

東京主要5区オフィス市況速報

— 2008年5月度調査より —

大型ビル*¹の空室率は3ヶ月連続の上昇でついに3%台を突破
平均募集賃料*²は前月比-232円の32,050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)は、2008年5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32,050円と前月比232円下落し、平均空室率については前月比+0.08ポイントの3.02%でした。

<5月度のポイント>

東京主要5区の5月度の大型ビル市況は、平均空室率が3.02%(前月比+0.08ポイント)となり、3ヶ月連続の上昇でついに「貸手市場から借手市場へのターニングポイント」といわれる3%台に突入しました。エリア別に見ていくと、港区における空室率上昇が顕著で、5.03%(前月比+0.45ポイント)に達しています。この原因としては、依然として需要はあるものの、賃料相場の高止まりが続いているため、テナントの様子見気配が広がり、動きが鈍くなっているものと分析しています。賃料相場の低い中央区では空室率がさらに低下し、1.11%(前月比-0.34ポイント)となっていることから、東京主要5区の需要自体は今なお堅調であることが読み取れます。

一方、平均募集賃料は32,050円(前月比-232円)でひとまず落ち着きを見せました。前月の反動で一気に下落することなく、32,000円台に止まったのは好感触で、これ以上空室率が上がらない限り、当面急激な変動は考えにくい状況といえるでしょう。今後の動向としては、再び上下幅300円前後の緩やかな値動きが続くものと予測されます。

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、6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5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/>

< 5 月度速報値 >

東京主要 5 区の大型ビルの平均空室率:3.02% (+0.08%)

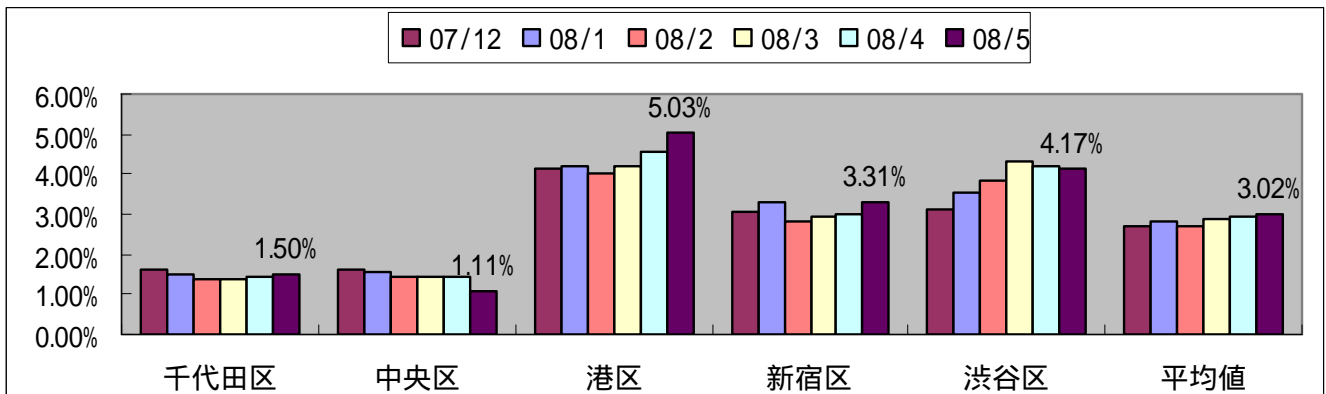
東京主要 5 区の大型ビルの平均賃料:32,050 円 (-232 円)

	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%	+0.07%	20,738 円	28,697 円	35,908 円	53,000 円
中央区	1.11%	-0.34%	18,460 円	22,965 円	25,867 円	31,000 円
港区	5.03%	+0.45%	22,900 円	30,291 円	34,937 円	40,890 円
新宿区	3.31%	+0.28%	18,880 円	24,026 円	31,775 円	
渋谷区	4.17%	-0.04%	23,995 円	26,295 円	31,765 円	31,884 円
average	3.02%	+0.08%	20,994 円	26,455 円	32,050 円	

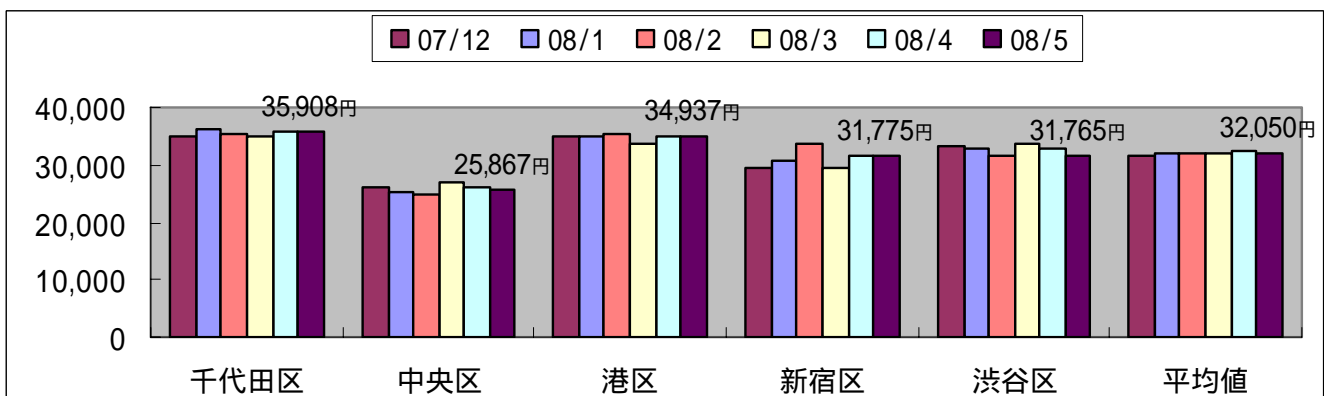
募集ビルが少なく適正データを算出できません

< 東京主要 5 区 大型ビル空室・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 大型ビル過去13ヵ月間の空室・賃料推移 >

【各エリア 空室推移】

東京(調査月)	07/5	07/6	07/7	07/8	07/9	07/10	07/11	07/12	08/1	08/2	08/3	08/4	08/5
千代田区	1.76%	1.86%	1.97%	2.02%	2.15%	1.99%	1.57%	1.64%	1.50%	1.38%	1.39%	1.43%	1.50%
中央区	2.57%	1.98%	1.90%	1.97%	1.99%	2.23%	1.71%	1.61%	1.55%	1.42%	1.47%	1.45%	1.11%
港区	3.55%	4.00%	3.99%	3.63%	3.36%	3.44%	4.01%	4.15%	4.20%	4.02%	4.18%	4.58%	5.03%
新宿区	3.42%	3.62%	3.35%	3.36%	3.28%	2.99%	3.15%	3.08%	3.33%	2.82%	2.95%	3.03%	3.31%
渋谷区	2.25%	2.45%	2.68%	2.12%	2.33%	2.62%	2.51%	3.11%	3.56%	3.84%	4.32%	4.21%	4.17%
平均値	2.71%	2.78%	2.78%	2.62%	2.62%	2.65%	2.59%	2.72%	2.83%	2.70%	2.86%	2.94%	3.02%
品川区	3.14%	2.73%	2.49%	2.62%	2.53%	2.67%	2.20%	2.63%	1.76%	1.35%	2.19%	2.17%	2.61%
豊島区	2.14%	1.67%	1.99%	1.97%	2.16%	2.63%	2.52%	3.23%	2.31%	2.39%	3.07%	2.82%	3.52%
台東区	3.03%	3.20%	3.37%	3.28%	3.45%	3.41%	3.85%	2.63%	2.06%	2.28%	2.43%	2.09%	4.62%
江東区	5.54%	5.76%	6.70%	6.16%	6.12%	5.21%	5.22%	6.25%	6.19%	5.39%	4.75%	4.03%	4.37%

【各エリア 賃料推移】

東京(調査月)	07/5	07/6	07/7	07/8	07/9	07/10	07/11	07/12	08/1	08/2	08/3	08/4	08/5
千代田区	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	35,082円	35,799円	35,908円
中央区	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	26,833円	26,300円	25,867円
港区	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	33,760円	35,152円	34,937円
新宿区	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	29,657円	31,386円	31,775円
渋谷区	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	33,875円	32,772円	31,765円
平均値	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	31,841円	32,282円	32,050円
品川区	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	20,365円	21,698円	20,733円
豊島区	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	19,681円	20,950円	20,912円
台東区	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	16,123円	18,703円	17,456円
江東区	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	16,117円	17,056円	16,943円

< データ概要 >

平均値は小数第一位切り捨て

●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5月1日~2008年5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: 4,608棟