

2010年 6月度 全国6大都市圏調査

2010年7月16日作成

～東京主要5区～

■大型ビル※₁の平均空室率は、前月より0.11ポイント増加し9.83%
9ヶ月連続の上昇で調査以来の最高値をさらに更新

■平均募集賃料※₂は22ヶ月連続の下落で21,244円(前月比-130円)

～その他 都市圏～

■平均空室率は、札幌10.31%、仙台20.98%、名古屋16.09%、大阪10.65%、福岡14.80%
平均募集賃料は相変わらず下落傾向

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6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6月度の東京主要5区の平均空室率は、9.83%と前月より0.11ポイント増加し、9ヶ月連続の上昇となり、最高値を更新し続けています。

6月度は渋谷区と中央区で空室率が大きく上昇致しました。渋谷区では恵比寿エリアで2,000坪超の大規模な空室が出た事が要因と考えられ、中央区では1,000坪未満の募集が相次いだ事が要因と考えられます。

一方、千代田区と港区では、まとまった面積の成約事例が多く見られた事で空室率は減少に転じており、中でも港区に関しては13ヶ月上続いた空室率の上昇に歯止めがかかりました。

平均募集賃料は22ヶ月連続下落の21,244円(前月比-130円)となり、5ヶ月連続で21,000円台が続いています。値下げ対応が限界となった事で下落額が少額で留まっていると推測され、底這いの感があります。

新築ビル※₃は空室率が43.24%(前月比-1.7ポイント)となりました。引続き空室が長期化しており、テナント誘致は厳しい状況が続いています。

全体的にコスト削減を目的とした拠点統合等の動きは続いています。まとまった面積の成約事例が聞かれるなど、好転材料も増えて来ました。

今回の調査は2010年6月1日から6月30日の期間に、テナント募集を行った合計13,914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、7月度(7月1日～7月31日)の調査結果は、速報版ニュースリリース(2010年8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】

全体的にテナント企業の動きが活発に見られるようになってきた。引き続きオフィスの経費削減を重視した移転が多い中、100坪を超える大型移転案件の話も多く見られるようになってきたため、今後の動きに注目が集まっている。
また、2棟の新築オフィスが建設される計画が進行中のため、今後ますますテナントの動きが活発になることが予想される。

【仙台圏のポイント】

新築ビルの賃貸条件に値頃感が出た事で、移転を検討する企業が増加しており、全体的な動きとしては活発になっていると言える。そのためか急落を続けていた募集賃料も一段落する等、少しずつではあるが新築以外の既存オフィスビルに対しても引合いが増えてきているため、今後の市場の活性化に期待したい。

【名古屋圏のポイント】

名古屋駅周辺エリア：大型テナントの成約が相次いだ事で、空室が大きく減少した。今後も大型ビルの建て替えがあるため、空室は緩やかに減少すると思われる。
伏見・丸の内エリア：名古屋駅周辺エリア同様、大型テナントの契約により、一時的に空室率は改善する模様。しかしテナント獲得が市内でも激戦エリアのため、引き続き油断はならない状況が続いている。
栄・久屋大通エリア：企業の統廃合による動きが、最もあったエリアとなった。しかし、エリア内から出ていく企業と、入ってくる企業の面積が同数程度だったため、結果的に空室率に大きな変化は見られなかった。

【大阪圏のポイント】

北梅田エリア：空室率・平均募集賃料共に先月から全体的にほぼ横ばいとなっているが、一部の大型物件では賃料緩和を行った事で空室が大幅に改善した。
南梅田エリア：大型物件の募集賃料下落が全体にに影響した事から、前向きな移転ニーズも徐々に増えてきた。
肥後橋エリア：大型テナントの動きよりも中型・小型テナントの動きの方が多く、平均募集賃料も他エリアと比べ低い。
新大阪エリア：大きな動きは少なく、移転の数自体が他エリアよりも少ない現状。今後は大型の空室がでる予定もあり、さらに苦戦を強いられる可能性もある。
淀屋橋・北浜エリア：特に大型空室を抱える物件の募集賃料の下落が目立った。空室率が徐々に高まり、競合が増えたことが一つの要因と考えられる。
本町・堺筋本町エリア：高い空室率の現状に加え、今後の大型空室も控えており、より厳しい状況を迎える可能性がある。新築物件の成約率も平均的には他エリアと比べ低い。
心齋橋・難波エリア：先月からの賃料・空室率は現在ほぼ横ばいだが、本町・堺筋本町エリア同様に今後の大型空室を控えている。
天満橋・谷町エリア：元々平均募集賃料の低いエリアではあるが、さらに低い賃料で募集・提示する物件も増えた。引き合いも他エリアと比べ少ない。

【福岡圏のポイント】

福岡では、賃料相場が全体的に下落していることから、テナントの動きもにわかに出始めている状況。人気を集めているのは、やはり新築・既存ビルに限らず条件交渉に柔軟に対応し割安感を打ち出しているビル。
賃料の下落は続いているものの、下落幅は緩やかになってきている。ただし、テナントのニーズとしては経費削減が大半を占める状況が依然として続いており、全体的な市場の回復にはまだまだ時間がかかると思われる。

【大型ビル 直近13カ月 空室率推移】

		09/6	09/7	09/8	09/9	09/10	09/11	09/12	10/1	10/2	10/3	10/4	10/5	10/6	
北海道	札幌	10.29%	10.58%	10.15%	9.90%	10.18%	10.43%	9.95%	9.59%	9.89%	9.97%	10.07%	10.43%	10.31%	
東北	仙台	15.47%	15.45%	17.72%	18.45%	18.66%	18.82%	20.81%	20.84%	20.85%	20.63%	21.24%	21.96%	20.98%	
東京	主要5区	千代田区	5.35%	5.05%	5.58%	5.59%	5.93%	6.73%	6.69%	6.91%	6.85%	7.59%	7.55%	7.87%	7.46%
		中央区	3.48%	3.90%	3.77%	3.64%	3.69%	3.60%	5.21%	5.73%	5.83%	7.21%	7.69%	8.05%	8.64%
		港区	6.22%	6.74%	7.61%	8.10%	8.42%	8.70%	8.79%	9.23%	9.71%	9.91%	11.14%	11.24%	10.95%
		新宿区	9.52%	9.91%	10.32%	9.80%	10.40%	9.89%	9.98%	10.28%	10.32%	10.10%	10.15%	10.36%	10.42%
		渋谷区	6.29%	8.38%	8.74%	8.34%	8.10%	8.63%	9.47%	9.51%	9.39%	9.18%	10.88%	11.07%	11.68%
		平均値	6.17%	6.80%	7.20%	7.09%	7.30%	7.51%	8.03%	8.33%	8.42%	8.80%	9.48%	9.72%	9.83%
	その他	新築平均値	31.36%	31.62%	29.89%	24.95%	25.18%	22.50%	25.60%	25.08%	25.04%	30.11%	42.49%	44.94%	43.24%
		品川区	5.29%	5.40%	5.68%	5.93%	7.06%	6.86%	6.61%	7.01%	6.83%	6.74%	7.38%	7.80%	8.01%
		豊島区	4.94%	5.07%	4.62%	4.84%	5.40%	5.50%	5.98%	5.61%	5.89%	5.74%	5.64%	5.60%	5.68%
		台東区	7.34%	9.09%	9.11%	8.94%	8.76%	8.53%	9.13%	9.41%	9.42%	9.85%	8.27%	7.80%	8.15%
江東区	6.31%	6.13%	6.18%	5.57%	6.02%	6.62%	7.40%	8.14%	8.38%	8.93%	9.42%	10.09%	10.97%		
神奈川	横浜	9.44%	9.11%	9.28%	9.53%	9.64%	9.66%	9.81%	9.64%	10.02%	10.01%	9.98%	10.49%	11.64%	
名古屋	名駅エリア	9.52%	9.72%	9.74%	10.08%	9.92%	9.48%	9.80%	10.13%	10.11%	10.48%	12.65%	13.39%	12.41%	
	伏見・丸の内エリア	16.02%	16.37%	16.22%	15.96%	16.76%	16.47%	18.72%	19.11%	19.38%	18.48%	18.31%	18.65%	18.21%	
	栄・久屋大通エリア	13.29%	14.00%	13.60%	14.23%	14.44%	15.18%	15.33%	15.73%	16.09%	17.23%	17.46%	17.46%	17.64%	
	平均値	12.94%	13.36%	13.19%	13.42%	13.71%	13.71%	14.62%	14.99%	15.19%	15.40%	16.14%	16.50%	16.09%	
大阪	北区	6.59%	6.85%	6.95%	7.58%	7.93%	7.43%	7.31%	8.16%	7.53%	8.40%	8.37%	8.53%	8.76%	
	西区	11.66%	11.01%	10.89%	11.08%	11.69%	11.58%	12.86%	13.76%	13.60%	13.35%	13.29%	13.94%	13.88%	
	中央区	8.23%	7.88%	8.38%	8.21%	8.67%	8.79%	9.00%	10.47%	10.16%	10.78%	10.17%	11.10%	11.37%	
	淀川区	7.45%	8.43%	8.68%	8.67%	8.05%	8.31%	10.32%	10.70%	10.65%	10.59%	10.35%	8.95%	8.60%	
	平均値	8.48%	8.54%	8.73%	8.89%	9.09%	9.03%	9.87%	10.77%	10.49%	10.78%	10.55%	10.63%	10.65%	
福岡	赤坂エリア	23.99%	21.80%	22.00%	21.07%	20.81%	19.53%	19.88%	19.53%	17.03%	17.10%	16.13%	15.37%	14.71%	
	天神エリア	11.84%	11.57%	12.56%	12.32%	12.25%	12.25%	12.59%	12.25%	13.77%	13.64%	13.25%	12.39%	14.93%	
	呉服町エリア	15.86%	14.61%	14.15%	14.65%	15.15%	14.67%	14.61%	14.67%	15.00%	16.08%	15.15%	14.18%	14.36%	
	博多駅前エリア	15.08%	15.11%	15.58%	15.44%	14.58%	15.17%	14.96%	16.32%	16.51%	15.37%	15.29%	15.64%	16.10%	
	博多駅東エリア	11.15%	11.60%	11.92%	15.19%	13.43%	13.43%	13.25%	13.43%	13.40%	13.60%	14.26%	13.46%	13.92%	
	平均値	15.58%	14.94%	15.24%	15.73%	15.24%	15.04%	15.06%	15.24%	15.14%	15.16%	14.82%	14.21%	14.80%	

【大型ビル 直近13カ月 平均募集賃料推移】

		09/6	09/7	09/8	09/9	09/10	09/11	09/12	10/1	10/2	10/3	10/4	10/5	10/6	
北海道	札幌	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	11,029円	
東北	仙台	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	9,536円	
東京	主要5区	千代田区	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	24,700円
		中央区	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	19,247円
		港区	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	21,565円
		新宿区	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	19,546円
		渋谷区	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	21,263円
		平均値	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	21,244円
	その他	新築平均値	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	24,645円
		品川区	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	15,732円
		豊島区	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	15,953円
		台東区	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	16,806円
江東区	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	14,268円		
神奈川	横浜	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	12,929円	
名古屋	名駅エリア	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	18,221円	
	伏見・丸の内エリア	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	14,229円	
	栄・久屋大通エリア	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	14,910円	
	平均値	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	15,787円	
大阪	北区	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	12,467円	
	西区	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	10,233円	
	中央区	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	11,894円	
	淀川区	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	11,830円	
	平均値	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	11,606円	
福岡	赤坂エリア	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	10,497円	
	天神エリア	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	13,822円	
	呉服町エリア	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	10,035円	
	博多駅前エリア	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	10,546円	
	博多駅東エリア	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	9,613円	
	平均値	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	10,903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6月1日～2010年6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）	：	808棟	
関東エリア（東京・神奈川）	：	7,454棟	（新築ビル43棟を含む）
中部エリア（名古屋圏）	：	578棟	
関西エリア（大阪圏）	：	4,216棟	
九州・中国エリア（福岡圏）	：	858棟	
合計	：	13,914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