

## 東京主要5区オフィス市況速報 — 2008年2月度調査より — 繁忙期を迎えて大型ビル<sup>\*1</sup>の平均募集賃料<sup>\*2</sup>は 3ヵ月連続上昇で32,094円を記録し、最高値を更新

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2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32,094円と前月比56円上昇し、平均空室率については前月比-0.13ポイントの2.70%でした。

### <2月度のポイント>

東京主要5区の2月度の大型ビル市況は、平均賃料が3ヵ月連続の上昇で32,094円となり、前月度に引き続き(当該調査を開始した2004年9月以降で)最高値を更新しました。これは前月度調査分析に基づく短期予測の通り、企業移転の繁忙期を迎えた季節要因の影響が大きいと見えます。しかし、市場の実態としては、竣工時に満室とならないビルや募集賃料を引き下げるビルなど、07年秋口頃までは考えられなかったケースも散見され、先行きの不安材料となっています。地域別では、当月度は千代田区(1.38%)と中央区(1.42%)の空室率の低下が際立っています。前者では大型成約、後者では老朽物件の取り壊しが主な原因となり、市場に出回っている空室に品薄感が生じている様子が伺われます。また、新宿区では当月、新宿東口エリアの賃料高騰が区全体の賃料相場を底上げし33,509円の最高値をマークしましたが、同時に同区のプライスリーダーである西新宿の超高層ビル群では、一部で既に賃料の下落気配も生じているようです。“短期的に上昇、長期的に緩やかな下降”という当社の市況予測に変化はありません。

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、3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2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。

※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/>

< 2 月度速報値 >

東京主要 5 区の大型ビルの平均空室率:2.70% (-0.13%)

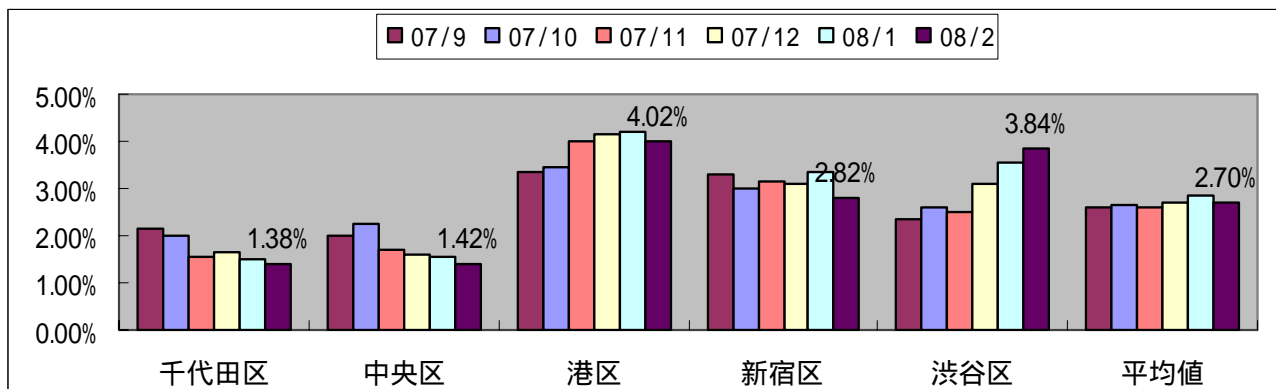
東京主要 5 区の大型ビルの平均賃料:32,094 円(+56 円)

	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	1.38%	-0.12%	19,066 円	27,187 円	35,578 円	56,266 円
中央区	1.42%	-0.13%	18,279 円	23,592 円	24,714 円	
港区	4.02%	-0.18%	22,311 円	31,833 円	35,226 円	42,074 円
新宿区	2.82%	-0.51%	18,430 円	23,623 円	33,509 円	37,517 円
渋谷区	3.84%	+0.28%	23,515 円	27,784 円	31,445 円	
平均値	2.70%	-0.13%	20,320 円	26,804 円	32,094 円	

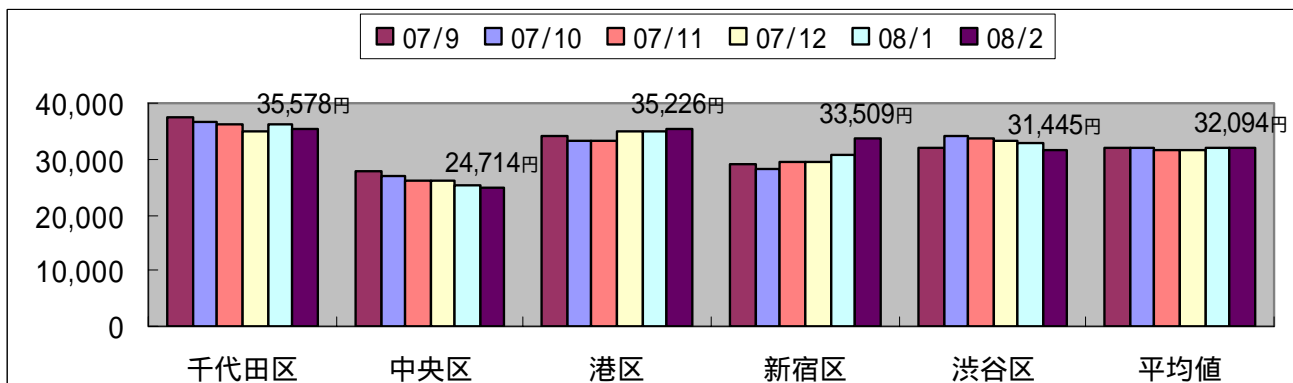
募集ビルが少なく適正データを算出できません

< 東京主要 5 区 空室・賃料推移(区別・毎月) >

【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 大型ビルの空室推移】

東京(調査月)	07/2	07/3	07/4	07/5	07/6	07/7	07/8	07/9	07/10	07/11	07/12	08/1	08/2
千代田区	1.86%	1.67%	1.67%	1.76%	1.86%	1.97%	2.02%	2.15%	1.99%	1.57%	1.64%	1.50%	1.38%
中央区	3.02%	2.54%	2.67%	2.57%	1.98%	1.90%	1.97%	1.99%	2.23%	1.71%	1.61%	1.55%	1.42%
港区	3.93%	3.81%	3.59%	3.55%	4.00%	3.99%	3.63%	3.36%	3.44%	4.01%	4.15%	4.20%	4.02%
新宿区	2.82%	3.41%	3.21%	3.42%	3.62%	3.35%	3.36%	3.28%	2.99%	3.15%	3.08%	3.33%	2.82%
渋谷区	2.44%	2.63%	2.13%	2.25%	2.45%	2.68%	2.12%	2.33%	2.62%	2.51%	3.11%	3.56%	3.84%
平均値	2.81%	2.81%	2.65%	2.71%	2.78%	2.78%	2.62%	2.62%	2.65%	2.59%	2.72%	2.83%	2.70%
品川区	3.50%	3.48%	3.32%	3.14%	2.73%	2.49%	2.62%	2.53%	2.67%	2.20%	2.63%	1.76%	1.35%
豊島区	1.45%	1.48%	1.69%	2.14%	1.67%	1.99%	1.97%	2.16%	2.63%	2.52%	3.23%	2.31%	2.39%
台東区	1.95%	1.95%	2.18%	3.03%	3.20%	3.37%	3.28%	3.45%	3.41%	3.85%	2.63%	2.06%	2.28%
江東区	5.80%	5.51%	5.23%	5.54%	5.76%	6.70%	6.16%	6.12%	5.21%	5.22%	6.25%	6.19%	5.39%

### 【各エリア 大型ビルの賃料推移】

東京(調査月)	07/2	07/3	07/4	07/5	07/6	07/7	07/8	07/9	07/10	07/11	07/12	08/1	08/2
千代田区	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	35,578円
中央区	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	24,714円
港区	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	35,226円
新宿区	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	33,509円
渋谷区	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	31,445円
平均値	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	32,094円
品川区	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	20,375円
豊島区	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	21,156円
台東区	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	16,209円
江東区	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	17,180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

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： 2008年2月1日～2008年2月29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： 4,652 棟