

2010年1月度 ～全国6大都市圏オフィス市況調査～

報道関係各位

2010年 2月24日

2010年1月度・全国6大都市圏オフィス市況調査

《東京主要5区》

大型ビル※₁の平均空室率は、昨年12月から0.30ポイント上昇し、8.33%。
～平均募集賃料※₂は17ヵ月連続下落で22,499円～

《その他の都市圏》

平均空室率は、札幌9.59%、仙台20.84%、名古屋14.99%、大阪10.77%、福岡15.24%
依然高水準の空室率。平均募集賃料も弱含みの状況が続く。

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、2010年1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お伝えいたします。

【首都圏のポイント】

2010年1月度・東京主要5区の大型ビル平均空室率は、8.33%(前月比+0.30ポイント)となりました。最も上昇したのは先月同様中央区で、前月比+0.52ポイントの5.73%と大幅に伸長しました。エリア外の新築ビルへの移転に伴う大規模な解約が見られた一方、価格調整は引き続けているものの成約は進まず、一般的に空室が長期化している傾向が見られます。

また、港区では、前月比+0.44ポイントの9.23%となりました。経費削減を目的とした移転やフロア一部返却が引き続いた事が要因と思われる。

平均募集賃料は17ヵ月連続で下落し22,499円となりました。空室の増加に歯止めがかからないことから、上昇に転じるにはかなりの時間を要するものと思われる。

新築ビル※₃については、空室率が25.08%(前月比-0.52ポイント)、平均募集賃料は28,375円(前月比-1,458円)となりました。まとまった面積が取れて割安な一部の物件で、大規模な成約が見られましたが全般的には成約が進まず、特に基準階100坪以上300坪未満の物件において、全く成約が無いまま竣工を迎えた物件が複数見られる等、テナント誘致が厳しい状況が続いています。

年明け以降、企業業績の持ち直しに伴い、前向きな移転計画が少しずつ聞かれ始めてきてはいますが、具体的な動きとなって表れるには、まだかなりの時間を要するものと思われる。

今回の調査は2010年1月1日から1月31日の期間に、テナント募集を行った合計14,281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、2月度(2月1日～2月28日)の調査結果は、速報版ニュースリリース(2010年3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

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>

【大型ビル 直近13カ月 空室率推移】

		09/1	09/2	09/3	09/4	09/5	09/6	09/7	09/8	09/9	09/10	09/11	09/12	10/1	
北海道	札幌	9.44%	9.96%	10.45%	10.70%	10.25%	10.29%	10.58%	10.15%	9.90%	10.18%	10.43%	9.95%	9.59%	
東北	仙台	14.78%	14.64%	14.84%	14.66%	15.11%	15.47%	15.45%	17.72%	18.45%	18.66%	18.82	20.81	20.84	
東京	主要5区	千代田区	4.10%	4.28%	4.19%	4.73%	5.17%	5.35%	5.05%	5.58%	5.59%	5.93%	6.73%	6.69%	6.91%
		中央区	2.46%	2.46%	2.44%	3.13%	3.43%	3.48%	3.90%	3.77%	3.64%	3.69%	3.60%	5.21%	5.73%
		港区	4.88%	5.52%	5.90%	5.62%	5.89%	6.22%	6.74%	7.61%	8.10%	8.42%	8.70%	8.79%	9.23%
		新宿区	6.21%	7.04%	7.46%	8.62%	8.57%	9.52%	9.91%	10.32%	9.80%	10.40%	9.89%	9.98%	10.28%
		渋谷区	4.98%	5.55%	6.11%	5.83%	6.46%	6.29%	8.38%	8.74%	8.34%	8.10%	8.63%	9.47%	9.51%
		平均値	4.53%	4.97%	5.22%	5.59%	5.90%	6.17%	6.80%	7.20%	7.09%	7.30%	7.51%	8.03%	8.33%
	その他	品川区	2.80%	3.17%	3.52%	4.03%	4.32%	5.29%	5.40%	5.68%	5.93%	7.06%	6.86%	6.61%	7.01%
		豊島区	3.58%	3.51%	3.54%	4.83%	5.86%	4.94%	5.07%	4.62%	4.84%	5.40%	5.50%	5.98%	5.61%
		台東区	8.52%	7.26%	7.53%	7.83%	8.12%	7.34%	9.09%	9.11%	8.94%	8.76%	8.53%	9.13%	9.41%
		江東区	5.22%	5.71%	5.73%	7.23%	6.86%	6.31%	6.13%	6.18%	5.57%	6.02%	6.62%	7.40%	8.14%
神奈川	横浜	6.80%	7.10%	8.00%	7.81%	8.88%	9.44%	9.11%	9.28%	9.53%	9.64%	9.66%	9.81%	9.64%	
名古屋	名駅エリア	7.23%	7.88%	7.86%	9.18%	9.57%	9.52%	9.72%	9.74%	10.08%	9.92%	9.48%	9.80%	10.13%	
	伏見・丸の内エリア	11.83%	12.84%	13.56%	14.47%	15.48%	16.02%	16.37%	16.22%	15.96%	16.76%	16.47%	18.72%	19.11%	
	栄・久屋大通エリア	12.95%	12.87%	12.76%	12.74%	13.01%	13.29%	14.00%	13.60%	14.23%	14.44%	15.18%	15.33%	15.73%	
	平均値	10.67%	11.20%	11.39%	12.13%	12.69%	12.94%	13.36%	13.19%	13.42%	13.71%	13.71%	14.62%	14.99%	
大阪	北区	5.20%	5.50%	6.27%	6.73%	6.50%	6.59%	6.85%	6.95%	7.58%	7.93%	7.43%	7.31%	8.16%	
	西区	9.39%	10.20%	11.95%	11.52%	11.23%	11.66%	11.01%	10.89%	11.08%	11.69%	11.58%	12.86%	13.76%	
	中央区	6.32%	6.45%	7.35%	7.75%	8.20%	8.23%	7.88%	8.38%	8.21%	8.67%	8.79%	9.00%	10.47%	
	淀川区	7.35%	7.62%	8.52%	9.40%	8.38%	7.45%	8.43%	8.68%	8.67%	8.05%	8.31%	10.32%	10.70%	
	平均値	7.07%	7.44%	8.52%	8.85%	8.58%	8.48%	8.54%	8.73%	8.89%	9.09%	9.03%	9.87%	10.77%	
福岡	赤坂エリア	18.68%	18.71%	19.26%	25.05%	25.84%	23.99%	21.80%	22.00%	21.07%	20.81%	19.53%	19.88%	19.53%	
	天神エリア	10.60%	10.62%	10.98%	11.55%	11.63%	11.84%	11.57%	12.56%	12.32%	12.25%	12.25%	12.59%	12.25%	
	呉服町エリア	14.51%	14.65%	14.31%	15.11%	15.00%	15.86%	14.61%	14.15%	14.65%	15.15%	14.67%	14.61%	14.67%	
	博多駅前エリア	12.63%	14.05%	14.04%	13.81%	13.77%	15.08%	15.11%	15.58%	15.44%	14.58%	15.17%	14.96%	16.32%	
	博多駅東エリア	7.75%	9.25%	9.25%	10.79%	11.20%	11.15%	11.60%	11.92%	15.19%	13.43%	13.43%	13.25%	13.43%	
	平均値	12.83%	13.45%	13.57%	15.26%	15.49%	15.58%	14.94%	15.24%	15.73%	15.24%	15.04%	15.06%	15.24%	

【大型ビル 直近13カ月 空室率推移】

		09/1	09/2	09/3	09/4	09/5	09/6	09/7	09/8	09/9	09/10	09/11	09/12	10/1	
北海道	札幌	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	10,639円	
東北	仙台	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	10,559円	10,159円	
東京	主要5区	千代田区	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	26,057円
		中央区	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	20,653円
		港区	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	22,340円
		新宿区	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	21,242円
		渋谷区	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	22,204円
		平均値	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	22,499円
	その他	品川区	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	16,166円
		豊島区	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	16,976円
		台東区	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	17,503円
		江東区	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	14,253円
神奈川	横浜	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	13,282円	
名古屋	名駅エリア	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	18,869円	
	伏見・丸の内エリア	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	14,054円	
	栄・久屋大通エリア	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	15,471円	
	平均値	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	16,131円	
大阪	北区	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	13,503円	
	西区	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	10,571円	
	中央区	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	11,901円	
	淀川区	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	12,300円	
	平均値	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	12,069円	
福岡	赤坂エリア	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	10,814円	
	天神エリア	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	14,332円	
	呉服町エリア	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	10,390円	
	博多駅前エリア	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	11,453円	
	博多駅東エリア	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	9,631円	
	平均値	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	11,324円	

・空室率は小数点以下第二位未満は切捨て、賃料平均は小数以下切捨て

・賃料平均は小数以下切捨て

【札幌圏のポイント】

札幌ビジネスエリア全体で経費削減やオフィス賃料見直しでの貸室の減室、借り替えが引き続き多く市場の中でみられる。全体的な成約賃料の下落、OAやインフラの整備・フリーレントなどの付加価値があるビルが市場に増え借り換えやすい市場となっている。また今春竣工する大通エリアでの新築オフィス(貸床面積延べ3084坪)にも注目が集まっている。

【仙台圏のポイント】

仙台市内各エリア共に2010年を迎えて緩やかながら各企業の動きが出てきていると言える。借手市場と言われているなかで柔軟な賃貸条件も一旦、底が見え始めている傾向もあり、新築ビルを中心に内見希望をする企業が増えてきている。とはいっても中長期的な視点で動いている事が多く、なかなか成約に結び付かない状況と言える。立地や条件等も含めて一つでも決め手となる要素があれば、大きく好転する可能性もある。

【名古屋圏のポイント】

名古屋駅エリア:今後においても新ビルへの建替え計画が目白押しのエリアであり注目度は高い。引き続きテナントのコスト意識は高く、内部の貸床返却が目立った。

伏見・丸の内エリア:新築ビルへの移転事例が目立ち、どれもコスト削減に伴った動きとなっている。旧ビルとのせめぎ合いが市内でもっとも激しいエリアとなっている。

栄・久屋大通エリア:伏見エリア同様に、新築ビルの決定が多く、依然として既存物件は苦戦を強いられている。

【大阪圏のポイント】

北梅田エリアはやや平均賃料が下がり空室の改善も未だ見られず苦戦中。

南梅田エリアは賃料の下げ幅は大きいものの引き合いの多くなった物件もあり、やや市場が動き出した感がある。

肥後橋エリアは大型空室が今後出てくる予定があり各物件競争が激化してくると予想できる。依然空室率が高く、大幅な賃料無料期間(フリーレント期間)等を提示しテナント争奪戦が一部で起こっている。

淀屋橋・北浜エリアは引き続き空室は上昇しており、移転の動きも少ない状況だが、一部のビルでは賃料を大幅に下げており引き合いが多くなっている。

本町・堺筋本町エリアは大きな動きはなく横ばい傾向だが特に堺筋本町エリアの空室は大きくなっている。ただ新築は少しずつではあるが成約が進んでいる。

心斎橋・難波エリアは当エリアよりも北側の空室が多いためなかなか成約がない。賃料を下げるなどを行っているが効果は薄い。

天満橋・谷町エリアはほとんど動きが見られない状況である。また今後大阪府関係の事務所の動きがあるため、今後空室は上昇し苦戦を強いられると思われる。

全体的な総論として、依然として空室率が高い為、まだまだ平均賃料が下がる一方ではあるが徐々に拡張や新規出店などの前向きなニーズが増えてきている。但し、今後も新築供給が続く為しばらく借主優位な市況は続くと思える。

【福岡圏のポイント】

大型新築ビルを中心に大型の引き合いは有るが、成約までは至っていない。ただ、若干ではあるが動きが出てきている状況。しかし、テナントの予算が経費削減という事でシビアである通り、相場も天神の中心部でも下がり続けており、依然として相場が値崩れしているのは否めない。博多区の既存ビルでは募集ストップしていたビルが募集を開始したが空室率を押し上げる結果となっている。

《 データ概要 》

● 共通データ ●

調査期間：2010年1月1日～2010年1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）	：	803棟	
関東エリア（東京・神奈川）	：	7,135棟	（新築ビル49棟を含む）
中部エリア（名古屋圏）	：	810棟	
関西エリア（大阪圏）	：	4,629棟	
九州・中国エリア（福岡圏）	：	904棟	
合計	：	14,281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