

# 確定版

報道関係各位

2008年9月25日

## 2008年8月度調査より 東京5区大型ビル<sup>1</sup>の空室率3.41%で6カ月連続の上昇 ～平均募集賃料<sup>2</sup>は2カ月連続上昇で再び32,000円台に～

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)では、2008年8月度の全国5大都市圏(札幌、東京・神奈川、名古屋、大阪、福岡)の主要エリアにおけるオフィスビル市況を、確定値として2008年10月下旬発行予定の『オフィスサーチ 2008年11月号』にまとめました。報道関係の方々には情報を逸早くお伝えするため、オフィス賃料に関するページのみを抜粋し、お届けいたします。

調査の結果、東京主要5区(千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区)の大型ビルの平均募集賃料については、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カ月連続上昇で3.41%(前月比+0.17ポイント)となり、05年12月(3.45%)以来の3.4%台を記録しました。ただし、当時の賃料水準が主要5区平均で20,959円、最も平均値の高い千代田区で23,494円だったのに対し、現在の賃料水準は同32,099円(前月比+762円)で最も平均値の低い中央区でも27,256円と、当時とは相場観が隔絶しています。現在の賃料相場は、新興不動産や投資銀行の破綻、また外資系金融の日本市場からの撤退により都心部の高額物件の空室が増加したことで、一時的な上昇局面にありますが、需給バランスが供給過多に偏りつつあるなか、先日のリーマン・ショックの影響もあり、このまま賃料水準が高止まりすることは考えにくく、平均空室期間の長期化とともに、一部の優良物件を除く大多数の物件において今後6カ月以内には相当な値崩れが予想されます。

各区の状況を見ていくと、千代田区の空室率は6カ月連続上昇で2.40%(前月比+0.11ポイント)。新宿区の空室率は6カ月連続上昇で4.34%(前月比+0.79ポイント)と大幅に悪化しており、ここまで最も空室率の堅調だった中央区も3カ月連続上昇で1.56%(前月比+0.10ポイント)となっています。市況の悪化はここ数カ月で明らかに加速していることが読み取れます。

今回の調査は2008年8月1日から8月31日までの期間に、テナント募集を行った合計8,254棟を対象に調査を実施(飲食店・物販店などの店舗ビル、工場、倉庫は除外)、オフィスの規模分類をフロア面積ごとに大規模・大型・中型・小型に分類して分析しています。東京・神奈川圏以外の札幌・名古屋・大阪・福岡圏については、3枚目の「**今月度の注目エリアはココ!**」欄で考察しております。さらに『オフィスサーチ 2008年11月号』の抜粋資料「LEASING MARKET ANALYSIS 2008年8月度調査」(同封)には詳細な分析結果を掲載しています。併せてご参照ください。次回、9月度(9月1日～9月30日)の調査結果は、速報版ニュースリリース(2008年10月中旬)と確定版リリース(同月下旬)で発表いたします。

1 基準階面積100～300坪未満のオフィスビルを、「大型ビル」として定義し、分類・分析 2 前月比一坪あたりで算出

### 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:03-6361-5061 FAX:03-6361-5060

<http://www.building.co.jp/>



## <データ概要>

### LEASING MARKET ANALYSIS データの読み方

面積の表示は全て坪数で表示

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

各面積は契約面積として表記

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

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

北海道エリア(札幌圏)： 535 棟 関東エリア(東京・神奈川)：5,055 棟

中部エリア(名古屋圏)： 850 棟 関西エリア(大阪圏)： 1,152 棟

九州・中国エリア(福岡圏)： 662 棟 合計： 8,254 棟

Web ページ「ビル NAVI」でも同様の情報を公開しています。http://www.birunavi.com/をご覧ください。

#### 今月度の注目エリアはココ！（札幌圏）

札幌市・中央区「札幌駅前通エリア」では優良ビルに入居するテナントの解約がぼつぼつ出始めており、空室率は今後さらに上昇することが予測されます。ただし、一方では新規出店のニーズも多く、特に人材派遣業・IT関連業等の業種においては活発な動きが見られます。

#### 今月度の注目エリアはココ！（名古屋圏）

名古屋市「名古屋駅周辺エリア」では、当月は特に目立つ大きな動きはありませんでした。しかし、今後の見通しとしては、来年竣工を迎える大型開発物件の内覧が開始されたことで、その動向に注目が集まっています。また、小型の新築物件では相次いで値下げが始まっているようです。

#### 今月度の注目エリアはココ！（大阪圏）

大阪市・中央区「本町・堺筋本町エリア」では当月、物件の大小を問わず空室数が棟数・フロア数ともに大幅に増加しています。空室期間が長期化し、テナント誘致に苦戦している物件については、募集賃料の値引きやフリーレントなど、条件を引き下げるケースが目につくようになりました。

#### 今月度の注目エリアはココ！（福岡圏）

福岡市・中央区「天神駅周辺エリア」では当月、オフィスの新規開設や設備改善などで、エリア内の新築大型物件に対する内定の動きが何件も見られました。ただし、もともと当エリアにオフィスを構えていた企業が他エリアへ移転する動きもあり、大型物件の二次空室も目立ち始めています。

