

# 確定版

報道関係各位

2009年5月25日

## 東京主要5区オフィス市況速報

2009年4月度調査より

大型ビル<sup>1</sup>の平均空室率は14カ月連続上昇で5.59%となり、さらに上昇の懸念も  
～平均募集賃料<sup>2</sup>は8カ月連続下落で27,164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4月度の全国6大都市圏(札幌、仙台<sup>4</sup>、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6月中旬発行予定の『オフィスサーチ2009年7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27,164円と前月比511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+0.37ポイントの5.59%となり、上昇傾向が続いています。

### <4月度のポイント>

2009年4月度・東京主要5区の大型ビル市況は、平均空室率が14ヶ月連続上昇となる5.59%(前月比+0.37ポイント)。最も空室率の高い新宿区が8.62%(前月比+1.16)と大幅に空室率を伸ばし8%台に突入しました。これは前月同様、経費削減を目的としたエリア外への移転が相次ぎ、さらに自社ビルへの拠点集約の動きなども多くみられたことが原因と考えられます。また空室率が低かった中央区でも、大手企業のエリア外への移転などが見られ3.13%(同+0.69)と、ついに3%を超える空室率となりました。しかし、渋谷区5.83%(同-0.28)や港区5.62%(同-0.28)では、若干ながら空室率の改善が見られます。両エリアとも募集条件を見直した物件で成約が進んだためと考えられます。特に港区の平均賃料は26,753円(前月比-2,377円)と大幅に下降しています。また、新築物件<sup>3</sup>については、空室率が29.37%(前月比-5.58%)となり、前月迄の大幅な空室率の上昇に一旦歯止めがかかりました。これは、4月竣工の新規物件6棟のうち早期にテナントを決定していた2棟が満室稼働した事と、賃料の引き下げによる成約の増加などが影響していると思われます。全国的にテナント企業の経費削減目的の移転需要は多く、ビルの新旧を問わず、成約条件を柔軟化した物件には引き合いが多く見られ、対応が後手に回った物件は新築でもテナント誘致に苦戦する傾向が見られました。募集条件によって、成約状況の明暗がはっきり分かれる結果となっています。

今回の調査は2009年4月1日から4月30日の期間に、テナント募集を行った合計11,546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<sup>4</sup>・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7月号』の抜粋資料「LEASING MARKET ANALYSIS2009年4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、5月度(5月1日～5月31日)の調査結果は、速報版ニュースリリース(2009年6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)	08/7	08/8	08/9	08/10	08/11	08/12	09/1・2	09/3	09/4	09/5	09/6	09/7	
<b>北海道(調査月)</b>	<b>08/4</b>	<b>08/5</b>	<b>08/6</b>	<b>08/7</b>	<b>08/8</b>	<b>08/9</b>	<b>08/10</b>	<b>08/11</b>	<b>08/12</b>	<b>09/1</b>	<b>09/2</b>	<b>09/3</b>	<b>09/4</b>
札幌	7.48%	7.59%	7.36%	7.28%	7.58%	8.77%	8.10%	8.34%	9.02%	9.44%	9.96%	10.45%	10.70%
<b>東北(調査月)</b>	<b>08/4</b>	<b>08/5</b>	<b>08/6</b>	<b>08/7</b>	<b>08/8</b>	<b>08/9</b>	<b>08/10</b>	<b>08/11</b>	<b>08/12</b>	<b>09/1</b>	<b>09/2</b>	<b>09/3</b>	<b>09/4</b>
仙台								14.65% <sup>1</sup>	13.61% <sup>1</sup>	14.78% <sup>1</sup>	14.64% <sup>1</sup>	14.84% <sup>1</sup>	14.66% <sup>1</sup>
<b>東京(調査月)</b>	<b>08/4</b>	<b>08/5</b>	<b>08/6</b>	<b>08/7</b>	<b>08/8</b>	<b>08/9</b>	<b>08/10</b>	<b>08/11</b>	<b>08/12</b>	<b>09/1</b>	<b>09/2</b>	<b>09/3</b>	<b>09/4</b>
千代田区	1.43%	1.50%	1.95%	2.29%	2.40%	2.50%	2.86%	3.49%	4.03%	4.10%	4.28%	4.19%	4.73%
中央区	1.45%	1.11%	1.40%	1.46%	1.56%	1.79%	1.94%	2.13%	2.67%	2.46%	2.46%	2.44%	3.13%
港区	4.58%	5.03%	4.99%	4.76%	4.64%	4.71%	4.97%	4.76%	4.95%	4.88%	5.52%	5.90%	5.62%
新宿区	3.03%	3.31%	3.39%	3.55%	4.34%	4.87%	5.44%	5.92%	5.89%	6.21%	7.04%	7.46%	8.62%
渋谷区	4.21%	4.17%	3.92%	4.14%	4.12%	4.56%	3.98%	4.24%	4.45%	4.98%	5.55%	6.11%	5.83%
平均値	2.94%	3.02%	3.13%	3.24%	3.41%	3.69%	3.84%	4.11%	4.40%	4.53%	4.97%	5.22%	5.59%
新築平均値	-	-	-	-	-	-	-	18.94% <sup>2</sup>	16.85% <sup>2</sup>	18.14% <sup>2</sup>	30.37% <sup>2</sup>	34.95% <sup>2</sup>	29.37% <sup>2</sup>
品川区	2.17%	2.61%	3.16%	3.50%	2.69%	3.25%	3.11%	3.18%	2.80%	3.17%	3.52%	4.03%	4.32%
豊島区	2.82%	3.52%	2.41%	2.46%	3.30%	2.48%	3.25%	3.53%	3.58%	3.51%	3.54%	4.83%	5.86%
台東区	2.09%	4.62%	4.29%	5.86%	5.15%	5.45%	7.52%	8.45%	8.52%	7.26%	7.53%	7.83%	8.12%
江東区	4.03%	4.37%	5.29%	4.86%	4.87%	4.58%	4.14%	4.71%	5.22%	5.71%	5.73%	7.23%	6.86%
<b>神奈川(調査月)</b>	<b>08/4</b>	<b>08/5</b>	<b>08/6</b>	<b>08/7</b>	<b>08/8</b>	<b>08/9</b>	<b>08/10</b>	<b>08/11</b>	<b>08/12</b>	<b>09/1</b>	<b>09/2</b>	<b>09/3</b>	<b>09/4</b>
横浜	4.90%	5.70%	6.30%	6.50%	6.40%	6.70%	6.20%	6.90%	6.70%	6.80%	7.10%	8.00%	7.81%
<b>名古屋(調査月)</b>	<b>08/4</b>	<b>08/5</b>	<b>08/6</b>	<b>08/7</b>	<b>08/8</b>	<b>08/9</b>	<b>08/10</b>	<b>08/11</b>	<b>08/12</b>	<b>09/1</b>	<b>09/2</b>	<b>09/3</b>	<b>9/4</b>
名駅エリア	6.81%	6.10%	6.36%	6.56%	6.38%	6.35%	6.46%	6.85%	7.02%	7.23%	7.88%	7.86%	9.18%
伏見・丸の内エリア	6.41%	6.93%	7.60%	8.14%	9.73%	9.55%	9.80%	10.64%	11.30%	11.83%	12.84%	13.56%	14.47%
栄・久屋大通エリア	9.80%	9.27%	8.93%	9.20%	9.24%	9.34%	9.47%	10.98%	12.74%	12.95%	12.87%	12.76%	12.74%
平均値	7.67%	7.43%	7.63%	7.97%	8.45%	8.41%	8.58%	9.49%	10.35%	10.67%	11.20%	11.39%	12.13%
<b>大阪(調査月)</b>	<b>08/4</b>	<b>08/5</b>	<b>08/6</b>	<b>08/7</b>	<b>08/8</b>	<b>08/9</b>	<b>08/10</b>	<b>08/11</b>	<b>08/12</b>	<b>09/1</b>	<b>09/2</b>	<b>09/3</b>	<b>09/4</b>
北区	3.34%	4.06%	4.03%	4.19%	4.11%	4.06%	4.88%	4.72%	4.85%	5.20%	5.50%	6.27%	6.73%
西区	7.99%	8.36%	8.43%	8.11%	8.31%	9.04%	9.14%	9.30%	8.95%	9.39%	10.20%	11.95%	11.52%
中央区	4.16%	4.15%	4.52%	5.01%	4.78%	4.35%	5.36%	5.62%	6.25%	6.32%	6.45%	7.35%	7.75%
淀川区	5.49%	5.53%	5.69%	6.98%	6.92%	6.55%	6.56%	7.25%	7.15%	7.35%	7.62%	8.52%	9.40%
平均値	5.25%	5.53%	5.67%	6.07%	6.03%	6.00%	6.47%	6.72%	6.80%	7.07%	7.44%	8.52%	8.85%
<b>福岡(調査月)</b>	<b>08/4</b>	<b>08/5</b>	<b>08/6</b>	<b>08/7</b>	<b>08/8</b>	<b>08/9</b>	<b>08/10</b>	<b>08/11</b>	<b>08/12</b>	<b>09/1</b>	<b>09/2</b>	<b>09/3</b>	<b>09/4</b>
赤坂エリア	12.16%	12.41%	10.93%	11.02%	11.04%	11.36%	10.78%	11.74%	12.29%	18.68%	18.71%	19.26%	25.05%
天神エリア	4.41%	4.57%	5.31%	6.63%	6.59%	6.24%	6.49%	6.90%	6.63%	10.60%	10.62%	10.98%	11.55%
呉服町エリア	10.44%	11.30%	10.58%	10.42%	9.79%	10.04%	9.85%	10.01%	9.79%	14.51%	14.65%	14.31%	15.11%
博多駅前エリア	9.06%	9.07%	11.07%	10.18%	10.44%	10.94%	10.63%	11.01%	10.07%	12.63%	14.05%	14.04%	13.81%
博多駅前東エリア	6.90%	7.08%	7.86%	8.09%	7.96%	7.85%	7.55%	7.99%	7.66%	7.75%	9.25%	9.25%	10.79%
平均値	8.59%	8.89%	9.15%	9.27%	9.16%	9.29%	9.00%	9.53%	9.09%	12.83%	13.45%	13.57%	15.26%

## 【各エリア 大型ビル過去13カ月間の賃料推移】

OS(月号)	08/7	08/8	08/9	08/10	08/11	08/12	09/1・2	09/3	09/4	09/5	09/6	09/7	
<b>北海道(調査月)</b>	<b>08/4</b>	<b>08/5</b>	<b>08/6</b>	<b>08/7</b>	<b>08/8</b>	<b>08/9</b>	<b>08/10</b>	<b>08/11</b>	<b>08/12</b>	<b>09/1</b>	<b>09/2</b>	<b>09/3</b>	<b>09/4</b>
札幌	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	11,203円
<b>東北(調査月)</b>	<b>08/4</b>	<b>08/5</b>	<b>08/6</b>	<b>08/7</b>	<b>08/8</b>	<b>08/9</b>	<b>08/10</b>	<b>08/11</b>	<b>08/12</b>	<b>09/1</b>	<b>09/2</b>	<b>09/3</b>	<b>09/4</b>
仙台								13,188円 <sup>1</sup>	13,193円 <sup>1</sup>	14,163円 <sup>1</sup>	13,162円 <sup>1</sup>	11,704円 <sup>1</sup>	11,488円 <sup>1</sup>
<b>東京(調査月)</b>	<b>08/4</b>	<b>08/5</b>	<b>08/6</b>	<b>08/7</b>	<b>08/8</b>	<b>08/9</b>	<b>08/10</b>	<b>08/11</b>	<b>08/12</b>	<b>09/1</b>	<b>09/2</b>	<b>09/3</b>	<b>09/4</b>
千代田区	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	31,274円
中央区	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	23,821円
港区	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	26,753円
新宿区	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	26,154円
渋谷区	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	28,678円	27,820円
平均値	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	27,164円
新築平均値								33,012円 <sup>2</sup>	32,129円 <sup>2</sup>	28,279円 <sup>2</sup>	29,237円 <sup>2</sup>	33,250円 <sup>2</sup>	33,385円 <sup>2</sup>
品川区	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	19,574円	19,110円
豊島区	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	20,247円	20,339円
台東区	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	17,491円
江東区	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	16,006円
<b>神奈川(調査月)</b>	<b>08/4</b>	<b>08/5</b>	<b>08/6</b>	<b>08/7</b>	<b>08/8</b>	<b>08/9</b>	<b>08/10</b>	<b>08/11</b>	<b>08/12</b>	<b>09/1</b>	<b>09/2</b>	<b>09/3</b>	<b>09/4</b>
横浜	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	14,936円	14,961円
<b>名古屋(調査月)</b>	<b>08/4</b>	<b>08/5</b>	<b>08/6</b>	<b>08/7</b>	<b>08/8</b>	<b>08/9</b>	<b>08/10</b>	<b>08/11</b>	<b>08/12</b>	<b>09/1</b>	<b>09/2</b>	<b>09/3</b>	<b>09/4</b>
名駅エリア	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	20,009円
伏見・丸の内エリア	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	14,834円
栄・久屋大通エリア	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	16,329円
平均値	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	17,057円
<b>大阪(調査月)</b>	<b>08/4</b>	<b>08/5</b>	<b>08/6</b>	<b>08/7</b>	<b>08/8</b>	<b>08/9</b>	<b>08/10</b>	<b>08/11</b>	<b>08/12</b>	<b>09/1</b>	<b>09/2</b>	<b>09/3</b>	<b>09/4</b>
北区	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	16,501円
西区	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	11,135円	11,221円
中央区	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	13,450円
淀川区	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	15,045円
平均値	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	14,054円
<b>福岡(調査月)</b>	<b>08/4</b>	<b>08/5</b>	<b>08/6</b>	<b>08/7</b>	<b>08/8</b>	<b>08/9</b>	<b>08/10</b>	<b>08/11</b>	<b>08/12</b>	<b>09/1</b>	<b>09/2</b>	<b>09/3</b>	<b>09/4</b>
赤坂エリア	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	10,744円
天神エリア	16,715円	17,389円	18,450円	18,843円	18,367円	16,662円	20,103円	20,044円	19,523円	18,588円	17,797円	15,520円	14,963円
呉服町エリア													

### 今月度の注目エリアはココ！(札幌圏)

駅前エリア内での新築の需要は引き続き多く見受けられる一方、既存物件の引き合いは減少傾向にある。しかし、小規模のコールセンターの需要が増え始め、今後の空室率の改善に期待が寄せられている。北口エリアは大型ビルの取り壊しによる企業の移転先も決定されつつあり、空室率の低下に繋がっている。西11丁目、大通りエリアについては、中、小型規模の新規供給量が多いため、今後も苦戦が予想される。

### 今月度の注目エリアはココ！(仙台圏)

今月も竣工予定のビルが多く、空室率が大きく動くと見られる。成約賃料ベースでは、既存オフィスビルと新築ビルとの値段の格差が無くなりつつある。加えて各企業の移転意欲の低下もあり市場の動き自体は鈍化している。その中で、東二番丁通りでは仙台ファーストタワーの二期工事が進み全貌が明らかになるのも間もなくだ。そのすぐ側では旧佐々重ビルの解体が始まろうとしており、新ビルの建築ラッシュはまだまだ続きそうだ。

### 今月度の注目エリアはココ！(名古屋圏)

名古屋駅エリアは、大型新築物件の供給に伴って二次空室なども発生し大幅に空室率が上がった。伏見・丸の内エリアでは、老朽化したビルのリノベーションによる稼働で空室が目立ってきた。栄・久屋エリアは、目立ったテナントの動きはなかったが空室率の改善にはつながらず、今後も空室の増加が予測される。名古屋駅前では、全体的に大きな動きはないものの、税務関連の団体が700坪前後の賃借を決定している。

### 今月度の注目エリアはココ！(大阪圏)

北梅田・南梅田エリアは前月同様に空室率、平均成約賃料ともに悪化。肥後橋エリアはコスト削減ニーズに対応し徐々に空室が埋まっているものの撤退・集約の動きも加速し全体的な改善は見られない。新大阪エリアは大幅に成約賃料を落としテナント誘致に成功した物件もあるが、依然として空室率は高い。本町・堺筋本町エリアについては御堂筋・大通りのAクラスビルに空室が出てきており条件も下がり傾向にある。全体的に移転の動きはコスト削減が大半で、今後はすべてのエリアで賃料は下がってくる傾向にあると思われる。

### 今月度の注目エリアはココ！(福岡圏)

先月から引き続いて値崩れしている状況に変わりはない。この状況は暫く続くものと思われる。一部の新築ビルでは周辺の既存ビルよりも賃料を含む賃貸条件を柔軟に打ち出しており、テナントニーズの大半を占める経費削減案件に対していかに柔軟に対応し誘致するかを必死に探っている状況だ。

## <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4月1日～2009年4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 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) :	5,695 棟 (新築ビル 41 棟を含む)	
中部エリア(名古屋圏) :	572 棟	
関西エリア(大阪圏) :	3,592 棟	
九州・中国エリア(福岡圏) :	846 棟	<b>合計 : 11,546 棟</b>