

2010年2月度 全国6大都市圏調査

2010年3月24日作成

～東京主要5区～

大型ビル※1の平均空室率は、先月から0.09ポイント上昇し、8.42%。

～平均募集賃料※2は18ヵ月連続下落で21,938円～

～その他～

平均空室率は、札幌9.89%、仙台20.85%、名古屋15.19%、大阪10.49%、福岡15.14%
大阪、福岡において若干改善したものの、全般的に高水準で推移している。

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2月度の『東京主要5区(千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区)のオフィスビル市況速報』を発表致します。

【首都圏のポイント】

2010年2月度・東京主要5区の大型ビル平均空室率は、8.42%(前月比+0.09ポイント)となりました。空室率が最も上昇したのは港区で、前月比+0.48ポイントの9.71%となりました。統合、集約を目的としたエリア外への移転が相次いだ事が大きな要因となりました。今後大規模な成約予定が聞かれることから、一時的に空室が減少する可能性はありますが、経費削減の動きは引き続いており、エリア全般に改善の兆しが見られるようになるには、時間を要すものと思われます。

一方、千代田区、渋谷区では若干ながら空室率が下落しました。千代田区では、価格調整が進み、主に丸の内エリアなどで空室が徐々に解消されてきました。

渋谷区では、まとまった面積が取れて、価格が手頃な物件において、大きな面積の成約が見られました。しかし、渋谷区では、今後大規模な解約の予定が聞かれることから、隣接する新宿区も含めて、さらなる空室率の上昇が懸念されます。

平均募集賃料は18ヵ月連続下落で21,938円。(前月比-561円)となりました。昨年同時期と比較すると、下落幅は縮小しているものの、空室が増加の一途をたどっている為、しばらくは底ばいの状況が続くものと見られます。

新築ビル※3については、空室率が25.04%(前月比-0.04ポイント)、平均募集賃料は26,690円(前月比-1,685円)となりました。大規模物件で満室稼働した事例が見られましたが、基準階100坪以上300坪未満の比較的規模の小さい物件は、依然多くの空室を抱えています。

今回の調査は2010年2月1日から2月28日の期間に、テナント募集を行った合計13,202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頁目で考察しております。次回、3月度(3月1日～3月31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】

		09/2	09/3	09/4	09/5	09/6	09/7	09/8	09/9	09/10	09/11	09/12	10/1	10/2	
北海道	札幌	9.96%	10.45%	10.70%	10.25%	10.29%	10.58%	10.15%	9.90%	10.18%	10.43%	9.95%	9.59%	9.89%	
東北	仙台	14.64%	14.84%	14.66%	15.11%	15.47%	15.45%	17.72%	18.45%	18.66%	18.82%	20.81%	20.84%	20.85%	
東京	主要5区	千代田区	4.28%	4.19%	4.73%	5.17%	5.35%	5.05%	5.58%	5.59%	5.93%	6.73%	6.69%	6.91%	6.85%
		中央区	2.46%	2.44%	3.13%	3.43%	3.48%	3.90%	3.77%	3.64%	3.69%	3.60%	5.21%	5.73%	5.83%
		港区	5.52%	5.90%	5.62%	5.89%	6.22%	6.74%	7.61%	8.10%	8.42%	8.70%	8.79%	9.23%	9.71%
		新宿区	7.04%	7.46%	8.62%	8.57%	9.52%	9.91%	10.32%	9.80%	10.40%	9.89%	9.98%	10.28%	10.32%
		渋谷区	5.55%	6.11%	5.83%	6.46%	6.29%	8.38%	8.74%	8.34%	8.10%	8.63%	9.47%	9.51%	9.39%
		平均値	4.97%	5.22%	5.59%	5.90%	6.17%	6.80%	7.20%	7.09%	7.30%	7.51%	8.03%	8.33%	8.42%
	その他	品川区	3.17%	3.52%	4.03%	4.32%	5.29%	5.40%	5.68%	5.93%	7.06%	6.86%	6.61%	7.01%	6.83%
		豊島区	3.51%	3.54%	4.83%	5.86%	4.94%	5.07%	4.62%	4.84%	5.40%	5.50%	5.98%	5.61%	5.89%
		台東区	7.26%	7.53%	7.83%	8.12%	7.34%	9.09%	9.11%	8.94%	8.76%	8.53%	9.13%	9.41%	9.42%
		江東区	5.71%	5.73%	7.23%	6.86%	6.31%	6.13%	6.18%	5.57%	6.02%	6.62%	7.40%	8.14%	8.38%
神奈川	横浜	7.10%	8.00%	7.81%	8.88%	9.44%	9.11%	9.28%	9.53%	9.64%	9.66%	9.81%	9.64%	10.02%	
名古屋	名駅エリア	7.88%	7.86%	9.18%	9.57%	9.52%	9.72%	9.74%	10.08%	9.92%	9.48%	9.80%	10.13%	10.11%	
	伏見・丸の内エリア	12.84%	13.56%	14.47%	15.48%	16.02%	16.37%	16.22%	15.96%	16.76%	16.47%	18.72%	19.11%	19.38%	
	栄・久屋大通エリア	12.87%	12.76%	12.74%	13.01%	13.29%	14.00%	13.60%	14.23%	14.44%	15.18%	15.33%	15.73%	16.09%	
	平均値	11.20%	11.39%	12.13%	12.69%	12.94%	13.36%	13.19%	13.42%	13.71%	13.71%	14.62%	14.99%	15.19%	
大阪	北区	5.50%	6.27%	6.73%	6.50%	6.59%	6.85%	6.95%	7.58%	7.93%	7.43%	7.31%	8.16%	7.53%	
	西区	10.20%	11.95%	11.52%	11.23%	11.66%	11.01%	10.89%	11.08%	11.69%	11.58%	12.86%	13.76%	13.60%	
	中央区	6.45%	7.35%	7.75%	8.20%	8.23%	7.88%	8.38%	8.21%	8.67%	8.79%	9.00%	10.47%	10.16%	
	淀川区	7.62%	8.52%	9.40%	8.38%	7.45%	8.43%	8.68%	8.67%	8.05%	8.31%	10.32%	10.70%	10.65%	
	平均値	7.44%	8.52%	8.85%	8.58%	8.48%	8.54%	8.73%	8.89%	9.09%	9.03%	9.87%	10.77%	10.49%	
福岡	赤坂エリア	18.71%	19.26%	25.05%	25.84%	23.99%	21.80%	22.00%	21.07%	20.81%	19.53%	19.88%	19.53%	17.03%	
	天神エリア	10.62%	10.98%	11.55%	11.63%	11.84%	11.57%	12.56%	12.32%	12.25%	12.25%	12.59%	12.25%	13.77%	
	呉服町エリア	14.65%	14.31%	15.11%	15.00%	15.86%	14.61%	14.15%	14.65%	15.15%	14.67%	14.61%	14.67%	15.00%	
	博多駅前エリア	14.05%	14.04%	13.81%	13.77%	15.08%	15.11%	15.58%	15.44%	14.58%	15.17%	14.96%	16.32%	16.51%	
	博多駅東エリア	9.25%	9.25%	10.79%	11.20%	11.15%	11.60%	11.92%	15.19%	13.43%	13.43%	13.25%	13.43%	13.40%	
	平均値	13.45%	13.57%	15.26%	15.49%	15.58%	14.94%	15.24%	15.73%	15.24%	15.04%	15.06%	15.24%	15.14%	

【大型ビル 直近13カ月 平均募集賃料推移】

		09/2	09/3	09/4	09/5	09/6	09/7	09/8	09/9	09/10	09/11	09/12	10/1	10/2	
北海道	札幌	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	10,994円	
東北	仙台	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	9,698円	
東京	主要5区	千代田区	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	25,580円
		中央区	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	20,199円
		港区	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	22,117円
		新宿区	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	20,511円
		渋谷区	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	21,282円
		平均値	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	21,938円
	その他	品川区	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	16,169円
		豊島区	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	17,553円
		台東区	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	17,367円
		江東区	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	14,048円
神奈川	横浜	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	13,077円	
名古屋	名駅エリア	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	18,934円	
	伏見・丸の内エリア	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	14,000円	
	栄・久屋大通エリア	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	15,618円	
	平均値	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	16,184円	
大阪	北区	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	13,001円	
	西区	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	10,444円	
	中央区	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	11,899円	
	淀川区	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	12,289円	
	平均値	13,913円	13,903円	14,054円	13,824円	13,346円	13,357円	13,177円	12,681円	12,275円	12,109円	12,109円	12,069円	11,908円	
福岡	赤坂エリア	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	10,837円	
	天神エリア	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	14,191円	
	呉服町エリア	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	10,398円	
	博多駅前エリア	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	11,352円	
	博多駅東エリア	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	10,398円	
	平均値	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	11,302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)

【札幌圏のポイント】

エリア全体で中小規模オフィスの縮小の動きや、借り換え移転に伴う解約予告が多く見受けられるようになってきた。また札幌駅近郊・郊外からの経費削減に伴う縮小移転のオフィス需要も多くみられ、比較的安価な価格設定のオフィスビルに注目が集まっている。

既存ビルのテナント誘致は依然厳しく、長期的なフリーレントを提案するビルオーナーが増えており、好条件なビルに関しても再度募集賃料を見直す動きが絶えず、借り手市場が今後も続くものと見られる。

【仙台圏のポイント】

2010年5月には仙台駅西口に新たにまた新築ビルが竣工する。ここでオフィスビルの大量供給はひと段落するが空室率が20.85%から更に上昇する事は間違いない。新築ビルだけに限らず既存ビルも成約賃料を引き下げる傾向が出てきており、市場全体として完全に借手優位な状況が続くものと思われる。

【名古屋圏のポイント】

名駅エリア：JR東海の新ビル計画の建築概要の見直し含め、名古屋駅前再開発事業に注目が集まる。今後の空室改善に寄与してくれる事が期待されるが、先行きは不透明だ。

伏見・丸の内エリア：先月末、近年では珍しく高稼働率で新築物件が竣工を迎えたが、まだまだ過剰供給の状況は続き、依然として価格競争が激しいエリアではある。

栄・久屋大通エリア：話題の新築物件が竣工を迎え一時的に盛り上がりを見せる。大型テナントの成約はあるも、引き続き空室が多い状況ではある。

【大阪圏のポイント】

北梅田エリア：新築ビルの新規テナントが8割以上決まる等テナントの動きが活発化してきた。

南梅田エリア：条件を大きく緩和した大型物件等、市況相場との差別化をうまく図った物件に引き合いが集中しており、徐々に活発なテナントの動きが感じられる。

肥後橋エリア：先月と変わらず既存ビルについては動きが鈍いが、一部の新築ビルについては順調に成約が増える物件もあり。

新大阪エリア：空室率・平均募集賃料共に先月と比べ横ばい。特徴としては他エリアからの移転見込が少なく、同エリア内でのテナント争奪戦が多いエリアである。

淀屋橋・北浜エリア：引き続き動きは活発ではないが、条件を相場より安くしている物件には案内を含め引き合いが多いようである。

本町・堺筋本町エリア：空室は増加傾向である。特に堺筋本町エリアについては新築、既存物件を含め苦戦を強いられているようである。

心齋橋・難波エリア：御堂筋沿いを含め苦戦を強いられている。本町より北側の条件が安いこともあり、なかなか事務所ユーザーの引き合いが少ないようである。

天満橋・谷町エリア：一番苦戦しているエリアである。今後は官公庁の関係が退去を控えており、今後とも空室の改善がみられない傾向にある。

【福岡圏のポイント】

テナントの希望予算は依然として厳しめだが、動きとしては俄かに出始めている。新築・既存に関わらず割安感の有るビルに引き合いが集まっており、新年度に向けて動き出しを始めている企業が出始めていると言える。経費削減のニーズが大半を占めてはいるが、新規で拠点開設などの動きも見られ明るい兆しが見えてきたと言えるだろう。

《 データ概要 》

● 共通データ ●

調査期間：2010年2月1日～2010年2月28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）	：	6,320棟	（新築ビル51棟を含む）
中部エリア（名古屋圏）	：	575棟	
関西エリア（大阪圏）	：	4,630棟	
九州・中国エリア（福岡圏）	：	879棟	
合計	：	13,202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