

2010年3月度 全国6大都市圏調査

2010年4月22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0.38ポイント上昇し、8.80%。

～平均募集賃料※2は19ヵ月連続下落で21,643円～

～その他～

平均空室率は、札幌9.97%、仙台20.63%、名古屋15.40%、大阪10.78%、福岡15.16%
依然として、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3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。

【首都圏のポイント】

2010年3月度・東京主要5区の大型ビル平均空室率は、8.80%(前月比+0.38ポイント)となりました。空室率が最も上昇したのは中央区で、前月比+1.38ポイントの7.21%となりました。フロア返却やエリア外への大規模な統合、集約が相次ぎ、空室が大幅に増加しました。また、千代田区においても、同様の動きから空室が増加し、前月比+0.74ポイントの7.59%となりました。新宿区、渋谷区においては若干空室の改善がみられましたが、大規模な解約予定の懸念は残っており、今後も空室の増加傾向は引き続いていくものと思われます。

平均募集賃料は19ヵ月連続下落で21,643円。(前月比-295円)となりました。下落幅は縮小しているものの、空室の増加が止まる気配が見られないことから、しばらくは弱含み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30.11%(前月比+5.07ポイント)、平均募集賃料は25,985円(前月比-705円)となりました。テナントの入居が決まらないまま竣工を迎える事が常態化しつつあり、テナント誘致の厳しさがより鮮明になってきたといえます。しかし、竣工後に条件を柔軟化した物件に関しては、徐々に成果が表れつつあり、一部の物件でまとまった面積の成約予定も聞かれます。

企業の動き自体は増えてきており、ごく一部ですが拡張や増床の話も聞かれるようになりました。今後、縮小傾向が少しずつ緩やかになっていく兆しは見られますが、大規模移転等に伴う潜在的な二次空室は多数残っており、今後これらが顕在化する事によって、空室が増加する事は避けられない状況にあります。空室の増加に歯止めがかかるには、まだかなりの時間を要すものと思われます。

今回の調査は2010年3月1日から3月31日の期間に、テナント募集を行った合計13,647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、4月度(4月1日～4月30日)の調査結果は、速報版ニュースリリース(2010年5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】

		09/3	09/4	09/5	09/6	09/7	09/8	09/9	09/10	09/11	09/12	10/1	10/2	10/3	
北海道	札幌	10.45%	10.70%	10.25%	10.29%	10.58%	10.15%	9.90%	10.18%	10.43%	9.95%	9.59%	9.89%	9.97%	
東北	仙台	14.84%	14.66%	15.11%	15.47%	15.45%	17.72%	18.45%	18.66%	18.82%	20.81%	20.84%	20.85%	20.63%	
東京	主要5区	千代田区	4.19%	4.73%	5.17%	5.35%	5.05%	5.58%	5.59%	5.93%	6.73%	6.69%	6.91%	6.85%	7.59%
		中央区	2.44%	3.13%	3.43%	3.48%	3.90%	3.77%	3.64%	3.69%	3.60%	5.21%	5.73%	5.83%	7.21%
		港区	5.90%	5.62%	5.89%	6.22%	6.74%	7.61%	8.10%	8.42%	8.70%	8.79%	9.23%	9.71%	9.91%
		新宿区	7.46%	8.62%	8.57%	9.52%	9.91%	10.32%	9.80%	10.40%	9.89%	9.98%	10.28%	10.32%	10.10%
		渋谷区	6.11%	5.83%	6.46%	6.29%	8.38%	8.74%	8.34%	8.10%	8.63%	9.47%	9.51%	9.39%	9.18%
		平均値	5.22%	5.59%	5.90%	6.17%	6.80%	7.20%	7.09%	7.30%	7.51%	8.03%	8.33%	8.42%	8.80%
	その他	新築平均値	34.95%	29.37%	29.40%	31.36%	31.62%	29.89%	24.95%	25.18%	22.50%	25.60%	25.08%	25.04%	30.11%
		品川区	3.52%	4.03%	4.32%	5.29%	5.40%	5.68%	5.93%	7.06%	6.86%	6.61%	7.01%	6.83%	6.74%
		豊島区	3.54%	4.83%	5.86%	4.94%	5.07%	4.62%	4.84%	5.40%	5.50%	5.98%	5.61%	5.89%	5.74%
		台東区	7.53%	7.83%	8.12%	7.34%	9.09%	9.11%	8.94%	8.76%	8.53%	9.13%	9.41%	9.42%	9.85%
江東区	江東区	5.73%	7.23%	6.86%	6.31%	6.13%	6.18%	5.57%	6.02%	6.62%	7.40%	8.14%	8.38%	8.93%	
	神奈川	横浜	8.00%	7.81%	8.88%	9.44%	9.11%	9.28%	9.53%	9.64%	9.66%	9.81%	9.64%	10.02%	10.01%
名古屋	名駅エリア	7.86%	9.18%	9.57%	9.52%	9.72%	9.74%	10.08%	9.92%	9.48%	9.80%	10.13%	10.11%	10.48%	
	伏見・丸の内エリア	13.56%	14.47%	15.48%	16.02%	16.37%	16.22%	15.96%	16.76%	16.47%	18.72%	19.11%	19.38%	18.48%	
	栄・久屋大通エリア	12.76%	12.74%	13.01%	13.29%	14.00%	13.60%	14.23%	14.44%	15.18%	15.33%	15.73%	16.09%	17.23%	
	平均値	11.39%	12.13%	12.69%	12.94%	13.36%	13.19%	13.42%	13.71%	13.71%	14.62%	14.99%	15.19%	15.40%	
大阪	北区	6.27%	6.73%	6.50%	6.59%	6.85%	6.95%	7.58%	7.93%	7.43%	7.31%	8.16%	7.53%	8.40%	
	西区	11.95%	11.52%	11.23%	11.66%	11.01%	10.89%	11.08%	11.69%	11.58%	12.86%	13.76%	13.60%	13.35%	
	中央区	7.35%	7.75%	8.20%	8.23%	7.88%	8.38%	8.21%	8.67%	8.79%	9.00%	10.47%	10.16%	10.78%	
	淀川区	8.52%	9.40%	8.38%	7.45%	8.43%	8.68%	8.67%	8.05%	8.31%	10.32%	10.70%	10.65%	10.59%	
	平均値	8.52%	8.85%	8.58%	8.48%	8.54%	8.73%	8.89%	9.09%	9.03%	9.87%	10.77%	10.49%	10.78%	
福岡	赤坂エリア	19.26%	25.05%	25.84%	23.99%	21.80%	22.00%	21.07%	20.81%	19.53%	19.88%	19.53%	17.03%	17.10%	
	天神エリア	10.98%	11.55%	11.63%	11.84%	11.57%	12.56%	12.32%	12.25%	12.25%	12.59%	12.25%	13.77%	13.64%	
	呉服町エリア	14.31%	15.11%	15.00%	15.86%	14.61%	14.15%	14.65%	15.15%	14.67%	14.61%	14.67%	15.00%	16.08%	
	博多駅前エリア	14.04%	13.81%	13.77%	15.08%	15.11%	15.58%	15.44%	14.58%	15.17%	14.96%	16.32%	16.51%	15.37%	
	博多駅東エリア	9.25%	10.79%	11.20%	11.15%	11.60%	11.92%	15.19%	13.43%	13.43%	13.25%	13.43%	13.40%	13.60%	
	平均値	13.57%	15.26%	15.49%	15.58%	14.94%	15.24%	15.73%	15.24%	15.04%	15.06%	15.24%	15.14%	15.16%	

【大型ビル 直近13カ月 平均募集賃料推移】

		09/3	09/4	09/5	09/6	09/7	09/8	09/9	09/10	09/11	09/12	10/1	10/2	10/3	
北海道	札幌	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	10,539円	
東北	仙台	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	9,689円	
東京	主要5区	千代田区	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	24,849円
		中央区	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	20,044円
		港区	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	21,829円
		新宿区	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	20,562円
		渋谷区	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	20,929円
		平均値	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	21,643円
	その他	新築平均値	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	28,375円	26,690円	25,985円
		品川区	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	16,090円
		豊島区	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	17,230円
		台東区	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	17,126円
江東区	江東区	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	14,145円	
	神奈川	横浜	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	13,027円
名古屋	名駅エリア	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	18,638円	
	伏見・丸の内エリア	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	14,346円	
	栄・久屋大通エリア	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	15,460円	
	平均値	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	16,148円	
大阪	北区	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	12,917円	
	西区	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	10,266円	
	中央区	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	11,705円	
	淀川区	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	12,178円	
	平均値	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	11,908円	11,767円	
福岡	赤坂エリア	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	10,875円	
	天神エリア	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	14,450円	
	呉服町エリア	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	10,298円	
	博多駅前エリア	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	10,999円	
	博多駅東エリア	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	9,920円	
	平均値	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	11,308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】

エリア全体でテナント企業の動きや引き合いが増えてきた。経費削減に伴うオフィスの借り換えや、統合・合併に伴う移転、郊外エリアへの大幅な経費削減案を掲げる企業の動きが多く見受けられた。それに伴い柔軟な対応策を打つビルが多く見られ、全体的に成約賃料が下落傾向にある。

【仙台圏のポイント】

年度末にかけての需要も重なり、駅前の新築ビルを中心に多くの引き合いがあった。面積は大きくはないものの、賃貸条件には値ごろ感がありテナント側にプラスに働いている状況は続いている。そんな中でビルオーナーも自テナントの外部流出を避けるためにやむを得ず賃料交渉に応じるなど苦心しており、両者による引っ張り合いはまだ続くと思われる。

【名古屋圏のポイント】

名古屋駅エリア：同エリアについては、若干の空、埋まりは確認できているも、大きな動きはなかったが、来月に竣工を控えているビルや、大きな再開発プロジェクトがにわかに進み始めている。
伏見・丸の内エリア：名古屋丸紅ビルの竣工が話題となり、フロアの大多数を占める丸紅グループ様の移転がある。若干の貸床を残しての竣工であったが大型ビルの為、全体の空室率を引き上げる結果となる。
栄・久屋大通エリア：相次ぐ大型ビルの竣工、それに伴う2次空室の解約が目立ち、市内エリアでもっとも空室率が上がる要因となった。

【大阪圏のポイント】

北梅田エリア：立退きビルや新築物件の供給によりテナント移転の動きが見られた。但し、二次空室の発生により大きなエリア全体としての空室率の改善には至っていない。
南梅田エリア：一部の大型物件での成約は相次いだ。今後西梅田では大きく空室率が上がる要因もあり判断を許さない。
肥後橋エリア：他エリアからの移転にて新築ビルの大型案件が成約するなど動きがあった。但し、他物件での大型移転（撤退）が多くこちらも空室率が高い。
新大阪エリア：前月比の空室率や平均成約賃料が小幅に悪化するのみで目立った動きはなかった。他エリアからのテナント誘致が改善のカギ。
淀屋橋・北浜エリア：変わらず移転の動きは停滞気味である。条件を大きく下げたビルが少ない事が要因の一つと考えられる。
本町・堺筋本町エリア：引き続き空室が多いエリアであり条件も下落傾向にあるが、大きな動きは少なくなっている。
心齋橋・難波エリア：空室は増加傾向にあり、条件も下落しているが移転の動きは少ない。要因としては立地がオフィスとしては弱いためである。
天満橋・谷町エリア：移転の動きはあまりないエリアである。今後、年末に向けて空室が増加傾向にある。府関連が入居しているビルが空室になる予定である。

【福岡圏のポイント】

以前から引き合いが多かった大型ビルでの成約が目立ってきた。テナントの希望予算は依然として低水準である事には変わらないが、今後も成約の見通しが見えてきていると言える。依然、移転ニーズとしては経費削減のニーズが大半を占めてはいるが、大型の新規開設の動きや20坪前後の新規拠点開設も見られている。また、成約する物件となかなか決まらない物件の二極化が見え始めている。

《 データ概要 》

● 共通データ ●

調査期間：2010年3月1日～2010年3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）	：	805棟	
関東エリア（東京・神奈川）	：	6,488棟	（新築ビル45棟を含む）
中部エリア（名古屋圏）	：	581棟	
関西エリア（大阪圏）	：	4,898棟	
九州・中国エリア（福岡圏）	：	875棟	
合計	：	13,647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