

報道関係各位

2009年10月27日

～2009年9月度・全国6大都市圏オフィス市況調査～

＜首都圏＞

東京主要5区大型ビル^{※1}の平均空室率は7.09%となり、18ヶ月連続した上昇がストップ！
平均募集賃料^{※2}は13ヶ月連続下落で24,310円。

＜その他の都市圏＞

平均空室率は、札幌9.90%、仙台18.45%、名古屋13.42%、大阪8.89%、福岡15.73%
札幌、名古屋を除いて今月も各都市で上昇傾向続く。

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9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まとめましたので、下記の通りお伝えいたします。

＜9月度調査・首都圏のポイント＞

2009年9月度・東京主要5区の大規模ビル市況は、7.09%(前月比-0.11ポイント)と、19ヶ月ぶりに上昇が止まりました。

空室率が最も改善したのは新宿区で、前月比-0.52ポイントの9.80%となりました。新宿区では高層ビルを中心に価格調整が進んだことにより、まとまった面積の成約が目立った一方、解約・減床の動きが小幅に留まった事が要因と思われます。中央区・渋谷区は、目立った大型成約は見られなかったものの、成約が解約を上回り、解約・減床の動きに歯止めがかかりつつある状況が窺えます。しかし、港区においては、経費削減を目的とした解約の動きが引き続いており、8.10%(前月比+0.49ポイント)となりました。

新築物件^{※3}については、空室率が24.95%(前月比-4.94%)、平均募集賃料は32,600円(前月比-1,400円)となりました。前月に引き続き価格調整が進み、まとまった面積のテナント誘致に成功した事例が複数見られたことが要因とみられます。

新築や既存のハイグレードビルは、成約条件の引き下げによって、空室を解消しつつあります。また、解約・減床の動きはピークを越え、徐々に弱まってくる兆しが見えてきました。

今回の調査は2009年9月1日から9月30日の期間に、テナント募集を行った合計12,136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。本紙では、大型、大規模ビルの調査結果のみを抜粋して発表いたします。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頁目で考察をしております。次回、10月度(10月1日～10月31日)の調査結果は、速報版ニュースリリース(2009年11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 平均募集賃料…一坪あたりの単価で表示

※3 新築物件…竣工後1年未満のビル ※4 仙台…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◆
株式会社ビルディング企画

フリーダイヤル:0120-222-060
TEL:03-6361-5081 FAX:03-6361-5099
東京都千代田区霞が関3-8-1 虎の門三井ビル
<http://www.building.co.jp/>

※1 '08.11 月度より調査開始
 ※2 '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)

※東京主要 5 区と他 4 区および新築の各平均値は、「速報版」の数値と同じ。

【大型ビル 直近過去 13 カ月 空室率推移】

	調査月	08/9	08/10	08/11	08/12	09/1	09/2	09/3	09/4	09/5	09/6	09/7	09/8	09/9	
北海道	札幌	8.77%	8.10%	8.34%	9.02%	9.44%	9.96%	10.45%	10.70%	10.25%	10.29%	10.58%	10.15%	9.90%	
東北	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	15.45%	17.72%	18.45%	
東京	主要 5 区	千代田区	2.50%	2.86%	3.49%	4.03%	4.10%	4.28%	4.19%	4.73%	5.17%	5.35%	5.05%	5.58%	5.59%
		中央区	1.79%	1.94%	2.13%	2.67%	2.46%	2.46%	2.44%	3.13%	3.43%	3.48%	3.90%	3.77%	3.64%
		港区	4.71%	4.97%	4.76%	4.95%	4.88%	5.52%	5.90%	5.62%	5.89%	6.22%	6.74%	7.61%	8.10%
		新宿区	4.87%	5.44%	5.92%	5.89%	6.21%	7.04%	7.46%	8.62%	8.57%	9.52%	9.91%	10.32%	9.80%
		渋谷区	4.56%	3.98%	4.24%	4.45%	4.98%	5.55%	6.11%	5.83%	6.46%	6.29%	8.38%	8.74%	8.34%
		平均値	3.69%	3.84%	4.11%	4.40%	4.53%	4.97%	5.22%	5.59%	5.90%	6.17%	6.80%	7.20%	7.09%
		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	31.62%※1	29.89%※1	24.95%※1
	その他	品川区	3.25%	3.25%	3.11%	3.18%	2.80%	3.17%	3.52%	4.03%	4.32%	5.29%	5.40%	5.68%	5.93%
		豊島区	2.48%	2.48%	3.25%	3.53%	3.58%	3.51%	3.54%	4.83%	5.86%	4.94%	5.07%	4.62%	4.84%
		台東区	5.45%	5.45%	7.52%	8.45%	8.52%	7.26%	7.53%	7.83%	8.12%	7.34%	9.09%	9.11%	8.94%
江東区		4.58%	4.58%	4.14%	4.71%	5.22%	5.71%	5.73%	7.23%	6.86%	6.31%	6.13%	6.18%	5.57%	
神奈川	横浜	6.70%	6.20%	6.90%	6.70%	6.80%	7.10%	8.00%	7.81%	8.88%	9.44%	9.11%	9.28%	9.53%	
名古屋	名駅エリア	6.35%	6.46%	6.85%	7.02%	7.23%	7.88%	7.86%	9.18%	9.57%	9.52%	9.72%	9.74%	10.08%	
	伏見・丸の内エリア	9.55%	9.80%	10.64%	11.30%	11.83%	12.84%	13.56%	14.47%	15.48%	16.02%	16.37%	16.22%	15.96%	
	栄・久屋大通エリア	9.34%	9.47%	10.98%	12.74%	12.95%	12.87%	12.76%	12.74%	13.01%	13.29%	14.00%	13.60%	14.23%	
	平均値	8.41%	8.58%	9.49%	10.35%	10.67%	11.20%	11.39%	12.13%	12.69%	12.94%	13.36%	13.19%	13.42%	
大阪	北区	4.06%	4.88%	4.72%	4.85%	5.20%	5.50%	6.27%	6.73%	6.50%	6.59%	6.85%	6.95%	7.58%	
	西区	9.04%	9.14%	9.30%	8.95%	9.39%	10.20%	11.95%	11.52%	11.23%	11.66%	11.01%	10.89%	11.08%	
	中央区	4.35%	5.36%	5.62%	6.25%	6.32%	6.45%	7.35%	7.75%	8.20%	8.23%	7.88%	8.38%	8.21%	
	淀川区	6.55%	6.56%	7.25%	7.15%	7.35%	7.62%	8.52%	9.40%	8.38%	7.45%	8.43%	8.68%	8.67%	
	平均値	6.00%	6.47%	6.72%	6.80%	7.07%	7.44%	8.52%	8.85%	8.58%	8.48%	8.54%	8.73%	8.89%	
福岡	赤坂エリア	11.36%	10.78%	11.74%	12.29%	18.68%	18.71%	19.26%	25.05%	25.84%	23.99%	21.80%	22.00%	21.07%	
	天神エリア	6.24%	6.49%	6.90%	6.63%	10.60%	10.62%	10.98%	11.55%	11.63%	11.84%	11.57%	12.56%	12.32%	
	呉服町エリア	10.04%	9.85%	10.01%	9.79%	14.51%	14.65%	14.31%	15.11%	15.00%	15.86%	14.61%	14.15%	14.65%	
	博多駅前エリア	10.94%	10.63%	11.01%	10.07%	12.63%	14.05%	14.04%	13.81%	13.77%	15.08%	15.11%	15.58%	15.44%	
	博多駅東エリア	7.85%	7.55%	7.99%	7.66%	7.75%	9.25%	9.25%	10.79%	11.20%	11.15%	11.60%	11.92%	15.19%	
	平均値	9.29%	9.00%	9.53%	9.09%	12.83%	13.45%	13.57%	15.26%	15.49%	15.58%	14.94%	15.24%	15.73%	

【大型ビル 直近 13 カ月 平均賃料推移】

	調査月	08/9	08/10	08/11	08/12	09/1	09/2	09/3	09/4	09/5	09/6	09/7	09/8	09/9	
北海道	札幌	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	11,680円	11,674円	11,468円	
東北	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	10,506円※1	10,622円※1	10,562円※1	
東京	主要 5 区	千代田区	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	29,619円	29,099円	28,100円
		中央区	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	22,227円	21,764円	21,519円
		港区	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	25,420円	25,069円	24,818円
		新宿区	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	24,755円	24,162円	22,806円
		渋谷区	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	25,436円	25,114円	24,305円
		平均値	31,627円	31,086円	30,658円	30,100円	29,266円	28,749円	27,675円	27,164円	26,377円	25,835円	25,491円	25,042円	24,310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	32,556円※1	34,000円※1	32,600円※1
	その他	品川区	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	18,858円	18,153円	17,609円
		豊島区	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	19,756円	19,135円	20,377円
		台東区	20,543円	17,583円	18,696円	18,696円	18,522円	18,288円	17,726円	17,491円	19,006円	18,575円	18,613円	17,994円	17,913円
江東区		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	15,851円	15,682円	15,343円	
神奈川	横浜	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	14,533円	14,269円	14,109円	
名古屋	名駅エリア	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	18,643円	18,234円	18,268円	
	伏見・丸の内エリア	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	14,858円	14,727円	14,497円	
	栄・久屋大通エリア	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	15,747円	15,376円	15,357円	
	平均値	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	16,416円	16,112円	16,041円	
大阪	北区	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	15,297円	14,978円	14,412円	
	西区	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	11,379円	10,551円	9,563円	
	中央区	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	12,732円	12,748円	12,627円	
	淀川区	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	14,019円	14,430円	14,121円	
	平均値	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	13,357円	13,177円	12,681円	
福岡	赤坂エリア	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	10,835円	10,769円	10,741円	
	天神エリア	16,662円	20,103円	20,044円	19,523円	18,588円	17,797円	15,520円	14,963円	14,266円	13,969円	13,824円	13,831円	14,120円	
	呉服町エリア	11,064円	11,338円	10,673円	11,394円	12,209円	11,763円	11,800円	11,800円	10,328円	10,320円	10,093円	10,373円	10,308円	
	博多駅前エリア	12,500円	12,429円	12,056円	12,474円	12,474円	12,991円	11,857円	11,259円	11,133円	11,047円	11,185円	11,419円	12,075円	
	博多駅東エリア	10,167円	9,470円	9,434円	8,648円	9,501円	10,137円	10,142円	9,786円	9,763円	9,241円	9,388円	9,631円	9,515円	
	平均値	12,529円	13,094円	12,853円	12,760円	13,143円	12,664円	12,077円	11,710円	11,238円	11,111円	11,065円	11,205円	11,352円	

【札幌圏のポイント】

札幌駅前通エリア、大通駅周辺エリアにて100坪を超える移転案やコスト削減による移転、オフィスの統合など来年4月に向けたテナントの動きが非常に活発になってきている。新築ビルよりも値ごろ感のある既存ビルに注目が集まり穏やかではあるが市場に回復の兆しが見えてきている。また駅前通エリアで地下道が完成する為、今後、店舗の出店や立地を重視する企業の物件選定に影響を与えそうだ。

【仙台圏のポイント】

空室率が再度、大きく上昇した。新築の需要と供給のバランスが大きく崩れている為に、このような数字が継続して出ている。水面下で成約の噂もあり、改善の兆しが出てくる期待もあるが、大勢に影響するほどの複数、大規模の成約が見られるには時間を要すものと思われる。また既存ビルの賃料は下落傾向が引き続いており、また、募集ベースと成約賃料の大きな乖離も見られる。借り手市場といえる状況が続くが、マーケットの反応は鈍く、引合いはまだ少ない。

【名古屋圏のポイント】

名古屋駅エリア：大型ハイグレードビルの竣工に伴う、2次空室の影響も終息しつつあるも、ここに来て、拠点の集約にともなう移転事例が目立ち、空室率を上昇させている。
伏見・丸の内エリア：引き続き、同マーケットにおける新築供給を牽引しているエリアとなっている。建て替え案件・コスト削減・拠点集約等の移転事例が多くある。外資系の新規出店が数件あったのが明るい材料となるか。
栄・久屋大通エリア：ユニクロ市内中心区の旗艦店の出店発表があるも、一時凍結している一等地の開発案件も多く、今後の市場動向に大きく左右されてきそうだ。

【大阪圏のポイント】

梅田エリアについては引き続き賃料水準が高いため移転の動きは停滞気味である。ただ条件を大幅に見直した物件には引合いが増加している。
肥後橋エリアは少しは移転の動きがあるもののまだまだ活発とは言えない。新築物件も苦戦を強いられているようである。
新大阪エリアは移転の動きが出てきているようであるが条件をかなり緩和した物件に集中しており全体的な動きとは考えにくい。
淀屋橋北浜エリアは高額エリアということもあり、移転の動きは停滞気味である。新築も苦戦を強いられている。
本町・堺筋本町エリアは新築、既存物件も条件を緩和している物件が増加して現状も移転の動きはあるが、今後においても活発になる可能性を秘めている。
心齋橋・難波エリアは条件の緩和は進んでいるもののなかなか成約には至っていない。エリア的にもオフィスは敬遠されがちかもしれない。
天満橋・谷町エリアは動きが少ないが賃料は横ばいになっている。新築は賃料が安いいため引合いは多くなっている。

【福岡圏のポイント】

2007年から始まった新築ビルの竣工ラッシュも終わり、供給過多により値崩れしていた新築ビルに下げ止まりの動きが出てきた。1フロア300坪を超す新築大型ビルへは物件の内覧や引合いが増加傾向にあり、少なからずだがテナントの動きが出てきた。例年、来期の計画を策定していく企業がこの時期から増え出すので今後も動きが活発化してくるだろう。しかしながら空室率を1桁まで消化するには、まだまだ時間がかかるものと思われる。

《 データ概要 》

● 共通データ

- ・ 調査期間：2009年9月1日～2009年9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)：	783 棟
・ 関東エリア(東京・神奈川)：	5,295 棟 (新築ビル4,042棟を含む)
・ 中部エリア(名古屋圏)：	562 棟
・ 関西エリア(大阪圏)：	4,624 棟
・ 九州・中国エリア(福岡圏)：	872 棟
合計：	12,136 棟

《 ビルディンググループ 概要 》

■ 株式会社 ビルディング企画 ■

事業内容：オフィスビル仲介、事業用物件仲介、移転に関する支援事業 他

■ 株式会社 企画ビルディング ■

事業内容：建築一式工事、各種メンテナンス・コンバージョン工事、ビルの運営管理 他

■ 株式会社 オフィス企画 ■

事業内容：オフィスレイアウトデザイン、オフィス家具販売、内装工事 他

■ 株式会社 月刊ビルディング ■

事業内容：広告代理業務、オフィス関連情報誌の編集・出版、販売促進ツール企画・制作 他