

# 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% | 5.95% | 5.95% | 6.81%  | 6.10%  | 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 | 15,660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。