

～ 2009年5月度全国6大都市圏調査～  
**確定版**

報道関係各位

2009年6月26日

**東京主要5区オフィス市況速報**

2009年5月度調査より

大型ビル<sup>1</sup>の平均空室率は15ヵ月連続上昇で5.90%となり、さらに上昇の懸念も  
～平均募集賃料<sup>2</sup>は9ヵ月連続下落で26,377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5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7月中旬発行予定の『オフィスサーチ2009年8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26,377円と前月比787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+0.31ポイントの5.90%となり、上昇傾向が続いています。

**<5月度のポイント>**

2009年5月度・東京主要5区の大型ビル市況は、平均空室率が15ヶ月連続上昇となる5.90%(前月比+0.31ポイント)。最も空室率が上昇したのは渋谷区の6.46%(前月比+0.63)で、これに千代田区の5.17%(前月比+0.44)が続きました。渋谷区では、大手企業の統合再編による動きから大規模な解約がみられ、千代田区では、既存ビルから新築ビルへの移転や、拠点統合による自社ビルへの集約移転などの動きがみられました。両エリアとも、面積の縮小や経費削減を目的とした統合再編の動きが活発化したことで、空室率の上昇につながったと思われます。逆に新宿区では、8.57%(前月比-0.05)と、僅かながら空室率の改善がみられました。これは他エリアからの大規模な移転などが影響を与えたと推測されますが、大型既存ビルの空室が増加している傾向そのものに変化はないと思われます。

新築物件<sup>3</sup>については、空室率が29.40%(前月比+0.03%)の微増となりました。比較的条件の手頃な物件で成約がみられ、また、5月に竣工した新築物件のうち1棟は満室稼働となりました。しかし、まだ空室を残している物件は多く、新築でも募集条件によって成約状況に大きな差が出ています。全体的には、新旧を問わず、依然として空室は増加傾向にあるため、テナント誘致競争が加速していくものと思われます。

今回の調査は2009年5月1日から5月31日の期間に、テナント募集を行った合計10,875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8月号』の抜粋資料「LEASING MARKET ANALYSIS2009年5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、6月度(6月1日～6月30日)の調査結果は、速報版ニュースリリース(2009年7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/>



### 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5月1日～2009年5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) :	729 棟	
関東エリア(東京・神奈川) :	5,357 棟 (新築ビル 41 棟を含む)	
中部エリア(名古屋圏) :	533 棟	
関西エリア(大阪圏) :	3,410 棟	
九州・中国エリア(福岡圏) :	846 棟	<b><u>合計 : 10,875 棟</u></b>