速報版ニュースリリース(2008年6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)

【各エリア 大型ビル過去 13 カ月間の空室推移】 (平均値は小数第一位切り捨て)

LR(月号)	07/6	07/7	07/8	07/9	07/10	07/11	07/12	08/1	08/3	08/4	08/5	08/6	08/7
北海道(調査月)	07/4	07/5	07/6	07/7	07/8	07/9	07/10	07/11	07/12	08/1	08/2	08/3	08/4
札幌								7.96%	7.74%	7.78%	7.92%	8.24%	7.48%
東京(調査月)	07/4	07/5	07/6	07/7	07/8	07/9	07/10	07/11	07/12	08/1	08/2	08/3	08/4
千代田区	1.67%	1.76%	1.86%	1.97%	2.02%	2.15%	1.99%	1.57%	1.64%	1.50%	1.38%	1.39%	1.43%
中央区	2.67%	2.57%	1.98%	1.90%	1.97%	1.99%	2.23%	1.71%	1.61%	1.55%	1.42%	1.47%	1.45%
港区	3.59%	3.55%	4.00%	3.99%	3.63%	3.36%	3.44%	4.01%	4.15%	4.20%	4.02%	4.18%	4.58%
新宿区	3.21%	3.42%	3.62%	3.35%	3.36%	3.28%	2.99%	3.15%	3.08%	3.33%	2.82%	2.95%	3.03%
渋谷区	2.13%	2.25%	2.45%	2.68%	2.12%	2.33%	2.62%	2.51%	3.11%	3.56%	3.84%	4.32%	4.21%
平均値	2.65%	2.71%	2.78%	2.78%	2.62%	2.62%	2.65%	2.59%	2.72%	2.83%	2.70%	2.86%	2.94%
品川区	3.32%	3.14%	2.73%	2.49%	2.62%	2.53%	2.67%	2.20%	2.63%	1.76%	1.35%	2.19%	2.17%
豊島区	1.69%	2.14%	1.67%	1.99%	1.97%	2.16%	2.63%	2.52%	3.23%	2.31%	2.39%	3.07%	2.82%
台東区	2.18%	3.03%	3.20%	3.37%	3.28%	3.45%	3.41%	3.85%	2.63%	2.06%	2.28%	2.43%	2.09%
江東区	5.23%	5.54%	5.76%	6.70%	6.16%	6.12%	5.21%	5.22%	6.25%	6.19%	5.39%	4.75%	4.03%
神奈川(調査月)	07/4	07/5	07/6	07/7	07/8	07/9	07/10	07/11	07/12	08/1	08/2	08/3	08/4
横浜・川崎	4.44%	5.02%	5.23%	4.79%	4.74%	4.75%	5.11%	3.90%	3.60%	3.90%	4.20%	4.70%	4.90%
名古屋(調査月)	07/4	07/5	07/6	07/7	07/8	07/9	07/10	07/11	07/12	08/1	08/2	08/3	08/4
名駅エリア	5.99%	6.27%	5.61%	7.17%	7.44%	7.96%	7.94%	6.48%	5.65%	6.44%	5.95%	5.95%	6.81%
伏見・丸の内エリア	5.96%	5.83%	5.65%	5.44%	5.63%	6.33%	6.85%	5.84%	5.57%	6.18%	6.11%	5.79%	6.41%
栄・久屋大通エリア	7.33%	6.59%	5.39%	5.32%	6.46%	6.51%	6.91%	8.84%	8.73%	8.83%	9.10%	9.10%	9.80%
平均値	6.43%	6.23%	5.55%	5.98%	6.51%	6.93%	7.23%	7.05%	6.65%	7.15%	7.05%	6.95%	7.67%
大阪(調査月)	07/4	07/5	07/6	07/7	07/8	07/9	07/10	07/11	07/12	08/1	08/2	08/3	08/4
北区	1.98%	2.02%	1.96%	2.64%	2.45%	2.30%	2.33%	2.53%	3.16%	3.19%	3.22%	3.57%	3.34%
西区	8.88%	8.55%	8.30%	8.60%	8.63%	8.45%	7.98%	7.25%	7.49%	7.33%	8.46%	8.24%	7.99%
中央区	3.29%	4.05%	3.10%	3.75%	2.85%	3.16%	3.39%	3.35%	3.40%	3.39%	3.75%	3.70%	4.16%
淀川区	6.90%	6.44%	5.67%	5.89%	6.19%	6.19%	6.37%	5.37%	6.17%	6.51%	5.86%	5.68%	5.49%
平均値	5.26%	5.26%	4.75%	5.22%	5.03%	5.03%	5.02%	4.63%	5.06%	5.11%	5.32%	5.30%	5.25%
福岡(調査月)	07/4	07/5	07/6	07/7	07/8	07/9	07/10	07/11	07/12	08/1	08/2	08/3	08/4
赤坂エリア	8.00%	7.65%	8.46%	7.94%	8.15%	8.33%	7.45%	7.43%	6.33%	6.33%	8.01%	8.01%	12.16%
天神エリア	5.29%	5.55%	4.95%	4.95%	4.79%	4.83%	5.07%	4.97%	4.55%	5.51%	4.27%	4.30%	4.41%
呉服町エリア	7.65%	6.93%	6.52%	6.47%	6.92%	6.81%	6.71%	9.35%	9.14%	8.89%	8.59%	8.59%	10.44%
博多駅前エリア	7.89%	7.77%	8.37%	8.07%	8.60%	8.71%	8.23%	8.20%	8.16%	8.59%	8.59%	9.33%	9.06%
博多駅東エリア	7.86%	7.91%	6.32%	6.74%	5.57%	5.32%	5.06%	6.97%	7.31%	7.31%	7.32%	7.32%	6.90%
平均値	7.34%	7.16%	6.92%	6.83%	6.81%	6.80%	6.50%	7.38%	7.10%	7.33%	7.36%	7.51%	8.59%

【各エリア 大型ビル過去 13 カ月間の賃料推移】

LR(月号)	07/6	07/7	07/8	07/9	07/10	07/11	07/12	08/1	08/3	08/4	08/5	08/6	08/7
北海道(調査月)	07/4	07/5	07/6	07/7	07/8	07/9	07/10	07/11	07/12	08/1	08/2	08/3	08/4
札幌								10,045円	9,842円	10,066円	10,303円	10,879円	10,928円
東京(調査月)	07/4	07/5	07/6	07/7	07/8	07/9	07/10	07/11	07/12	08/1	08/2	08/3	08/4
千代田区	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	35,799円
中央区	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	26,300円
港区	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	33,760円	35,152円
新宿区	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	31,386円
渋谷区	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	32,772円
平均値	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	32,282円
品川区	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	21,698円
豊島区	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	20,950円
台東区	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	18,703円
江東区	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	17,056円
神奈川(調査月)	07/4	07/5	07/6	07/7	07/8	07/9	07/10	07/11	07/12	08/1	08/2	08/3	08/4
横浜・川崎	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	16,082円
名古屋(調査月)	07/4	07/5	07/6	07/7	07/8	07/9	07/10	07/11	07/12	08/1	08/2	08/3	08/4
名駅エリア	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	14,758円
伏見・丸の内エリア	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	14,472円
栄・久屋大通エリア	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	15,831円
平均値	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	15,020円
大阪(調査月)	07/4	07/5	07/6	07/7	07/8	07/9	07/10	07/11	07/12	08/1	08/2	08/3	08/4
北区	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	15,432円
西区	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	8,923円
中央区	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	14,332円
淀川区	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	16,289円
平均値	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	13,744円
福岡(調査月)	07/4	07/5	07/6	07/7	07/8	07/9	07/10	07/11	07/12	08/1	08/2	08/3	08/4
赤坂エリア	13,269円	13,454円	13,188円	13,288円	13,988円	13,366円	13,696円	12,613円	12,641円	13,696円	13,333円	12,333円	13,308円
天神エリア	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	16,715円
呉服町エリア	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	10,376円
博多駅前エリア	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	13,134円
博多駅東エリア	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	13,633円
平均値	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	13,433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

調査期間：2008 年 4 月 1 日～2008 年 4 月 30 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)： 691 棟 関東エリア(東京・神奈川)：4,731 棟

中部エリア(名古屋圏)： 1,129 棟 関西エリア(大阪圏)： 1,624 棟

九州・中国エリア(福岡圏)：1,012 棟 合計： 9,187 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」エリアから「大通駅周辺」エリアにかけて近郊からの移転や新規出店が相次いでいます。2008 年に竣工を迎える 2 棟の新築ビルへの関心も高まりつつあり、今後新築ビルへのテナント成約に伴う 2 次空室情報への注目も高まることが予測されています。

#### 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」は、名駅地区と栄地区との中間に位置する利便性から、大手企業を中心に根強い人気があります。周辺および他地区からのオフィス移転に加え、同エリア内での移転など活発な動きがありましたが、空室率は前月比 0.62 ポイント上昇し 6.41%となりました。

#### 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、東京に本社を置く企業の支店などの縮小・集約の動きが目立ち、100 坪以上の空室数は前月の 32 フロアから 69 フロアに急増しました。募集に対する成約状況も昨年までのようなスピード決着は少なく、事務所移転に慎重になっている企業が増えています。

#### 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」では当月、駅前地区の新築物件が増床移転による成約で満室稼動になりました。また、駅前地区に比べて賃料に割安感のあった駅東地区ではここ数ヶ月、100 坪以上の大型空室に活発な動きが見られ、当月はついに駅前より平均で高値をつけました。

