

確定版

報道関係各位

2008年11月20日

2008年10月度調査より 東京5区大型ビル¹の空室率3.84%で大台突破も目前 ～平均募集賃料²は31,086円で2カ月連続の下落～

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(会長:椎葉政義)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10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12月中旬公開予定の『ビルNAVI 相場情報』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31,086円と前月比541円下落し、平均空室率については前月比+0.15ポイントの3.84%でした。

<10月度のポイント>

東京主要5区の10月度の大型ビル市況は、平均空室率が8カ月連続上昇でついに3.84%(前月比+0.15ポイント)に達しました。これは05年7月度(3.91%)以来の高水準であり、4%の大台突破もいよいよ現実味を帯びてきました。また、当月の調査棟数(期間中にテナント募集を行ったオフィスビル棟数)は5,250棟ですが、この数値は5月度調査(4,608棟)から5カ月連続で増加(6月度4,862棟、7月度4,867棟、8月度5,055棟、9月度5,184棟)しており、景況の悪化を背景に都心部のオフィス市況は急速に冷え込んでいます。一方、平均募集賃料は2カ月連続下落で31,086円(前月比-541円)となり、これは直近13カ月間で2番目に低い水準です。渋谷区は当月、空室率3.98%(前月比-0.58ポイント)と、主要5区で唯一前月から改善が見られた地域ですが、平均賃料は29,732円(前月比-585円)で07年5月度(28,639円)以来の30,000円割れとなり、賃料引き下げがテナント誘致=空室率改善につながっている状況が読み取れます。いまだ収拾のつかない株価の乱高下は实体经济に確実に影響を与えており、このまま推移すれば主要5区の平均賃料30,000円台割れもそう遠くないものと予測されます。

今回の調査は2008年10月1日から10月31日までの期間に、テナント募集を行った合計8,529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『ビルNAVI 相場情報』の抜粋資料「LEASING MARKET ANALYSIS 2008年10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、11月度(11月1日～11月30日)の調査結果は、速報版ニュースリリース(2008年12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)
 (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)	07/12	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)	07/10	07/11	07/12	08/1	08/2	08/3	08/4	08/5	08/6	08/7	08/8	08/9	08/10
札幌	—	7.96%	7.74%	7.78%	7.92%	8.24%	7.48%	7.59%	7.36%	7.28%	7.58%	8.77%	8.10%
東京(調査月)	07/10	07/11	07/12	08/1	08/2	08/3	08/4	08/5	08/6	08/7	08/8	08/9	08/10
千代田区	1.99%	1.57%	1.64%	1.50%	1.38%	1.39%	1.43%	1.50%	1.95%	2.29%	2.40%	2.50%	2.86%
中央区	2.23%	1.71%	1.61%	1.55%	1.42%	1.47%	1.45%	1.11%	1.40%	1.46%	1.56%	1.79%	1.94%
港区	3.44%	4.01%	4.15%	4.20%	4.02%	4.18%	4.58%	5.03%	4.99%	4.76%	4.64%	4.71%	4.97%
新宿区	2.99%	3.15%	3.08%	3.33%	2.82%	2.95%	3.03%	3.31%	3.39%	3.55%	4.34%	4.87%	5.44%
渋谷区	2.62%	2.51%	3.11%	3.56%	3.84%	4.32%	4.21%	4.17%	3.92%	4.14%	4.12%	4.56%	3.98%
平均値	2.65%	2.59%	2.72%	2.83%	2.70%	2.86%	2.94%	3.02%	3.13%	3.24%	3.41%	3.69%	3.84%
品川区	2.67%	2.20%	2.63%	1.76%	1.35%	2.19%	2.17%	2.61%	3.16%	3.50%	2.69%	3.25%	3.11%
豊島区	2.63%	2.52%	2.32%	2.31%	2.39%	3.07%	2.82%	3.52%	2.41%	2.46%	3.30%	2.48%	3.25%
台東区	3.41%	3.85%	2.63%	2.06%	2.28%	2.43%	2.09%	4.62%	4.29%	5.86%	5.15%	5.45%	7.52%
江東区	5.21%	5.22%	6.25%	6.19%	5.39%	4.75%	4.03%	4.37%	5.29%	4.86%	4.87%	4.58%	4.14%
神奈川(調査月)	07/10	07/11	07/12	08/1	08/2	08/3	08/4	08/5	08/6	08/7	08/8	08/9	08/10
横浜・川崎	5.11%	3.90%	3.60%	3.90%	4.20%	4.70%	4.90%	5.70%	6.30%	6.50%	6.40%	6.70%	6.20%
名古屋(調査月)	07/10	07/11	07/12	08/1	08/2	08/3	08/4	08/5	08/6	08/7	08/8	08/9	08/10
名駅エリア	7.94%	6.48%	5.65%	6.44%	5.95%	5.95%	6.81%	6.10%	6.36%	6.56%	6.38%	6.35%	6.46%
伏見・丸の内エリア	6.85%	5.84%	5.57%	6.18%	6.11%	5.79%	6.41%	6.93%	7.60%	8.14%	9.73%	9.55%	9.80%
栄・久屋大通エリア	6.91%	8.84%	8.73%	8.83%	9.10%	9.10%	9.80%	9.27%	8.93%	9.20%	9.24%	9.34%	9.47%
平均値	7.23%	7.05%	6.65%	7.15%	7.05%	6.95%	7.67%	7.43%	7.63%	7.97%	8.45%	8.41%	8.53%
大阪(調査月)	07/10	07/11	07/12	08/1	08/2	08/3	08/4	08/5	08/6	08/7	08/8	08/9	08/10
北区	2.33%	2.53%	3.16%	3.19%	3.22%	3.57%	3.34%	4.06%	4.03%	4.19%	4.11%	4.06%	4.83%
西区	7.98%	7.25%	7.49%	7.33%	8.46%	8.24%	7.99%	8.36%	8.43%	8.11%	8.31%	9.04%	9.14%
中央区	3.39%	3.35%	3.40%	3.39%	3.75%	3.70%	4.16%	4.15%	4.52%	5.01%	4.78%	4.35%	5.36%
淀川区	6.37%	5.37%	6.17%	6.51%	5.86%	5.68%	5.49%	5.53%	5.69%	6.98%	6.92%	6.55%	6.56%
平均値	5.02%	4.63%	5.06%	5.11%	5.32%	5.30%	5.25%	5.53%	5.67%	6.07%	6.03%	6.00%	6.47%
福岡(調査月)	07/10	07/11	07/12	08/1	08/2	08/3	08/4	08/5	08/6	08/7	08/8	08/9	08/10
赤坂エリア	7.45%	7.43%	6.33%	6.33%	8.01%	8.01%	12.16%	12.41%	10.93%	11.02%	11.04%	11.36%	10.78%
天神エリア	5.07%	4.97%	4.55%	5.51%	4.27%	4.30%	4.41%	4.57%	5.31%	6.63%	6.59%	6.24%	6.49%
呉服町エリア	6.71%	9.35%	9.14%	8.89%	8.59%	8.59%	10.44%	11.30%	10.58%	10.42%	9.79%	10.04%	9.85%
博多駅前エリア	8.23%	8.20%	8.16%	8.59%	8.59%	9.33%	9.06%	9.07%	11.07%	10.18%	10.44%	10.94%	10.63%
博多駅東エリア	5.06%	6.97%	7.31%	7.31%	7.32%	7.32%	6.90%	7.08%	7.86%	8.09%	7.96%	7.85%	7.55%
平均値	6.50%	7.38%	7.10%	7.33%	7.36%	7.51%	8.59%	8.89%	9.15%	9.27%	9.16%	9.29%	9.00%

【各エリア 大型ビル過去 13 カ月間の賃料推移】

LR(月号)	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)	07/10	07/11	07/12	08/1	08/2	08/3	08/4	08/5	08/6	08/7	08/8	08/9	08/10
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	11,581円
東京(調査月)	07/10	07/11	07/12	08/1	08/2	08/3	08/4	08/5	08/6	08/7	08/8	08/9	08/10
千代田区	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	35,840円
中央区	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	25,613円
港区	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	33,019円
新宿区	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	31,224円
渋谷区	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	29,732円
平均値	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	32,099円	31,627円	31,086円
品川区	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	21,278円
豊島区	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	20,666円	19,973円	25,500円
台東区	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	17,583円
江東区	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	18,437円
神奈川(調査月)	07/10	07/11	07/12	08/1	08/2	08/3	08/4	08/5	08/6	08/7	08/8	08/9	08/10
横浜・川崎	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	16,668円
名古屋(調査月)	07/10	07/11	07/12	08/1	08/2	08/3	08/4	08/5	08/6	08/7	08/8	08/9	08/10
名駅エリア	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	17,579円
伏見・丸の内エリア	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	15,560円
栄・久屋大通エリア	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	14,938円	15,555円	15,929円
平均値	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	16,356円
大阪(調査月)	07/10	07/11	07/12	08/1	08/2	08/3	08/4	08/5	08/6	08/7	08/8	08/9	08/10
北区	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	16,562円
西区	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	10,333円	12,067円	11,688円
中央区	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	13,349円
淀川区	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	15,037円
平均値	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	13,904円	14,332円	14,159円
福岡(調査月)	07/10	07/11	07/12	08/1	08/2	08/3	08/4	08/5	08/6	08/7	08/8	08/9	08/10
赤坂エリア	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	12,285円
天神エリア	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	18,367円	16,662円	20,103円
呉服町エリア	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	11,338円
博多駅前エリア	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	12,429円
博多駅東エリア	10,450円	10,355円	10,867円	10,450円	11,250円	13,950円	13,633円	12,967円	11,730円	11,694円	10,113円	10,167円	9,470円
平均値	13,442円	13,121円	12,833円	13,442円	12,967円	13,479円	13,433円	13,764円	13,630円	13,128円	13,212円	12,529円	13,094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 10 月 1 日～2008 年 10 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)：	534 棟	関東エリア(東京・神奈川)：	5,250 棟
中部エリア(名古屋圏)：	863 棟	関西エリア(大阪圏)：	1,200 棟
九州・中国エリア(福岡圏)：	682 棟	合計：	8,529 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10月以降、来期の事業計画を見据えての企業の活発な動きが出始めてきました。特に大型物件に関しては、ソフト開発企業の増員案件や拡張移転、社内インフラ整備を目的とした移転も多くなってきています。

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」では当月、空室率が 9.47%（前月比+0.13 ポイント）とやや上昇しました。要因としては、特に新築ビルにおいて、同一エリア内でも物件によってテナント成約状況の明暗がくっきり分かれ、集客に苦戦する物件が多いことが空室率を引き上げたものと見ています。

今月度の注目エリアはココ！（大阪圏）

大阪市・中央区「心斎橋・難波エリア」では当月、空室数が大幅に増加し、地区全体の空室率も上昇しました。前月度の予測通り、御堂筋沿いで大型空室が目立ち始めましたが、現状では賃料相場はほぼ横ばいで推移しています。ただし、今後は賃料も下落に向かうものと予測されます。

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、新築ビルのフロア単位での内定が増えてきている一方で、2 次空室や館内縮小などで大きな空室を抱える既存ビルも目立ち始めています。ただし、新築ビルが少ない駅東エリアでは、既存ビルの賃料の値崩れはほとんど見られないようです。

