

速報版

報道関係各位

2008年12月4日

東京主要5区オフィス市況速報

2008年11月度調査より

**大型ビル¹の平均空室率は4.11%でついに大台を突破
～平均募集賃料²は3カ月連続で下落し30,000円台割れ目前～**

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11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。11月度より新たに「新築ビル」調査を開始しました。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30,658円と前月比428円下落し、平均空室率については前月比+0.27ポイントの4.11%でした。

<11月度のポイント>

東京主要5区の11月度の大型ビル市況は、平均空室率がついに4%台を突破し、4.11%(前月比+0.27ポイント)を記録しました。空室率上昇は9カ月連続で、港区を除くすべてのエリアで前月比大幅プラス。ここしばらく1%台で推移してきた中央区が2.13%(同+0.19ポイント)、2%台だった千代田区が3.49%(同+0.63ポイント)と、比較的堅調であったエリアでも市況が悪化しています。千代田区では前月から合計約5,500坪の空室増となり、これが空室率上昇の要因ですが、このうち約8割は、大手町と丸の内で2,000坪超を賃借する大型テナント2社が来春竣工予定の大手町の新築ビルへ移転するための二次空室と見られます。また、港区(4.76%同-0.21ポイント)では当月、神谷町の超高層ビルで1社約2,500坪の大型成約があったこと、平均募集賃料が直近4カ月間で約4,000円下落したように、区全体で値崩れが進んでいることが要因と分析しています。

また、11月度より調査を開始した主要5区の新築ビル³計39棟の空室率は18.94%、平均募集賃料33,012円で、高額な新築物件がテナント誘致に苦戦している状況がくっきり表れています。

主要5区全体の平均募集賃料は3カ月連続で下落し、30,658円(前月比-428円)と07年7月期(30,661円)並みの水準で、30,000円台割れも時間の問題となっています。世界的な金融不安が実態経済にも影を落とすなか、オフィスビル市況は依然として回復の兆しが見えない状況です。

上記の東京主要5区の詳細分析を含む全国6大都市圏(札幌、仙台⁴、東京・神奈川、名古屋、大阪、福岡)のオフィス市況については、12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11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

3 新築ビル: 竣工後1年未満の大型ビル

4 11月度より調査開始

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/>

東京主要 5 区の大型ビルの平均空室率: 4.11% (+0.27%)
 東京主要 5 区の大型ビルの平均賃料: 30,658 円 (- 428 円)

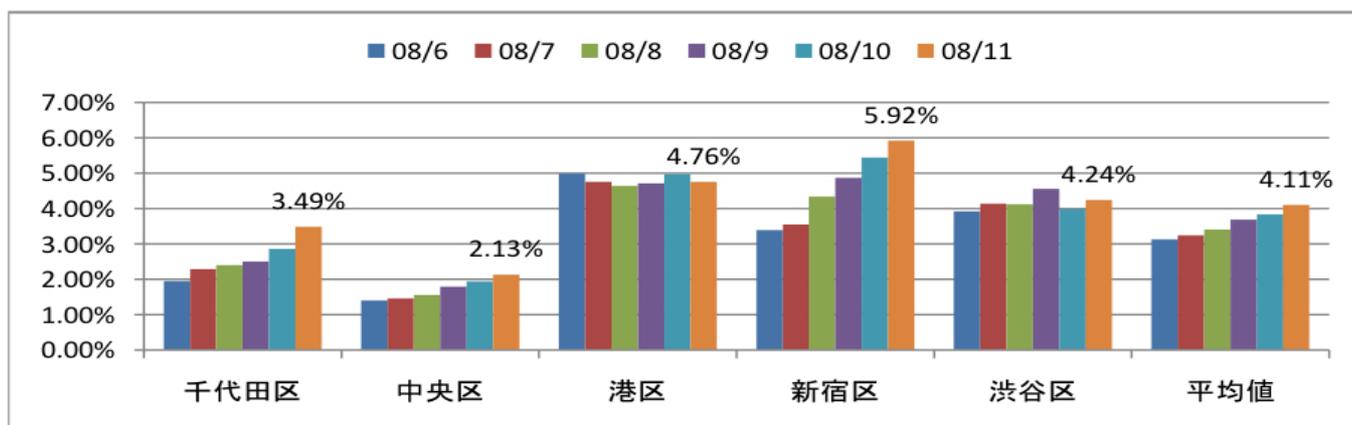
	大型ビル空室率		小型ビル平均賃料 (20 ~ 50 坪)	中型ビル平均賃料 (50 ~ 100 坪未満)	大型ビル平均賃料 (100 ~ 300 坪未満)	大規模ビル平均賃料 (300 坪以上)
	空室率	前月比				
千代田区	3.49%	+0.63%	20,728 円	28,293 円	35,270 円	45,390 円
中央区	2.13%	+0.19%	19,522 円	22,084 円	24,944 円	26,469 円
港区	4.76%	-0.21%	22,781 円	27,295 円	31,041 円	38,363 円
新宿区	5.92%	+0.48%	20,054 円	25,265 円	31,056 円	35,180 円
渋谷区	4.24%	+0.26%	25,150 円	24,337 円	30,979 円	1
平均値	4.11%	+0.27%	21,647 円	25,580 円	30,658 円	
新築平均値 ²	18.94%				33,012 円	

1 募集ビルが少なく適正な数値が算出できません

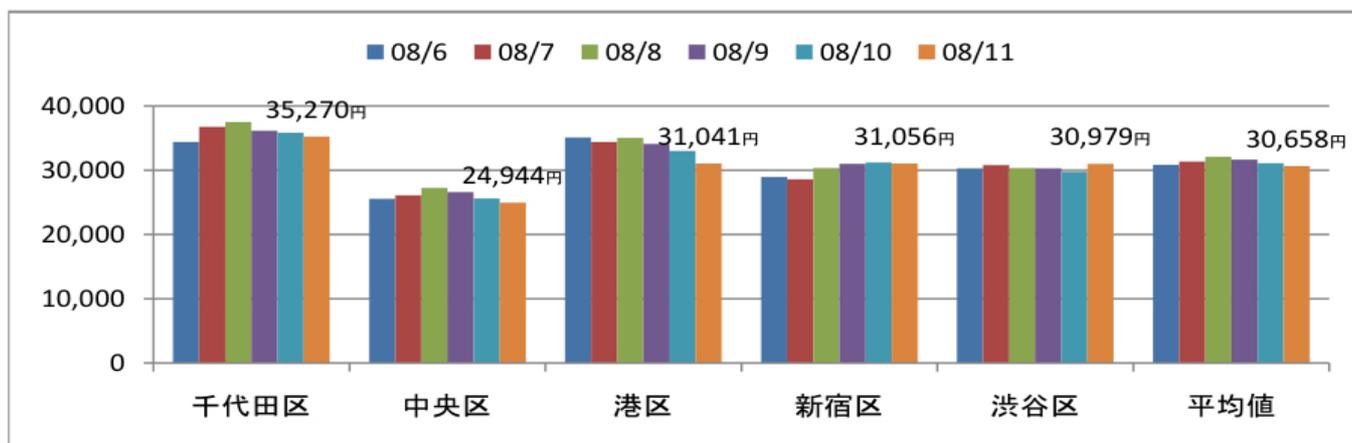
2 11 月度より調査開始

< 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)	07/11	07/12	08/1	08/2	08/3	08/4	08/5	08/6	08/7	08/8	08/9	08/10	08/11
千代田区	1.57%	1.64%	1.50%	1.38%	1.39%	1.43%	1.50%	1.95%	2.29%	2.40%	2.50%	2.86%	3.49%
中央区	1.71%	1.61%	1.55%	1.42%	1.47%	1.45%	1.11%	1.40%	1.46%	1.56%	1.79%	1.94%	2.13%
港区	4.01%	4.15%	4.20%	4.02%	4.18%	4.58%	5.03%	4.99%	4.76%	4.64%	4.71%	4.97%	4.76%
新宿区	3.15%	3.08%	3.33%	2.82%	2.95%	3.03%	3.31%	3.39%	3.55%	4.34%	4.87%	5.44%	5.92%
渋谷区	2.51%	3.11%	3.56%	3.84%	4.32%	4.21%	4.17%	3.92%	4.14%	4.12%	4.56%	3.98%	4.24%
平均値	2.59%	2.72%	2.83%	2.70%	2.86%	2.94%	3.02%	3.13%	3.24%	3.41%	3.69%	3.84%	4.11%
品川区	2.20%	2.63%	1.76%	1.35%	2.19%	2.17%	2.61%	3.16%	3.50%	2.69%	3.25%	3.11%	3.18%
豊島区	2.52%	3.23%	2.31%	2.39%	3.07%	2.82%	3.52%	2.41%	2.46%	3.30%	2.48%	3.25%	3.53%
台東区	3.85%	2.63%	2.06%	2.28%	2.43%	2.09%	4.62%	4.29%	5.86%	5.15%	5.45%	7.52%	8.45%
江東区	5.22%	6.25%	6.19%	5.39%	4.75%	4.03%	4.37%	5.29%	4.86%	4.87%	4.58%	4.14%	4.71%

【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)	07/11	07/12	08/1	08/2	08/3	08/4	08/5	08/6	08/7	08/8	08/9	08/10	08/11
千代田区	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	36,130円	35,840円	35,270円
中央区	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	26,623円	25,613円	24,944円
港区	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	34,082円	33,019円	31,041円
新宿区	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	30,984円	31,224円	31,056円
渋谷区	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	30,317円	29,732円	30,979円
平均値	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	31,627円	31,086円	30,658円
品川区	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	21,721円	21,278円	20,808円
豊島区	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	19,973円	25,500円	24,452円
台東区	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	20,543円	17,583円	18,696円
江東区	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	18,696円	18,437円	17,418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 11 月 1 日 ~ 2008 年 11 月 30 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: 5,511 棟 (新築ビル 39 棟を含む)