

東京主要5区オフィス市況速報

2009年3月度調査より

大型ビル¹の平均空室率は13カ月連続上昇で5.22%となり、ついに5%を突破！
～平均募集賃料²は7カ月連続下落で27,675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3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5月中旬発行予定の『オフィスサーチ 2009年6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区の大型ビルの平均募集賃料は、速報値で坪単価27,675円と前月比1,074円下落で、先月に引き続き30,000円の大台をさらに割り込んで下落が進んでいます。平均空室率については前月比+0.25ポイントの5.22%となり、ついに5%台を突破しました。

<3月度のポイント>

2009年3月度・東京主要5区の大型ビル市況は、平均空室率が13ヶ月連続上昇となる5.22%(前月比+0.25ポイント)。最も空室率の高い新宿区が7.46%(前月比+0.42)と、2ヶ月連続で7%台を超え、渋谷区6.11%(同+0.56)と港区が5.90%(同+0.38)となり、前月に引き続きさらに上昇が目立つ結果となりました。また、平均募集賃料は、前月比-1,074円と大幅な下落を見せており、要因としては空室の増加を受けて、ビルオーナー側の募集条件見直しのスピードが、マーケット動向に合わせて速まったことによるものと想定されます。

新宿エリアでは、大型テナントの拠点統合・集約等の動きが顕著となり、500坪を超える規模で賃料の割高な高層ビルからエリア外への移転が見られ、空室率を押し上げる要因となりました。

渋谷・港区エリアでは、100坪から300坪規模で中小テナントの経費削減のための縮小移転、フロア返却等による解約などの動きが相次いだため、空室率が大きく上昇しています。

新築物件³については、空室率が34.95%(前月比+4.58%)となり、前月と比べ大幅に上昇しました。これは景気低迷を背景に全般的に高額物件敬遠の動きが出ていることと、ビルオーナー側の賃料設定とテナントの要望賃料の乖離による大きな要因です。

しかし一部募集条件を柔軟化したビルなどで大型の成約予定などが見られ、新築物件の空室率は、今後緩和されていく見通しも出てきました。これに対し二次空室の発生が懸念される既存ビルの動向が注目されますが、新築・既存を問わずビル誘致の動きが活発化しており、明暗がはっきり分かれる状況も出て来ています。

今回の調査は2009年3月1日から3月31日までの期間に、テナント募集を行った合計11,359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⁴・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6月号』の抜粋資料「LEASING MARKET ANALYSIS 2009年3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、4月度(4月1日～4月30日)の調査結果は、速報版ニュースリリース(2009年5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)	08/6	08/7	08/8	08/9	08/10	08/11	08/12	09/1・2	09/3	09/4	09/5	09/6	
北海道(調査月)	08/3	08/4	08/5	08/6	08/7	08/8	08/9	08/10	08/11	08/12	09/1	09/2	09/3
札幌	8.24%	7.48%	7.59%	7.36%	7.28%	7.58%	8.77%	8.10%	8.34%	9.02%	9.44%	9.96%	10.45%
東北(調査月)	08/3	08/4	08/5	08/6	08/7	08/8	08/9	08/10	08/11	08/12	09/1	09/2	09/3
仙台									14.65% ¹	13.61% ¹	14.78% ¹	14.64% ¹	14.84%
東京(調査月)	08/3	08/4	08/5	08/6	08/7	08/8	08/9	08/10	08/11	08/12	09/1	09/2	09/3
千代田区	1.39%	1.43%	1.50%	1.95%	2.29%	2.40%	2.50%	2.86%	3.49%	4.03%	4.10%	4.28%	4.19%
中央区	1.47%	1.45%	1.11%	1.40%	1.46%	1.56%	1.79%	1.94%	2.13%	2.67%	2.46%	2.46%	2.44%
港区	4.18%	4.58%	5.03%	4.99%	4.76%	4.64%	4.71%	4.97%	4.76%	4.95%	4.88%	5.52%	5.90%
新宿区	2.95%	3.03%	3.31%	3.39%	3.55%	4.34%	4.87%	5.44%	5.92%	5.89%	6.21%	7.04%	7.46%
渋谷区	4.32%	4.21%	4.17%	3.92%	4.14%	4.12%	4.56%	3.98%	4.24%	4.45%	4.98%	5.55%	6.11%
平均値	2.86%	2.94%	3.02%	3.13%	3.24%	3.41%	3.69%	3.84%	4.11%	4.40%	4.53%	4.97%	5.22%
新築平均値	—	—	—	—	—	—	—	—	18.94% ²	16.85% ²	18.14% ²	30.37% ²	34.95% ²
品川区	2.19%	2.17%	2.61%	3.16%	3.50%	2.69%	3.25%	3.11%	3.18%	2.80%	3.17%	3.52%	4.03%
豊島区	3.07%	2.82%	3.52%	2.41%	2.46%	3.30%	2.48%	3.25%	3.53%	3.58%	3.51%	3.54%	4.83%
台東区	2.43%	2.09%	4.62%	4.29%	5.86%	5.15%	5.45%	7.52%	8.45%	8.52%	7.26%	7.53%	7.83%
江東区	4.75%	4.03%	4.37%	5.29%	4.86%	4.87%	4.58%	4.14%	4.71%	5.22%	5.71%	5.73%	7.23%
神奈川(調査月)	08/3	08/4	08/5	08/6	08/7	08/8	08/9	08/10	08/11	08/12	09/1	09/2	09/3
横浜	4.70%	4.90%	5.70%	6.30%	6.50%	6.40%	6.70%	6.20%	6.90%	6.70%	6.80%	7.10%	8.00%
名古屋(調査月)	08/3	08/4	08/5	08/6	08/7	08/8	08/9	08/10	08/11	08/12	09/1	09/2	09/3
名駅エリア	5.95%	6.81%	6.10%	6.36%	6.56%	6.38%	6.35%	6.4%	6.85%	7.02%	7.23%	7.88%	7.86%
伏見・丸の内エリア	5.79%	6.41%	6.93%	7.60%	8.14%	9.73%	9.55%	9.80%	10.64%	11.30%	11.83%	12.84%	13.56%
栄・久屋大通エリア	9.10%	9.80%	9.27%	8.93%	9.20%	9.24%	9.34%	9.47%	10.98%	12.74%	12.95%	12.87%	12.76%
平均値	6.95%	7.67%	7.43%	7.63%	7.97%	8.45%	8.41%	8.58%	9.49%	10.35%	10.67%	11.20%	11.39%
大阪(調査月)	08/3	08/4	08/5	08/6	08/7	08/8	08/9	08/10	08/11	08/12	09/1	09/2	09/3
北区	3.57%	3.34%	4.06%	4.03%	4.19%	4.11%	4.06%	4.88%	4.72%	4.85%	5.20%	5.50%	6.27%
西区	8.24%	7.99%	8.36%	8.43%	8.11%	8.31%	9.04%	9.14%	9.30%	8.95%	9.39%	10.20%	11.95%
中央区	3.70%	4.16%	4.15%	4.52%	5.01%	4.78%	4.35%	5.36%	5.62%	6.25%	6.32%	6.45%	7.35%
淀川区	5.68%	5.49%	5.53%	5.69%	6.98%	6.92%	6.55%	6.56%	7.25%	7.15%	7.35%	7.62%	8.52%
平均値	5.30%	5.25%	5.53%	5.67%	6.07%	6.03%	6.00%	6.47%	6.72%	6.80%	7.07%	7.44%	8.52%
福岡(調査月)	08/3	08/4	08/5	08/6	08/7	08/8	08/9	08/10	08/11	08/12	09/1	09/2	09/3
赤坂エリア	8.01%	12.16%	12.41%	10.93%	11.02%	11.04%	11.36%	10.78%	11.74%	12.29%	18.68%	18.71%	19.28%
天神エリア	4.30%	4.41%	4.57%	5.31%	6.63%	6.59%	6.24%	6.49%	6.90%	6.63%	10.60%	10.62%	10.98%
呉服町エリア	8.59%	10.44%	11.30%	10.58%	10.42%	9.79%	10.04%	9.85%	10.01%	9.79%	14.51%	14.65%	14.31%
博多駅前エリア	9.33%	9.06%	9.07%	11.07%	10.18%	10.44%	10.94%	10.63%	11.01%	10.07%	12.63%	14.05%	14.04%
博多駅東エリア	7.32%	6.90%	7.08%	7.86%	8.09%	7.96%	7.85%	7.55%	7.99%	7.66%	7.75%	9.25%	9.25%
平均値	7.51%	8.59%	8.89%	9.15%	9.27%	9.16%	9.22%	9.00%	9.53%	9.09%	12.83%	13.45%	13.57%

【各エリア 大型ビル過去13カ月間の賃料推移】

OS(月号)	08/6	08/7	08/8	08/9	08/10	08/11	08/12	09/1・2	09/3	09/4	09/5	09/6	
北海道(調査月)	08/3	08/4	08/5	08/6	08/7	08/8	08/9	08/10	08/11	08/12	09/1	09/2	09/3
札幌	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	11,363円
東北(調査月)	08/3	08/4	08/5	08/6	08/7	08/8	08/9	08/10	08/11	08/12	09/1	09/2	09/3
仙台									13,188円 ¹	13,193円 ¹	14,163円 ¹	13,162円 ¹	11,704円
東京(調査月)	08/3	08/4	08/5	08/6	08/7	08/8	08/9	08/10	08/11	08/12	09/1	09/2	09/3
千代田区	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	32,261円
中央区	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	24,694円	21,832円
港区	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	29,130円
新宿区	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	26,475円
渋谷区	33,875円	32,772円	31,765円	30,824円	30,370円	30,317円	29,732円	30,279円	30,347円	30,279円	28,934円	28,934円	26,678円
平均値	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	27,675円
新築平均値									33,012円 ²	32,129円 ²	28,279円 ²	29,237円 ²	33,250円 ²
品川区	20,365円	21,698円	20,733円	21,137円	20,751円	20,799円	21,721円	21,278円	20,808円	20,693円	19,918円	19,695円	19,574円
豊島区	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	19,979円	18,682円	20,247円
台東区	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	17,726円
江東区	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	17,055円	16,061円
神奈川(調査月)	08/3	08/4	08/5	08/6	08/7	08/8	08/9	08/10	08/11	08/12	09/1	09/2	09/3
横浜	15,778円	16,080円	16,533円	16,785円	16,709円	16,620円	16,710円	16,668円	16,547円	16,547円	15,833円	16,395円	14,936円
名古屋(調査月)	08/3	08/4	08/5	08/6	08/7	08/8	08/9	08/10	08/11	08/12	09/1	09/2	09/3
名駅エリア	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	18,923円
伏見・丸の内エリア	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	14,856円
栄・久屋大通エリア	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	16,298円
平均値	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	16,692円
大阪(調査月)	08/3	08/4	08/5	08/6	08/7	08/8	08/9	08/10	08/11	08/12	09/1	09/2	09/3
北区	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	16,232円
西区	8,923円	8,923円	9,750円	10,231円	10,333円	12,067円	11,688円	11,688円	11,394円	11,406円	11,033円	11,118円	11,135円
中央区	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	13,369円
淀川区	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	14,877円
平均値	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	13,903円
福岡(調査月)	08/3	08/4	08/5	08/6	08/7	08/8	08/9	08/10	08/11	08/12	09/1	09/2	09/3
赤坂エリア	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	11,067円
天神エリア	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	15,520円
呉服町エリア	9,744円	10,376円	11,335円	11,564円	9,995円	9,913円							

今月度の注目エリアはココ！(札幌圏)

テナント企業の移転需要期の影響もあり、札幌駅前、札幌北口、西11丁目エリア、大通エリア等ほぼ全域で移転希望の企業が急増している。移転理由に、大幅なコスト削減を挙げる企業が多く見られるが、反面物件の供給量も増えているので選択出来る状況が整い、インフラ整備の改善による大型移転の動きなども活発化して、空室率改善の兆しが出始めている。

今月度の注目エリアはココ！(仙台圏)

空室率が日々上昇して行く中で、既存のビルの賃料より新築ビルの賃料が安い物件も出てくるなど、既存ビルと新築ビルの差が無くなりつつある。景気がなかなか好転しない中で支店・営業所の閉鎖撤退もしくは統合が多くみられ、この状況が空室率悪化の要因ともなっている。昨年の春から夏にかけて相次いで竣工した新築の稼働率は平均して50%を超えた程度。

今月度の注目エリアはココ！(名古屋圏)

名古屋駅エリアは目立った動きはないものの、水面下では大型案件の話がまとまっている様子。大型再開発の計画も幾つかはあるが、計画の見直しを余儀なくされている。伏見・丸の内エリアでは、業務縮小にともなう貸室の返却が目立ち、名古屋エリアは、最も空室率が高い激戦区となっている。栄・久屋大通エリアは、2棟の新築ビルが供給されたが、同じエリア内にありながらテナント獲得において明暗がはっきりと分かれてしまっている状況。

今月度の注目エリアはココ！(大阪圏)

北梅田・南梅田エリアは引き続き賃料は下落傾向にあるが未だ条件が高く、移転の動きに繋がらず空室が目立っている。肥後橋エリアは、空室が増加して条件も下落傾向にあり、安い物件ほど引き合いも多くなっている。新大阪エリアは移転の動きが出てきつつあるが、それにともない大型空室は減少しているものの、逆に二次空室が出てきているビルもあり動きは活発化している。

今月度の注目エリアはココ！(福岡圏)

今までは新築ビル中心だった値崩れが既存ビルへも波及してきた。福岡市内主要区でも賃料水準が高い明治通り沿いでも軒並み成約賃料が下落してきている。企業の動きはあるものの、大半が集約や経費削減のニーズであり、コストメリットが見いだせる物件でないと本社の決裁がないのが現状だ。

<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3月1日～2009年3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) :	841 棟	
関東エリア(東京・神奈川) :	5,500 棟 (新築ビル 35 棟を含む)	
中部エリア(名古屋圏) :	586 棟	
関西エリア(大阪圏) :	3,592 棟	
九州・中国エリア(福岡圏) :	840 棟	合計： <u>11,359 棟</u>