

# 確定版

報道関係各位

2010年9月22日

## 《首都圏》

### ～東京主要5区～

大型ビル<sup>※1</sup>の平均空室率は前月より0.20ポイント減少し9.41%  
2006年3月末以来、4年5ヵ月ぶりに調査対象5区すべてで空室率が減少  
～平均募集賃料<sup>※2</sup>は24ヵ月連続下落で20,895円(前月比-82円)～

## 《その他の都市圏》

平均空室率は、札幌10.08%、仙台21.54%、名古屋15.94%、大阪11.05%、福岡14.37%  
～平均募集賃料は札幌、仙台、大阪で上昇へ～

株式会社ビルディング企画

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8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ので下記の通りお伝えいたします。

### ＜8月度調査・首都圏のポイント＞

2010年8月度の東京主要5区の平均空室率は9.41%と前月より0.20ポイント減少し、2ヵ月連続の減少となりました。調査対象の主要5区全てで空室率が減少したのは2006年3月末以降、4年5ヵ月ぶりとなっております。これは千代田区、港区のJR沿線地域で大型の成約が相次いだことが要因となっているほか、大型の新規募集が少なかったため空室率の小幅な改善につながったものと考えられます。

移転動向では、引き続き縮小や拠点統合による移転が多くを占めているものの、一部には拡張や内部増床の動きも出始めています。しかし、多くのテナントは様子見の状況であることから引き続き注視していく必要があるものといえます。

新築ビル<sup>※3</sup>の空室率は42.86%で前月比1.88ポイントの減少となりました。これは8月に竣工した新築ビル3棟が満室やほぼ満室に近い状態で竣工したことや、価格調整を行った新築ビルに多数の成約があったことによるものです。

平均募集賃料は、24ヵ月連続下落で20,895円(前月比-82円)となりました。依然として募集賃料の値上げに繋がる材料が少なく、底這いの状況が続いています。

8月度も東京主要5区全体で空室率が改善しましたが、今後大型の募集予定物件も見受けられることから、市況全体の改善には至っていないと思われます。引き続きテナント誘致に関しては厳しい局面が続くものと考えられます。

今回の調査は2010年8月1日から8月31日の期間に、テナント募集を行った合計13,987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、9月度(9月1日～9月30日)の調査結果は、速報版ニュースリリース(2010年10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…1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

◆本件の内容に関するお問い合わせ先◆  
株式会社ビルディング企画

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/>

※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  
 ※東京主要5区と他4区および新築の各平均値は、「速報版」の数値と同じ。

### 【大型ビル 直近過去13ヵ月 空室率推移】

		09/8	09/9	09/10	09/11	09/12	10/1	10/2	10/3	10/4	10/5	10/6	10/7	10/8	
北海道	札幌	10.15%	9.90%	10.18%	10.43%	9.95%	9.59%	9.89%	9.97%	10.07%	10.43%	10.31%	10.38%	10.08%	
東北	仙台	17.72%	18.45%	18.66%	18.82%	20.81%	20.84%	20.85%	20.63%	21.24%	21.96%	20.98%	18.84%	21.54%	
東京	主要5区	千代田区	5.58%	5.59%	5.93%	6.73%	6.69%	6.91%	6.85%	7.59%	7.55%	7.87%	7.46%	7.45%	7.09%
		中央区	3.77%	3.64%	3.69%	3.60%	5.21%	5.73%	5.83%	7.21%	7.69%	8.05%	8.64%	8.70%	8.66%
		港区	7.61%	8.10%	8.42%	8.70%	8.79%	9.23%	9.71%	9.91%	11.14%	11.24%	10.95%	10.47%	10.42%
		新宿区	10.32%	9.80%	10.40%	9.89%	9.98%	10.28%	10.32%	10.10%	10.15%	10.36%	10.42%	9.81%	9.65%
		渋谷区	8.74%	8.34%	8.10%	8.63%	9.47%	9.51%	9.39%	9.18%	10.88%	11.07%	11.68%	11.60%	11.24%
		平均値	7.20%	7.09%	7.30%	7.51%	8.03%	8.33%	8.42%	8.80%	9.48%	9.72%	9.83%	9.61%	9.41%
		新築平均値	29.89%	24.95%	25.18%	22.50%	25.60%	25.08%	25.04%	30.11%	42.49%	44.94%	43.24%	44.74%	42.86%
	その他	品川区	5.68%	5.93%	7.06%	6.86%	6.61%	7.01%	6.83%	6.74%	7.38%	7.80%	8.01%	10.64%	10.75%
		豊島区	4.62%	4.84%	5.40%	5.50%	5.98%	5.61%	5.89%	5.74%	5.64%	5.60%	5.68%	5.81%	6.05%
		台東区	9.11%	8.94%	8.76%	8.53%	9.13%	9.41%	9.42%	9.85%	8.27%	7.80%	8.15%	8.51%	12.39%
江東区		6.18%	5.57%	6.02%	6.62%	7.40%	8.14%	8.38%	8.93%	9.42%	10.09%	10.97%	10.64%	12.42%	
神奈川	横浜	9.28%	9.53%	9.64%	9.66%	9.81%	9.64%	10.02%	10.01%	9.98%	10.49%	11.64%	15.05%	16.10%	
名古屋	名駅エリア	9.74%	10.08%	9.92%	9.48%	9.80%	10.13%	10.11%	10.48%	12.65%	13.39%	12.41%	12.29%	12.01%	
	伏見・丸の内エリア	16.22%	15.96%	16.76%	16.47%	18.72%	19.11%	19.38%	18.48%	18.31%	18.65%	18.21%	17.32%	17.91%	
	栄・久屋大通エリア	13.60%	14.23%	14.44%	15.18%	15.33%	15.73%	16.09%	17.23%	17.46%	17.46%	17.64%	17.62%	17.90%	
	平均値	13.19%	13.42%	13.71%	13.71%	14.62%	14.99%	15.19%	15.40%	16.14%	16.50%	16.09%	15.74%	15.94%	
大阪	北区	6.95%	7.58%	7.93%	7.43%	7.31%	8.16%	7.53%	8.40%	8.37%	8.53%	8.76%	8.30%	9.01%	
	西区	10.89%	11.08%	11.69%	11.58%	12.86%	13.76%	13.60%	13.35%	13.29%	13.94%	13.88%	14.54%	14.42%	
	中央区	8.38%	8.21%	8.67%	8.79%	9.00%	10.47%	10.16%	10.78%	10.17%	11.10%	11.37%	11.39%	11.41%	
	淀川区	8.68%	8.67%	8.05%	8.31%	10.32%	10.70%	10.65%	10.59%	10.35%	8.95%	8.60%	9.02%	9.34%	
	平均値	8.73%	8.89%	9.09%	9.03%	9.87%	10.77%	10.49%	10.78%	10.55%	10.63%	10.65%	10.81%	11.05%	
福岡	赤坂エリア	22.00%	21.07%	20.81%	19.53%	19.88%	19.53%	17.03%	17.10%	16.13%	15.37%	14.71%	14.53%	14.38%	
	天神エリア	12.56%	12.32%	12.25%	12.25%	12.59%	12.25%	13.77%	13.64%	13.25%	12.39%	14.93%	14.93%	14.17%	
	呉服町エリア	14.15%	14.65%	15.15%	14.67%	14.61%	14.67%	15.00%	16.08%	15.15%	14.18%	14.36%	14.22%	13.69%	
	博多駅前エリア	15.58%	15.44%	14.58%	15.17%	14.96%	16.32%	16.51%	15.37%	15.29%	15.64%	16.10%	16.00%	16.05%	
	博多駅東エリア	11.92%	15.19%	13.43%	13.43%	13.25%	13.43%	13.40%	13.60%	14.26%	13.46%	13.92%	13.30%	13.57%	
	平均値	15.24%	15.73%	15.24%	15.04%	15.06%	15.24%	15.14%	15.16%	14.82%	14.21%	14.80%	14.60%	14.37%	

### 【大型ビル 直近13ヵ月 平均賃料推移】

		09/8	09/9	09/10	09/11	09/12	10/1	10/2	10/3	10/4	10/5	10/6	10/7	10/8	
北海道	札幌	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	10,768円	10,884円	
東北	仙台	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	9,437円	9,509円	
東京	主要5区	千代田区	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	24,145円	24,347円
		中央区	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	18,810円	18,697円
		港区	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	21,224円	20,959円
		新宿区	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	19,403円	19,145円
		渋谷区	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	21,305円	21,329円
		平均値	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	20,977円	20,895円
		新築平均値	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	23,306円	21,758円
	その他	品川区	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	16,267円	15,493円
		豊島区	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	18,492円	17,970円
		台東区	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	16,702円	16,712円
江東区		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	14,180円	13,864円	
神奈川	横浜	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	12,964円	12,992円	
名古屋	名駅エリア	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	18,297円	18,120円	
	伏見・丸の内エリア	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	14,224円	14,197円	
	栄・久屋大通エリア	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	15,120円	15,294円	
	平均値	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	15,880円	15,870円	
大阪	北区	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	12,573円	12,871円	
	西区	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	9,318円	9,318円	
	中央区	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	11,685円	11,753円	
	淀川区	14,430円	14,121円	13,741円	12,801円	12,203円	12,300円	12,899円	12,178円	12,204円	12,041円	11,830円	11,705円	11,762円	
	平均値	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	11,320円	11,426円	
福岡	赤坂エリア	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	9,473円	9,718円	
	天神エリア	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	13,786円	12,924円	
	呉服町エリア	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	9,831円	10,062円	
	博多駅前エリア	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	10,502円	10,693円	
	博多駅東エリア	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	9,449円	9,434円	
	平均値	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	10,608円	10,566円	

### 【札幌圏のポイント】

札幌エリア全体で大型のテナント移転の動きが多く見られた。経費削減を重視したオフィス移転が多い中、業務拡張など前向きな目的での移転も増えてきた。中心部では、好条件を提示するオフィスが増えており、築年数が浅いビルやリニューアル済みといったテナントニーズに対応したオフィスに引き合いが増えている。2010年夏、札幌では北口エリアに、2011年秋、駅前通りエリアにそれぞれ新築オフィスが供給されるため、周辺テナントの動きが注目されている。

### 【仙台圏のポイント】

仙台では、大型の新築ビルが竣工したことにより、空室率が大きく上昇。平均募集賃料は横ばいの状況が続いている。既存のオフィスビルについては引き続き厳しい状況となっており、そのため、フリーレントを多く取って、成約賃料も坪単価1万円(共益費込)を大きく割り込む5,000円に近い物件まで市内中心部にも出てきている。8月にグランドオープンした仙台トラストタワーは、仙台市内に事業所を構えている企業であれば気になるところであり、貸室の内覧も増えてきている様子。来期に向けて移転計画が浮上してくる企業も出てくる中で、今後の市場動向が気になるところだ。

### 【名古屋圏のポイント】

- 名古屋駅周辺エリア:若干ではあるが既存物件を含めた成約が複数社あり、空室率は前月より緩和した。
- 伏見・丸の内エリア:300坪前後の大型ロットの移転事例が数件ある。割安な大型既存物件や新築でもエリア特性が強い物件に案件が集中している。
- 栄・久屋大通エリア:金融機関のテナント移転動向が目立ち、拠点集約や新店舗開設などの事例があるものの、物販系のテナントの動きは相変わらず鈍かった。

### 【大阪圏のポイント】

- 北梅田エリア:エリアのポテンシャルが高い分、割安感のある築浅物件に引き合いが多い。中型テナント中心に動きが出てきた。
- 南梅田エリア:大型テナントの動きが活発化しており、現在の大型空室に加え、今後の空き予定の物件が注目される。
- 肥後橋エリア:中小テナントの動きは、徐々にではあるが活発化してきているものの大きな変化にはなっていない。成約賃料も下降傾向。
- 新大阪エリア:一部の大型物件で移転が決まった事例がいくつか出てきたものの、全体的な空室率改善には繋がっていない。将来的に竣工を迎えるJR北側の大型物件が今後市況に影響を与えることが予想される。
- 淀屋橋・北浜エリア:成約賃料が全盛期の約半額で推移している物件が目立ち、空室率改善への兆しは見えてこない。
- 本町・堺筋本町エリア:中小・大型を問わずオフィスビルの空室が埋まらず、特に堺筋本町エリアでは、大阪主要区全体の中でも空室率が高めとなっており、成約賃料も下降傾向。
- 心斎橋・難波エリア:商業系の特殊ニーズに対応できる物件については、引き合いがコンスタントに出てきているが、事務所ニーズのみで募集の物件には引き合いが乏しい。
- 天満橋・谷町エリア:大通り沿いを中心に大型空室が多くみられ、エリアニーズが弱い分、テナント誘致に厳しさが増してきている。他エリアへの移転も目立つ。

### 【福岡圏のポイント】

福岡では、8月の盆休みの連休明けから、にわかにテナントの動きが出始めてきた。やはりニーズとしては経費削減目的が多く、移転の時期としても年明けから5月のゴールデンウィークあたりがピークとなる。移転計画は、長期的な視野となるため、このような動きが出始めたのは良い兆しと言っていいだろう。相場感としても、まだ上向きはしないものの、一部のビルでは下げ止まりの傾向が見られるため、優良物件から成約していくと思われる。

## 《 データ概要 》

### ● 共通データ

- ・ 調査期間：2010年8月1日～2010年8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）： 813 棟
- ・ 関東エリア（東京・神奈川）： 7,517 棟（新築ビル44棟を含む）
- ・ 中部エリア（名古屋圏）： 581 棟
- ・ 関西エリア（大阪圏）： 4,216 棟
- ・ 九州・中国エリア（福岡圏）： 860 棟
- 合計： 13,987 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