

東京主要5区オフィス市況速報

2008年8月度調査より

大型ビル¹の空室率は6カ月連続上昇で3.41%に達す
平均募集賃料²は2カ月連続上昇で32,000円台に回復

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8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32,099円と前月比762円上昇し、平均空室率については前月比+0.17ポイントの3.41%でした。

<8月度のポイント>

東京主要5区の8月度の大型ビル市況は、平均空室率が6カ月連続で上昇し3.41%(前月比+0.17ポイント)に達しました。上げ幅も前月、前々月がそれぞれ+0.11ポイントだったのに対し、当月は+0.17ポイントと加速傾向が見られ、空室率上昇に歯止めのかからない状況が窺われます。また、当月はこれまで空室率が高めだった港区(4.64% 前月比-0.12ポイント)や渋谷区(4.12%、同-0.02ポイント)で多少の改善が見られたものの、空室率の低かった千代田区(2.40% 同+0.11ポイント)、中央区(1.56% 同+0.10ポイント)などで大幅上昇が続いており、全般的な市況の悪化が見受けられます。とりわけ、新宿区(4.34%、同+0.79ポイント)では当月、西新宿の超高層ビル街で約2,400坪の大型解約をはじめ大小の解約が相次ぎ、空室率の大幅な上昇を招きました。

一方、平均募集賃料は2カ月連続上昇で32,099円(前月比+762円)となりました。これは千代田区の新築・既存物件をはじめとして賃料の高止まりが続き成約が進んでいないこと、また主要3区を中心に高額物件の解約が増えていることなどが底値を押し上げた要因と見られます。

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、9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8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/>

< 8 月度速報値 >

東京主要 5 区の大型ビルの平均空室率: 3.41% (+0.17%)

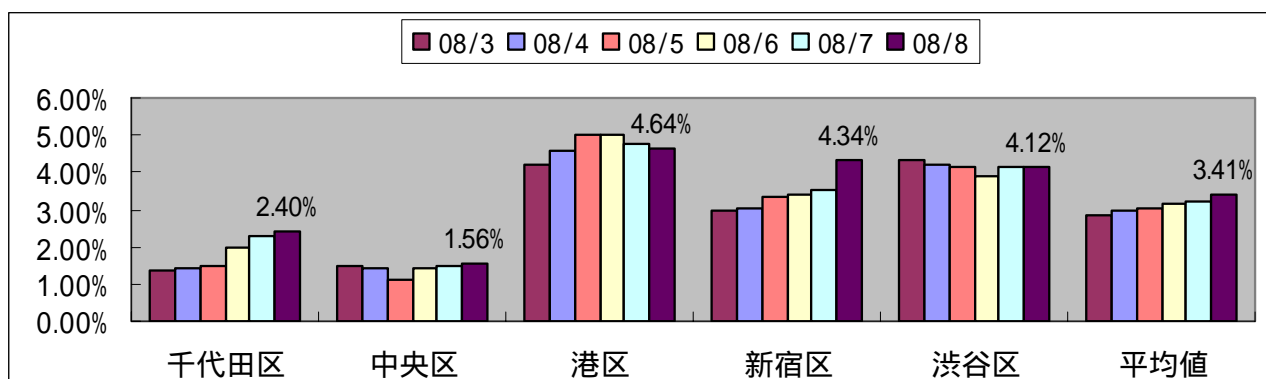
東京主要 5 区の大型ビルの平均賃料: 32,099 円 (+762 円)

	大型ビル空室率		小型ビル平均賃料	中型ビル平均賃料	大型ビル平均賃料	大規模ビル平均賃料
	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	2.40%	+0.11%	21,594 円	27,740 円	37,489 円	49,104 円
中央区	1.56%	+0.10%	19,504 円	22,323 円	27,256 円	29,724 円
港区	4.64%	-0.12%	24,495 円	30,257 円	35,026 円	40,667 円
新宿区	4.34%	+0.79%	18,864 円	24,234 円	30,352 円	
渋谷区	4.12%	-0.02%	25,895 円	25,879 円	30,370 円	30,414 円
average	3.41%	+0.17%	22,070 円	26,087 円	32,099 円	

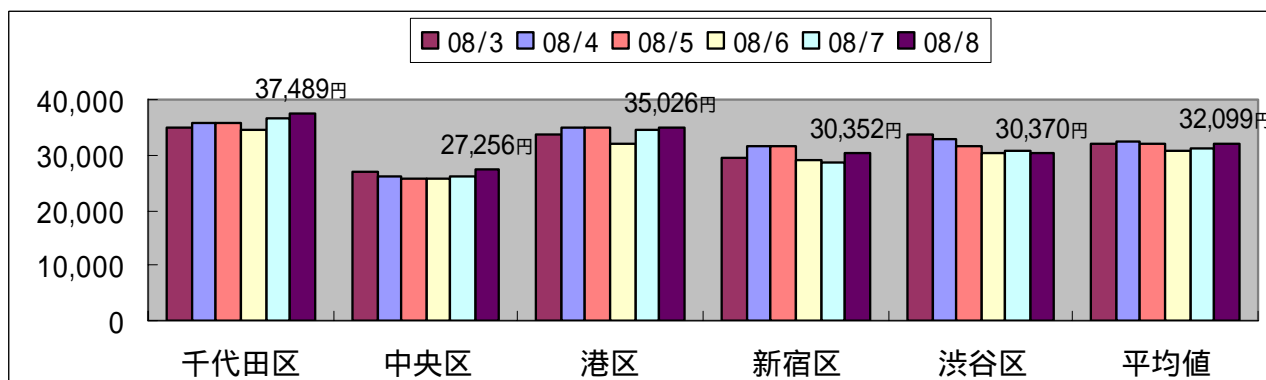
募集ビルが少なく適正データを算出できません

< 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 ヶ月間の空室・賃料推移 >

【各エリア 空室推移】

東京(調査月)	07/8	07/9	07/10	07/11	07/12	08/1	08/2	08/3	08/4	08/5	08/6	08/7	08/8
千代田区	2.02%	2.15%	1.99%	1.57%	1.64%	1.50%	1.38%	1.39%	1.43%	1.50%	1.95%	2.29%	2.40%
中央区	1.97%	1.99%	2.23%	1.71%	1.61%	1.55%	1.42%	1.47%	1.45%	1.11%	1.40%	1.46%	1.56%
港区	3.63%	3.36%	3.44%	4.01%	4.15%	4.20%	4.02%	4.18%	4.58%	5.03%	4.99%	4.76%	4.64%
新宿区	3.36%	3.28%	2.99%	3.15%	3.08%	3.33%	2.82%	2.95%	3.03%	3.31%	3.39%	3.55%	4.34%
渋谷区	2.12%	2.33%	2.62%	2.51%	3.11%	3.56%	3.84%	4.32%	4.21%	4.17%	3.92%	4.14%	4.12%
平均値	2.62%	2.62%	2.65%	2.59%	2.72%	2.83%	2.70%	2.86%	2.94%	3.02%	3.13%	3.24%	3.41%
品川区	2.62%	2.53%	2.67%	2.20%	2.63%	1.76%	1.35%	2.19%	2.17%	2.61%	3.16%	3.50%	2.69%
豊島区	1.97%	2.16%	2.63%	2.52%	3.23%	2.31%	2.39%	3.07%	2.82%	3.52%	2.41%	2.46%	3.30%
台東区	3.28%	3.45%	3.41%	3.85%	2.63%	2.06%	2.28%	2.43%	2.09%	4.62%	4.29%	5.86%	5.15%
江東区	6.16%	6.12%	5.21%	5.22%	6.25%	6.19%	5.39%	4.75%	4.03%	4.37%	5.29%	4.86%	4.87%

【各エリア 賃料推移】

平均値は小数第一位切り捨て

東京(調査月)	07/8	07/9	07/10	07/11	07/12	08/1	08/2	08/3	08/4	08/5	08/6	08/7	08/8
千代田区	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	34,397円	36,751円	37,489円
中央区	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	25,552円	26,087円	27,256円
港区	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	35,103円	34,414円	35,026円
新宿区	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	28,960円	28,608円	30,352円
渋谷区	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	30,284円	30,824円	30,370円
平均値	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	30,859円	31,337円	32,099円
品川区	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	21,137円	20,757円	20,799円
豊島区	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	21,989円	21,591円	20,666円
台東区	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	17,960円	21,943円	21,989円
江東区	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	17,875円	17,761円	18,456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: 2008年8月1日~2008年8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: 5,055 棟