

確定版

報道関係各位

2009年1月27日

2008年12月度調査より
東京主要5区大型ビル¹の平均空室率は、
10カ月連続の上昇で4.40%に！（新築16.85%²）
～平均募集賃料³は4カ月連続下落で30,100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は、2008年12月度の全国6大都市圏（札幌、仙台⁴、東京・神奈川、名古屋、大阪、福岡）の主要エリアにおけるオフィスビル市況を、確定値として2009年2月中旬発行予定の『オフィスサーチ2009年3月号』にまとめました。報道関係の方々には情報をいち早くお伝えするため、オフィス賃料・空室率に関連するページのみを抜粋し、お届けいたします。なお、**昨年11月調査より、「仙台エリア」および「東京主要5区新築ビル調査」を開始いたしました。**

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30,100円と前月比558円下落し、平均空室率については前月比+0.29ポイントの4.40%でした。

<12月度のポイント>

東京主要5区の12月度の大型ビル市況は、平均空室率が10カ月連続上昇となる4.40%（前月比+0.29ポイント）。最も空室率の高い新宿区でわずかに改善（5.89% / 同-0.03ポイント）が見られた以外はいずれも前月比プラスを計上し、特に千代田区（4.03%）と中央区（2.67%）は揃って前月比+0.54ポイントと急激な悪化が続いています。また、中央区では募集から成約までに時間がかかる傾向が顕著に見られています。これは賃下げ物件が市場に続々と出てきたことが要因であり、中央区全体の平均募集賃料は4か月連続で下落するという結果を見せています。ちなみに、主要5区の新築ビル²計38棟の空室率は16.85%（前月比-2.09ポイント）、平均募集賃料は32,129円（同-883円）となっており、新築物件においても賃料値下げによるテナント誘致が進んでいる状況が浮き彫りになっています。

主要5区全体の平均募集賃料は4か月連続で下落し、30,100円（前月比-558円）と30,000円台割れとなってきました。

今後、オフィス移転の繁忙期とされる3月の年度末に向けてますます厳しい市況が予測され、回復への見通しは依然立っていないのが現状です。

今回の調査は2008年12月1日から12月31日までの期間にテナント募集を行った合計9,223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・仙台・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！」欄で考察をしております。さらに『オフィスサーチ2009年3月号』の抜粋資料「LEASING MARKET ANALYSIS2008年12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、1月度（1月1日～1月30日）の調査結果は、速報版ニュースリリース（2009年2月上旬）と確定版リリース（同月下旬）で発表いたします。

1 大型ビル：基準階床面積100坪以上のビル 2 新築ビル：竣工後1年未満の大型ビル 3 一坪あたりで算出 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:03-6361-5061 FAX:03-6361-5060

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

- 1 08.11 月度より調査開始
- 2 08.11 月度より東京主要 5 区限定で調査開始
- ・空室率は小数点以下第二位未満位切り捨て
- ・賃料平均は小数以下切り捨て

< 各エリア 大型ビル過去 13 ヶ月間の空室率推移 >

OS(月号)	08/3	08/4	08/5	08/6	08/7	08/8	08/9	08/10	08/11	08/12	09/1	09/2	
北海道(調査月)	07/12	08/1	08/2	08/3	08/4	08/5	08/6	08/7	08/8	08/9	08/10	08/11	08/12
札幌	7.74%	7.78%	7.92%	8.24%	7.48%	7.59%	7.36%	7.28%	7.58%	8.77%	8.10%	8.34%	9.02%
東北(調査月)	07/12	08/1	08/2	08/3	08/4	08/5	08/6	08/7	08/8	08/9	08/10	08/11	08/12
仙台												14.65% ¹	13.61% ¹
東京(調査月)	07/12	08/1	08/2	08/3	08/4	08/5	08/6	08/7	08/8	08/9	08/10	08/11	08/12
千代田区	1.64%	1.50%	1.38%	1.39%	1.43%	1.50%	1.95%	2.29%	2.40%	2.50%	2.86%	3.49%	4.03%
中央区	1.61%	1.55%	1.42%	1.47%	1.45%	1.11%	1.40%	1.46%	1.56%	1.79%	1.94%	2.13%	2.67%
港区	4.15%	4.20%	4.02%	4.18%	4.58%	5.03%	4.99%	4.76%	4.64%	4.71%	4.97%	4.76%	4.95%
新宿区	3.08%	3.33%	2.82%	2.95%	3.03%	3.31%	3.39%	3.55%	4.34%	4.87%	5.44%	5.92%	5.89%
渋谷区	3.11%	3.56%	3.84%	4.32%	4.21%	4.17%	3.92%	4.14%	4.12%	4.56%	3.98%	4.24%	4.45%
平均値	2.72%	2.83%	2.70%	2.86%	2.94%	3.02%	3.13%	3.24%	3.41%	3.69%	3.84%	4.11%	4.40%
新築平均値												18.94% ²	16.85% ²
品川区	2.63%	1.76%	1.35%	2.19%	2.17%	2.61%	3.16%	3.50%	2.69%	3.25%	3.11%	3.18%	2.80%
豊島区	3.23%	2.31%	2.39%	3.07%	2.82%	3.52%	2.41%	2.46%	3.30%	2.48%	3.25%	3.53%	3.58%
台東区	2.63%	2.06%	2.28%	2.43%	2.09%	4.62%	4.29%	5.86%	5.15%	5.45%	7.52%	8.45%	8.52%
江東区	6.25%	6.19%	5.39%	4.75%	4.03%	4.37%	5.29%	4.86%	4.87%	4.58%	4.14%	4.71%	5.22%
神奈川(調査月)	07/12	08/1	08/2	08/3	08/4	08/5	08/6	08/7	08/8	08/9	08/10	08/11	08/12
横浜	3.60%	3.90%	4.20%	4.70%	4.90%	5.70%	6.30%	6.50%	6.40%	6.70%	6.20%	6.90%	6.70%
名古屋(調査月)	07/12	08/1	08/2	08/3	08/4	08/5	08/6	08/7	08/8	08/9	08/10	08/11	08/12
名駅エリア	5.65%	6.44%	5.95%	5.95%	6.81%	6.10%	6.36%	6.56%	6.38%	6.35%	6.46%	6.85%	7.02%
伏見・丸の内エリア	5.57%	6.18%	6.11%	5.79%	6.41%	6.93%	7.60%	8.14%	9.73%	9.55%	9.80%	10.64%	11.30%
栄・久屋大通エリア	8.73%	8.83%	9.10%	9.10%	9.80%	9.27%	8.93%	9.20%	9.24%	9.34%	9.47%	10.98%	12.74%
平均値	6.65%	7.15%	7.05%	6.95%	7.67%	7.43%	7.63%	7.97%	8.45%	8.41%	8.58%	9.49%	10.35%
大阪(調査月)	07/12	08/1	08/2	08/3	08/4	08/5	08/6	08/7	08/8	08/9	08/10	08/11	08/12
北区	3.16%	3.19%	3.22%	3.57%	3.34%	4.06%	4.03%	4.19%	4.11%	4.06%	4.88%	4.72%	4.85%
西区	7.49%	7.33%	8.46%	8.24%	7.99%	8.36%	8.43%	8.11%	8.31%	9.04%	9.14%	9.30%	8.95%
中央区	3.40%	3.39%	3.75%	3.70%	4.16%	4.15%	4.52%	5.01%	4.78%	4.35%	5.36%	5.62%	6.25%
淀川区	6.17%	6.51%	5.86%	5.68%	5.49%	5.53%	5.69%	6.98%	6.92%	6.55%	6.56%	7.25%	7.15%
平均値	5.06%	5.11%	5.32%	5.30%	5.25%	5.53%	5.67%	6.07%	6.03%	6.00%	6.47%	6.72%	6.80%
福岡(調査月)	07/12	08/1	08/2	08/3	08/4	08/5	08/6	08/7	08/8	08/9	08/10	08/11	08/12
赤坂エリア	6.33%	6.33%	8.01%	8.01%	12.16%	12.41%	10.93%	11.02%	11.04%	11.36%	10.78%	11.74%	12.29%
天神エリア	4.55%	5.51%	4.27%	4.30%	4.41%	4.57%	5.31%	6.63%	6.59%	6.24%	6.49%	6.90%	6.63%
呉服町エリア	9.14%	8.89%	8.59%	8.59%	10.44%	11.30%	10.58%	10.42%	9.79%	10.04%	9.85%	10.01%	9.79%
博多駅前エリア	8.16%	8.59%	8.59%	9.33%	9.06%	9.07%	11.07%	10.18%	10.44%	10.94%	10.63%	11.01%	10.07%
博多駅東エリア	7.31%	7.31%	7.32%	7.32%	6.90%	7.08%	7.86%	8.09%	7.96%	7.85%	7.55%	7.99%	7.66%
平均値	7.10%	7.33%	7.36%	7.51%	8.59%	8.89%	9.15%	9.27%	9.16%	9.29%	9.00%	9.53%	9.09%

< 各エリア 大型ビル過去 13 ヶ月間の賃料推移 >

LR(月号)	08/3	08/4	08/5	08/6	08/7	08/8	08/9	08/10	08/11	08/12	09/1	09/2	
北海道(調査月)	07/12	08/1	08/2	08/3	08/4	08/5	08/6	08/7	08/8	08/9	08/10	08/11	08/12
札幌	9,842円	10,066円	10,303円	10,879円	10,928円	10,581円	10,471円	10,932円	11,190円	11,705円	11,581円	11,925円	11,119円
東北(調査月)	07/12	08/1	08/2	08/3	08/4	08/5	08/6	08/7	08/8	08/9	08/10	08/11	08/12
仙台												13,188円 ¹	13,193円 ¹
東京(調査月)	07/12	08/1	08/2	08/3	08/4	08/5	08/6	08/7	08/8	08/9	08/10	08/11	08/12
千代田区	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	35,103円
中央区	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	24,715円
港区	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	31,304円
新宿区	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	29,032円
渋谷区	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	30,347円
平均値	31,750円	32,038円	32,094円	31,841円	32,282円	32,122円	30,859円	31,337円	32,099円	31,627円	31,086円	30,658円	30,100円
新築平均値												33,012円 ²	32,129円 ²
品川区	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	20,693円
豊島区	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	23,767円
台東区	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	18,696円
江東区	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	17,379円
神奈川(調査月)	07/12	08/1	08/2	08/3	08/4	08/5	08/6	08/7	08/8	08/9	08/10	08/11	08/12
横浜	14,834円	15,155円	15,578円	15,778円	16,080円	16,533円	16,785円	16,709円	16,620円	16,710円	16,668円	16,396円	16,547円
名古屋(調査月)	07/12	08/1	08/2	08/3	08/4	08/5	08/6	08/7	08/8	08/9	08/10	08/11	08/12
名駅エリア	15,045円	15,200円	14,804円	13,342円	14,758円	15,166円	15,754円	15,890円	17,731円	16,932円	17,579円	17,920円	18,323円
伏見・丸の内エリア	13,964円	13,904円	13,674円	13,624円	14,472円	15,115円	15,750円	15,742円	14,680円	15,208円	15,560円	15,093円	15,373円
栄・久屋大通エリア	14,491円	15,599円	15,556円	16,242円	15,831円	15,945円	16,681円	16,979円	14,938円	15,955円	15,929円	15,867円	16,358円
平均値	14,500円	14,901円	14,678円	14,403円	15,020円	15,409円	16,062円	16,204円	15,783円	16,032円	16,356円	16,293円	16,685円
大阪(調査月)	07/12	08/1	08/2	08/3	08/4	08/5	08/6	08/7	08/8	08/9	08/10	08/11	08/12
北区	15,252円	15,893円	15,635円	15,271円	15,432円	15,578円	16,622円	16,637円	16,581円	16,457円	16,562円	16,466円	16,117円
西区	9,923円	9,636円	9,818円	8,923円	8,923円	9,750円	10,231円	10,231円	10,333円	12,067円	11,688円	11,394円	11,406円
中央区	13,558円	13,562円	13,479円	13,688円	14,332円	13,706円	13,171円	13,390円	13,397円	13,562円	13,349円	13,337円	13,987円
淀川区	16,906円	16,567円	15,591円	16,114円	16,289円	16,175円	16,056円	15,407円	15,306円	15,241円	15,037円	15,750円	15,563円
平均値	13,910円	13,915円	13,631円	13,499円	13,744円	13,802円	14,020円	13,916円	13,904円	14,332円	14,159円	14,237円	14,268円
福岡(調査月)	07/12	08/1	08/2	08/3	08/4	08/5	08/6	08/7	08/8	08/9	08/10	08/11	08/12
赤坂エリア	12,641円	13,696円	13,333円	12,333円	13,308円	13,237円	13,454円	12,808円	12,827円	12,253円	12,128円	12,056円	11,763円
天神エリア	17,647円	17,791円	16,277円	17,050円	16,715円	17,389円	18,450円	18,843円	18,368円	16,662円	20,103円	20,044円	19,523円
呉服町エリア	10,096円	13,072円	9,573円	9,744円	10,376円	11,335円	11,564円	9,995円	9,913円	11,064円	11,338円	10,673円	11,394円
博多駅前エリア	12,912円	12,201円	14,										

今月度の注目エリアはココ！(札幌圏)

大型企業の移転等の動きについては、例月同様、活性化した様子は見られず、停滞したままの状況が続いています。中小型規模物件に関しては、解約が相次ぎ、空室率の増加という結果につながっています。解約要因の多くは、規模縮小、支店の撤退等、マイナスの理由が大半を占め、今後も空室の増加が予測されます。

今月度の注目エリアはココ！(仙台圏)

空室率は毎月上がっていく一方ですが、大きな要因として考えられるのは、供給過剰とされている新築オフィスビルの建築ラッシュです。2008年12月現在で今年3月から竣工しているビルの空室率は58%ということで、どちらも苦戦している状況です。

今月度の注目エリアはココ！(名古屋圏)

名古屋市「駅前エリア」では、大型テナントの統合による解約があり、空室率を引き上げました。また、「栄エリア」においては、大型新築ビルの引き渡しが行われ、しかも稼働状況がそれほど思わしくないために、結果として空室が大幅に増加したことになりました。「伏見・丸の内エリア」においては前月とそれほど大きな変化はありませんでしたが、それでも空室は増加傾向にあります。

今月度の注目エリアはココ！(大阪圏)

大阪市・北区では募集賃料を一部見直し、若干の下げとなっています。今後も大型の新規供給が続きますが、竣工が少し先なため、空室率に大幅な動きはないものと予測されます。また、西区では、大型空室を抱えるオーナーは賃料設定の見直しを図っていますが、なかなか成約に繋がらない状況です。

今月度の注目エリアはココ！(福岡圏)

福岡市・天神地区では今年竣工する物件に移転する企業の解約により、既存ビルからの大型募集の動きが見られます。他の地区でも経費削減による館内縮小や撤退による解約の動きが目立ち始めています。

<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12月1日～2008年12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(300坪以上)、大型(100～300坪)、中型(50～100坪)、小型(20～50坪)に分類

調査棟数

北海道・仙台エリア(札幌・仙台) :	804 棟	
関東エリア(東京・神奈川) :	5,384 棟 (新築ビル 38 棟を含む)	
中部エリア(名古屋圏) :	858 棟	
関西エリア(大阪圏) :	1,217 棟	
九州・中国エリア(福岡圏) :	960 棟	合計 : 9,223 棟