

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います。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/>

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)	07/11	07/12	08/1	08/3	08/4	08/5	08/6	08/7	08/8	08/9	08/10	08/11	08/12
北海道(調査月)	07/9	07/10	07/11	07/12	08/1	08/2	08/3	08/4	08/5	08/6	08/7	08/8	08/9
札幌	—	—	7.96%	7.74%	7.78%	7.92%	8.24%	7.48%	7.59%	7.36%	7.28%	7.58%	8.77%
東京(調査月)	07/9	07/10	07/11	07/12	08/1	08/2	08/3	08/4	08/5	08/6	08/7	08/8	08/9
千代田区	2.15%	1.99%	1.57%	1.64%	1.50%	1.38%	1.39%	1.43%	1.50%	1.95%	2.29%	2.40%	2.50%
中央区	1.99%	2.23%	1.71%	1.61%	1.55%	1.42%	1.47%	1.45%	1.11%	1.40%	1.46%	1.56%	1.79%
港区	3.36%	3.44%	4.01%	4.15%	4.20%	4.02%	4.18%	4.58%	5.03%	4.99%	4.76%	4.64%	4.71%
新宿区	3.28%	2.99%	3.15%	3.08%	3.33%	2.82%	2.95%	3.03%	3.31%	3.39%	3.55%	4.34%	4.87%
渋谷区	2.33%	2.62%	2.51%	3.11%	3.56%	3.84%	4.32%	4.21%	4.17%	3.92%	4.14%	4.12%	4.56%
平均値	2.62%	2.65%	2.59%	2.72%	2.83%	2.70%	2.86%	2.94%	3.02%	3.13%	3.24%	3.41%	3.69%
品川区	2.33%	2.67%	2.20%	2.63%	1.76%	1.35%	2.19%	2.17%	2.61%	3.16%	3.50%	2.69%	3.25%
豊島区	2.16%	2.63%	2.52%	3.23%	2.31%	2.39%	3.07%	2.82%	3.52%	2.41%	2.46%	3.30%	2.48%
台東区	3.45%	3.41%	3.85%	2.63%	2.06%	2.28%	2.43%	2.09%	4.62%	4.29%	5.65%	5.15%	5.45%
江東区	6.12%	5.21%	5.22%	6.25%	6.19%	5.39%	4.75%	4.03%	4.37%	5.29%	4.86%	4.87%	4.58%
神奈川(調査月)	07/9	07/10	07/11	07/12	08/1	08/2	08/3	08/4	08/5	08/6	08/7	08/8	08/9
横浜・川崎	4.75%	5.11%	3.90%	3.60%	3.90%	4.20%	4.70%	4.90%	5.70%	6.30%	6.50%	6.40%	6.70%
名古屋(調査月)	07/9	07/10	07/11	07/12	08/1	08/2	08/3	08/4	08/5	08/6	08/7	08/8	08/9
名駅エリア	7.96%	7.94%	6.48%	5.65%	6.44%	5.95%	5.95%	6.81%	6.10%	6.36%	6.56%	6.38%	6.35%
伏見・丸の内エリア	6.33%	6.85%	5.84%	5.57%	6.18%	6.11%	5.70%	6.41%	6.93%	7.60%	8.14%	9.73%	9.55%
栄・久屋大通エリア	6.51%	6.91%	8.84%	8.73%	8.83%	9.10%	9.10%	9.80%	9.27%	8.93%	9.20%	9.24%	9.34%
平均値	6.93%	7.23%	7.05%	6.65%	7.15%	7.05%	6.95%	7.67%	7.43%	7.63%	7.97%	8.45%	8.41%
大阪(調査月)	07/9	07/10	07/11	07/12	08/1	08/2	08/3	08/4	08/5	08/6	08/7	08/8	08/9
北区	2.30%	2.33%	2.53%	3.16%	3.19%	3.22%	3.57%	3.34%	4.06%	4.03%	4.19%	4.11%	4.06%
西区	8.45%	7.98%	7.25%	7.49%	7.33%	8.46%	8.24%	7.99%	8.36%	8.43%	8.11%	8.31%	9.04%
中央区	3.16%	3.39%	3.35%	3.40%	3.39%	3.75%	3.70%	4.16%	4.15%	4.52%	5.01%	4.78%	4.35%
淀川区	6.19%	6.37%	5.37%	6.17%	6.51%	5.86%	5.68%	5.49%	5.53%	5.69%	6.98%	6.92%	6.55%
平均値	5.03%	5.02%	4.63%	5.06%	5.11%	5.32%	5.30%	5.25%	5.53%	5.67%	6.07%	6.03%	6.00%
福岡(調査月)	07/9	07/10	07/11	07/12	08/1	08/2	08/3	08/4	08/5	08/6	08/7	08/8	08/9
赤坂エリア	8.33%	7.45%	7.43%	6.33%	6.33%	8.01%	8.01%	12.16%	12.41%	10.93%	11.02%	11.04%	11.36%
天神エリア	4.83%	5.07%	4.97%	4.55%	5.51%	4.27%	4.30%	4.41%	4.57%	5.31%	6.63%	6.59%	6.24%
呉服町エリア	6.81%	6.71%	9.35%	9.14%	8.89%	8.59%	8.59%	10.44%	11.30%	10.56%	10.42%	9.79%	10.04%
博多駅前エリア	8.71%	8.23%	8.20%	8.16%	8.59%	8.59%	9.33%	9.06%	9.07%	11.07%	10.18%	10.44%	10.94%
博多駅東エリア	5.32%	5.06%	6.97%	7.31%	7.31%	7.32%	7.32%	6.90%	7.08%	7.86%	8.09%	7.96%	7.85%
平均値	6.80%	6.50%	7.38%	7.10%	7.33%	7.36%	7.51%	8.59%	8.89%	9.15%	9.27%	9.16%	9.29%

【各エリア 大型ビル過去 13 カ月間の賃料推移】

LR(月号)	07/11	07/12	08/1	08/3	08/4	08/5	08/6	08/7	08/8	08/9	08/10	08/11	08/12
北海道(調査月)	07/9	07/10	07/11	07/12	08/1	08/2	08/3	08/4	08/5	08/6	08/7	08/8	08/9
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	11,190円	11,705円
東京(調査月)	07/9	07/10	07/11	07/12	08/1	08/2	08/3	08/4	08/5	08/6	08/7	08/8	08/9
千代田区	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	34,397円	36,751円	37,489円	36,130円
中央区	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	27,256円	26,623円
港区	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	35,026円	34,082円
新宿区	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	30,352円	30,984円
渋谷区	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	30,370円	30,317円
平均値	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	30,899円	31,337円	32,099円	31,627円
品川区	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	20,799円	21,721円
豊島区	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	21,591円	20,666円	19,973円	19,973円
台東区	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	21,989円	20,543円
江東区	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	18,456円	18,696円
神奈川(調査月)	07/9	07/10	07/11	07/12	08/1	08/2	08/3	08/4	08/5	08/6	08/7	08/8	08/9
横浜・川崎	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	16,620円	16,710円
名古屋(調査月)	07/9	07/10	07/11	07/12	08/1	08/2	08/3	08/4	08/5	08/6	08/7	08/8	08/9
名駅エリア	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	15,754円	15,890円	17,731円	16,932円
伏見・丸の内エリア	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	14,680円	15,208円
栄・久屋大通エリア	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	14,936円	15,955円
平均値	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	15,783円	16,032円
大阪(調査月)	07/9	07/10	07/11	07/12	08/1	08/2	08/3	08/4	08/5	08/6	08/7	08/8	08/9
北区	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	16,581円	16,457円
西区	10,544円	10,709円	10,000円	9,923円	9,636円	9,818円	8,923円	9,237円	9,750円	10,231円	10,231円	10,333円	12,067円
中央区	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	13,397円	13,562円
淀川区	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	15,306円	15,241円
平均値	13,495円	13,435円	13,570円	13,910円	13,915円	13,831円	13,499円	13,744円	13,802円	14,020円	13,916円	13,904円	14,332円
福岡(調査月)	07/9	07/10	07/11	07/12	08/1	08/2	08/3	08/4	08/5	08/6	08/7	08/8	08/9
赤坂エリア	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	12,827円	12,253円
天神エリア	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	18,368円	16,662円
呉服町エリア	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	9,913円	11,064円
博多駅前エリア	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	12,121円	12,500円
博多駅東エリア	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	10,113円	10,167円
平均値	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	13,212円	12,529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 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。

