

# 確定版

報道関係各位

2008年12月18日

## 2008年11月度調査より 東京5区大型ビル<sup>1</sup>の空室率4.11%（新築18.94%<sup>2</sup>）で4%台突入 ～平均募集賃料<sup>3</sup>は3カ月連続下落で30,658円～

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11月度の全国6大都市圏(札幌、仙台<sup>4</sup>、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1月中旬発行予定の『オフィスサーチ2009年1.2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。なお、当月より、「仙台エリア」および「東京主要5区新築ビル調査」を開始いたしました。

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30,658円と前月比428円下落し、平均空室率については前月比+0.27ポイントの4.11%(新築ビル平均募集賃料33,012円/平均空室率18.94%)でした。

### <11月度のポイント>

東京主要5区の11月度の大型ビル市況は、平均空室率が9カ月連続上昇で4.11%(前月比+0.27ポイント)となりました。これは05年6月度(4.22%)以来の4%台突破で、まだまだ上げ止まりの気配が見えない状況です。一方、平均募集賃料は3カ月連続下落で30,658円(前月比-428円)と直近17カ月間で最も低く、07年7月度(30,661円)並みの水準となりました。ちなみに、主要5区の新築ビル計39棟の空室率は18.94%、平均募集賃料は33,012円となっています。

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5,511棟で、5月度調査(4,608棟)から6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、10月度5,250棟)しています。主要5区で唯一、当月の空室率4.76%(前月比-0.21ポイント)と前月から改善が見られた港区では、平均賃料は前月比-1,978円(31,041円)と直近13カ月間で最も下げ幅が大きく、空室率改善には賃料引き下げが不可欠となっている現状が読み取れます。年度末を迎え、上場企業の倒産やリストラ、人員整理などの影響もあって、オフィス需要はますます冷え込んでおり、年明け以降も厳しい状況が予測されます。

今回の調査は2008年11月1日から11月30日までの期間に、テナント募集を行った合計9,166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・仙台・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2009年1.2月号』の抜粋資料「LEASING MARKET ANALYSIS 2008年11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、12月度(12月1日～12月31日)の調査結果は、速報版ニュースリリース(2009年1月上旬)と確定版リリース(同月下旬)で発表いたします。

1 大型ビル: 基準階床面積100坪以上のビル

2 新築ビル: 竣工後1年未満の大型ビル

3 一坪あたりで算出

4 11月度より調査開始

### 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月度より東京主要5区限定  
 で調査開始  
 (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】

(OS/月号)	08/1	08/3	08/4	08/5	08/6	08/7	08/8	08/9	08/10	08/11	08/12	---	09/1
北海道(調査月)	07/11	07/12	08/1	08/2	08/3	08/4	08/5	08/6	08/7	08/8	08/9	08/10	08/11
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%	8.34%
東北(調査月)	07/11	07/12	08/1	08/2	08/3	08/4	08/5	08/6	08/7	08/8	08/9	08/10	08/11
仙台	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	14.65%
東京(調査月)	07/11	07/12	08/1	08/2	08/3	08/4	08/5	08/6	08/7	08/8	08/9	08/10	08/11
千代田区	1.57%	1.64%	1.50%	1.38%	1.39%	1.43%	1.50%	1.95%	2.29%	2.40%	2.50%	2.86%	3.49%
中央区	1.71%	1.61%	1.55%	1.42%	1.47%	1.45%	1.11%	1.40%	1.46%	1.56%	1.79%	1.94%	2.13%
港区	4.01%	4.15%	4.20%	4.02%	4.18%	4.58%	5.03%	4.99%	4.76%	4.64%	4.71%	4.97%	4.76%
新宿区	3.15%	3.08%	3.33%	2.82%	2.95%	3.03%	3.31%	3.39%	3.55%	4.34%	4.87%	5.44%	5.92%
渋谷区	2.51%	3.11%	3.56%	3.84%	4.32%	4.21%	4.17%	3.92%	4.14%	4.12%	4.56%	3.98%	4.24%
平均値	2.59%	2.72%	2.83%	2.70%	2.86%	2.94%	3.02%	3.13%	3.24%	3.41%	3.69%	3.84%	4.11%
新築平均値	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	18.94%
品川区	2.20%	2.63%	1.76%	1.35%	2.19%	2.17%	2.61%	3.16%	3.90%	2.69%	3.25%	3.11%	3.18%
豊島区	2.52%	3.23%	2.31%	2.39%	3.07%	2.82%	3.52%	2.41%	2.46%	3.30%	2.48%	3.25%	3.53%
台東区	3.85%	2.63%	2.06%	2.28%	2.43%	2.09%	4.62%	4.29%	5.86%	5.15%	5.45%	7.52%	8.45%
江東区	5.22%	6.25%	6.19%	5.39%	4.75%	4.03%	4.37%	5.29%	4.86%	4.87%	4.58%	4.14%	4.71%
神奈川(調査月)	07/11	07/12	08/1	08/2	08/3	08/4	08/5	08/6	08/7	08/8	08/9	08/10	08/11
横浜	3.90%	3.60%	3.90%	4.20%	4.70%	4.90%	5.70%	6.30%	6.50%	6.40%	6.70%	6.20%	6.90%
名古屋(調査月)	07/11	07/12	08/1	08/2	08/3	08/4	08/5	08/6	08/7	08/8	08/9	08/10	08/11
名駅エリア	6.48%	5.65%	6.44%	5.92%	5.95%	6.81%	8.10%	6.36%	6.56%	6.38%	6.35%	6.46%	6.85%
伏見・丸の内エリア	5.84%	5.57%	6.18%	6.11%	5.79%	6.41%	6.93%	7.60%	8.14%	9.73%	9.55%	9.80%	10.64%
栄・久屋大通エリア	8.84%	8.73%	8.83%	9.10%	9.10%	9.80%	9.27%	8.93%	9.20%	9.24%	9.34%	9.47%	10.98%
平均値	7.05%	6.65%	7.15%	7.05%	6.95%	7.67%	7.43%	7.63%	7.97%	8.45%	8.41%	8.58%	9.49%
大阪(調査月)	07/11	07/12	08/1	08/2	08/3	08/4	08/5	08/6	08/7	08/8	08/9	08/10	08/11
北区	2.53%	3.16%	3.19%	3.22%	3.57%	3.34%	4.06%	4.03%	4.19%	4.11%	4.06%	4.88%	4.72%
西区	7.25%	7.49%	7.33%	8.46%	8.24%	7.99%	8.36%	8.43%	8.11%	8.31%	9.04%	9.14%	9.30%
中央区	3.35%	3.40%	3.39%	3.75%	3.70%	4.16%	4.15%	4.52%	5.01%	4.78%	4.35%	5.36%	5.62%
淀川区	5.37%	6.17%	6.51%	5.86%	5.68%	5.49%	5.53%	5.69%	6.98%	6.92%	6.55%	6.56%	7.25%
平均値	4.63%	5.06%	5.11%	5.32%	5.30%	5.25%	5.53%	5.67%	6.07%	6.03%	6.00%	6.47%	6.72%
福岡(調査月)	07/11	07/12	08/1	08/2	08/3	08/4	08/5	08/6	08/7	08/8	08/9	08/10	08/11
赤坂エリア	7.43%	6.33%	6.33%	8.01%	8.01%	12.16%	12.41%	10.93%	11.02%	11.04%	11.36%	10.78%	11.74%
天神エリア	4.97%	4.55%	5.51%	4.27%	4.30%	4.41%	4.57%	5.31%	6.63%	6.59%	6.24%	6.49%	6.90%
真服町エリア	9.35%	9.14%	8.89%	8.59%	8.59%	10.44%	11.30%	10.58%	10.42%	9.79%	10.04%	9.85%	10.01%
博多駅前エリア	8.20%	8.16%	8.59%	8.59%	9.33%	9.06%	9.07%	11.07%	10.18%	10.44%	10.94%	10.63%	11.01%
博多駅東エリア	6.97%	7.31%	7.31%	7.32%	7.32%	6.90%	7.08%	7.86%	8.09%	7.86%	7.85%	7.55%	7.99%
平均値	7.38%	7.10%	7.33%	7.36%	7.51%	8.59%	8.89%	8.15%	8.27%	8.16%	8.29%	8.00%	8.53%

【各エリア 大型ビル過去13カ月間の賃料推移】

(LR/月号)	08/1	08/3	08/4	08/5	08/6	08/7	08/8	08/9	08/10	08/11	08/12	---	09/1
北海道(調査月)	07/11	07/12	08/1	08/2	08/3	08/4	08/5	08/6	08/7	08/8	08/9	08/10	08/11
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	11,925円
東北(調査月)	07/11	07/12	08/1	08/2	08/3	08/4	08/5	08/6	08/7	08/8	08/9	08/10	08/11
仙台	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	13,188円
東京(調査月)	07/11	07/12	08/1	08/2	08/3	08/4	08/5	08/6	08/7	08/8	08/9	08/10	08/11
千代田区	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	35,270円
中央区	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	24,944円
港区	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	31,041円
新宿区	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	31,056円
渋谷区	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	30,979円
平均値	31,702円	31,750円	32,038円	32,094円	31,841円	32,282円	32,122円	30,859円	31,337円	32,099円	31,627円	31,086円	30,659円
新築平均値	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	33,012円
品川区	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	20,808円
豊島区	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	24,452円
台東区	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	18,696円
江東区	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	17,418円
神奈川(調査月)	07/11	07/12	08/1	08/2	08/3	08/4	08/5	08/6	08/7	08/8	08/9	08/10	08/11
横浜	15,395円	14,834円	15,155円	15,578円	15,778円	16,080円	16,533円	16,785円	16,709円	16,620円	16,710円	16,668円	16,396円
名古屋(調査月)	07/11	07/12	08/1	08/2	08/3	08/4	08/5	08/6	08/7	08/8	08/9	08/10	08/11
名駅エリア	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	17,920円
伏見・丸の内エリア	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	15,093円
栄・久屋大通エリア	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	15,955円	15,929円	15,867円
平均値	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	16,293円
大阪(調査月)	07/11	07/12	08/1	08/2	08/3	08/4	08/5	08/6	08/7	08/8	08/9	08/10	08/11
北区	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	16,466円
西区	10,000円	9,923円	9,636円	9,816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	11,394円
中央区	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	13,337円
淀川区	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	15,750円
平均値	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	14,237円
福岡(調査月)	07/11	07/12	08/1	08/2	08/3	08/4	08/5	08/6	08/7	08/8	08/9	08/10	08/11
赤坂エリア	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	12,128円	12,056円
天神エリア	17,855円	16,647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	20,103円	20,044円
真服町エリア	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	10,673円
博多駅前エリア	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	12,056円
博多駅東エリア	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	9,470円	9,434円
平均値	13,121円	12,833円	13,442円	12,987円	13,479円	13,433円	13,784円	13,630円	13,128円	12,668円	12,529円	13,094円	12,853円

速報版でお伝えした数値結果から変更はありません。

『office search』は2009年1・2合併号から全面リニューアルに伴い、さらなる情報の充実を図っております。



### 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「大通駅周辺エリア」では企業の移転が鈍化傾向となり、賃借面積の縮小および支店・営業所の閉鎖を検討する企業が目立ち始めています。空室率改善の牽引役であったコールセンターの動きも、一部を除いて借り控えをしている状況です。

### 今月度の注目エリアはココ！(仙台圏)

仙台市「仙台駅前エリア」および「仙台中心部エリア」では、景気悪化に伴い賃借面積の縮小や撤退による解約が目立ちます。これらは年度末を睨んだ動きではありますが、今後も増加が見込まれます。注目の再開発ビルも既存ビルの低迷に引きずられ予想以上に苦戦している状況です。

### 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 10.98% (前月比+1.51 ポイント) という異常値を観測しました。これは前月、エリア内の新築ビルへの移転を決定した大型テナントの解約が複数あったためと見られ、既存・新築を合わせた空室状況は前月から大きな変化はないものと見ています。

### 今月度の注目エリアはココ！(大阪圏)

大阪市・北区「北梅田エリア」および「南梅田エリア」では当月、空室率 4.72% (前月比-0.16 ポイント) とやや改善されました。これは、募集賃料に対して成約賃料が下落傾向にあることが要因と見られ、2009 年以降の新築供給を受けて、空室率は今後大幅に上昇することが予測されます。

### 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、企業の移転の動きがここに来てややトーンダウンしている状況が伺われます。当エリアから賃料相場の割安な「博多駅周辺エリア」の新築ビルや優良物件に移転する動きも見られ、当エリアの主要ビルの値下げ傾向も強まっている感があります。

### <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 11 月 1 日～2008 年 11 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・仙台エリア(札幌・仙台) :	889 棟	
関東エリア(東京・神奈川) :	5,511 棟 (新築ビル 39 棟を含む)	
中 部エリア(名古屋圏) :	858 棟	
関西エリア(大阪圏) :	1,217 棟	
九州・中国エリア(福岡圏) :	691 棟	<b>合計 : 9,166 棟</b>

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。