

# 確定版

報道関係各位

2009年11月26日

## 《首都圏》

大型ビル<sup>※1</sup>の平均空室率は7.30%となり、空室率が再上昇！

～平均募集賃料<sup>※2</sup>は14ヵ月連続下落で23,934円～

## 《その他の都市圏》

平均空室率は、札幌10.18%、仙台18.66%、名古屋13.71%、大阪9.09%、福岡15.24%

～6大都市すべてで空室率が上昇～

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10月度の全国6大都市圏(札幌、仙台<sup>※3</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まとめましたので、下記の通りお伝えいたします。

### ＜10月度調査・首都圏のポイント＞

2009年10月度・東京主要5区の大型ビル市況は、7.30%(前月比+0.21ポイント)と、19ヵ月ぶりに上昇が止まった前月から一転、再上昇しました。

空室率が最も上昇したのは新宿区で、前月比+0.60ポイントの10.40%となり、再び10%を超えました。フロア返却や縮小移転が引き続き中、価格調整は進んでいるものの、まとまった面積のニーズが取り込めず、大幅な増加となりました。

千代田区、港区では、一部の物件で大規模な成約が見られましたが、縮小移転や自社ビルへの集約等で解約が成約を上回り、空室が増加しました。

中央区でも解約、縮小の動きは見られましたが、安価な物件を中心に成約が進み、空室の増加は小幅に留まりました。渋谷区のみ空室率は下落しましたが、経費削減、縮小、統合の動きは引き続いており、全般的に空室率はしばらく高水準で推移していくものと見られます。

平均募集賃料については主要5区全区で下落し、テナント誘致に一層厳しさが増してきています。

今回の調査は2009年10月1日から10月31日の期間に、テナント募集を行った合計13,635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<sup>※3</sup>・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、11月度(11月1日～11月30日)の調査結果は、速報版ニュースリリース(2009年12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 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       | 08/10  | 08/11    | 08/12    | 09/1     | 09/2     | 09/3     | 09/4     | 09/5     | 09/6     | 09/7     | 09/8     | 09/9     | 09/10    |          |
|-----|-----------|--------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| 北海道 | 札幌        | 8.10%  | 8.34%    | 9.02%    | 9.44%    | 9.96%    | 10.45%   | 10.70%   | 10.25%   | 10.29%   | 10.58%   | 10.15%   | 9.90%    | 10.18%   |          |
| 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%   | 18.66%   |          |
| 東京  | 主要5区      | 千代田区   | 2.86%    | 3.49%    | 4.03%    | 4.10%    | 4.28%    | 4.19%    | 4.73%    | 5.17%    | 5.35%    | 5.05%    | 5.58%    | 5.59%    | 5.93%    |
|     |           | 中央区    | 1.94%    | 2.13%    | 2.67%    | 2.46%    | 2.46%    | 2.44%    | 3.13%    | 3.43%    | 3.48%    | 3.90%    | 3.77%    | 3.64%    | 3.69%    |
|     |           | 港区     | 4.97%    | 4.76%    | 4.95%    | 4.88%    | 5.52%    | 5.90%    | 5.62%    | 5.89%    | 6.22%    | 6.74%    | 7.61%    | 8.10%    | 8.42%    |
|     |           | 新宿区    | 5.44%    | 5.92%    | 5.89%    | 6.21%    | 7.04%    | 7.46%    | 8.62%    | 8.57%    | 9.52%    | 9.91%    | 10.32%   | 9.80%    | 10.40%   |
|     |           | 渋谷区    | 3.98%    | 4.24%    | 4.45%    | 4.98%    | 5.55%    | 6.11%    | 5.83%    | 6.46%    | 6.29%    | 8.38%    | 8.74%    | 8.34%    | 8.10%    |
|     |           | 平均値    | 3.84%    | 4.11%    | 4.40%    | 4.53%    | 4.97%    | 5.22%    | 5.59%    | 5.90%    | 6.17%    | 6.80%    | 7.20%    | 7.09%    | 7.30%    |
|     |           | 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 | 25.18%※1 |
|     | その他       | 品川区    | 3.25%    | 3.11%    | 3.18%    | 2.80%    | 3.17%    | 3.52%    | 4.03%    | 4.32%    | 5.29%    | 5.40%    | 5.68%    | 5.93%    | 7.06%    |
|     |           | 豊島区    | 2.48%    | 3.25%    | 3.53%    | 3.58%    | 3.51%    | 3.54%    | 4.83%    | 5.86%    | 4.94%    | 5.07%    | 4.62%    | 4.84%    | 5.40%    |
|     |           | 台東区    | 5.45%    | 7.52%    | 8.45%    | 8.52%    | 7.26%    | 7.53%    | 7.83%    | 8.12%    | 7.34%    | 9.09%    | 9.11%    | 8.94%    | 8.76%    |
| 江東区 |           | 4.58%  | 4.14%    | 4.71%    | 5.22%    | 5.71%    | 5.73%    | 7.23%    | 6.86%    | 6.31%    | 6.13%    | 6.18%    | 5.57%    | 6.02%    |          |
| 神奈川 | 横浜        | 6.20%  | 6.90%    | 6.70%    | 6.80%    | 7.10%    | 8.00%    | 7.81%    | 8.88%    | 9.44%    | 9.11%    | 9.28%    | 9.53%    | 9.64%    |          |
| 名古屋 | 名駅エリア     | 6.46%  | 6.85%    | 7.02%    | 7.23%    | 7.88%    | 7.86%    | 9.18%    | 9.57%    | 9.52%    | 9.72%    | 9.74%    | 10.08%   | 9.92%    |          |
|     | 伏見・丸の内エリア | 9.80%  | 10.64%   | 11.30%   | 11.83%   | 12.84%   | 13.56%   | 14.47%   | 15.48%   | 16.02%   | 16.37%   | 16.22%   | 15.96%   | 16.76%   |          |
|     | 栄・久屋大通エリア | 9.47%  | 10.98%   | 12.74%   | 12.95%   | 12.87%   | 12.76%   | 12.74%   | 13.01%   | 13.29%   | 14.00%   | 13.60%   | 14.23%   | 14.44%   |          |
|     | 平均値       | 8.58%  | 9.49%    | 10.35%   | 10.67%   | 11.20%   | 11.39%   | 12.13%   | 12.69%   | 12.94%   | 13.36%   | 13.19%   | 13.42%   | 13.71%   |          |
| 大阪  | 北区        | 4.88%  | 4.72%    | 4.85%    | 5.20%    | 5.50%    | 6.27%    | 6.73%    | 6.50%    | 6.59%    | 6.85%    | 6.95%    | 7.58%    | 7.93%    |          |
|     | 西区        | 9.14%  | 9.30%    | 8.95%    | 9.39%    | 10.20%   | 11.95%   | 11.52%   | 11.23%   | 11.66%   | 11.01%   | 10.89%   | 11.08%   | 11.69%   |          |
|     | 中央区       | 5.36%  | 5.62%    | 6.25%    | 6.32%    | 6.45%    | 7.35%    | 7.75%    | 8.20%    | 8.23%    | 7.88%    | 8.38%    | 8.21%    | 8.67%    |          |
|     | 淀川区       | 6.56%  | 7.25%    | 7.15%    | 7.35%    | 7.62%    | 8.52%    | 9.40%    | 8.38%    | 7.45%    | 8.43%    | 8.68%    | 8.67%    | 8.05%    |          |
|     | 平均値       | 6.47%  | 6.72%    | 6.80%    | 7.07%    | 7.44%    | 8.52%    | 8.85%    | 8.58%    | 8.48%    | 8.54%    | 8.73%    | 8.89%    | 9.09%    |          |
| 福岡  | 赤坂エリア     | 10.78% | 11.74%   | 12.29%   | 18.68%   | 18.71%   | 19.26%   | 25.05%   | 25.84%   | 23.99%   | 21.80%   | 22.00%   | 21.07%   | 20.81%   |          |
|     | 天神エリア     | 6.49%  | 6.90%    | 6.63%    | 10.60%   | 10.62%   | 10.98%   | 11.55%   | 11.63%   | 11.84%   | 11.57%   | 12.56%   | 12.32%   | 12.25%   |          |
|     | 呉服町エリア    | 9.85%  | 10.01%   | 9.79%    | 14.51%   | 14.65%   | 14.31%   | 15.11%   | 15.00%   | 15.86%   | 14.61%   | 14.15%   | 14.65%   | 15.15%   |          |
|     | 博多駅前エリア   | 10.63% | 11.01%   | 10.07%   | 12.63%   | 14.05%   | 14.04%   | 13.81%   | 13.77%   | 15.08%   | 15.11%   | 15.58%   | 15.44%   | 14.58%   |          |
|     | 博多駅東エリア   | 7.55%  | 7.99%    | 7.66%    | 7.75%    | 9.25%    | 9.25%    | 10.79%   | 11.20%   | 11.15%   | 11.60%   | 11.92%   | 15.19%   | 13.43%   |          |
|     | 平均値       | 9.00%  | 9.53%    | 9.09%    | 12.83%   | 13.45%   | 13.57%   | 15.26%   | 15.49%   | 15.58%   | 14.94%   | 15.24%   | 15.73%   | 15.24%   |          |

**【大型ビル 直近 13 カ月 平均賃料推移】**

|     | 調査月       | 08/10   | 08/11     | 08/12     | 09/1      | 09/2      | 09/3      | 09/4      | 09/5      | 09/6      | 09/7      | 09/8      | 09/9      | 09/10     |           |
|-----|-----------|---------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 北海道 | 札幌        | 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   | 11,060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 | 10,378円※1 |           |
| 東京  | 主要5区      | 千代田区    | 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   | 28,033円   |
|     |           | 中央区     | 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   | 21,447円   |
|     |           | 港区      | 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   | 24,524円   |
|     |           | 新宿区     | 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   | 22,288円   |
|     |           | 渋谷区     | 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   | 23,379円   |
|     |           | 平均値     | 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   | 23,934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 | 32,583円※1 |
|     | その他       | 品川区     | 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   | 16,916円   |
|     |           | 豊島区     | 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   | 18,968円   |
|     |           | 台東区     | 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   | 17,562円   |
| 江東区 |           | 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   | 15,233円   |           |
| 神奈川 | 横浜        | 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   | 13,975円   |           |
| 名古屋 | 名駅エリア     | 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   | 17,996円   |           |
|     | 伏見・丸の内エリア | 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   | 14,577円   |           |
|     | 栄・久屋大通エリア | 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   | 15,422円   |           |
|     | 平均値       | 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   | 15,998円   |           |
| 大阪  | 北区        | 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   | 14,060円   |           |
|     | 西区        | 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    | 9,767円    |           |
|     | 中央区       | 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   | 12,288円   |           |
|     | 淀川区       | 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   | 13,741円   |           |
|     | 平均値       | 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   | 12,464円   |           |
| 福岡  | 赤坂エリア     | 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   | 10,698円   |           |
|     | 天神エリア     | 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   | 14,308円   |           |
|     | 呉服町エリア    | 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   | 10,321円   |           |
|     | 博多駅前エリア   | 12,429円 | 12,056円   | 12,474円   | 12,474円   | 12,091円   | 11,877円   | 11,259円   | 11,133円   | 11,047円   | 11,185円   | 11,419円   | 12,075円   | 11,469円   |           |
|     | 博多駅東エリア   | 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    | 9,716円    |           |
|     | 平均値       | 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   | 11,302円   |           |

### 【札幌圏のポイント】

道外企業の新規進出の話が多く見受けられ、既存ビルの大型フロアに注目が集まっている。来年春に向けて既存企業の動きも多数出てきているが、縮小移転や経費削減等での移転が多く、値ごろ感のある好条件のオフィスビルへ引き合いが集中している。また大通駅周辺エリアにて来年4月に北洋大通センタービルが完成予定。外部テナントの貸室面積は3,059坪、同ビルの募集状況が注目されている。

### 【仙台圏のポイント】

どのエリアも共通して既存のオフィスビルに興味を示す企業は少なく、新築オフィスビルへの関心が高いという状況がうかがえる。各企業も情報収集をする段階で感動的に新築オフィスビルの割安感を感じている事が大きな要因と思われる。しかしながら既存ビルも柔軟な賃貸条件を提案する貸主も増えている。新築、既存のオフィスビル入り乱れての誘致合戦が繰り広げられている。

### 【名古屋圏のポイント】

名古屋駅エリア：同エリア内の新築物件における明暗がここに来てはっきりとしてきた。マーケットやテナント候補の要望に合った賃貸条件を早期に提案できるか否かが分かれ目となっている。  
伏見・丸の内エリア：名古屋エリアでもっとも新築ビルへの移転に伴う2次空室が多く放出されている。移転理由が縮小傾向の為、2次空室がそれを上回る結果となっている。  
久屋大通・栄エリア：築年数が経過しているビルからの移転事例が目立っている。

### 【大阪圏のポイント】

梅田エリア：相場よりも大幅に成約単価を下げて募集する大型物件に引き合いが集中している。  
肥後橋エリア：大幅なフリーレント期間を組み込み募集する物件があり徐々に大型の動きが出てきた。  
新大阪エリア：全体的に賃料単価が下がっているものの、まだまだ引き合いが少ない状況で苦戦を強いられている。  
淀屋橋北浜エリア：他エリアと比べまだ賃料単価が高めの物件が中心の為引き合いが少ない。  
本町・塚筋本町エリア：空室率が高く大型物件と中小物件との賃料差異が徐々になくなってきている。  
心斎橋・難波エリア：一部の大型ビルを除き、高い賃料単価で維持している物件が多く、引き合いが少ない。同エリアを好む業種の低迷も大きく影響している。  
天満橋・谷町エリア：主要エリアの賃料低下の影響で、価格の差が縮小し差別化できず、動きが低迷している。

### 【福岡圏のポイント】

来期に向けての予算取りや計画立案の為、企業の動きが活発化してきた。現ビル残留や、フロア返却等が多かったが、賃料推移に底打ち感が出てきたことから、移転に対して前向きではなかった企業が、物件を内覧するなど具体的な動きを見せ始めてきた。面積帯としては、100坪以上を超えるテナントの動きが活発になってきており、大型新築ビルを中心に引き合いを集めている。

## 《 データ概要 》

### ● 共通データ

- ・ 調査期間：2009年10月1日～2009年10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)： | 790 棟                  |
| ・ 関東エリア(東京・神奈川)：    | 6,768 棟 (新築ビル 41 棟を含む) |
| ・ 中部エリア(名古屋圏)：      | 566 棟                  |
| ・ 関西エリア(大阪圏)：       | 4,630 棟                |
| ・ 九州・中国エリア(福岡圏)：    | 881 棟                  |
| 合計：                 | 13,635 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