

東京主要5区オフィス市況速報

— 2007年12月度調査より —

大型ビル※¹の平均募集賃料は前月比48円上昇※²

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)は、2007年12月度の「東京主要5区(千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区)のオフィスビル市況速報」を発表いたします。調査の結果、東京主要5区の大型ビルの平均募集賃料は、速報値で坪単価31,750円と前月比48円上昇し、平均空室率については前月比+0.13ポイントの2.72%でした。

<12月度のポイント>

東京主要5区の12月度の大型ビル市況は、平均賃料が2ヵ月ぶりに上昇を見せました。しかし、上げ幅は48円とごく小さく、依然として相場は横ばい傾向が続いているといえます。平均空室率につきましては2.72%となり、2007年7月度調査以来6ヵ月ぶりに2.7%台まで上昇しました。この要因としては、賃料相場の高い渋谷区・港区を中心に新規募集物件が増え、特に渋谷区では空室率が前月比0.6ポイント上昇するなど、まとまった供給があったためと分析しております。今後の傾向につきましては、市場に急激な変化をもたらすような該当要因は現時点で見当たらないため、平均賃料は当面の間、高値安定が続くと予測しております。昨年からの懸案事項である原油高や金相場の高騰、米サブプライムローン問題に対する連邦準備制度理事会(FRB)の利下げ対応など、国際的な経済の混乱が、日本のオフィスビル市況にどのような影響を及ぼすのか、なおも予断を許さない状況が続いています。

上記の東京主要5区の詳細分析を含む全国5大都市圏(札幌、東京・神奈川、名古屋、大阪、福岡)のオフィス市況については、1月末に報道関係の方々に発表予定の「確定版」ニュースリリースと同封する「LEASING MARKET ANALYSIS 2007年12月度調査」、さらにビルNAVI(<http://www.birunavi.com/>、翌月中旬更新)の「相場情報」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。

※1 大型ビル：基準階床面積100坪以上のビル ※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:03-6361-9011
<http://www.building.co.jp/>

< 12 月度速報値 >

東京主要 5 区の大型ビルの平均空室率: 2.72% (+0.13%)

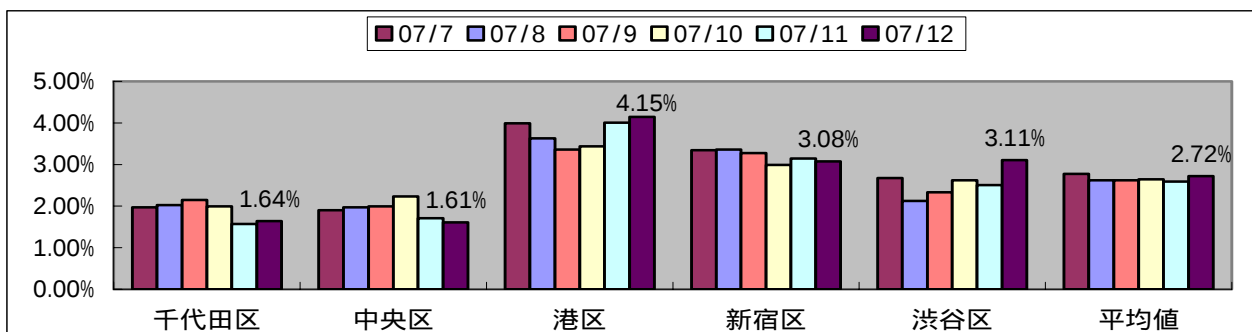
東京主要 5 区の大型ビルの平均賃料: 31,750 円 (+48 円)

	大型ビル空室率		小型ビル (20 ~ 50 坪)	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	1.64%	+0.07%	18,656	28,478	34,875	55,498
中央区	1.61%	-0.10%	19,215	24,577	26,265	
港区	4.15%	+0.14%	22,367	31,098	35,072	41,309
新宿区	3.08%	-0.07%	17,191	23,357	29,343	
渋谷区	3.11%	+0.60%	23,617	29,831	33,196	
平均値	2.72%	+0.13%	20,209	27,468	31,750	

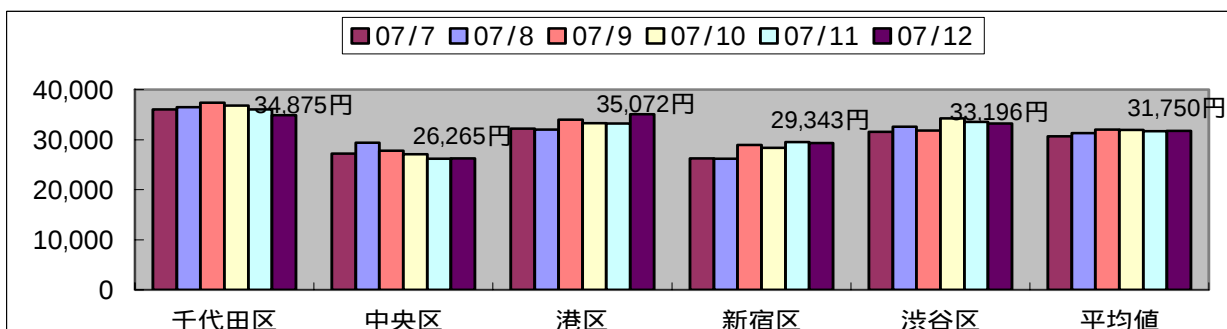
募集ビルが少なく適正データを算出できません

< 東京主要 5 区 空室・賃料推移(区別・月毎) >

【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】

東京(調査月)	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
千代田区	2.01%	1.99%	1.86%	1.67%	1.67%	1.76%	1.86%	1.97%	2.02%	2.15%	1.99%	1.57%	1.64%
中央区	2.74%	2.82%	3.02%	2.54%	2.67%	2.57%	1.98%	1.90%	1.97%	1.99%	2.23%	1.71%	1.61%
港区	3.96%	4.32%	3.93%	3.81%	3.59%	3.55%	4.00%	3.99%	3.63%	3.36%	3.44%	4.01%	4.15%
新宿区	2.84%	3.12%	2.82%	3.41%	3.21%	3.42%	3.62%	3.35%	3.36%	3.28%	2.99%	3.15%	3.08%
渋谷区	1.51%	2.27%	2.44%	2.63%	2.13%	2.25%	2.45%	2.68%	2.12%	2.33%	2.62%	2.51%	3.11%
平均値	2.61%	2.90%	2.81%	2.81%	2.65%	2.71%	2.78%	2.78%	2.62%	2.62%	2.65%	2.59%	2.72%
品川区	3.99%	4.43%	3.50%	3.48%	3.32%	3.14%	2.73%	2.49%	2.62%	2.53%	2.67%	2.20%	2.63%
豊島区	2.12%	1.53%	1.45%	1.48%	1.69%	2.14%	1.67%	1.99%	1.97%	2.16%	2.63%	2.52%	3.23%
台東区	2.79%	3.21%	1.95%	1.95%	2.18%	3.03%	3.20%	3.37%	3.28%	3.45%	3.41%	3.85%	2.63%
江東区	7.23%	5.51%	5.80%	5.51%	5.23%	5.54%	5.76%	6.70%	6.16%	6.12%	5.21%	5.22%	6.25%

単位：％

【各エリア 賃料推移】

東京(調査月)	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
千代田区	28,708	30,913	31,895	34,632	33,998	36,255	36,930	36,049	36,491	37,376	36,809	36,032	34,875
中央区	24,971	23,305	23,545	24,227	25,369	25,670	26,871	27,240	29,386	27,789	27,112	26,201	26,265
港区	28,192	27,754	28,075	27,423	28,137	27,872	28,960	32,216	32,005	33,971	33,303	33,220	35,072
新宿区	22,781	23,575	23,163	22,712	23,186	25,536	26,437	26,252	26,189	28,966	28,349	29,502	29,343
渋谷区	26,016	27,250	28,596	27,556	27,566	28,639	30,374	31,546	32,608	31,843	34,276	33,556	33,196
平均値	26,133	26,559	27,055	27,310	27,651	28,794	29,914	30,661	31,336	31,989	31,970	31,702	31,750
品川区	20,011	19,991	20,839	19,540	20,003	18,874	19,449	20,455	21,093	19,486	18,809	20,623	21,059
豊島区	18,926	20,419	20,885	21,096	19,856	21,658	17,131	18,152	18,695	21,839	22,086	19,374	20,910
台東区	16,989	17,398	18,390	17,092	16,995	17,830	17,484	16,881	17,266	18,814	18,249	16,327	17,331
江東区	14,390	13,514	14,514	12,404	13,958	13,686	13,118	14,195	14,643	16,136	16,982	17,617	17,553

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 12 月 1 日～2007 年 12 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 東京エリア： 4,006 棟