

# 確定版

報道関係各位

2010年1月26日

## 《首都圏》

大型ビル<sup>※1</sup>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<sup>※2</sup>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<sup>※3</sup>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。

心斎橋・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