

2010年4月度 全国6大都市圏調査

2010年5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0.68ポイント上昇し9.48%となり
調査以来、初の9%台へ。

～平均募集賃料※2は20ヵ月連続下落で21,387円～

～その他～

平均空室率は、札幌10.07%、仙台21.24%、名古屋16.14%、大阪10.55%、福岡14.82%と
調査以来、初の全拠点で10%超えとなった。

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4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まとめました。

【首都圏のポイント】

2010年4月度・東京主要5区の大型ビル平均空室率は、9.48%(前月比+0.68ポイント)と、調査以来初の9%台になりました。空室率が最も上昇したのは渋谷区で、前月比+1.70ポイントの10.88%と大幅に伸長しました。エリア外への大規模な移転に伴い空室が顕在化した事が要因と見られます。また、港区についても、11.14%(前月比+1.23ポイント)となりました。一部まとまった面積の成約があったものの、縮小、減床となった案件が多数見られ、全体として空室が大幅に増加しました。

平均募集賃料は20ヵ月連続下落で21,387円(前月比-256円)となりました。空室の増加に歯止めがかからない状況が続きますが、値下げ対応に限界が見られる案件も出てきている事から、緩やかな下落、底ばいの状況がしばらく続くものと見られます。

新築ビル※3については、空室率が42.49%(前月比+12.38ポイント)、平均募集賃料は24,348円(前月比-1,637円)となりました。テナント誘致のめどが立たないまま竣工を迎える案件が複数見られ、特に2009年末頃以降に竣工した物件については、依然空室が多数残っており、募集が長期化しています。価格調整は引き続いていることから、新築については時間を要するものの徐々に成約は進んでおり、一部ではまとまった面積の引き合いも聞かれます。しかし、拡張案件が依然少ない事から、空室の増加は引き続きものと思われる。

今回の調査は2010年4月1日から4月30日の期間に、テナント募集を行った合計 13,408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、次頁目で考察をしております。次回、5月度(5月1日～5月31日)の調査結果は、速報版ニュースリリース(2010年6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>

【札幌圏のポイント】

全体的にオフィス縮小の動きが弱まり、増床や新規拠点開設等の動きが強くなってきた様に見受けられる事から、テナント企業の動きが活発化している傾向があると言える。成約賃料が下落傾向にある中、値ごろ感のあるオフィスに注目が集まっている。

【仙台圏のポイント】

年度末の動きは一段落したものの、賃料の底が見えてきている分、移転を考える企業の動きが活発化している感がある。全国の中でも仙台の新築ビルは、非常に安価で入居できることもあり注目を浴びている。しかしながら新築ビルの賃料低下が既存ビルの賃料に与える影響が大きく、仙台市内のオフィスマーケットに影響をもたらしている。

【名古屋圏のポイント】

名古屋駅エリア:名古屋駅前では久しぶりの新築物件の供給がある。近年では珍しく高稼働率で竣工を迎えるが、それでも若干の空室を残したことで名古屋駅エリアの空室率アップに影響した。

伏見・丸の内エリア:大口の解約等があったが、新ビルでの成約もあり空室率の変動は大きくなかった。

栄・久屋大通エリア:100坪程度のテナント動向が多々あるも、ほぼ同面積・同エリア内での移転であった為、マーケットの変動は多くは見られなかった。

【大阪圏のポイント】

北梅田エリア:一部の大型ビルにて募集賃料を引き下げた兼ね合いで、やや平均募集賃料が下がった。芝田町の新築ビルも内定テナントがほぼ決まり、二次空室を抱えたビルでの競争激化が予想される。

南梅田エリア:西梅田、堂島エリアでの空室率が特に高く、エリア内のSクラス、Aクラス等問わず賃料引き下げが目立つ。

肥後橋エリア:一部の大型ビルで大きく解約区画が発生し、全体の空室率が高まった。

新大阪エリア:特に大きな動きが無く依然として空室率改善が計られない。企業数が減少する中、今後新築供給が続く大阪主要地区では、オフィス市況の回復はまだ遠い。

【福岡圏のポイント】

竣工して1~2年で基準階面積が300坪を超える大型ビルを中心に、引き合いが増加傾向にあったが、それらの引き合いが成約・内定に至ってきた為、二次空室などの動きがまた出始める事が予想される。又、1年間といった長期フリーレントを提示していた新築大型ビルが満室に近付いてきた事で、これまでのような長期フリーレントを絡めた条件が出にくくなっていく事が予想される。

【大型ビル 直近13カ月 空室率推移】

		09/4	09/5	09/6	09/7	09/8	09/9	09/10	09/11	09/12	10/1	10/2	10/3	10/4	
北海道	札幌	10.70%	10.25%	10.29%	10.58%	10.15%	9.90%	10.18%	10.43%	9.95%	9.59%	9.89%	9.97%	10.07%	
東北	仙台	14.66%	15.11%	15.47%	15.45%	17.72%	18.45%	18.66%	18.82%	20.81%	20.84%	20.85%	20.63%	21.24%	
東京	主要5区	千代田区	4.73%	5.17%	5.35%	5.05%	5.58%	5.59%	5.93%	6.73%	6.69%	6.91%	6.85%	7.59%	7.55%
		中央区	3.13%	3.43%	3.48%	3.90%	3.77%	3.64%	3.69%	3.60%	5.21%	5.73%	5.83%	7.21%	7.69%
		港区	5.62%	5.89%	6.22%	6.74%	7.61%	8.10%	8.42%	8.70%	8.79%	9.23%	9.71%	9.91%	11.14%
		新宿区	8.62%	8.57%	9.52%	9.91%	10.32%	9.80%	10.40%	9.89%	9.98%	10.28%	10.32%	10.10%	10.15%
		渋谷区	5.83%	6.46%	6.29%	8.38%	8.74%	8.34%	8.10%	8.63%	9.47%	9.51%	9.39%	9.18%	10.88%
		平均値	5.59%	5.90%	6.17%	6.80%	7.20%	7.09%	7.30%	7.51%	8.03%	8.33%	8.42%	8.80%	9.48%
	その他	新築平均値	29.37%	29.40%	31.36%	31.62%	29.89%	24.95%	25.18%	22.50%	25.60%	25.08%	25.04%	30.11%	42.49%
		品川区	4.03%	4.32%	5.29%	5.40%	5.68%	5.93%	7.06%	6.86%	6.61%	7.01%	6.83%	6.74%	7.38%
		豊島区	4.83%	5.86%	4.94%	5.07%	4.62%	4.84%	5.40%	5.50%	5.98%	5.61%	5.89%	5.74%	5.64%
		台東区	7.83%	8.12%	7.34%	9.09%	9.11%	8.94%	8.76%	8.53%	9.13%	9.41%	9.42%	9.85%	8.27%
江東区	7.23%	6.86%	6.31%	6.13%	6.18%	5.57%	6.02%	6.62%	7.40%	8.14%	8.38%	8.93%	9.42%		
神奈川	横浜	7.81%	8.88%	9.44%	9.11%	9.28%	9.53%	9.64%	9.66%	9.81%	9.64%	10.02%	10.01%	9.98%	
名古屋	名駅エリア	9.18%	9.57%	9.52%	9.72%	9.74%	10.08%	9.92%	9.48%	9.80%	10.13%	10.11%	10.48%	12.65%	
	伏見・丸の内エリア	14.47%	15.48%	16.02%	16.37%	16.22%	15.96%	16.76%	16.47%	18.72%	19.11%	19.38%	18.48%	17.46%	
	栄・久屋大通エリア	12.74%	13.01%	13.29%	14.00%	13.60%	14.23%	14.44%	15.18%	15.33%	15.73%	16.09%	17.23%	18.31%	
	平均値	12.13%	12.69%	12.94%	13.36%	13.19%	13.42%	13.71%	13.71%	14.62%	14.99%	15.19%	15.40%	16.14%	
大阪	北区	6.73%	6.50%	6.59%	6.85%	6.95%	7.58%	7.93%	7.43%	7.31%	8.16%	7.53%	8.40%	8.37%	
	西区	11.52%	11.23%	11.66%	11.01%	10.89%	11.08%	11.69%	11.58%	12.86%	13.76%	13.60%	13.35%	13.29%	
	中央区	7.75%	8.20%	8.23%	7.88%	8.38%	8.21%	8.67%	8.79%	9.00%	10.47%	10.16%	10.78%	10.17%	
	淀川区	9.40%	8.38%	7.45%	8.43%	8.68%	8.67%	8.05%	8.31%	10.32%	10.70%	10.65%	10.59%	10.35%	
	平均値	8.85%	8.58%	8.48%	8.54%	8.73%	8.89%	9.09%	9.03%	9.87%	10.77%	10.49%	10.78%	10.55%	
福岡	赤坂エリア	25.05%	25.84%	23.99%	21.80%	22.00%	21.07%	20.81%	19.53%	19.88%	19.53%	17.03%	17.10%	16.13%	
	天神エリア	11.55%	11.63%	11.84%	11.57%	12.56%	12.32%	12.25%	12.25%	12.59%	12.25%	13.77%	13.64%	13.25%	
	呉服町エリア	15.11%	15.00%	15.86%	14.61%	14.15%	14.65%	15.15%	14.67%	14.61%	14.67%	15.00%	16.08%	15.15%	
	博多駅前エリア	13.81%	13.77%	15.08%	15.11%	15.58%	15.44%	14.58%	15.17%	14.96%	16.32%	16.51%	15.37%	15.29%	
	博多駅東エリア	10.79%	11.20%	11.15%	11.60%	11.92%	15.19%	13.43%	13.43%	13.25%	13.43%	13.40%	13.60%	14.26%	
	平均値	15.26%	15.49%	15.58%	14.94%	15.24%	15.73%	15.24%	15.04%	15.06%	15.24%	15.14%	15.16%	14.82%	

【大型ビル 直近13カ月 平均募集賃料推移】

		09/4	09/5	09/6	09/7	09/8	09/9	09/10	09/11	09/12	10/1	10/2	10/3	10/4	
北海道	札幌	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	10,669円	
東北	仙台	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	9,586円	
東京	主要5区	千代田区	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	24,575円
		中央区	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	19,603円
		港区	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	21,686円
		新宿区	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	20,089円
		渋谷区	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	20,981円
		平均値	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	21,387円
	その他	新築平均値	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	24,348円
		品川区	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	15,937円
		豊島区	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	17,050円
		台東区	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	16,894円
江東区	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	14,041円		
神奈川	横浜	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	12,958円	
名古屋	名駅エリア	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	18,229円	
	伏見・丸の内エリア	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	14,322円	
	栄・久屋大通エリア	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	15,301円	
	平均値	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	15,951円	
大阪	北区	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	12,488円	
	西区	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	10,076円	
	中央区	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	11,626円	
	淀川区	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	12,204円	
	平均値	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	11,599円	
福岡	赤坂エリア	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	10,709円	
	天神エリア	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	13,994円	
	呉服町エリア	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	10,298円	
	博多駅前エリア	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	10,831円	
	博多駅東エリア	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	9,691円	
	平均値	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	11,105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)

《 データ概要 》

● 共通データ ●

調査期間：2010年4月1日～2010年4月30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）	：	799棟	
関東エリア（東京・神奈川）	：	6,804棟	（新築ビル42棟を含む）
中部エリア（名古屋圏）	：	584棟	
関西エリア（大阪圏）	：	4,361棟	
九州・中国エリア（福岡圏）	：	860棟	
合計	：	13,408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