

確定版

報道関係各位

2009年2月26日

**2009年・年明け最初の1月度調査より
東京主要5区大型ビル¹の平均空室率は、
11カ月連続の上昇で4.53%に！（新宿区は6%台突入！）
～平均募集賃料³は5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(本社:東京都千代田区)では、2009年1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4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29,266円と前月比834円下落で、ついに30,000円の大台を割り込み、平均空室率については前月比+0.13ポイントの4.53%でした。

<1月度のポイント>

2009年・年明け最初の調査となった1月度・東京主要5区の大型ビル市況は、平均空室率が11カ月連続上昇となる4.53%(前月比+0.13ポイント)。最も空室率の高い新宿区が6.21%(前月比+0.32)とついに6%台に突入、中央区2.46%(同-0.21)と港区が4.88%(同-0.07)で少々の改善は見られたもののそれ以外はいずれも前月比プラスを計上しています。

銀座・日本橋・八重洲エリアでは、他の地区と比べ、空室率・平均賃料共に堅調と言えますが、成約の際には以前よりも少しずつ時間がかかる傾向になってきています。

新宿エリアでは、空室率は右上がりですが、平均募集賃料は左下がり、この状況が10ヶ月以上連続で続いています。不景気により移転する企業もまだ少ない状況になっています。また、エリア内の移転もよりもエリア以外の移転がよく見られる傾向です。

渋谷エリアでは年末の解約が非常に多く見られ、1月度で僅かながら動きがあったものの、撤退や統合、縮小して賃料の見直し、経費削減する傾向が多く見られました。

以上のことから、今後の市況も経費削減や縮小による移転が増加する傾向があると予測されます。

今回の調査は2009年1月1日から1月31日までの期間にテナント募集を行った合計11,582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4月号』の抜粋資料「LEASING MARKET ANALYSIS 2009年1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、2月度(2月1日~2月28日)の調査結果は、速報版ニュースリリース(2009年3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:「空室率」は基準階床面積100坪以上のビル。(「平均賃料」は基準階床面積100~300坪のビル)

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/>

- 08.11 月度より調査開始
- 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)	08/4	08/5	08/6	08/7	08/8	08/9	08/10	08/11	08/12	09/1・2	09/3	09/4	
北海道(調査月)	08/1	08/2	08/3	08/4	08/5	08/6	08/7	08/8	08/9	08/10	08/11	08/12	09/1
札幌	7.78%	7.92%	8.24%	7.48%	7.59%	7.36%	7.28%	7.58%	8.77%	8.10%	8.34%	9.02%	9.44%
東北(調査月)	08/1	08/2	08/3	08/4	08/5	08/6	08/7	08/8	08/9	08/10	08/11	08/12	09/1
仙台											14.65% ¹	13.61% ¹	14.78% ¹
東京(調査月)	08/1	08/2	08/3	08/4	08/5	08/6	08/7	08/8	08/9	08/10	08/11	08/12	09/1
千代田区	1.50%	1.38%	1.39%	1.43%	1.50%	1.95%	2.29%	2.40%	2.50%	2.86%	3.49%	4.03%	4.10%
中央区	1.55%	1.42%	1.47%	1.45%	1.11%	1.40%	1.46%	1.56%	1.79%	1.94%	2.13%	2.67%	2.46%
港区	4.20%	4.02%	4.18%	4.58%	5.03%	4.99%	4.76%	4.64%	4.71%	4.97%	4.76%	4.95%	4.88%
新宿区	3.33%	2.82%	2.95%	3.03%	3.31%	3.39%	3.55%	4.34%	4.87%	5.44%	5.92%	5.89%	6.21%
渋谷区	3.56%	3.84%	4.32%	4.21%	4.17%	3.92%	4.14%	4.12%	4.56%	3.98%	4.24%	4.45%	4.98%
平均値	2.83%	2.70%	2.86%	2.94%	3.02%	3.13%	3.24%	3.41%	3.69%	3.84%	4.11%	4.40%	4.53%
新築平均値	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	18.94% ²	16.85% ²	18.14% ²
品川区	1.76%	1.35%	2.19%	2.17%	2.61%	3.16%	3.50%	2.69%	3.25%	3.11%	3.18%	2.80%	3.17%
豊島区	2.31%	2.39%	3.07%	2.82%	3.52%	2.41%	2.46%	3.30%	2.48%	3.25%	3.53%	3.58%	3.51%
台東区	2.06%	2.28%	2.43%	2.09%	4.62%	4.29%	5.86%	5.15%	5.45%	7.52%	8.45%	8.52%	7.26%
江東区	6.19%	5.39%	4.75%	4.03%	4.37%	5.29%	4.86%	4.87%	4.58%	4.14%	4.71%	5.22%	5.71%
神奈川(調査月)	08/1	08/2	08/3	08/4	08/5	08/6	08/7	08/8	08/9	08/10	08/11	08/12	09/1
横浜	3.90%	4.20%	4.70%	4.90%	5.70%	6.30%	6.50%	6.40%	6.70%	6.20%	6.90%	6.70%	6.80%
名古屋(調査月)	08/1	08/2	08/3	08/4	08/5	08/6	08/7	08/8	08/9	08/10	08/11	08/12	09/1
名駅エリア	6.44%	5.95%	5.95%	6.81%	6.10%	6.36%	6.56%	6.38%	6.35%	6.46%	6.85%	7.02%	7.23%
伏見・丸の内エリア	6.18%	6.11%	5.79%	6.41%	6.93%	7.60%	8.14%	9.73%	9.55%	9.80%	10.64%	11.30%	11.83%
栄・久屋大通エリア	8.83%	9.10%	9.10%	9.80%	9.27%	8.93%	9.20%	9.24%	9.34%	9.47%	10.98%	12.74%	12.95%
平均値	7.15%	7.05%	6.95%	7.67%	7.43%	7.63%	7.97%	8.45%	8.41%	8.58%	9.49%	10.35%	10.67%
大阪(調査月)	08/1	08/2	08/3	08/4	08/5	08/6	08/7	08/8	08/9	08/10	08/11	08/12	09/1
北区	3.19%	3.22%	3.57%	3.34%	4.06%	4.03%	4.19%	4.11%	4.06%	4.88%	4.72%	4.85%	5.20%
西区	7.33%	8.46%	8.24%	7.99%	8.36%	8.43%	8.11%	8.31%	9.04%	9.14%	9.30%	8.95%	9.39%
中央区	3.39%	3.75%	3.70%	4.16%	4.15%	4.52%	5.01%	4.78%	4.35%	5.36%	5.62%	6.25%	6.32%
淀川区	6.51%	5.86%	5.68%	5.49%	5.53%	5.69%	6.98%	6.92%	6.55%	6.56%	7.25%	7.15%	7.35%
平均値	5.11%	5.32%	5.30%	5.25%	5.53%	5.67%	6.07%	6.03%	6.00%	6.47%	6.72%	6.80%	7.07%
福岡(調査月)	08/1	08/2	08/3	08/4	08/5	08/6	08/7	08/8	08/9	08/10	08/11	08/12	09/1
赤坂エリア	6.33%	8.01%	8.01%	12.16%	12.41%	10.93%	11.02%	11.04%	11.36%	10.78%	11.74%	12.29%	18.68%
天神エリア	5.51%	4.27%	4.30%	4.41%	4.57%	5.31%	6.63%	6.59%	6.24%	6.49%	6.90%	6.63%	10.60%
呉服町エリア	8.89%	8.59%	8.59%	10.44%	11.30%	10.58%	10.42%	9.79%	10.04%	9.85%	10.01%	9.79%	14.51%
博多駅前エリア	8.59%	8.59%	9.33%	9.06%	9.07%	11.07%	10.18%	10.44%	10.94%	10.63%	11.01%	10.07%	12.63%
博多駅東エリア	7.31%	7.32%	7.32%	6.90%	7.08%	7.86%	8.09%	7.96%	7.85%	7.55%	7.99%	7.66%	7.75%

< 各エリア 大型ビル過去 13 ヶ月間の賃料推移 >

OS(月号)	08/4	08/5	08/6	08/7	08/8	08/9	08/10	08/11	08/12	09/1・2	09/3	09/4	
北海道(調査月)	08/1	08/2	08/3	08/4	08/5	08/6	08/7	08/8	08/9	08/10	08/11	08/12	09/1
札幌	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	11,325円
東北(調査月)	08/1	08/2	08/3	08/4	08/5	08/6	08/7	08/8	08/9	08/10	08/11	08/12	09/1
仙台											13,188円 ¹	13,193円 ¹	14,163円 ¹
東京(調査月)	08/1	08/2	08/3	08/4	08/5	08/6	08/7	08/8	08/9	08/10	08/11	08/12	09/1
千代田区	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	32,603円
中央区	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	24,992円
港区	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	29,940円
新宿区	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	28,552円
渋谷区	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	30,241円
平均値	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	29,266円
新築平均値											33,012円 ²	32,129円 ²	28,279円 ²
品川区	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	19,918円
豊島区	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	19,279円
台東区	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	18,522円
江東区	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	16,243円
神奈川(調査月)	08/1	08/2	08/3	08/4	08/5	08/6	08/7	08/8	08/9	08/10	08/11	08/12	09/1
横浜	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	15,833円
名古屋(調査月)	08/1	08/2	08/3	08/4	08/5	08/6	08/7	08/8	08/9	08/10	08/11	08/12	09/1
名駅エリア	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	18,377円
伏見・丸の内エリア	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	15,458円
栄・久屋大通エリア	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	16,401円
平均値	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	16,745円
大阪(調査月)	08/1	08/2	08/3	08/4	08/5	08/6	08/7	08/8	08/9	08/10	08/11	08/12	09/1
北区	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	16,296円
西区	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	11,033円
中央区	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	13,254円
淀川区	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	15,141円
平均値	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	13,931円
福岡(調査月)	08/1	08/2	08/3	08/4	08/5	08/6	08/7	08/8	08/9	08/10	08/11	08/12	09/1
赤坂エリア	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	11,257円
天神エリア	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	18,588円
呉服町エリア	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	12,209円
博多駅前エリア	12,201円	14,500円	14,318円	13,134円	13,894円	12,948円	12,302円	12,121円	12,500円	12,429円	12,056円	12,474円	12,474円
博多駅東エリア	10,450円	11,250円	13,950円	13,633円	12,967円	11,736円	11,694円	10,113円	10,167円	9,470円	9,434円	8,648円	9,501円
平均値	13,442円	12,987円	13,479円	13,433円	13,764円	13,630円	13,128円	12,668円	12,529円	13,094円	12,853円	12,760円	13,143円

速報版でお伝えした数値結果から変更はありません。

『office search』は 2009 年 1・2 合併号から全面リニューアルに伴い、さらなる情報の充実を図っております。

今月度の注目エリアはココ！(札幌圏)

Aクラスビルに入居中だった企業のコスト削減に伴う減室及び、中小規模で入居していた企業の撤退により、空室率の上昇が見受けられる。西11丁目エリアで割安感のある物件が出始めてきた為、駅前エリアからの移転企業が増え始めてきている。

今月度の注目エリアはココ！(仙台圏)

この時期に各企業の撤退・縮小移転が多く見られている。仙台駅東口では新築オフィスビルが竣工したものの入居テナントが決まらないままの状況が続いている。市内全体の賃料も既存入居テナントの賃下げ交渉が増えた事や、移転テナントの成約賃料ベースで下降した事も重なり、物件によって割安感があるものも出始めている。今後しばらく借手優位の市場が続くことが予測される。

今月度の注目エリアはココ！(名古屋圏)

名古屋駅前一等地に大型オフィスが竣工。まだ稼働率は低いも今後の動向が注目される。伏見・丸の内エリアは依然、オフィス激戦区。大型テナントによる大きな内部返却や、大幅なコスト削減による移転事例が目立った。栄エリアは、既存高額物件へのテナントからの賃料引き下げの動きがでている。今後の状況においては大幅な空室率増加につながりかねない状況である。

今月度の注目エリアはココ！(大阪圏)

北区では、募集賃料は横ばいだが、成約ベースでは減少。その反面、縮小・統合の影響で空室率が上昇。西区では、全体的に移転の動きは鈍く貸主側の賃料改定が増え、積極的な動きが出てきた。淀川区では、主要ビルを中心に空室率の2ケタ台が続き、苦戦が慢性化している状態。各ビルとも新しい誘致策が必要。本町・堺筋本町エリアについては、今後、大型の空室が増える傾向。

今月度の注目エリアはココ！(福岡圏)

1月に4棟の新規供給により、天神エリア、赤坂・薬院エリア、呉服エリアの空室率を上げる結果となった。新築ビルの値崩れが、既存ビルにも影響が出始め、テナントにとって、今が選びやすい状況。

<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：2009年1月1日～2009年1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(300坪以上)、大型(100～300坪)、中型(50～100坪)、小型(20～50坪)に分類 平均賃料のみ

調査棟数

北海道・仙台エリア(札幌・仙台) :	820 棟	
関東エリア(東京・神奈川) :	6,116 棟 (新築ビル 41 棟を含む)	
中部エリア(名古屋圏) :	649 棟	
関西エリア(大阪圏) :	3,172 棟	
九州・中国エリア(福岡圏) :	825 棟	合計： 11,582 棟