

確定版

報道関係各位

2008年8月21日

2008年7月度調査より 東京5区大型ビル¹の空室率3.24%で借手優位が本格化 ～平均募集賃料²は3カ月ぶりに上昇も相場観は低迷～

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7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9月下旬発行予定の『オフィスサーチ 2008年10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31,337円と前月比478円上昇し、平均空室率については前月比+0.11ポイントの3.24%でした。

<7月度のポイント>

東京主要5区の7月度の大型ビル市況は、平均空室率が前月比+0.11ポイントで3.24%となりました。空室率はこれで5カ月連続の上昇となり、上げ幅も前月に引き続いて+0.11ポイントと大幅な変動を見せています。0.10ポイント以上の上げ幅は過去13カ月間で5回記録していますが、これまでは2カ月以内に必ず揺れ戻しがあり、一定水準以上に上昇することはありませんでした。しかし、今回に関してはここが上限ではなく、さらなる空室率上昇が想定されるうえに、大幅な揺れ戻しも考えにくい状況と見ています。理由としては、ここまで貸手市場を牽引してきた千代田区が空室率2.29%(前月比+0.34ポイント)と07年9月期以来10カ月ぶりに2%台を超えているように、主要エリアのほとんどが上昇局面を迎えていること、唯一前月比で低下した港区(4.76% 前月比-0.23ポイント)も、愛宕2丁目の大型テナント成約(約3,500坪相当)の影響であると原因がはっきりしており、市況そのものは依然として低迷していることが否めないためです。

一方、平均募集賃料は3カ月ぶりに上昇に転じましたが、これは大手町や六本木などの高額物件が新規募集を開始した影響によるもので、相場観としては相変わらず下落傾向が強く、今後も上げ潮を予感させる兆しは見えていないのが現状といえます。

今回の調査は2008年7月1日から7月31日までの期間に、テナント募集を行った合計8,075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10月号』の抜粋資料「LEASING MARKET ANALYSIS 2008年7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、8月度(8月1日～8月31日)の調査結果は、速報版ニュースリリース(2008年9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/>

111 月度より調査開始
211 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)	07/9	07/10	07/11	07/12	08/1	08/3	08/4	08/5	08/6	08/7	08/8	08/9	08/10
北海道(調査月)	07/7	07/8	07/9	07/10	07/11	07/12	08/1	08/2	08/3	08/4	08/5	08/6	08/7
札幌					7.96%	7.74%	7.78%	7.92%	8.24%	7.48%	7.59%	7.36%	7.28%
東京(調査月)	07/7	07/8	07/9	07/10	07/11	07/12	08/1	08/2	08/3	08/4	08/5	08/6	08/7
千代田区	1.97%	2.02%	2.15%	1.99%	1.57%	1.64%	1.50%	1.38%	1.39%	1.43%	1.50%	1.95%	2.29%
中央区	1.90%	1.97%	1.99%	2.23%	1.71%	1.61%	1.55%	1.42%	1.47%	1.45%	1.11%	1.40%	1.46%
港区	3.99%	3.63%	3.36%	3.44%	4.01%	4.15%	4.20%	4.02%	4.18%	4.58%	5.03%	4.99%	4.76%
新宿区	3.35%	3.36%	3.28%	2.99%	3.15%	3.08%	3.33%	2.82%	2.95%	3.03%	3.31%	3.39%	3.55%
渋谷区	2.68%	2.12%	2.33%	2.62%	2.51%	3.11%	3.56%	3.84%	4.32%	4.21%	4.17%	3.92%	4.14%
平均値	2.78%	2.62%	2.62%	2.65%	2.59%	2.72%	2.83%	2.70%	2.86%	2.94%	3.02%	3.13%	3.24%
品川区	2.49%	2.62%	2.53%	2.67%	2.20%	2.63%	1.76%	1.35%	2.19%	2.17%	2.61%	3.16%	3.50%
豊島区	1.99%	1.97%	2.16%	2.63%	2.52%	3.23%	2.31%	2.39%	3.07%	2.82%	3.52%	2.41%	2.46%
台東区	3.37%	3.28%	3.45%	3.41%	3.85%	2.63%	2.06%	2.28%	2.09%	4.62%	4.29%	5.86%	
江東区	6.70%	6.16%	6.12%	5.21%	5.22%	6.25%	6.19%	5.39%	4.75%	4.03%	4.37%	5.29%	4.86%
神奈川(調査月)	07/7	07/8	07/9	07/10	07/11	07/12	08/1	08/2	08/3	08/4	08/5	08/6	08/7
横浜・川崎	4.79%	4.74%	4.75%	5.11%	3.90%	3.60%	3.90%	4.20%	4.70%	4.90%	5.70%	6.30%	6.50%
名古屋(調査月)	07/7	07/8	07/9	07/10	07/11	07/12	08/1	08/2	08/3	08/4	08/5	08/6	08/7
名駅エリア	7.17%	7.44%	7.96%	7.94%	6.48%	5.65%	6.44%	5.95%	5.95%	6.81%	6.10%	6.36%	6.56%
伏見・丸の内エリア	5.44%	5.63%	6.33%	6.85%	5.84%	5.57%	6.18%	6.11%	5.79%	6.41%	6.93%	7.60%	8.14%
栄・久屋大通エリア	5.32%	6.46%	6.51%	6.91%	8.84%	8.73%	8.83%	9.10%	9.10%	9.80%	9.27%	8.93%	9.20%
平均値	5.98%	6.51%	6.93%	7.23%	7.05%	6.65%	7.15%	7.05%	6.95%	7.67%	7.43%	7.63%	7.97%
大阪(調査月)	07/7	07/8	07/9	07/10	07/11	07/12	08/1	08/2	08/3	08/4	08/5	08/6	08/7
北区	2.64%	2.45%	2.30%	2.33%	2.53%	3.16%	3.19%	3.22%	3.57%	3.34%	4.06%	4.03%	4.19%
西区	8.60%	8.63%	8.45%	7.98%	7.25%	7.49%	7.33%	8.46%	8.24%	7.99%	8.36%	8.43%	8.11%
中央区	3.75%	2.85%	3.16%	3.39%	3.35%	3.40%	3.39%	3.75%	3.70%	4.16%	4.15%	4.52%	5.01%
淀川区	5.89%	6.19%	6.19%	6.37%	5.37%	6.17%	6.51%	5.86%	5.49%	5.53%	5.69%	5.69%	6.98%
平均値	5.22%	5.03%	5.03%	5.02%	4.63%	5.06%	5.11%	5.32%	5.30%	5.25%	5.53%	5.67%	6.07%
福岡(調査月)	07/7	07/8	07/9	07/10	07/11	07/12	08/1	08/2	08/3	08/4	08/5	08/6	08/7
赤坂エリア	7.94%	8.15%	8.33%	7.45%	7.43%	6.33%	6.33%	8.01%	8.01%	12.16%	12.41%	10.93%	11.02%
天神エリア	4.95%	4.79%	4.83%	5.07%	4.97%	4.55%	5.51%	4.27%	4.30%	4.41%	4.57%	5.31%	6.63%
呉服町エリア	6.47%	6.92%	6.81%	6.71%	9.35%	9.14%	8.89%	8.59%	8.59%	10.44%	11.30%	10.58%	10.42%
博多駅前エリア	8.07%	8.60%	8.71%	8.23%	8.20%	8.16%	8.59%	8.59%	9.33%	9.06%	9.07%	11.07%	10.18%
博多駅東エリア	6.74%	5.57%	5.32%	5.06%	6.97%	7.31%	7.31%	7.32%	7.32%	6.90%	7.08%	7.86%	8.09%
平均値	6.83%	6.81%	6.80%	6.50%	7.38%	7.10%	7.33%	7.36%	7.51%	8.59%	8.89%	9.15%	9.27%

【各エリア 大型ビル過去 13 カ月間の賃料推移】

LR(月号)	07/9	07/10	07/11	07/12	08/1	08/3	08/4	08/5	08/6	08/7	08/8	08/9	08/10
北海道(調査月)	07/7	07/8	07/9	07/10	07/11	07/12	08/1	08/2	08/3	08/4	08/5	08/6	08/7
札幌					10,045円	9,842円	10,066円	10,303円	10,879円	10,928円	10,581円	10,471円	10,932円
東京(調査月)	07/7	07/8	07/9	07/10	07/11	07/12	08/1	08/2	08/3	08/4	08/5	08/6	08/7
千代田区	36,049円	36,491円	37,376円	36,809円	36,032円	34,875円	36,180円	35,782円	35,082円	35,799円	35,908円	34,397円	36,751円
中央区	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	25,552円	26,087円
港区	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	35,103円	34,414円
新宿区	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	28,960円	28,608円
渋谷区	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	30,284円	30,824円
平均値	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	30,859円	31,337円
品川区	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	21,137円	20,757円
豊島区	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	21,989円	21,591円
台東区	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	17,960円	21,943円
江東区	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	17,875円	17,761円
神奈川(調査月)	07/7	07/8	07/9	07/10	07/11	07/12	08/1	08/2	08/3	08/4	08/5	08/6	08/7
横浜・川崎	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	16,785円	16,709円
名古屋(調査月)	07/7	07/8	07/9	07/10	07/11	07/12	08/1	08/2	08/3	08/4	08/5	08/6	08/7
名駅エリア	17,126円	16,939円	17,007円	16,890円	20,744円	15,045円	15,200円	14,804円	13,342円	14,758円	15,166円	15,754円	15,890円
伏見・丸の内エリア	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	15,750円	15,742円
栄・久屋大通エリア	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	16,681円	16,979円
平均値	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	16,062円	16,204円
大阪(調査月)	07/7	07/8	07/9	07/10	07/11	07/12	08/1	08/2	08/3	08/4	08/5	08/6	08/7
北区	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	16,622円	16,637円
西区	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	10,231円	10,231円
中央区	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	13,171円	13,390円
淀川区	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	16,056円	15,407円
平均値	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	14,020円	13,916円
福岡(調査月)	07/7	07/8	07/9	07/10	07/11	07/12	08/1	08/2	08/3	08/4	08/5	08/6	08/7
赤坂エリア	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	13,454円	12,808円
天神エリア	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	18,450円	18,843円
呉服町エリア	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	11,564円	9,995円
博多駅前エリア	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	12,948円	12,302円
博多駅東エリア	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	11,736円	11,694円
平均値	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	13,630円	13,128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 7 月 1 日～2008 年 7 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)：	549 棟	関東エリア(東京・神奈川)：	4,867 棟
中部エリア(名古屋圏)：	848 棟	関西エリア(大阪圏)：	1,149 棟
九州・中国エリア(福岡圏)：	662 棟	合計：	8,075 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・北区「札幌駅北口エリア」に 7 月竣工した新築ビルは、稼働率 80%と前月度の予測を上回る高稼働でスタートしました。しかし、一時のコールセンター新規開設ラッシュはピークを過ぎ、今後は空室改善のための選択肢が狭まってますます厳しくなっていくことが予測されます。

今月度の注目エリアはココ！（名古屋圏）

名古屋市「栄・久屋大通エリア」では新築供給がまだまだ続きますが、商業エリア色が強いいため、オフィステナントの誘致には苦戦が想定されます。また、地価も高騰しているために安易な値下げは難しく、競合ビルとの設備的・付加価値的な差別化が勝敗を大きく左右すると見られます。

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」では当月、空室率が前月比 + 1.29 ポイントと大幅に上昇しています。これは、当エリア内の大型ビルから他エリアへの転出により約 900 坪の大型解約が出たことなどが影響していると考えられ、今後も新築・既存ビルともに引き合いが鈍く苦戦が見込まれます。

今月度の注目エリアはココ！（福岡圏）

福岡市・博多区「呉服町駅周辺エリア」では当月、空室率は前月比 - 0.16 ポイントとやや改善が見られました。ただし、好調なのはごく一部の優良物件のみで、立地や築年数に難のある大多数の既存物件については目立った動きはなく、依然として市況は停滞が続いています。

