

確定版

報道関係各位

2008年10月23日

2008年9月度調査より 東京5区大型ビル¹の空室率3.69%で3年ぶりの高水準 ～平均募集賃料²は31,627円で3カ月ぶりに下落～

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では、2008年9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11月下旬発行予定の『オフィスサーチ 2008年12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31,627円と前月比472円下落し、平均空室率については前月比+0.28ポイントの3.69%でした。

<9月度のポイント>

東京主要5区の9月度の大型ビル市況は、平均空室率が7カ月連続上昇でついに3.69%(前月比+0.28ポイント)に達しました。空室率が3.6%台を突破したのは05年9月(3.76%)以来で、36カ月ぶりの高水準です。しかも、今回は4%台から徐々に改善に向かう中での途中経過であり、06～07年にかけてのオフィスビル新規大量供給の下でも着実に数値は低下していましたが、今回は新規供給量が減少している中での空室率上昇であり、当月は主要5区すべてが前月比プラスとなっているように、エリアを問わず全般的に市況が悪化している状況が読み取れます。これに対し、オーナー側はテナント誘致の施策として無料賃貸期間(フリーレント)を設けるなど、できるだけ賃料を値下げせずに対応するのが通例でしたが、いよいよ底値ベースでの賃下げに踏み切らざるを得ないという苦渋の決断を迫られ、平均募集賃料の下落局面を迎えるに至りました。

当月の調査棟数(期間中に空室募集を行ったオフィスビル棟数)は5,184棟で前月(5,055棟)、前々月(4,867棟)から増加していますが、これらのテナントの移転事由を見ていくと「縮小・統合」「撤退」「建替え」「倒産」の比率が高く、「拡張」や「新規開設」といった前向きな事由は目に見えて少なくなってきました。世界同時株安の暗雲立ち込めるなか、依然として市況回復の見込みは立っておらず、空室率上昇と賃料下落はまだしばらく続くものと見えています。

今回の調査は2008年9月1日から9月30日までの期間に、テナント募集を行った合計8,423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12月号』の抜粋資料「LEASING MARKET ANALYSIS 2008年9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、10月度(10月1日～10月31日)の調査結果は、速報版ニュースリリース(2008年11月上旬)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 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/>

<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 9 月 1 日～2008 年 9 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)： | 534 棟 | 関東エリア(東京・神奈川)： | 5,184 棟 |
| 中部エリア(名古屋圏)： | 863 棟 | 関西エリア(大阪圏)： | 1,173 棟 |
| 九州・中国エリア(福岡圏)： | 669 棟 | 合計： | 8,423 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・中央区「札幌駅前通エリア」および北区「札幌駅北口エリア」では、大手生保・損保系企業の大型移転が活発に動いている反面、その他の企業は市況低迷から借り控えを行っている状況です。今年竣工の新築ビルについても、依然として厳しい成約状況が続いているようです。

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」では、当月空室率が 9.55%（前月比 0.18 ポイント）と改善されました。これは 1フロア 300 坪以上の物件に関して稼働率が上がったことが要因と見られます。ただし、1フロア 300 坪未満の物件では、逆に空室が目立ち始めているというのが現状です。

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、オフィス街である駅の北側で年度末から来春にかけて新築ビルの竣工を控えています。依然としてテナント誘致に苦戦している状況が見受けられます。景気後退により新規需要が例年に比べ少ないことが大きな原因となっているものと見られます。

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」では当月、新築物件の募集賃料引き下げ等の影響により、値ごろ感のある新築ビルへ集約移転する動きが見られました。これに伴い、大型物件の 2 次空室情報も出始めていますが、周辺エリアから天神エリアへの移転の動きはややトーンダウン気味です。

