

東京主要5区オフィス市況速報

— 2007年10月度調査より —

大型ビル^{※1}の平均募集賃料は、22ヵ月ぶり^{※2}で前月比マイナスに

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:東京都港区)では、報道関係の方々に情報を逸早く伝えるために、2007年10月度の東京主要5区のオフィスビル市況に限定した「速報版」を作成しました。

調査の結果、速報値としては、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 31,970 円と前月比 19 円下落し、平均空室率については前月比 + 0.03 ポイントの 2.65%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、2005年12月度調査以来、平均賃料が前月比マイナスを記録しました。金額にしてわずか19円、相場はほぼ横ばいと言えますが、同時に平均空室率が0.03ポイント上昇しており、市場に変化の兆しが見られます。特に平均賃料については、現状の坪単価32,000円手前が天井値と言えるのか、単なる踊り場に過ぎないのか、今後1~2ヵ月間の市場動向を観察した上で慎重に見極める必要があります。米サブプライムローン問題や原油価格の高騰、先日来の政局の混乱など、市場に不透明感が漂い始め、一般消費の冷え込みに伴い、企業側もオフィスなどの設備投資を手控える傾向があります。こうした現状に加え、年末に向けて移転の動きが鈍くなる季節要因も絡み、当面は賃料相場の横ばいが続くものと予測されます。なお、主要5区中4区が前月を下回るなか、渋谷区だけは前月比2,287円増と大幅上昇になりました。これは道玄坂の新築ビルをはじめ大型物件の供給量が増えたことが原因と判断しています。

上記の東京主要5区の詳細分析を含む、主要5区以外の東京・神奈川エリアおよび名古屋・大阪・福岡の主要エリアのオフィス市況については、今月末に発表予定のニュースリリースと、それに同封する「LEASING REPORT 2007年12月号」に詳細な分析をしていますので、そちらも併せてご参照ください。11月下旬の発表予定です。

※1 大型ビル：基準階床面積100坪以上のビル

※2 22ヵ月ぶり：2006年1月度~07年9月度まで21ヵ月連続で平均賃料が上昇

◆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:03-6361-9011
<http://www.building.co.jp/>

< 10 月度速報値 >

東京主要 5 区の大型ビルの平均空室率:2.65% (+0.03)

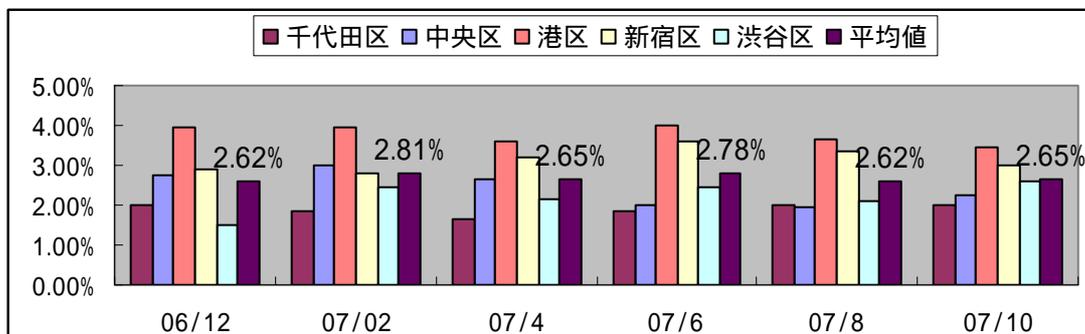
東京主要 5 区の大型ビルの平均賃料:31,970 円 (-19 円)

	大型ビル空室率		小型ビル (20～50 坪未満)	中型ビル (50～100 坪未満)	大型ビル (100～300 坪未満)	大規模ビル (300 坪以上)
	空室率	前月比				
千代田区	1.99%	-0.16%	17,538	27,318	36,809	53,582
中央区	2.23%	+0.24%	18,249	23,326	27,112	38,906
港区	3.44%	+0.08%	21,396	30,145	33,303	37,815
新宿区	2.99%	-0.29%	18,177	21,381	28,349	※
渋谷区	2.62%	+0.29%	22,566	27,980	34,276	※
average	2.65%	+0.03%	19,585	26,030	31,970	—

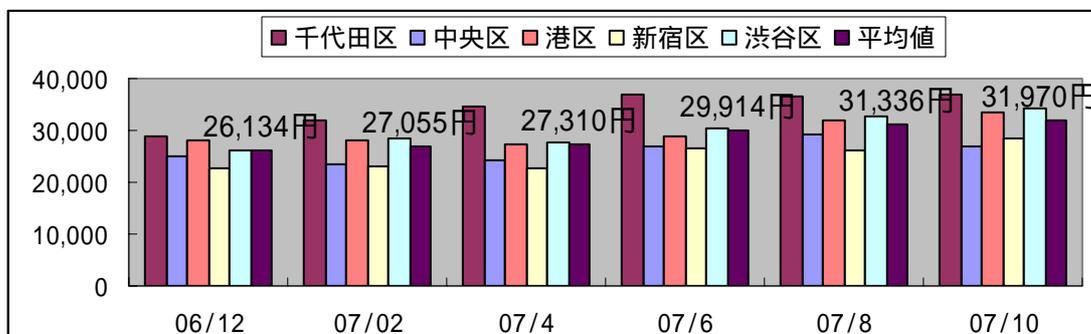
募集ビルが少なく適正データを算出できません

< 東京主要 5 区 空室・賃料推移(概略) >

【大型ビルの空室推移】



【大型ビルの賃料推移】



< 東京 9 区 過去 13 ヶ月間の空室・賃料推移 >

【各エリア 空室推移】

LR(月号)	06/12	07/1	07/2	07/3	07/4	07/5	07/6	07/7	07/8	07/9	07/10	07/11	07/12
東京(調査月)	06/10	06/11	06/12	07/1	07/2	07/3	07/4	07/5	07/6	07/7	07/8	07/9	07/10
千代田区	1.85%	1.55%	2.01%	1.99%	1.86%	1.67%	1.67%	1.76%	1.86%	1.97%	2.02%	2.15%	1.99%
中央区	2.55%	3.03%	2.74%	2.82%	3.02%	2.54%	2.67%	2.57%	1.98%	1.90%	1.97%	1.99%	2.23%
港区	4.21%	4.31%	3.96%	4.32%	3.93%	3.81%	3.59%	3.55%	4.00%	3.99%	3.63%	3.36%	3.44%
新宿区	2.70%	2.88%	2.84%	3.12%	2.82%	3.41%	3.21%	3.42%	3.62%	3.35%	3.36%	3.28%	2.99%
渋谷区	1.42%	1.74%	1.51%	2.27%	2.44%	2.63%	2.13%	2.25%	2.45%	2.68%	2.12%	2.33%	2.62%
平均値	2.54%	2.70%	2.61%	2.90%	2.81%	2.81%	2.65%	2.71%	2.78%	2.78%	2.62%	2.62%	2.65%
品川区	3.99%	5.13%	3.99%	4.43%	3.50%	3.48%	3.32%	3.14%	2.73%	2.49%	2.62%	2.53%	2.67%
豊島区	2.12%	1.74%	2.12%	1.53%	1.45%	1.48%	1.69%	2.14%	1.67%	1.99%	1.97%	2.16%	2.63%
台東区	2.79%	3.34%	2.79%	3.21%	1.95%	1.95%	2.18%	3.03%	3.20%	3.37%	3.28%	3.45%	3.41%
江東区	7.23%	6.65%	7.23%	5.51%	5.80%	5.51%	5.23%	5.54%	5.76%	6.70%	6.16%	6.12%	5.21%

【各エリア 賃料推移】

単位: %

LR(月号)	06/12	07/1	07/2	07/3	07/4	07/5	07/6	07/7	07/8	07/9	07/10	07/11	07/12
東京(調査月)	06/10	06/11	06/12	07/1	07/2	07/3	07/4	07/5	07/6	07/7	07/8	07/9	07/10
千代田区	27,615	28,202	28,708	30,913	31,895	34,632	33,998	36,255	36,930	36,049	36,491	37,376	36,809
中央区	22,455	24,759	24,971	23,305	23,545	24,227	25,369	25,670	26,871	27,240	29,386	27,789	27,112
港区	27,221	26,672	28,192	27,754	28,075	27,423	28,137	27,872	28,960	32,216	32,005	33,971	33,303
新宿区	20,473	21,259	22,781	23,575	23,163	22,712	23,186	25,536	26,437	26,252	26,189	28,966	28,349
渋谷区	28,565	25,675	26,016	27,250	28,596	27,556	27,566	28,639	30,374	31,546	32,608	31,843	34,276
平均値	25,265	25,313	26,133	26,559	27,055	27,310	27,651	28,794	29,914	30,661	31,336	31,989	31,970
品川区	20,470	19,560	20,011	19,991	20,839	19,540	20,003	18,874	19,449	20,455	21,093	19,486	18,809
豊島区	19,894	18,953	18,926	20,419	20,885	21,096	19,856	21,658	17,131	18,152	18,695	21,839	22,086
台東区	16,920	17,336	16,989	17,398	18,390	17,092	16,995	17,830	17,484	16,881	17,266	18,814	18,249
江東区	12,818	14,025	14,390	13,514	14,514	12,404	13,958	13,686	13,118	14,195	14,643	16,136	16,982

平均値は小数第一位切り捨て 単位: 円

< データ概要 >

●データの読み方

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
 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

共通データ 調査期間: 2007年10月1日~2007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 東京・神奈川エリア: 6,196 棟