

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