

確定版

報道関係各位

2009年3月26日

**2009年2月度調査より
東京主要5区大型ビル¹平均空室率4.97%(新築30.37%²)で5%台突入目前!
～平均募集賃料³は6カ月連続下落で28,749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)は、2009年2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区の大規模ビルの平均募集賃料は、速報値で坪単価28,749円と前月比517円下落で、30,000円の大台を割り込んだ先月からさらに下落が進み、平均空室率については前月比+0.44ポイントの4.97%となり、ついに5%台への突入が目前となりました。

<2月度のポイント>

2009年2月度・東京主要5区の大規模ビル市況は、平均空室率が12ヶ月連続上昇となる4.97%(前月比+0.44ポイント)。最も空室率の高い新宿区が7.04%(前月比+0.44)と、7%台に突入。港区が5.52%(同+0.64)と渋谷区5.55%(同+0.57)の空室率の上昇が目立ち、いずれも前月比プラスを計上しています。新宿エリアでは、賃料の割高な高層ビルから、経費削減を目的としたテナントの流出が相次ぎ、中には、1,000坪を超える企業のエリア外への移転も見られ、空室率を押し上げる要因となっています。港区や渋谷エリアにおいても、大型物件の成約なども見られましたが、統合や縮小移転、フロア返却の動きなどがそれを大きく上回り、新宿エリアに次いで、空室率が大きく上昇しました。

新築物件は、空室率が30.37%(前月比+12.23%)となり、前月と比べ大幅に上昇しました。その要因としては、一昨年まで新築物件成約をけん引してきた外資系企業やベンチャー企業、さらにIT関連企業が高額物件敬遠の動きに移ったこと、ビルオーナー側の賃料設定とテナントの要望賃料にかい離が生じたためなどが考えられます。

マーケットの動向としては、新築物件の募集価格が徐々に下降する傾向にあり、今後、大幅な収支計画の見直しを迫られる案件も多く見られるようになると思われます。

今回の調査は2009年2月1日から2月28日までの期間に、テナント募集を行った合計10,853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!」欄で考察しております。なお、3月末にお送りさせていただく予定の「オフィスサーチ2009年5月号」の抜粋資料「LEASING MARKET ANALYSIS 2009年2月度調査」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、3月度(3月1日～3月31日)の調査結果は、速報版ニュースリリース(2009年4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

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 カ月間の空室推移】

OS(月号)	08/5	08/6	08/7	08/8	08/9	08/10	08/11	08/12	09/1・2	09/3	09/4	09/5	
北海道(調査月)	08/2	08/3	08/4	08/5	08/6	08/7	08/8	08/9	08/10	08/11	08/12	09/1	09/2
札幌	7.92%	8.24%	7.48%	7.59%	7.36%	7.28%	7.58%	8.77%	8.10%	8.34%	9.02%	9.44%	9.96%
東北(調査月)	08/2	08/3	08/4	08/5	08/6	08/7	08/8	08/9	08/10	08/11	08/12	09/1	09/2
仙台										14.65% ¹	13.61% ¹	14.78% ¹	14.64% ¹
東京(調査月)	08/2	08/3	08/4	08/5	08/6	08/7	08/8	08/9	08/10	08/11	08/12	09/1	09/2
千代田区	1.38%	1.39%	1.43%	1.50%	1.95%	2.29%	2.40%	2.50%	2.86%	3.49%	4.03%	4.10%	4.28%
中央区	1.42%	1.47%	1.45%	1.11%	1.40%	1.46%	1.56%	1.79%	1.94%	2.13%	2.67%	2.46%	2.46%
港区	4.02%	4.18%	4.58%	5.03%	4.99%	4.76%	4.64%	4.71%	4.97%	4.76%	4.95%	4.88%	5.52%
新宿区	2.82%	2.95%	3.03%	3.31%	3.39%	3.55%	4.34%	4.87%	5.44%	5.92%	5.89%	6.21%	7.04%
渋谷区	3.84%	4.32%	4.21%	4.17%	3.92%	4.14%	4.12%	4.56%	3.98%	4.24%	4.45%	4.98%	5.55%
平均値	2.70%	2.86%	2.94%	3.02%	3.13%	3.24%	3.41%	3.69%	3.84%	4.11%	4.40%	4.53%	4.97%
新築平均値	—	—	—	—	—	—	—	—	—	18.94% ²	16.85% ²	18.14% ²	30.37% ²
品川区	1.35%	2.19%	2.17%	2.61%	3.16%	3.50%	2.69%	3.25%	3.11%	3.18%	2.80%	3.17%	3.52%
豊島区	2.39%	3.07%	2.82%	3.52%	2.41%	2.46%	3.30%	3.25%	3.53%	3.58%	3.51%	3.51%	3.54%
台東区	2.28%	2.43%	2.09%	4.62%	4.29%	5.86%	5.15%	5.45%	7.52%	8.45%	8.52%	7.26%	7.53%
江東区	5.39%	4.75%	4.03%	4.37%	5.29%	4.86%	4.87%	4.58%	4.14%	4.71%	5.22%	5.71%	5.73%
神奈川(調査月)	08/2	08/3	08/4	08/5	08/6	08/7	08/8	08/9	08/10	08/11	08/12	09/1	09/2
横浜	4.20%	4.70%	4.90%	5.70%	6.30%	6.50%	6.40%	6.70%	6.20%	6.90%	6.70%	6.80%	7.10%
名古屋(調査月)	08/2	08/3	08/4	08/5	08/6	08/7	08/8	08/9	08/10	08/11	08/12	09/1	09/2
名駅エリア	5.95%	5.95%	6.81%	6.10%	6.36%	6.56%	6.38%	6.35%	6.46%	6.85%	7.02%	7.23%	7.88%
伏見・丸の内エリア	6.11%	5.79%	6.41%	6.93%	7.60%	8.14%	9.73%	9.55%	9.80%	10.64%	11.30%	11.83%	12.84%
栄・久屋大通エリア	9.10%	9.10%	9.80%	9.27%	8.93%	9.20%	9.24%	9.34%	9.47%	10.98%	12.74%	12.95%	12.87%
平均値	7.05%	6.95%	7.67%	7.43%	7.63%	7.97%	8.45%	8.41%	8.58%	9.49%	10.35%	10.67%	11.20%
大阪(調査月)	08/2	08/3	08/4	08/5	08/6	08/7	08/8	08/9	08/10	08/11	08/12	09/1	09/2
北区	3.22%	3.57%	3.34%	4.06%	4.03%	4.19%	4.11%	4.06%	4.88%	4.72%	4.85%	5.20%	5.50%
西区	8.46%	8.24%	7.99%	8.36%	8.43%	8.11%	8.31%	9.04%	9.14%	9.30%	8.95%	9.39%	10.20%
中央区	3.75%	3.70%	4.16%	4.15%	4.52%	5.01%	4.78%	4.35%	5.36%	5.62%	6.25%	6.32%	6.45%
淀川区	5.86%	5.68%	5.49%	5.53%	5.69%	6.98%	6.92%	6.55%	6.56%	7.25%	7.15%	7.35%	7.62%
平均値	5.32%	5.30%	5.25%	5.53%	5.67%	6.07%	6.03%	6.00%	6.47%	6.72%	6.80%	7.07%	7.44%
福岡(調査月)	08/2	08/3	08/4	08/5	08/6	08/7	08/8	08/9	08/10	08/11	08/12	09/1	09/2
赤坂エリア	8.01%	8.01%	12.16%	12.41%	10.93%	11.02%	11.04%	11.36%	10.78%	11.74%	12.29%	18.68%	18.71%
天神エリア	4.27%	4.30%	4.41%	4.57%	5.31%	6.63%	6.59%	6.24%	6.49%	6.90%	6.63%	10.60%	10.62%
呉服町エリア	8.59%	8.59%	10.44%	11.30%	10.58%	10.42%	9.79%	10.04%	9.85%	10.01%	9.79%	14.51%	14.65%
博多駅前エリア	8.59%	9.33%	9.06%	9.07%	11.07%	10.18%	10.44%	10.94%	10.63%	11.01%	10.07%	12.63%	14.05%
博多駅東エリア	7.32%	7.32%	6.90%	7.08%	7.86%	8.09%	7.96%	7.85%	7.55%	7.99%	7.66%	7.75%	9.25%
平均値	7.36%	7.51%	8.59%	8.89%	9.15%	9.27%	9.16%	9.29%	9.00%	9.53%	9.09%	12.83%	13.45%

【各エリア 大型ビル過去 13 カ月間の賃料推移】

OS(月号)	08/5	08/6	08/7	08/8	08/9	08/10	08/11	08/12	09/1・2	09/3	09/4	09/5	
北海道(調査月)	08/2	08/3	08/4	08/5	08/6	08/7	08/8	08/9	08/10	08/11	08/12	09/1	09/2
札幌	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	11,518円
東北(調査月)	08/2	08/3	08/4	08/5	08/6	08/7	08/8	08/9	08/10	08/11	08/12	09/1	09/2
仙台										13,188円 ¹	13,193円 ¹	14,163円 ¹	13,162円 ¹
東京(調査月)	08/2	08/3	08/4	08/5	08/6	08/7	08/8	08/9	08/10	08/11	08/12	09/1	09/2
千代田区	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	32,817円
中央区	24,714円	28,833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	24,694円
港区	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	29,259円
新宿区	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	28,043円
渋谷区	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	28,934円
平均値	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	28,749円
新築平均値										33,012円 ²	32,129円 ²	28,279円 ²	29,237円 ²
品川区	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	19,695円
豊島区	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	18,682円
台東区	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	18,288円
江東区	17,180円	16,117円	17,056円	16,943円	17,761円	17,761円	18,456円	18,696円	18,437円	17,418円	17,379円	16,243円	17,055円
神奈川(調査月)	08/2	08/3	08/4	08/5	08/6	08/7	08/8	08/9	08/10	08/11	08/12	09/1	09/2
横浜	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	16,395円
名古屋(調査月)	08/2	08/3	08/4	08/5	08/6	08/7	08/8	08/9	08/10	08/11	08/12	09/1	09/2
名駅エリア	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	19,518円
伏見・丸の内エリア	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	14,877円
栄・久屋大通エリア	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	16,183円
平均値	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	16,859円
大阪(調査月)	08/2	08/3	08/4	08/5	08/6	08/7	08/8	08/9	08/10	08/11	08/12	09/1	09/2
北区	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	16,363円
西区	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	11,118円
中央区	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	12,964円
淀川区	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	15,206円
平均値	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	13,913円
福岡(調査月)	08/2	08/3	08/4	08/5	08/6	08/7	08/8	08/9	08/10	08/11	08/12	09/1	09/2
赤坂エリア	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	11,532円
天神エリア	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	17,797円
呉服町エリア	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			

今月度の注目エリアはココ！(札幌圏)

大型供給ビルへの移転・出店案が今年2月以降急速に増加し始めた。移転計画の大半は、コスト削減を理由にした高額ビルからの移転や、現在の使用面積の見直し等が多く挙げられる。昨年末から今年初旬にかけては西11丁目付近に移転を検討した企業が多くみられたが、最近ではエリアを問わず割安感のある物件を成約する傾向が強い。

今月度の注目エリアはココ！(仙台圏)

いよいよ空室率が14%を超えた。新築オフィスビルの竣工に伴う上昇に加えて、既存ビルの空室率も大きく上がってきている事も影響している。減床・撤退・統合する企業が増加している中で移転意欲の低下が何よりの要因であると考えられる。貸主側は需要を促すために、成約ベースでの賃料の引き下げを検討しているところも多く見られる。

今月度の注目エリアはココ！(名古屋圏)

名古屋駅エリアにおいては2棟の新築物件の竣工があり、共に苦戦を強いられている。伏見・丸の内エリアにおいても大幅なコスト削減のための移転で、著名ビルに久しぶりの空きが出た。新築の供給も相変わらず多く、市内激戦区の様相を呈している。栄・久屋大通エリアにおいては大手企業による分室の拠点展開があり、空室が一部緩和された。

今月度の注目エリアはココ！(大阪圏)

北梅田・南梅田エリアは全体的に賃料が下落傾向ではあるが、まだ全体的に賃料が高いため成約が少ない。肥後橋エリアは移転の動きが少しは増加しているものの条件は横ばいぎみ。これから大型空室が増えていく傾向もある。新大阪エリアは移転の動きが停滞していたためか成約条件に柔軟な対応をみせるビルが増え、大型空室を中心に移転の動きが活発になってきた。

今月度の注目エリアはココ！(福岡圏)

大型新築ビルを中心に値崩れが鮮明になってきた。既存ビルとの賃料の逆転現象や1年近くフリーレントを提示する新築ビルが出てきている。テナントにとっては好条件で入居出来るビルの選択肢が多く非常に選びやすい状況となっており、完全に借り手市場と言える。

< 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2月1日～2009年2月28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) :	534 棟	
関東エリア(東京・神奈川) :	5,646 棟 (新築ビル 35 棟を含む)	
中部エリア(名古屋圏) :	675 棟	
関西エリア(大阪圏) :	3,172 棟	
九州・中国エリア(福岡圏) :	826 棟	合計： 10,853 棟