

確定版

報道関係各位

2009年12月24日

《首都圏》

大型ビル^{*1}の平均空室率は7.51%となり、先月から0.21ポイント上昇
～ 平均募集賃料^{*2}は15ヵ月連続下落で23,048円～

《その他の都市圏》

平均空室率は、札幌10.43%、仙台18.82%、名古屋13.71%、大阪9.03%、福岡15.04%
～ 西日本で上昇鈍化の傾向が見られたが、平均募集賃料は連続下落～

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11月度の全国6大都市圏(札幌、仙台、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。

＜11月度調査・首都圏のポイント＞

2009年11月度・東京主要5区の大型ビル平均空室率は、7.51%(前月比+0.21ポイント)となり、2ヶ月連続で上昇となりました。

最も上昇したのは千代田区で、前月比+0.80ポイントと大幅に伸長し6.73%になりました。高額物件の解約やフロア返却が引き続いたことに加え、自社ビルへの集約などが複数見られたことが要因と思われます。新宿区は、まとまった面積の成約が見られたことから前月比-0.51%の9.89%となりました。しかし、解約・減床の動きは引き続いていることに加え、今後大規模な募集予定等も見られることから、本格的な改善に至るにはかなりの時間を要すものと思われます。

平均募集賃料については、15ヵ月連続で下落し、23,048円となりました。特に空室の増加が多かった千代田区(前月比-1,435円)、渋谷区(前月比-1,470円)で大幅に下落しました。

新築物件^{*3}については、空室率が22.50%(前月比-2.68%)、平均募集賃料は30,533円(前月比-2,050円)となりました。

今回の調査は2009年11月1日から11月30日の期間に、テナント募集を行った合計13,775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・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、12月度(12月1日～12月31日)の調査結果は、速報版ニュースリリース(2010年1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

◆本件の内容に関するお問い合わせ先◆

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/>

※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13カ月 空室率推移】

調査月		08/11	08/12	09/1	09/2	09/3	09/4	09/5	09/6	09/7	09/8	09/9	09/10	09/11	
札幌		8.34%	9.02%	9.44%	9.96%	10.45%	10.70%	10.25%	10.29%	10.58%	10.15%	9.90%	10.18%	10.43%	
仙台		14.65%	13.61%	14.78%	14.64%	14.84%	14.66%	15.11%	15.47%	15.45%	17.72%	18.45%	18.66%	18.82%	
東京	主要5区	千代田区	3.49%	4.03%	4.10%	4.28%	4.19%	4.73%	5.17%	5.35%	5.05%	5.58%	5.59%	5.93%	6.73%
		中央区	2.13%	2.67%	2.46%	2.46%	2.44%	3.13%	3.43%	3.48%	3.90%	3.77%	3.64%	3.69%	3.60%
		港区	4.76%	4.95%	4.88%	5.52%	5.90%	5.62%	5.89%	6.22%	6.74%	7.61%	8.10%	8.42%	8.70%
		新宿区	5.92%	5.89%	6.21%	7.04%	7.46%	8.62%	8.57%	9.52%	9.91%	10.32%	9.80%	10.40%	9.89%
		渋谷区	4.24%	4.45%	4.98%	5.55%	6.11%	5.83%	6.46%	6.29%	8.38%	8.74%	8.34%	8.10%	8.63%
		平均値	4.11%	4.40%	4.53%	4.97%	5.22%	5.59%	5.90%	6.17%	6.80%	7.20%	7.09%	7.30%	7.51%
	その他	品川区	3.11%	3.18%	2.80%	3.17%	3.52%	4.03%	4.32%	5.29%	5.40%	5.68%	5.93%	7.06%	6.86%
		豊島区	3.25%	3.53%	3.58%	3.51%	3.54%	4.83%	5.86%	4.94%	5.07%	4.62%	4.84%	5.40%	5.50%
		台東区	7.52%	8.45%	8.52%	7.26%	7.53%	7.83%	8.12%	7.34%	9.09%	9.11%	8.94%	8.76%	8.53%
		江東区	4.14%	4.71%	5.22%	5.71%	5.73%	7.23%	6.86%	6.31%	6.13%	6.18%	5.57%	6.02%	6.62%
横浜		6.90%	6.70%	6.80%	7.10%	8.00%	7.81%	8.88%	9.44%	9.11%	9.28%	9.53%	9.64%	9.66%	
名古屋	名駅エリア	6.85%	7.02%	7.23%	7.88%	7.86%	9.18%	9.57%	9.52%	9.72%	9.74%	10.08%	9.92%	9.48%	
	伏見・丸の内エリア	10.64%	11.30%	11.83%	12.84%	13.56%	14.47%	15.48%	16.02%	16.37%	16.22%	15.96%	16.76%	16.47%	
	栄・久屋大通エリア	10.98%	12.74%	12.95%	12.87%	12.76%	12.74%	13.01%	13.29%	14.00%	13.60%	14.23%	14.44%	15.18%	
	平均値	9.49%	10.35%	10.67%	11.20%	11.39%	12.13%	12.69%	12.94%	13.36%	13.19%	13.42%	13.71%	13.71%	
大阪	北区	4.72%	4.85%	5.20%	5.50%	6.27%	6.73%	6.50%	6.59%	6.85%	6.95%	7.58%	7.93%	7.43%	
	西区	9.30%	8.95%	9.39%	10.20%	11.95%	11.52%	11.23%	11.66%	11.01%	10.89%	11.08%	11.69%	11.58%	
	中央区	5.62%	6.25%	6.32%	6.45%	7.35%	7.75%	8.20%	8.23%	7.88%	8.38%	8.21%	8.67%	8.79%	
	淀川区	7.25%	7.15%	7.35%	7.62%	8.52%	9.40%	8.38%	7.45%	8.43%	8.68%	8.67%	8.05%	8.31%	
	平均値	6.72%	6.80%	7.07%	7.44%	8.52%	8.85%	8.58%	8.48%	8.54%	8.73%	8.89%	9.09%	9.03%	
福岡	赤坂エリア	11.74%	12.29%	18.68%	18.71%	19.26%	25.05%	25.84%	23.99%	21.80%	22.00%	21.07%	20.81%	19.53%	
	天神エリア	6.90%	6.63%	10.60%	10.62%	10.98%	11.55%	11.63%	11.84%	11.57%	12.56%	12.32%	12.25%	12.25%	
	呉服町エリア	10.01%	9.79%	14.51%	14.65%	14.31%	15.11%	15.00%	15.86%	14.61%	14.15%	14.65%	15.15%	14.67%	
	博多駅前エリア	11.01%	10.07%	12.63%	14.05%	14.04%	13.81%	13.77%	15.08%	15.11%	15.58%	15.44%	14.58%	15.17%	
	博多駅東エリア	7.99%	7.66%	7.75%	9.25%	9.25%	10.79%	11.20%	11.15%	11.60%	11.92%	15.19%	13.43%	13.43%	
	平均値	9.53%	9.09%	12.83%	13.45%	13.57%	15.26%	15.49%	15.58%	14.94%	15.24%	15.73%	15.24%	15.04%	

【大型ビル 直近13カ月 平均賃料推移】

調査月		08/11	08/12	09/1	09/2	09/3	09/4	09/5	09/6	09/7	09/8	09/9	09/10	09/11	
札幌		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	10,726円	
仙台		13,188円	13,193円	14,163円	13,162円	11,704円	11,488円	11,323円	10,569円	10,506円	10,622円	10,562円	10,378円	10,361円	
東京	主要5区	千代田区	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	26,598円
		中央区	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	21,077円
		港区	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	23,506円
		新宿区	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	22,151円
		渋谷区	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	21,909円
		平均値	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	23,048円
	その他	品川区	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	16,733円
		豊島区	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	18,094円
		台東区	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	17,374円
		江東区	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	14,661円
横浜		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	13,971円	
名古屋	名駅エリア	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	18,188円	
	伏見・丸の内エリア	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	14,232円	
	栄・久屋大通エリア	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	15,444円	
	平均値	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	15,955円	
大阪	北区	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	13,814円	
	西区	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	10,352円	
	中央区	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	12,132円	
	淀川区	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	12,801円	
	平均値	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	12,275円	
福岡	赤坂エリア	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	10,703円	
	天神エリア	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	14,270円	
	呉服町エリア	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	10,189円	
	博多駅前エリア	12,056円	12,474円	12,474円	12,091円	11,857円	11,259円	11,133円	11,047円	11,185円	11,419円	12,075円	11,469円	11,456円	
	博多駅東エリア	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	9,564円	
	平均値	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	11,236円	

【札幌圏のポイント】

エリア全体でオフィス経費削減を目的とした貸室の減室や借り換えが多くみられ、募集面積の増加傾向が続いている。エリア全体で成約賃料相場も下落傾向にある。賃料としては底値感があり長期フリーレントやOA設備等、極力テナントの希望条件等に柔軟に対応できるオフィスに引き合いが集中している。またビルの付加価値として貸会議室やリフレッシュコーナーを新設する物件が増えてきた。

【仙台圏のポイント】

12月に駅前の東京建物仙台ビルが竣工し注目を集めている。仙台駅からのペDESTリアンデッキで直結されていることに加えて、ビル正面に東北各県に向かう高速バスの発着所があり交通アクセスの利便性が高く、新たなビジネス拠点には最適である。全体的に年末ということもあり中々動きは少ないが、年が変わると未だ空室を抱える新築ビルが中心となり動きが出てくるものと思われる。

【名古屋圏のポイント】

- ＜名古屋駅エリア＞ 大型新築物件への大口顧客の内定が続いた為、空室の緩和に繋がっているも、数棟の大型ビルの動きのみで推移している。
- ＜伏見・丸の内エリア＞ 既存著名ビルからの大手企業の集約に伴う移転等や、新築ビルへの移転事例も多く目立った。名古屋マーケットにおいても、依然としてもっともテナント動向が活発なエリアである。
- ＜栄・久屋大通エリア＞ 引き続き大手企業の集約傾向が多く、空室率を後押ししている結果となっている。

【大阪圏のポイント】

- ＜北梅田エリア＞ 大型ビルでの平均募集賃料が大幅に下がった。成約賃料も元々賃料の高いエリアだけに下げ幅が大きい。
- ＜南梅田エリア＞ 先月とほぼ横ばいで大きな変動はなかった。但し、募集賃料の変更はないものの実際の成約賃料は、大きく下がってきている。
- ＜肥後橋エリア＞ 引き合いの好調な新築ビルを除き大きな動きはなし。他エリアの賃料の下落が同エリアのメリットを無くしている。
- ＜新大阪エリア＞ 大型オフィスビルの引き合いも徐々に増えるものの、成約賃料は下落傾向。空室率が高いエリアだけに回復は遅い。
- ＜淀屋橋・北浜エリア＞ 御堂筋沿いの物件も成約は少ない。高額エリアの為に引き合いが少ない。本町・堺筋本町エリア：賃料は下落傾向であり、条件を大幅に下げた物件などは引き合いも多く、成約しているようである。
- ＜心齋橋・難波エリア＞ 移転の動きは停滞気味である。条件は下落傾向ではあるが引き合いは少ないようである。
- ＜天満橋・谷町エリア＞ 引き続き移転の動きは停滞気味である。中心エリアの賃料が下落しているため当エリアまでの引き合いが少ない現状である。

【福岡圏のポイント】

新築ビルに関して一旦は落ち着いた感があった成約賃料を高め設定していたビルが、ここきて多少賃料目線を落としてきている傾向が見られ始め、内定の話も見られ始めた。100坪以上の大型案件の内定や新規の引き合いも多くなってきてはいるが、その多くは移転案件が大半を占め、既存の賃料変動も今後動きが出てくると思われる。

《 データ概要 》

● 共通データ

- ・ 調査期間：2009年11月1日～2009年11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)：	798 棟
・ 関東エリア(東京・神奈川)：	6,894 棟 (新築ビル42棟を含む)
・ 中部エリア(名古屋圏)：	564 棟
・ 関西エリア(大阪圏)：	4,635 棟
・ 九州・中国エリア(福岡圏)：	884 棟
合計：	13,775 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