

確定版

報道関係各位

2010年1月26日

《首都圏》

大型ビル^{※1}の平均空室率は前月比+0.52ポイントの大幅な上昇で8.03%となり、
6年ぶりに8%台越えへ。(弊社調べ)
～平均募集賃料^{※2}は16ヵ月連続下落で22,713円～

《その他の都市圏》

平均空室率は、札幌9.95%、仙台20.81%、名古屋14.62%、大阪9.87%、福岡15.06%
札幌を除く4地点で上昇。平均募集賃料も弱含みの状況が続く。

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12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。

＜12月度調査・首都圏のポイント＞

2009年12月度・東京主要5区の大規模ビル平均空室率は、8.03%(前月比+0.52ポイント)となり、2003年12月以来6年ぶりに8%を超えました。

最も上昇したのは中央区で、前月比+1.61ポイントと大幅に伸長し5.21%になりました。エリア外の新築ビルへの移転に伴う大規模な解約が出た事や、経費削減を目的とした移転などが複数見られたことが要因と思われます。

また、渋谷区では、前月比+0.84ポイントの9.47%となりました。経費削減を目的とした、他エリアへの移転が引き続き続いたことが大きな要因となりました。

平均募集賃料は、16ヵ月連続で下落し、22,713円となりました。価格調整の動きが市場全体に広がり、前月に引き続き、主要5区全区で前月比マイナスとなりました。

新築物件^{※3}については、空室率が25.60%(前月比+3.1ポイント)、平均募集賃料は29,833円(前月比-700円)となりました。空室の消化が進まず、また、多くの空室を抱えたまま竣工した案件が複数見られたことが要因となりました。

2010年は、例年と比較し新築供給量が少なくなることが予測されますが、竣工済みの新築物件に多くのストックが残っていることから、一般的に空室が改善基調に至るには、かなりの時間を要すものと思われます。

今回の調査は2009年12月1日から12月31日の期間に、テナント募集を行った合計13,221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、大型ビル以上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、2010年1月度(2010年1月1日～1月31日)の調査結果は、速報版ニュースリリース(2010年2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◆

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/>

※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 | 08/12 | 09/1 | 09/2 | 09/3 | 09/4 | 09/5 | 09/6 | 09/7 | 09/8 | 09/9 | 09/10 | 09/11 | 09/12 |
|-----|-----------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 北海道 | 札幌 | | 9.02% | 9.44% | 9.96% | 10.45% | 10.70% | 10.25% | 10.29% | 10.58% | 10.15% | 9.90% | 10.18% | 10.43% | 9.95% |
| 東北 | 仙台 | | 13.61% | 14.78% | 14.64% | 14.84% | 14.66% | 15.11% | 15.47% | 15.45% | 17.72% | 18.45% | 18.66% | 18.82% | 20.81% |
| 東京 | 主要5区 | 千代田区 | 4.03% | 4.10% | 4.28% | 4.19% | 4.73% | 5.17% | 5.35% | 5.05% | 5.58% | 5.59% | 5.93% | 6.73% | 6.69% |
| | | 中央区 | 2.67% | 2.46% | 2.46% | 2.44% | 3.13% | 3.43% | 3.48% | 3.90% | 3.77% | 3.64% | 3.69% | 3.60% | 5.21% |
| | | 港区 | 4.95% | 4.88% | 5.52% | 5.90% | 5.62% | 5.89% | 6.22% | 6.74% | 7.61% | 8.10% | 8.42% | 8.70% | 8.79% |
| | | 新宿区 | 5.89% | 6.21% | 7.04% | 7.46% | 8.62% | 8.57% | 9.52% | 9.91% | 10.32% | 9.80% | 10.40% | 9.89% | 9.98% |
| | | 渋谷区 | 4.45% | 4.98% | 5.55% | 6.11% | 5.83% | 6.46% | 6.29% | 8.38% | 8.74% | 8.34% | 8.10% | 8.63% | 9.47% |
| | | 平均値 | 4.40% | 4.53% | 4.97% | 5.22% | 5.59% | 5.90% | 6.17% | 6.80% | 7.20% | 7.09% | 7.30% | 7.51% | 8.03% |
| | 新築平均値 | 16.85% | 18.14% | 30.37% | 34.95% | 29.37% | 29.40% | 31.36% | 31.62% | 29.89% | 24.95% | 25.18% | 22.50% | 25.60% | |
| | その他 | 品川区 | 3.18% | 2.80% | 3.17% | 3.52% | 4.03% | 4.32% | 5.29% | 5.40% | 5.68% | 5.93% | 7.06% | 6.86% | 6.61% |
| | | 豊島区 | 3.53% | 3.58% | 3.51% | 3.54% | 4.83% | 5.86% | 4.94% | 5.07% | 4.62% | 4.84% | 5.40% | 5.50% | 5.98% |
| | | 台東区 | 8.45% | 8.52% | 7.26% | 7.53% | 7.83% | 8.12% | 7.34% | 9.09% | 9.11% | 8.94% | 8.76% | 8.53% | 9.13% |
| 江東区 | | 4.71% | 5.22% | 5.71% | 5.73% | 7.23% | 6.86% | 6.31% | 6.13% | 6.18% | 5.57% | 6.02% | 6.62% | 7.40% | |
| 神奈川 | 横浜 | 6.70% | 6.80% | 7.10% | 8.00% | 7.81% | 8.88% | 9.44% | 9.11% | 9.28% | 9.53% | 9.64% | 9.66% | 9.81% | |
| 名古屋 | 名駅エリア | 7.02% | 7.23% | 7.88% | 7.86% | 9.18% | 9.57% | 9.52% | 9.72% | 9.74% | 10.08% | 9.92% | 9.48% | 9.80% | |
| | 伏見・丸の内エリア | 11.30% | 11.83% | 12.84% | 13.56% | 14.47% | 15.48% | 16.02% | 16.37% | 16.22% | 15.96% | 16.76% | 16.47% | 18.72% | |
| | 栄・久屋大通エリア | 12.74% | 12.95% | 12.87% | 12.76% | 12.74% | 13.01% | 13.29% | 14.00% | 13.60% | 14.23% | 14.44% | 15.18% | 15.33% | |
| | 平均値 | 10.35% | 10.67% | 11.20% | 11.39% | 12.13% | 12.69% | 12.94% | 13.36% | 13.19% | 13.42% | 13.71% | 13.71% | 14.62% | |
| 大阪 | 北区 | 4.85% | 5.20% | 5.50% | 6.27% | 6.73% | 6.50% | 6.59% | 6.85% | 6.95% | 7.58% | 7.93% | 7.43% | 7.31% | |
| | 西区 | 8.95% | 9.39% | 10.20% | 11.95% | 11.52% | 11.23% | 11.66% | 11.01% | 10.89% | 11.08% | 11.69% | 11.58% | 12.86% | |
| | 中央区 | 6.25% | 6.32% | 6.45% | 7.35% | 7.75% | 8.20% | 8.23% | 7.88% | 8.38% | 8.21% | 8.67% | 8.79% | 9.00% | |
| | 淀川区 | 7.15% | 7.35% | 7.62% | 8.52% | 9.40% | 8.38% | 7.45% | 8.43% | 8.68% | 8.67% | 8.05% | 8.31% | 10.32% | |
| | 平均値 | 6.80% | 7.07% | 7.44% | 8.52% | 8.85% | 8.58% | 8.48% | 8.54% | 8.73% | 8.89% | 9.09% | 9.03% | 9.87% | |
| 福岡 | 赤坂エリア | 12.29% | 18.68% | 18.71% | 19.26% | 25.05% | 25.84% | 23.99% | 21.80% | 22.00% | 21.07% | 20.81% | 19.53% | 19.88% | |
| | 天神エリア | 6.63% | 10.60% | 10.62% | 10.98% | 11.55% | 11.63% | 11.84% | 11.57% | 12.56% | 12.32% | 12.25% | 12.25% | 12.59% | |
| | 呉服町エリア | 9.79% | 14.51% | 14.65% | 14.31% | 15.11% | 15.00% | 15.86% | 14.61% | 14.15% | 14.65% | 15.15% | 14.67% | 14.61% | |
| | 博多駅前エリア | 10.07% | 12.63% | 14.05% | 14.04% | 13.81% | 13.77% | 15.08% | 15.11% | 15.58% | 15.44% | 14.58% | 15.17% | 14.96% | |
| | 博多駅東エリア | 7.66% | 7.75% | 9.25% | 9.25% | 10.79% | 11.20% | 11.15% | 11.60% | 11.92% | 15.19% | 13.43% | 13.43% | 13.25% | |
| | 平均値 | 9.09% | 12.83% | 13.45% | 13.57% | 15.26% | 15.49% | 15.58% | 14.94% | 15.24% | 15.73% | 15.24% | 15.04% | 15.06% | |

【大型ビル 直近13カ月 平均賃料推移】

| | | 調査月 | 08/12 | 09/1 | 09/2 | 09/3 | 09/4 | 09/5 | 09/6 | 09/7 | 09/8 | 09/9 | 09/10 | 09/11 | 09/12 |
|-----|-----------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| 北海道 | 札幌 | | 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 | 10,448円 |
| 東北 | 仙台 | | 13,193円 | 14,163円 | 13,162円 | 11,704円 | 11,488円 | 11,323円 | 10,569円 | 10,566円 | 10,622円 | 10,562円 | 10,378円 | 10,361円 | 10,559円 |
| 東京 | 主要5区 | 千代田区 | 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 | 26,217円 |
| | | 中央区 | 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 | 20,858円 |
| | | 港区 | 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 | 22,940円 |
| | | 新宿区 | 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 | 21,849円 |
| | | 渋谷区 | 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 | 21,700円 |
| | | 平均値 | 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 | 22,713円 |
| | 新築平均値 | 32,129円 | 28,279円 | 29,237円 | 33,250円 | 33,385円 | 32,327円 | 29,308円 | 32,556円 | 34,000円 | 32,600円 | 32,583円 | 30,533円 | 29,833円 | |
| | その他 | 品川区 | 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 | 16,962円 |
| | | 豊島区 | 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 | 17,116円 |
| | | 台東区 | 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 | 17,734円 | 17,936円 |
| 江東区 | | 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 | 14,509円 | |
| 神奈川 | 横浜 | 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 | 13,504円 | |
| 名古屋 | 名駅エリア | 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 | 18,416円 | |
| | 伏見・丸の内エリア | 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 | 14,198円 | |
| | 栄・久屋大通エリア | 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 | 15,538円 | |
| | 平均値 | 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 | 16,051円 | |
| 大阪 | 北区 | 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 | 13,550円 | |
| | 西区 | 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 | 10,603円 | |
| | 中央区 | 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 | 12,080円 | |
| | 淀川区 | 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 | 12,203円 | |
| | 平均値 | 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 | 12,109円 | |
| 福岡 | 赤坂エリア | 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 | 10,889円 | |
| | 天神エリア | 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 | 13,881円 | |
| | 呉服町エリア | 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 | 9,913円 | |
| | 博多駅前エリア | 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 | 11,411円 | |
| | 博多駅東エリア | 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 | 9,611円 | |
| | 平均値 | 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 | 11,141円 | |

【札幌圏のポイント】

札幌駅前通エリアでは100坪を超える大型フロアに東京からのコスト削減を目的とした札幌への新規進出(機能移設)、エリア内での大型移転計画が多くみられ既存ビルの大型フロアに注目が集まっている。テナント誘致に厳しさを増す札幌のオフィス市場の中、業種に限らず動きが増えてきた。

その反面、中小規模オフィスの需要が未だ少なく、苦戦している状況は変わらない。契約賃料も下落傾向が続いている。

【仙台圏のポイント】

年明けから新たな年度に向けての動きが期待される所ではあるが、全体的に停滞気味の感は否めない。背景としては新築ビルの供給過剰と既存ビルとの賃貸条件の乖離がなくなっている中で、まだ募集条件が下降してくるのではないかという期待が市場で感じられる。少なからず移転需要が出てくれば流動的になると思われるが、そこには何らかの形で需要喚起が求められる。

【名古屋圏のポイント】

名古屋駅エリアにおいては著名ビルの建替えが話題となるもまだまだマーケットへの影響はなく、他エリアへ流出したテナントの玉突きによる2次空室が顕在化している。

伏見・丸の内エリアは大型テナント数社の解約が相次ぎ、ここに来て大幅に2次空室が顕在化した結果となっている。

栄・久屋大通エリアにおいても新築ビルへの移転企業の空室が顕在化しており、空室率を押し上げる結果となっている。

【大阪圏のポイント】

北梅田エリアは、芝田地区の大型ビルを中心に、平均募集賃料が大きく下がった。

南梅田エリアは、今年竣工を迎える大型新築物件の引き合い状況が芳しくなく、動きが鈍い。

肥後橋エリアは、新築物件を中心に大型空室を抱える物件が多く、テナントの動きも停滞気味。

新大阪エリアは、企業の撤退等で大型空室が今後さらに増え、空室率が上昇する事が予想される為、今後も他エリア以上に、エリア内でテナント誘致する為の条件緩和が予想される。

淀屋橋・北浜エリアは大型空室も含め移転の動きが停滞気味である。賃料は下落傾向であるが現ビルオーナーの賃料下げもあり残留が多い。

本町・堺筋本町エリアは動きは引き続き停滞気味であり賃料の下落も目立った動きは少ない。

心齋橋・難波エリアは賃料は下落傾向にあるものの移転の動きは活発ではない。立地的な要因で少ないと考えられる。

天満橋・谷町エリアは引き続き移転の動きは停滞している。立地的な要因と中心区の空室が改善されないこともあり需要が少ない。

【福岡圏のポイント】

大型新築ビルを中心にテナントの内定が有り、若干ではあるが動きが出てきた。ただ、テナントの予算水準は低い状況が続いており、コスト削減が最優先課題という企業がほとんどである。依然として相場は値崩れしている感は否めない。競合する新築ビルにテナント内定が続く事で、多少なりとも相場が落ち着いて欲しいという話が多く聞かれる。

《 データ概要 》

● 共通データ

- ・ 調査期間：2009年12月1日～2009年12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)： | 791 棟 |
| ・ 関東エリア(東京・神奈川)： | 6,159 棟 (新築ビル43棟を含む) |
| ・ 中部エリア(名古屋圏)： | 791 棟 |
| ・ 関西エリア(大阪圏)： | 4,623 棟 |
| ・ 九州・中国エリア(福岡圏)： | 857 棟 |
| 合計： | 13,221 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