

## 東京主要5区オフィス市況速報

— 2008年1月度調査より —

2～3月の繁忙期を前に大型ビル<sup>※1</sup>の平均募集賃料は  
2ヵ月連続で上昇し<sup>※2</sup>、32,000円台に突入

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）は、2008年1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32,038円と前月比288円上昇し、平均空室率については前月比+0.11ポイントの2.83%でした。

### <1月度のポイント>

東京主要5区の1月度の大型ビル市況は、平均賃料が前月に引き続き上昇し、32,000円台に突入しました。これは2004年9月にオフィス市況に関する調査専門誌を創刊以来、初めての数値となります。しかし、上げ幅は300円程度にとどまっているため、依然として横ばい傾向が続いていると言えます。平均空室率は前月よりさらに上昇し、2.83%となりました。この要因としては、プライスリーダーの千代田区で3ヵ月ぶりに賃料が上昇に転じたほか、新宿区でも上記の時期以来、初となる30,000円台を記録するなど、移転需要が急増する2～3月の繁忙期を前にオーナー側が一等地の大型優良物件の募集を開始したためと分析しております。

今後の傾向としては、繁忙期を迎えて短期的にはさらなる平均賃料の上昇が予測されます。しかし、米サブプライムローン問題や原油高などの国際的な経済不安から、依然として先行き不透明感は根強く、中・長期的には日本のオフィスビル市況は緩やかな下落傾向に入っていく可能性が高いものと見ています。

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、2月下旬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添付資料「LEASING MARKET ANALYSIS 2008年1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」に詳細な分析をしますので、そちらも併せてご参照ください。

### ◆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/>

## ＜ 1 月度速報値 ＞

東京主要 5 区の大型ビルの平均空室率:2.83% (+0.11%)

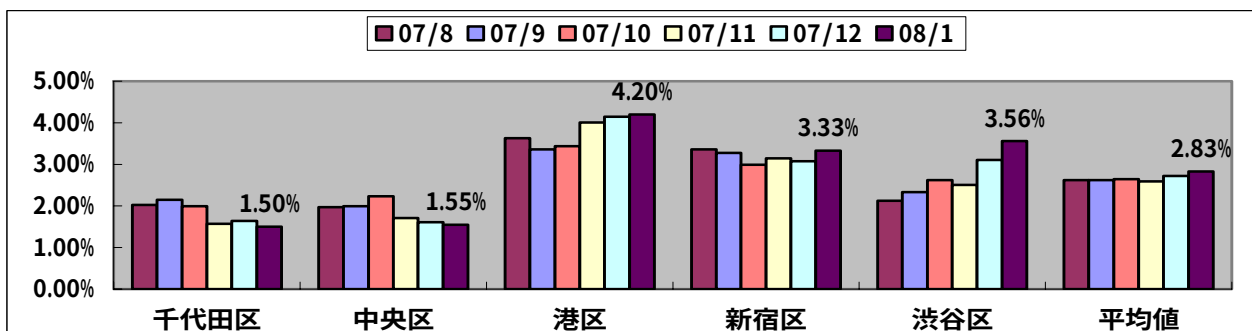
東京主要 5 区の大型ビルの平均賃料:32,038 円 (+288 円)

|      | 大型ビル空室率 |        | 小型ビル      | 中型ビル         | 大型ビル          | 大規模ビル     |
|------|---------|--------|-----------|--------------|---------------|-----------|
|      | 空室率     | 前月比    | (20～50 坪) | (50～100 坪未満) | (100～300 坪未満) | (300 坪以上) |
| 千代田区 | 1.50%   | -0.14% | 18,890 円  | 29,094 円     | 36,180 円      | 56,552 円  |
| 中央区  | 1.55%   | -0.06% | 19,399 円  | 25,035 円     | 25,453 円      | ※         |
| 港区   | 4.20%   | +0.05% | 22,704 円  | 31,654 円     | 35,027 円      | 41,839 円  |
| 新宿区  | 3.33%   | +0.25% | 18,629 円  | 22,886 円     | 30,572 円      | ※         |
| 渋谷区  | 3.56%   | +0.45% | 24,216 円  | 29,031 円     | 32,958 円      | ※         |
| 平均値  | 2.83%   | +0.11% | 20,768 円  | 27,540 円     | 32,038 円      |           |

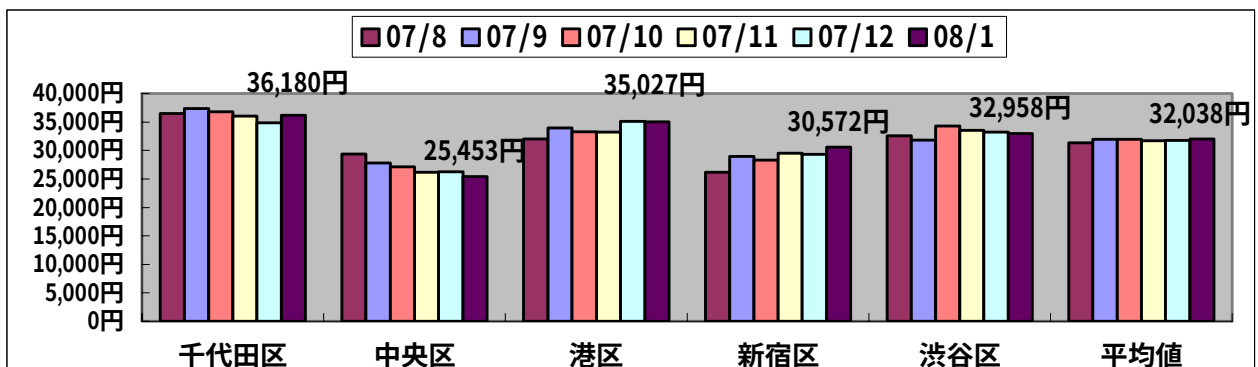
※募集ビルが少なく適正データを算出できません

## ＜ 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 ヲ月間の空室・賃料推移 ＞

### 【各エリア 空室推移】

| 東京(調査月) | 07/1  | 07/2  | 07/3  | 07/4  | 07/5  | 07/6  | 07/7  | 07/8  | 07/9  | 07/10 | 07/11 | 07/12 | 08/1  |
|---------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 千代田区    | 1.99% | 1.86% | 1.67% | 1.67% | 1.76% | 1.86% | 1.97% | 2.02% | 2.15% | 1.99% | 1.57% | 1.64% | 1.50% |
| 中央区     | 2.82% | 3.02% | 2.54% | 2.67% | 2.57% | 1.98% | 1.90% | 1.97% | 1.99% | 2.23% | 1.71% | 1.61% | 1.55% |
| 港区      | 4.32% | 3.93% | 3.81% | 3.59% | 3.55% | 4.00% | 3.99% | 3.63% | 3.36% | 3.44% | 4.01% | 4.15% | 4.20% |
| 新宿区     | 3.12% | 2.82% | 3.41% | 3.21% | 3.42% | 3.62% | 3.35% | 3.36% | 3.28% | 2.99% | 3.15% | 3.08% | 3.33% |
| 渋谷区     | 2.27% | 2.44% | 2.63% | 2.13% | 2.25% | 2.45% | 2.68% | 2.12% | 2.33% | 2.62% | 2.51% | 3.11% | 3.56% |
| 平均値     | 2.90% | 2.81% | 2.81% | 2.65% | 2.71% | 2.78% | 2.78% | 2.62% | 2.62% | 2.65% | 2.59% | 2.72% | 2.83% |
| 品川区     | 4.43% | 3.50% | 3.48% | 3.32% | 3.14% | 2.73% | 2.49% | 2.62% | 2.53% | 2.67% | 2.20% | 2.63% | 1.76% |
| 豊島区     | 1.53% | 1.45% | 1.48% | 1.69% | 2.14% | 1.67% | 1.99% | 1.97% | 2.16% | 2.63% | 2.52% | 3.23% | 2.31% |
| 台東区     | 3.21% | 1.95% | 1.95% | 2.18% | 3.03% | 3.20% | 3.37% | 3.28% | 3.45% | 3.41% | 3.85% | 2.63% | 2.06% |
| 江東区     | 5.51% | 5.80% | 5.51% | 5.23% | 5.54% | 5.76% | 6.70% | 6.16% | 6.12% | 5.21% | 5.22% | 6.25% | 6.19% |

### 【各エリア 賃料推移】

| 東京(調査月) | 07/1    | 07/2    | 07/3    | 07/4    | 07/5    | 07/6    | 07/7    | 07/8    | 07/9    | 07/10   | 07/11   | 07/12   | 08/1    |
|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| 千代田区    | 30,913円 | 31,895円 | 34,632円 | 33,998円 | 36,255円 | 36,930円 | 36,049円 | 36,491円 | 37,376円 | 36,809円 | 36,032円 | 34,875円 | 36,180円 |
| 中央区     | 23,305円 | 23,545円 | 24,227円 | 25,369円 | 25,670円 | 26,871円 | 27,240円 | 29,386円 | 27,789円 | 27,112円 | 26,201円 | 26,265円 | 25,453円 |
| 港区      | 27,754円 | 28,075円 | 27,423円 | 28,137円 | 27,872円 | 28,960円 | 32,216円 | 32,005円 | 33,971円 | 33,303円 | 33,220円 | 35,072円 | 35,027円 |
| 新宿区     | 23,575円 | 23,163円 | 22,712円 | 23,186円 | 25,536円 | 26,437円 | 26,252円 | 26,189円 | 28,966円 | 28,349円 | 29,502円 | 29,343円 | 30,572円 |
| 渋谷区     | 27,250円 | 28,596円 | 27,556円 | 27,566円 | 28,639円 | 30,374円 | 31,546円 | 32,608円 | 31,843円 | 34,276円 | 33,556円 | 33,196円 | 32,958円 |
| 平均値     | 26,559円 | 27,055円 | 27,310円 | 27,651円 | 28,794円 | 29,914円 | 30,661円 | 31,336円 | 31,989円 | 31,970円 | 31,702円 | 31,750円 | 32,038円 |
| 品川区     | 19,991円 | 20,839円 | 19,540円 | 20,003円 | 18,874円 | 19,449円 | 20,455円 | 21,093円 | 19,486円 | 18,809円 | 20,623円 | 21,059円 | 17,393円 |
| 豊島区     | 20,419円 | 20,885円 | 21,096円 | 19,856円 | 21,658円 | 17,131円 | 18,152円 | 18,695円 | 21,839円 | 22,086円 | 19,374円 | 20,910円 | 22,223円 |
| 台東区     | 17,398円 | 18,390円 | 17,092円 | 16,995円 | 17,830円 | 17,484円 | 16,881円 | 17,266円 | 18,814円 | 18,249円 | 16,327円 | 17,331円 | 16,273円 |
| 江東区     | 13,514円 | 14,514円 | 12,404円 | 13,958円 | 13,686円 | 13,118円 | 14,195円 | 14,643円 | 16,136円 | 16,982円 | 17,617円 | 17,553円 | 13,155円 |

※平均値は小数第一位切り捨て

### ＜データ概要＞

#### ●データの読み方

- ① 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
- ② 募集物件は現在入居中で、空き予定の物件も含まれます。
- ③ 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： 2008 年 1 月 1 日～2008 年 1 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： 4,677 棟