

確定版

報道関係各位

2009年11月26日

《首都圏》

大型ビル^{※1}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^{※2}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^{※3}、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きしており、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^{※3}・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至っ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