

# 2010年 5月度 全国6大都市圏調査

2010年6月16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0.24ポイント上昇し9.72%  
8ヶ月連続の上昇で、調査以来初の9%後半へ
- 平均募集賃料※2は 21ヶ月連続下落で 21,374円(前月比-13円)

## ～その他 都市圏～

- 平均空室率は、札幌10.43%、仙台21.96%、名古屋16.50%、大阪10.63%、福岡14.21%  
福岡以外で全て上昇

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5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】

大型ビルの平均空室率は、前月より0.24ポイント増加し9.72%となり、8ヶ月連続の上昇となりました。東京主要5区の全てで空室率が上昇する結果となり、調査以来初の9%後半へ突入しました。

最も空室率が上昇したのは中央区で、前月より0.36ポイント増加し8.05%となりました。茅場町・築地エリアから他エリアへの大規模な移転が、空室率を上昇させた要因と考えられます。

平均募集賃料は21ヶ月連続下落の21,374円(先月比-13円)となりました。募集賃料を高め設定した新築ビルが募集を開始した事や、値下げ対応に限界が見られる案件が増えてきている事から、下落額は少額で留まっており、底這いの感があります。

新築ビル※3は空室率が44.94%(前月比+2.45ポイント)と3ヶ月連続の上昇となりました。竣工後半年以上入居テナントが決定しないビル等もあり、相変わらず空室が長期化しており、テナント誘致の厳しさが伺えます。

全体的にはコスト削減を目的とした拠点統合等の動きは相変わらず続いています。業績好調企業の移転も以前よりは目立ってきました。

今回の調査は2010年5月1日から5月31日の期間に、テナント募集を行った合計13,926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。次回、6月度(6月1日～6月30日)の調査結果は、速報版ニュースリリース(2010年7月上旬)と確定版リリース(同月中旬以降)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】

全体的に募集賃料がやや下落傾向にある中、テナント企業の借り換えが多く見受けられるようになってきた。経費削減を目的とした移転が多いが、築年数の浅いビルにも割安感がでてきていることから、インフラの整備を理由に移転をするテナントも少なくない。また札幌中心エリアの募集賃料下落により、エリア郊外から中心エリアに移転する企業も増えており、前向きな動きが出始めている。新規会社設立の話も多い中、テナントの要望に柔軟に対応しているビルに注目が集まっている。

### 【仙台圏のポイント】

仙台市内では、値頃感のある新築ビルに引き合いが集中しており、既存ビルは空室の増加に歯止めがかからない状況。今後新規供給される新築ビルは無いものの、新築ビルと既存ビルの募集賃料等での探り合いが当面は続くと思われ、仙台市況に更なる影響を与える可能性がある。

### 【名古屋圏のポイント】

名古屋駅エリア:大型テナントの拠点集約を目的とした移転により、全体的な空室率は上昇した。老朽化してきたビルからの退去が目立ち、新旧ビルの世代交代が徐々に始まった感も伺える。

伏見・丸の内エリア:大口テナントの解約による空室率の大幅な上昇が懸念されたが、埋まったビルも多くあった為、空室率に大きな変動はなかった。

栄・久屋大通エリア:100坪程度のテナント移転は多数あったが、ほぼ同面積・同エリア内での移転であった為、空室率や平均募集賃料の大きな変動は見られなかった。

### 【大阪圏のポイント】

北梅田エリア:一部の大型ビルが、募集賃料を引き下げてテナント誘致活動を行っており、テナントの動きが活発化してきている。

南梅田エリア:今後、大規模な移転予定が聞かれる事から、空室率の上昇が懸念されている。空室の増加により、これまで高めの賃料設定をしていた大型ビルも、テナント誘致の為に募集賃料の引き下げに踏み切る可能性がある。

肥後橋エリア:新築物件のテナント誘致は順調に進んでいると伺えるが、近々大型テナントの移転がいくつか聞かれる事から、空室率の上昇が懸念されている。又、空室の増加に伴い、テナント誘致に対して借主優位な市況が続くと予想される。

新大阪エリア:比較的築浅の大型物件でも引き合いが少なく、成約単価は下がる一方。今後も中小ビルを含め、全体的に苦戦が続くと見られる。

### 【福岡圏のポイント】

既存ビルでもフリーレントを6ヶ月以上提示する物件が増えてきた。要因としては、大型新築ビルが満室に近付いた為に、案件が既存ビルに流れ始め、既存ビル同士での誘致活動が過熱してきた事が考えられる。

経費削減を目的とした移転が多くを占めるものの、立地改善や新規拠点開設などのニーズも見られるようになっており、今後の動向に注目が高まる。

## 【大型ビル 直近13カ月 空室率推移】

		09/5	09/6	09/7	09/8	09/9	09/10	09/11	09/12	10/1	10/2	10/3	10/4	10/5	
北海道	札幌	10.25%	10.29%	10.58%	10.15%	9.90%	10.18%	10.43%	9.95%	9.59%	9.89%	9.97%	10.07%	10.43%	
東北	仙台	15.11%	15.47%	15.45%	17.72%	18.45%	18.66%	18.82%	20.81%	20.84%	20.85%	20.63%	21.24%	21.96%	
東京	主要5区	千代田区	5.17%	5.35%	5.05%	5.58%	5.59%	5.93%	6.73%	6.69%	6.91%	6.85%	7.59%	7.55%	7.87%
		中央区	3.43%	3.48%	3.90%	3.77%	3.64%	3.69%	3.60%	5.21%	5.73%	5.83%	7.21%	7.69%	8.05%
		港区	5.89%	6.22%	6.74%	7.61%	8.10%	8.42%	8.70%	8.79%	9.23%	9.71%	9.91%	11.14%	11.24%
		新宿区	8.57%	9.52%	9.91%	10.32%	9.80%	10.40%	9.89%	9.98%	10.28%	10.32%	10.10%	10.15%	10.36%
		渋谷区	6.46%	6.29%	6.38%	8.74%	8.34%	8.10%	8.63%	9.47%	9.51%	9.39%	9.18%	10.88%	11.07%
		平均値	5.90%	6.17%	6.80%	7.20%	7.09%	7.30%	7.51%	8.03%	8.33%	8.42%	8.80%	9.48%	9.72%
	新築平均値	29.40%	31.36%	31.62%	29.89%	24.95%	25.18%	22.50%	25.60%	25.08%	25.04%	30.11%	42.49%	44.94%	
	その他	品川区	4.32%	5.29%	5.40%	5.68%	5.93%	7.06%	6.86%	6.61%	7.01%	6.83%	6.74%	7.38%	7.80%
		豊島区	5.86%	4.94%	5.07%	4.62%	4.84%	5.40%	5.50%	5.98%	5.61%	5.89%	5.74%	5.64%	5.60%
		台東区	8.12%	7.34%	9.09%	9.11%	8.94%	8.76%	8.53%	9.13%	9.41%	9.42%	9.85%	8.27%	7.80%
江東区		6.86%	6.31%	6.13%	6.18%	5.57%	6.02%	6.62%	7.40%	8.14%	8.38%	8.93%	9.42%	10.09%	
神奈川	横浜	8.88%	9.44%	9.11%	9.28%	9.53%	9.64%	9.66%	9.81%	9.64%	10.02%	10.01%	9.98%	10.49%	
名古屋	名駅エリア	9.57%	9.52%	9.72%	9.74%	10.08%	9.92%	9.48%	9.80%	10.13%	10.11%	10.48%	12.65%	13.39%	
	伏見・丸の内エリア	15.48%	16.02%	16.37%	16.22%	15.96%	16.76%	16.47%	18.72%	19.11%	19.38%	18.48%	18.31%	18.65%	
	栄・久屋大通エリア	13.01%	13.29%	14.00%	13.60%	14.23%	14.44%	15.18%	15.33%	15.73%	16.09%	17.23%	17.46%	17.46%	
	平均値	12.69%	12.94%	13.36%	13.19%	13.42%	13.71%	13.71%	14.62%	14.99%	15.19%	15.40%	16.14%	16.50%	
大阪	北区	6.50%	6.59%	6.85%	6.95%	7.58%	7.93%	7.43%	7.31%	8.16%	7.53%	8.40%	8.37%	8.53%	
	西区	11.23%	11.66%	11.01%	10.89%	11.08%	11.69%	11.58%	12.86%	13.76%	13.60%	13.35%	13.29%	13.94%	
	中央区	8.20%	8.23%	7.88%	8.38%	8.21%	8.67%	8.79%	9.00%	10.47%	10.16%	10.78%	10.17%	11.10%	
	淀川区	8.38%	7.45%	8.43%	8.68%	8.67%	8.05%	8.31%	10.32%	10.70%	10.65%	10.59%	10.35%	8.95%	
	平均値	8.58%	8.48%	8.54%	8.73%	8.89%	9.09%	9.03%	9.87%	10.77%	10.49%	10.78%	10.55%	10.63%	
福岡	赤坂エリア	25.84%	23.99%	21.80%	22.00%	21.07%	20.81%	19.53%	19.88%	19.53%	17.03%	17.10%	16.13%	15.37%	
	天神エリア	11.63%	11.84%	11.57%	12.56%	12.32%	12.25%	12.25%	12.59%	12.25%	13.77%	13.64%	13.25%	12.39%	
	呉服町エリア	15.00%	15.86%	14.61%	14.15%	14.65%	15.15%	14.67%	14.61%	14.67%	15.00%	16.08%	15.15%	14.18%	
	博多駅前エリア	13.77%	15.08%	15.11%	15.58%	15.44%	14.58%	15.17%	14.96%	16.32%	16.51%	15.37%	15.29%	15.64%	
	博多駅東エリア	11.20%	11.15%	11.60%	11.92%	15.19%	13.43%	13.43%	13.25%	13.43%	13.40%	13.60%	14.26%	13.46%	
	平均値	15.49%	15.58%	14.94%	15.24%	15.73%	15.24%	15.04%	15.06%	15.24%	15.14%	15.16%	14.82%	14.21%	

## 【大型ビル 直近13カ月 平均募集賃料推移】

		09/5	09/6	09/7	09/8	09/9	09/10	09/11	09/12	10/1	10/2	10/3	10/4	10/5	
北海道	札幌	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	10,579円	
東北	仙台	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	9,575円	
東京	主要5区	千代田区	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	24,739円
		中央区	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	19,249円
		港区	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	21,696円
		新宿区	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	19,834円
		渋谷区	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	21,351円
		平均値	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	21,374円
	新築平均値	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	24,500円	
	その他	品川区	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	16,013円
		豊島区	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	17,129円
		台東区	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	17,011円
江東区		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	14,382円	
神奈川	横浜	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	12,921円	
名古屋	名駅エリア	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	18,285円	
	伏見・丸の内エリア	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	14,358円	
	栄・久屋大通エリア	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	15,426円	
	平均値	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	16,023円	
大阪	北区	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	12,740円	
	西区	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	10,030円	
	中央区	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	11,808円	
	淀川区	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	12,041円	
	平均値	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	11,655円	
福岡	赤坂エリア	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	10,849円	
	天神エリア	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	13,781円	
	呉服町エリア	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	10,116円	
	博多駅前エリア	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	10,835円	
	博多駅東エリア	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	9,323円	
	平均値	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	10,981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5月1日～2010年5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）	：	816棟	
関東エリア（東京・神奈川）	：	7,436棟	（新築ビル45棟を含む）
中部エリア（名古屋圏）	：	589棟	
関西エリア（大阪圏）	：	4,216棟	
九州・中国エリア（福岡圏）	：	869棟	
合計	：	13,926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