

～ 2009年6月度全国6大都市圏調査～
確定版

報道関係各位

2009年7月28日

東京主要5区オフィス市況速報
2009年6月度調査より

大型ビル¹の平均空室率は16ヵ月連続上昇で6.17%となり、
ついに6%台(弊社調査:2004年6月以来、3年ぶり)に突入
～平均募集賃料²は10ヵ月連続下落で25,835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6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8月中旬発行予定の『オフィスサーチ 2009年9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25,835円と前月比542円下落で、ついに2万円台半ばまで到達いたしました。下落傾向はまだ続きそうです。平均空室率については前月比+0.27ポイントの6.17%となり、上昇傾向が続いています。

<6月度のポイント>

2009年6月度・東京主要5区の大型ビル市況は、平均空室率が16ヵ月連続上昇となり17%(前月比+0.27ポイント)と、ついに6%台に突入しました。空室率が最も上昇したのは新宿区で、9.52%(前月比+0.95ポイント)、それに港区の6.22%(前月比+0.33ポイント)、千代田区5.35%(前月比+0.18ポイント)が続きました。新宿区は、テナントの経費削減を目的とした移転やフロアの一部返却など縮小の動きが継続しており、さらに高層ビルの空室増加が止まらないまま大規模な成約も見られなかったことから、空室率が大きく上昇したのと思われます。港区、千代田区では、大型物件の成約が決定するなど僅かに改善の兆しも見られましたが、中・小規模の縮小の動きが引き続いたため、空室率が上昇したと推測されます。新築物件³については、空室率が31.36%(前月比+1.96%)と増加し、平均募集賃料も29,308円(前月比-3,064円)と大幅に下落しました。これは、大規模な成約が見られた反面、空室を多数残したまま竣工した物件が複数見られ、空室面積が成約面積を上回ったことや、空室を解消するため、大幅な条件の見直しに踏み切った事例が散見されたことなどが影響したものと思われます。

今回の調査は2009年6月1日から6月30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9月号』の抜粋資料「LEASING MARKET ANALYSIS2009年6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、7月度(7月1日～7月31日)の調査結果は、速報版ニュースリリース(2009年8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 2008年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カ月間の空室推移】

OS(月号)	08/9	08/10	08/11	08/12	09/1・2	09/3	09/4	09/5	09/6	09/7	09/8	09/9	
北海道(調査月)	08/6	08/7	08/8	08/9	08/10	08/11	08/12	09/1	09/2	09/3	09/4	09/5	09/6
札幌	7.36%	7.28%	7.58%	8.77%	8.10%	8.34%	9.02%	9.44%	9.96%	10.45%	10.70%	10.25%	10.29%
東北(調査月)	08/6	08/7	08/8	08/9	08/10	08/11	08/12	09/1	09/2	09/3	09/4	09/5	09/6
仙台						14.65% ¹	13.61% ¹	14.78% ¹	14.64% ¹	14.84% ¹	14.66% ¹	15.11% ¹	15.47% ¹
東京(調査月)	08/6	08/7	08/8	08/9	08/10	08/11	08/12	09/1	09/2	09/3	09/4	09/5	09/6
千代田区	1.95%	2.29%	2.40%	2.50%	2.86%	3.49%	4.03%	4.10%	4.28%	4.19%	4.73%	5.17%	5.35%
中央区	1.40%	1.46%	1.56%	1.79%	1.94%	2.13%	2.67%	2.46%	2.46%	2.44%	3.13%	3.43%	3.48%
港区	4.99%	4.76%	4.64%	4.71%	4.97%	4.76%	4.95%	4.88%	5.52%	5.90%	5.62%	5.89%	6.22%
新宿区	3.39%	3.55%	4.34%	4.87%	5.44%	5.92%	5.89%	6.21%	7.04%	7.46%	8.62%	8.57%	9.52%
渋谷区	3.92%	4.14%	4.12%	4.56%	3.98%	4.24%	4.45%	4.98%	5.55%	6.11%	5.83%	6.46%	6.29%
平均値	3.13%	3.24%	3.41%	3.69%	3.84%	4.11%	4.40%	4.53%	4.97%	5.22%	5.59%	5.90%	6.17%
新築平均値	-	-	-	-	-	18.94% ²	16.85% ²	18.14% ²	30.37% ²	34.95% ²	29.37% ²	29.40% ²	31.36% ²
品川区	3.16%	3.50%	2.69%	3.25%	3.11%	3.18%	2.80%	3.17%	3.52%	4.03%	4.32%	5.29%	5.40%
豊島区	2.41%	2.46%	3.30%	2.48%	3.25%	3.53%	3.58%	3.51%	3.54%	4.83%	5.86%	4.94%	5.07%
台東区	4.2%	5.8%	5.1%	5.45%	7.52%	8.45%	8.52%	7.26%	7.53%	7.83%	8.12%	7.34%	9.09%
江東区	5.29%	4.86%	4.87%	4.58%	4.14%	4.71%	5.22%	5.71%	5.73%	7.23%	6.86%	6.31%	6.13%
神奈川(調査月)	08/6	08/7	08/8	08/9	08/10	08/11	08/12	09/1	09/2	09/3	09/4	09/5	09/6
横浜	6.30%	6.50%	6.40%	6.70%	6.20%	6.90%	6.70%	6.80%	7.10%	8.00%	7.81%	8.88%	9.44%
名古屋(調査月)	08/6	08/7	08/8	08/9	08/10	08/11	08/12	09/1	09/2	09/3	09/4	09/5	09/6
名駅エリア	6.36%	6.56%	6.38%	6.35%	6.46%	6.85%	7.02%	7.23%	7.88%	9.18%	9.57%	9.52%	9.52%
伏見・丸の内エリア	7.60%	8.14%	9.73%	9.55%	9.80%	10.64%	11.30%	11.83%	12.84%	13.56%	14.47%	15.48%	16.02%
栄・久屋大通エリア	8.93%	9.20%	9.24%	9.34%	9.47%	10.98%	12.74%	12.95%	12.87%	12.76%	12.74%	13.01%	13.29%
平均値	7.63%	7.97%	8.45%	8.41%	8.58%	9.49%	10.35%	10.67%	11.20%	11.39%	12.13%	12.69%	12.94%
大阪(調査月)	08/6	08/7	08/8	08/9	08/10	08/11	08/12	09/1	09/2	09/3	09/4	09/5	09/6
北区	4.03%	4.19%	4.11%	4.06%	4.88%	4.72%	4.85%	5.20%	5.50%	6.27%	6.73%	6.50%	6.59%
西区	8.43%	8.11%	8.31%	9.04%	9.14%	9.30%	8.95%	9.39%	10.20%	11.95%	11.52%	11.23%	11.66%
中央区	4.52%	5.01%	4.78%	4.35%	5.36%	5.62%	6.25%	6.32%	6.45%	7.35%	7.75%	8.20%	8.23%
淀川区	5.69%	6.98%	6.92%	6.55%	6.56%	7.25%	7.15%	7.35%	7.62%	8.52%	9.40%	8.38%	7.45%
平均値	5.67%	6.07%	6.03%	6.00%	6.47%	6.72%	6.80%	7.07%	7.44%	8.52%	8.85%	8.58%	8.48%
福岡(調査月)	08/6	08/7	08/8	08/9	08/10	08/11	08/12	09/1	09/2	09/3	09/4	09/5	09/6
赤坂エリア	10.93%	11.02%	11.04%	11.36%	10.78%	11.74%	12.29%	18.68%	18.71%	19.26%	25.05%	25.84%	23.99%
天神エリア	5.31%	6.63%	6.59%	6.24%	6.49%	6.90%	6.63%	10.60%	10.62%	10.98%	11.55%	11.63%	11.84%
呉服町エリア	10.58%	10.42%	9.79%	10.04%	9.85%	10.01%	9.79%	14.51%	14.65%	14.31%	15.11%	15.00%	15.86%
博多駅前エリア	11.07%	10.18%	10.44%	10.94%	10.63%	11.01%	10.07%	12.63%	14.05%	14.04%	13.81%	13.77%	15.08%
博多駅東エリア	7.86%	8.09%	7.96%	7.85%	7.55%	7.99%	7.66%	7.75%	9.25%	9.25%	10.79%	11.20%	11.15%
平均値	9.15%	9.27%	9.16%	9.29%	9.00%	9.53%	9.09%	12.83%	13.45%	13.57%	15.26%	15.49%	15.58%

【各エリア 大型ビル過去13カ月間の賃料推移】

OS(月号)	08/9	08/10	08/11	08/12	09/1・2	09/3	09/4	09/5	09/6	09/7	09/8	09/9	
北海道(調査月)	08/6	08/7	08/8	08/9	08/10	08/11	08/12	09/1	09/2	09/3	09/4	09/5	09/6
札幌	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	11,193円	11,220円
東北(調査月)	08/6	08/7	08/8	08/9	08/10	08/11	08/12	09/1	09/2	09/3	09/4	09/5	09/6
仙台						13,188円 ¹	13,193円 ¹	14,163円 ¹	13,162円 ¹	11,704円 ¹	11,488円 ¹	11,323円 ¹	10,569円 ¹
東京(調査月)	08/6	08/7	08/8	08/9	08/10	08/11	08/12	09/1	09/2	09/3	09/4	09/5	09/6
千代田区	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	29,858円	29,328円
中央区	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	23,410円	22,800円
港区	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	26,493円	25,902円
新宿区	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	25,693円	25,288円
渋谷区	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	26,432円	25,859円
平均値	30,859円	31,337円	32,099円	31,627円	31,086円	30,100円	29,266円	28,749円	27,675円	27,164円	26,377円	25,835円	25,835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	33,385円 ²	32,327円 ²	29,308円 ²
品川区	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	18,837円	18,983円
豊島区	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	20,102円	19,433円
台東区	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	19,066円	18,575円
江東区	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	16,226円	15,576円
神奈川(調査月)	08/6	08/7	08/8	08/9	08/10	08/11	08/12	09/1	09/2	09/3	09/4	09/5	09/6
横浜	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	15,530円	14,729円
名古屋(調査月)	08/6	08/7	08/8	08/9	08/10	08/11	08/12	09/1	09/2	09/3	09/4	09/5	09/6
名駅エリア	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	19,933円	18,883円
伏見・丸の内エリア	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	14,657円	14,823円
栄・久屋大通エリア	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	15,782円	15,525円
平均値	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	16,791円	16,410円
大阪(調査月)	08/6	08/7	08/8	08/9	08/10	08/11	08/12	09/1	09/2	09/3	09/4	09/5	09/6
北区	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	16,564円	15,315円
西区	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	11,132円	11,347円
中央区	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	13,372円	13,119円
淀川区	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	14,226円	13,604円
平均値	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	13,824円	13,346円
福岡(調査月)	08/6	08/7	08/8	08/9	08/10	08/11	08/12	09/1	09/2	09/3	09/4	09/5	09/6
赤坂エリア	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	10,702円	10,976円
天神エリア	18,450円	18,843円	18,368円	16,662円	20,103円								

今月度の注目エリアはココ！(札幌圏)

新築物件の大型フロアへの引き合いは増加傾向にあるものの、中小規模オフィスの借り換え移転事例が極端に少なくなっている。経費削減を目的とした移転ニーズはまだ多いが、現入居ビルとの減賃交渉やフロアの一部返却等を行ってコスト削減を図るテナントが多く見られるようになり、市場の移転動向が鈍化してきたと思われる。

今月度の注目エリアはココ！(仙台圏)

二棟で約 7000 坪の新築オフィスビルが竣工し、結果的に空室率が上昇する大きな要因となった。新築オフィスビルの募集状況については、全般的に厳しさが感じられ、空室率改善には時間がかかると思われる。市場的には、既存ビルに募集賃料の引き下げなど募集条件を見直す動きが見られ、手頃な賃料で入居できるビルも増えており、テナントの要望に合わせた移転需要喚起の動きが顕著になってきた。

今月度の注目エリアはココ！(名古屋圏)

名古屋駅エリアについては、先月から大きな動きはみられなかったが、水面下では大口の成約内定も出ており、今後の二次空室への影響が懸念される。伏見・丸の内エリアでは、現ビルへの賃下げ交渉が盛んに行われており、同時に貸フロアの一部返却も目立った。栄・久屋大通エリアは、著名商業施設からOA関連販売会社の撤退があるなどして、空室率を押し上げる結果となった。

今月度の注目エリアはココ！(大阪圏)

北梅田・南梅田エリアでは前月に引き続き、空室率、平均成約賃料ともに悪化している。賃料水準が他エリアと比べ高水準のため、移転の動きが少なかった。肥後橋エリアは、賃料の改定などが一部あり、コスト削減を希望する企業の比較検討エリアの一つになっている。新大阪エリアは、成約賃料を落としてテナント誘致に成功する物件が出てきたため、空室は埋まる傾向にあるものの、絶対数が少なく空室率は依然として高い。全体的に、空室の増加と賃料の下落傾向が引き続いている。

今月度の注目エリアはココ！(福岡圏)

新築ビルを中心とした値崩れが既存ビルまで波及して値下げ幅の底つき感が出てきた。呉服町エリアの既存ビルでは、大型テナントの解約が発生し空室率を押し上げる結果となった。また、薬院の新築ビルでは複数フロアの成約がみられ市場を賑わすニュースとなった。2007 年から始まった新築竣工ラッシュも7月で一旦終息を迎えた。

< 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 6 月 1 日～2009 年 6 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) :	763 棟	
関東エリア(東京・神奈川) :	5,533 棟 (新築ビル 42 棟を含む)	
中部エリア(名古屋圏) :	546 棟	
関西エリア(大阪圏) :	3,540 棟	
九州・中国エリア(福岡圏) :	845 棟	合計 : 11,227 棟