

確定版

報道関係各位

2008年6月26日

2008年5月度調査より 大型ビル¹(東京5区)空室率は29ヵ月ぶり3%超で市場に変化の兆し ～平均募集賃料²は前月比-232円でほぼ横ばい～

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、社長:中村郁文)では、2008年5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7月下旬発行予定の『オフィスサーチ 2008年8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32,050円と前月比232円下落し、平均空室率については前月比+0.08ポイントの3.02%でした。

<5月度のポイント>

東京主要5区の5月度の大型ビル市況は、平均空室率が3.02%(前月比+0.08ポイント)となり、2006年1月(3.07%)以来29ヵ月ぶりに3%台を突破しました。一般に、空室率3%を切ると「貸手優位」の市場になると言われており、長らく続いてきた「貸手市場の終焉」、また「借手市場への転換」の兆しと見ることができます。来月以降もこのまま空室率の上昇傾向が続くようであれば、早ければ2008年の後半にも賃料相場に深刻な影響を及ぼすことも懸念されます。

エリア別に見ていくと、港区は3ヵ月連続となる空室率上昇で、ついに5.03%(前月比+0.45ポイント)の大台を超えました。これは主要5区以外の東京各区と比べてもきわめて高い数値で、短時日での改善は難しい状況です。原因については、依然として大型ビルの解約・新規空室募集が増え続けており、成約は低額物件に集中していることで、平均募集賃料は前月比-215円と微減に止まっていますが、成約賃料は下落傾向が目立つという声も上がっています。ただし、中央区では空室率1.11%(前月比-0.34ポイント)と堅調で、渋谷区も4.17%(前月比-0.04ポイント)と改善が見られ、また千代田区・新宿区で賃料相場がやや上向くなど、根強い人気を持つ東京主要5区のオフィスビル市場は今なお活発な動きを見せています。今後、新築物件の供給量が減少していくなかで需給バランスが回復に向かうか否かが焦点になりそうです。

今回の調査は2008年5月1日から5月31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!**」欄で考察をしております。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5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、6月度(6月1日～6月30日)の調査結果は、速報版ニュースリリース(2008年7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)	07/7	07/8	07/9	07/10	07/11	07/12	08/1	08/3	08/4	08/5	08/6	08/7	08/8
北海道(調査月)	07/5	07/6	07/7	07/8	07/9	07/10	07/11	07/12	08/1	08/2	08/3	08/4	08/5
札幌							7.96%	7.74%	7.78%	7.92%	8.24%	7.48%	7.59%
東京(調査月)	07/5	07/6	07/7	07/8	07/9	07/10	07/11	07/12	08/1	08/2	08/3	08/4	08/5
千代田区	1.76%	1.86%	1.97%	2.02%	2.15%	1.99%	1.57%	1.64%	1.50%	1.38%	1.39%	1.43%	1.50%
中央区	2.57%	1.98%	1.90%	1.97%	1.99%	2.23%	1.71%	1.61%	1.55%	1.42%	1.47%	1.45%	1.11%
港区	3.55%	4.00%	3.99%	3.63%	3.36%	3.44%	4.01%	4.15%	4.20%	4.02%	4.18%	4.58%	5.03%
新宿区	3.42%	3.62%	3.35%	3.36%	3.28%	2.99%	3.15%	3.08%	3.33%	2.82%	2.95%	3.03%	3.31%
渋谷区	2.25%	2.45%	2.68%	2.12%	2.33%	2.62%	2.51%	3.11%	3.56%	3.84%	4.32%	4.21%	4.17%
平均値	2.71%	2.78%	2.78%	2.62%	2.62%	2.65%	2.59%	2.72%	2.83%	2.70%	2.86%	2.94%	3.02%
品川区	3.14%	2.73%	2.49%	2.62%	2.53%	2.67%	2.20%	2.63%	1.76%	1.35%	2.19%	2.17%	2.61%
豊島区	2.14%	1.67%	1.99%	1.97%	2.16%	2.63%	2.52%	3.23%	2.31%	2.39%	3.07%	2.82%	3.52%
台東区	3.03%	3.20%	3.37%	3.28%	3.45%	3.41%	3.85%	2.63%	2.06%	2.28%	2.43%	2.09%	4.62%
江東区	5.54%	5.76%	6.70%	6.16%	6.12%	5.21%	5.22%	6.25%	6.19%	5.39%	4.75%	4.03%	4.37%
神奈川(調査月)	07/5	07/6	07/7	07/8	07/9	07/10	07/11	07/12	08/1	08/2	08/3	08/4	08/5
横浜・川崎	5.02%	5.23%	4.79%	4.74%	4.75%	5.11%	3.90%	3.60%	3.90%	4.20%	4.70%	4.90%	5.70%
名古屋(調査月)	07/5	07/6	07/7	07/8	07/9	07/10	07/11	07/12	08/1	08/2	08/3	08/4	08/5
名駅エリア	6.27%	5.61%	7.17%	7.44%	7.96%	7.94%	6.48%	5.65%	6.44%	5.95%	5.95%	6.81%	6.10%
伏見・丸の内エリア	5.83%	6.65%	5.44%	5.63%	6.33%	6.85%	5.84%	5.57%	6.18%	6.11%	5.79%	6.41%	6.93%
栄・久屋大通エリア	6.59%	5.39%	5.32%	6.46%	6.51%	6.91%	8.84%	8.73%	8.83%	9.10%	9.10%	9.80%	9.27%
平均値	6.23%	5.55%	5.98%	6.51%	6.93%	7.23%	7.05%	6.65%	7.15%	7.05%	6.95%	7.67%	7.43%
大阪(調査月)	07/5	07/6	07/7	07/8	07/9	07/10	07/11	07/12	08/1	08/2	08/3	08/4	08/5
北区	2.02%	1.96%	2.64%	2.45%	2.30%	2.33%	2.53%	3.16%	3.19%	3.22%	3.57%	3.34%	4.06%
西区	8.55%	8.30%	8.60%	8.63%	8.45%	7.98%	7.25%	7.49%	7.33%	8.46%	8.24%	7.99%	8.36%
中央区	4.05%	3.10%	3.75%	2.85%	3.16%	3.39%	3.35%	3.40%	3.39%	3.75%	3.70%	4.16%	4.15%
淀川区	6.44%	5.67%	5.89%	6.19%	6.19%	6.37%	5.37%	6.17%	6.51%	5.86%	5.68%	5.49%	5.53%
平均値	5.26%	4.75%	5.22%	5.03%	5.03%	5.02%	4.63%	5.06%	5.11%	5.32%	5.30%	5.26%	5.53%
福岡(調査月)	07/5	07/6	07/7	07/8	07/9	07/10	07/11	07/12	08/1	08/2	08/3	08/4	08/5
赤坂エリア	7.65%	8.46%	7.94%	8.15%	8.33%	7.45%	7.43%	6.33%	6.33%	8.01%	8.01%	12.16%	12.41%
天神エリア	5.55%	4.95%	4.95%	4.79%	4.83%	5.07%	4.97%	4.55%	5.51%	4.27%	4.30%	4.41%	4.57%
呉服町エリア	6.93%	6.52%	6.47%	6.92%	6.81%	6.71%	9.35%	9.14%	8.89%	8.59%	8.59%	10.44%	11.30%
博多駅前エリア	7.77%	8.37%	8.07%	8.60%	8.71%	8.23%	8.20%	8.16%	8.59%	8.59%	9.33%	9.06%	9.07%
博多駅東エリア	7.91%	6.32%	6.74%	5.57%	5.32%	5.06%	6.97%	7.31%	7.31%	7.32%	7.32%	6.90%	7.08%
平均値	7.16%	6.92%	6.83%	6.81%	6.80%	6.50%	7.38%	7.10%	7.33%	7.36%	7.51%	8.59%	8.89%

【各エリア 大型ビル過去 13 カ月間の賃料推移】

LR(月号)	07/7	07/8	07/9	07/10	07/11	07/12	08/1	08/3	08/4	08/5	08/6	08/7	08/8
北海道(調査月)	07/5	07/6	07/7	07/8	07/9	07/10	07/11	07/12	08/1	08/2	08/3	08/4	08/5
札幌							10,045円	9,842円	10,066円	10,303円	10,879円	10,928円	10,581円
東京(調査月)	07/5	07/6	07/7	07/8	07/9	07/10	07/11	07/12	08/1	08/2	08/3	08/4	08/5
千代田区	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	35,908円
中央区	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	25,867円
港区	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	34,937円
新宿区	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	31,775円
渋谷区	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	31,765円
平均値	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	32,050円
品川区	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	20,733円
豊島区	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	20,912円
台東区	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	17,456円
江東区	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	16,943円
神奈川(調査月)	07/5	07/6	07/7	07/8	07/9	07/10	07/11	07/12	08/1	08/2	08/3	08/4	08/5
横浜・川崎	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	16,533円
名古屋(調査月)	07/5	07/6	07/7	07/8	07/9	07/10	07/11	07/12	08/1	08/2	08/3	08/4	08/5
名駅エリア	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	15,166円
伏見・丸の内エリア	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	15,115円
栄・久屋大通エリア	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	15,945円
平均値	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	15,409円
大阪(調査月)	07/5	07/6	07/7	07/8	07/9	07/10	07/11	07/12	08/1	08/2	08/3	08/4	08/5
北区	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	15,578円
西区	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	9,750円
中央区	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	13,706円
淀川区	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	16,175円
平均値	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	13,802円
福岡(調査月)	07/5	07/6	07/7	07/8	07/9	07/10	07/11	07/12	08/1	08/2	08/3	08/4	08/5
赤坂エリア	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	13,308円	13,237円
天神エリア	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	17,389円
呉服町エリア	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	11,335円
博多駅前エリア	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	13,894円
博多駅東エリア	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	12,967円
平均値	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	13,764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 5 月 1 日～2008 年 5 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)： 692 棟 関東エリア(東京・神奈川)：4,608 棟

中部エリア(名古屋圏)： 1,122 棟 関西エリア(大阪圏)： 1,472 棟

九州・中国エリア(福岡圏)：1,044 棟 合計： 8,938 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）

「札幌駅前通エリア」から「大通駅周辺エリア」にかけての札幌市中心区では、20 坪～50 坪の小型物件の解約件数に増加傾向が見られます。移転案件としては、企業の拠点撤退、コスト削減を目的とした移転が多く、空室率は一進一退で改善が進んでいない状況です。

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」は当月も、特に名駅エリアから移転してくる企業が目立ちました。依然として人気の高いエリアではありますが、新築物件をはじめとして需要以上に供給量が多いため、空室率は前月比でさらに 0.52 ポイント上昇し 6.93%となっています。

今月度の注目エリアはココ！（大阪圏）

大阪市・中央区「淀屋橋・北浜エリア」の中でも特に人気の高い御堂筋沿いのオフィス街は、年頭の一時期は移転の動きが低迷していたものの、最近になって少しずつ動きが出てきました。ただ、募集賃料の水準に関しては以前に比べてやや弱含みとなっているようです。

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、大型物件の賃料相場は上昇しているものの、50 坪～100 坪未満の中型物件では、新築を含めて賃料の値下げ傾向が見られます。これに伴い、テナントの動きも活発化しており、内定情報もニーズが顕在化している様子が窺われます。

