

2010年 9月度 全国6大都市圏調査

2010年10月18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0.35ポイント減少し9.06%
3ヶ月連続の減少

■平均募集賃料※2は25ヶ月連続下落で20,817円(前月比-78円)

【その他 都市圏】

■平均空室率は、札幌10.17%、仙台22.35%、名古屋15.83%、大阪10.48%、福岡14.04%
名古屋、大阪、福岡で空室率が減少

■平均募集賃料は、札幌、大阪、福岡で下落

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9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9月度の東京主要5区の平均空室率は9.06%で、前月より0.35ポイント減少し、3ヶ月連続の減少となりました。

9月度は、新宿駅周辺(新宿区と渋谷区)で移転の動きが多く見られ、新宿区では空室率が8.88%と前月比で0.77ポイント減少し、渋谷区では10.22%と前月比で1.02ポイント減少しました。これは新宿駅周辺の比較的新しいビルに値頃感が出てきた事と、まとまった面積が取れるビルが出てきた事により、成約が相次いだ事が要因と思われます。

新築ビル※3の空室率は38.56%で前月比4.3ポイントの減少となりました。空室率は前月比で若干減少しましたが、新築ビルでまとまった面積の成約は殆ど聞かれず、竣工後半年以上経過したにも関わらず、未だにテナントが全く決まっていなビルもあり、厳しい状況が続いています。

平均募集賃料は25ヶ月連続の下落で20,817円(前月比-78円)となりました。募集賃料の値下げは相変わらず続いています。値下げ幅は少額になってきました。これにはオーナーが現状以上の賃料値下げが厳しくなった事により、テナント誘致の条件としてフリーレントで調整を付ける動きに変化している事が、要因の一つと言えます。既存ビルと新築ビルの募集賃料の差が少額になっており、新築物件に更に値頃感が出て来ました。

9月度も空室率が減少しましたが、千代田・中央・港区に関しては目立った動きは少なく、全体的な市況の改善には至っていないと思われます。

今回の調査は2010年9月1日から9月30日の期間に、テナント募集を行った合計14,147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、10月度(10月1日~10月31日)の調査結果は、速報版ニュースリリース(2010年11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、平均募集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
E-mail:h-miwaki@building.co.jp
http://www.building.co.jp

【大型ビル 直近13カ月 空室率推移】

		09/9	09/10	09/11	09/12	10/1	10/2	10/3	10/4	10/5	10/6	10/7	10/8	10/9	
北海道	札幌	9.90%	10.18%	10.43%	9.95%	9.59%	9.89%	9.97%	10.07%	10.43%	10.31%	10.38%	10.08%	10.17%	
東北	仙台	18.45%	18.66%	18.82%	20.81%	20.84%	20.85%	20.63%	21.24%	21.96%	20.98%	18.84%	21.54%	22.35%	
東京	主要5区	千代田区	5.59%	5.93%	6.73%	6.69%	6.91%	6.85%	7.59%	7.55%	7.87%	7.46%	7.45%	7.09%	7.02%
		中央区	3.64%	3.69%	3.60%	5.21%	5.73%	5.83%	7.21%	7.69%	8.05%	8.64%	8.70%	8.66%	8.75%
		港区	8.10%	8.42%	8.70%	8.79%	9.23%	9.71%	9.91%	11.14%	11.24%	10.95%	10.47%	10.42%	10.41%
		新宿区	9.80%	10.40%	9.89%	9.98%	10.28%	10.32%	10.10%	10.15%	10.36%	10.42%	9.81%	9.65%	8.88%
		渋谷区	8.34%	8.10%	8.63%	9.47%	9.51%	9.39%	9.18%	10.88%	11.07%	11.68%	11.60%	11.24%	10.22%
		平均値	7.09%	7.30%	7.51%	8.03%	8.33%	8.42%	8.80%	9.48%	9.72%	9.83%	9.61%	9.41%	9.06%
	その他	新築平均値	24.95%	25.18%	22.50%	25.60%	25.08%	25.04%	30.11%	42.49%	44.94%	43.24%	44.74%	42.86%	38.56%
		品川区	5.93%	7.06%	6.86%	6.61%	7.01%	6.83%	6.74%	7.38%	7.80%	8.01%	10.64%	10.75%	10.70%
		豊島区	4.84%	5.40%	5.50%	5.98%	5.61%	5.89%	5.74%	5.64%	5.60%	5.68%	5.81%	6.05%	6.47%
		台東区	8.94%	8.76%	8.53%	9.13%	9.41%	9.42%	9.85%	8.27%	7.80%	8.15%	8.51%	12.39%	11.20%
江東区	5.57%	6.02%	6.62%	7.40%	8.14%	8.38%	8.93%	9.42%	10.09%	10.97%	10.64%	12.42%	14.01%		
神奈川	横浜	9.53%	9.64%	9.66%	9.81%	9.64%	10.02%	10.01%	9.98%	10.49%	11.64%	15.05%	16.10%	16.63%	
名古屋	名駅エリア	10.08%	9.92%	9.48%	9.80%	10.13%	10.11%	10.48%	12.65%	13.39%	12.41%	12.29%	12.01%	12.40%	
	伏見・丸の内エリア	15.96%	16.76%	16.47%	18.72%	19.11%	19.38%	18.48%	18.31%	18.65%	18.21%	17.32%	17.91%	17.72%	
	栄・久屋大通エリア	14.23%	14.44%	15.18%	15.33%	15.73%	16.09%	17.23%	17.46%	17.46%	17.64%	17.62%	17.90%	17.36%	
	平均値	13.42%	13.71%	13.71%	14.62%	14.99%	15.19%	15.40%	16.14%	16.50%	16.09%	15.74%	15.94%	15.83%	
大阪	北区	7.58%	7.93%	7.43%	7.31%	8.16%	7.53%	8.40%	8.37%	8.53%	8.76%	8.30%	9.01%	8.61%	
	西区	11.08%	11.69%	11.58%	12.86%	13.76%	13.60%	13.35%	13.29%	13.94%	13.88%	14.54%	14.42%	13.48%	
	中央区	8.21%	8.67%	8.79%	9.00%	10.47%	10.16%	10.78%	10.17%	11.10%	11.37%	11.39%	11.41%	11.15%	
	淀川区	8.67%	8.05%	8.31%	10.32%	10.70%	10.65%	10.59%	10.35%	8.95%	8.60%	9.02%	9.34%	8.67%	
	平均値	8.89%	9.09%	9.03%	9.87%	10.77%	10.49%	10.78%	10.55%	10.63%	10.65%	10.81%	11.05%	10.48%	
福岡	赤坂エリア	21.07%	20.81%	19.53%	19.88%	19.53%	17.03%	17.10%	16.13%	15.37%	14.71%	14.53%	14.38%	13.67%	
	天神エリア	12.32%	12.25%	12.25%	12.59%	12.25%	13.77%	13.64%	13.25%	12.39%	14.93%	14.93%	14.17%	14.21%	
	呉服町エリア	14.65%	15.15%	14.67%	14.61%	14.67%	15.00%	16.08%	15.15%	14.18%	14.36%	14.22%	13.69%	13.38%	
	博多駅前エリア	15.44%	14.58%	15.17%	14.96%	16.32%	16.51%	15.37%	15.29%	15.64%	16.10%	16.00%	16.05%	15.60%	
	博多駅東エリア	15.19%	13.43%	13.43%	13.25%	13.43%	13.40%	13.60%	14.26%	13.46%	13.92%	13.30%	13.57%	13.36%	
	平均値	15.73%	15.24%	15.04%	15.06%	15.24%	15.14%	15.16%	14.82%	14.21%	14.80%	14.60%	14.37%	14.04%	

【大型ビル 直近13カ月 平均募集賃料推移】

		09/9	09/10	09/11	09/12	10/1	10/2	10/3	10/4	10/5	10/6	10/7	10/8	10/9	
北海道	札幌	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	10,207円	
東北	仙台	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	9,509円	
東京	主要5区	千代田区	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	23,932円
		中央区	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	18,807円
		港区	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	20,670円
		新宿区	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	19,101円
		渋谷区	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	21,573円
		平均値	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	20,817円
	その他	新築平均値	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	22,344円
		品川区	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	15,381円
		豊島区	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	17,393円
		台東区	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	19,547円
江東区	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	13,737円		
神奈川	横浜	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	13,091円	
名古屋	名駅エリア	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	18,329円	
	伏見・丸の内エリア	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	14,122円	
	栄・久屋大通エリア	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	15,357円	
	平均値	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	15,936円	
大阪	北区	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	12,756円	
	西区	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	9,318円	
	中央区	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	11,491円	
	淀川区	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	11,705円	11,762円	11,630円	
	平均値	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	11,299円	
福岡	赤坂エリア	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	9,529円	
	天神エリア	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	12,929円	
	呉服町エリア	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	9,375円	
	博多駅前エリア	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	11,121円	
	博多駅東エリア	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	9,482円	
	平均値	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	10,487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)

【札幌圏のポイント】

札幌駅前通や札幌駅北口エリアでは、経費削減に伴うオフィスの借り換えや、賃貸面積の縮小などが前月に引き続き多くみられた。それでも館内増床などの動きも出ていることから、オフィスの縮小傾向は弱まりをみせているように思われる。エリア全体からみるとテナント誘致競争が激化しており、ビルオーナーはテナント誘致に向けて、フリーレントや賃料の引き下げなどでテナントのニーズに柔軟に対応するケースが増えてきている。

【仙台圏のポイント】

仙台では、仙台駅前の新築ビルに順調な成約の動きがみられ約9割が埋まる高稼動となるなど、新築ビルでの値ごろ感が弱まりつつある。また、これまで企業の移転理由の大半をコスト削減目的が占めていたが、ここに来て耐震対応など、設備面の改善に向けた移転計画も出てきており、ここ数ヶ月間に200～300坪クラスの話も聞かれるようになった。小規模ながらも新規事務所開設の動きなども出てきており、今後はこのような前向きな移転ニーズがさらに拡大していくことが期待される。

【名古屋圏のポイント】

- 名古屋駅周辺エリア：大型著名ビルの空室数が加わったことで、空室率が上昇した。駅前の大型開発物件に注目が集中している。市況の不透明感が拭えず、今から来春の新築竣工物件の動向が話題となっているようだ。
- 伏見・丸の内エリア：新築ビルや築浅ビルの空室は、徐々にではあるが改善傾向にある。しかし、移転事例を見ると、前月に引き続きコスト削減に伴う縮小移転が多いため、全体的な景気回復の押し上げが必要と思われる。
- 栄・久屋大通エリア：新築・築浅の空室は改善傾向にあり、水面下では凍結していた再開発案件の話題も出ている。

【大阪圏のポイント】

- 北梅田エリア：徐々に動きが活発化してきた。新築物件への引き合いも多い。
- 南梅田エリア：大型ビルの空室率が高く、募集賃料の単価もさらに下がると予想される。
- 肥後橋エリア：もともとテナントの動き自体が他エリアに比べ少ないが、今月は動きがない中で、他エリアへのテナント移転がやや目立った。
- 新大阪エリア：老朽化した物件からの大型移転が見られた。築浅やハイグレード物件の賃料単価が下がり、同エリア内での移転がしやすくなっているためと思われる。
- 淀屋橋・北浜エリア：依然として大型の空室が目立つが、中央区の中では引き合いが多少出てきている。ただし、他エリアの物件と競合となるため、募集賃料の単価は低水準のまま推移している。
- 本町・塚筋本町エリア：大型テナントの他エリアへの移転が予定されている物件がいくつかあり、今後大きく空室率が上がると予想される。
- 心斎橋・難波エリア：店舗などの商業ニーズは徐々に増えてきているが、純粋なオフィスニーズは少なく、いまだ苦戦を強いられている。
- 天満橋・谷町エリア：他エリアからの移転が見込めず、空室率は高止まりしている。今後も回復の見込みは薄い。

【福岡圏のポイント】

100坪を超える大型物件で、テナントの引き合いが増加傾向となった。自社ビル売却や新規拠点開設などの前向きな移転ニーズも見られ始めてきた。エリアとしては、天神駅周辺よりも博多駅周辺の方に人が集まっており、来年3月に開業する九州新幹線の影響が今から出始めているようだ。相場については上向きはしないものの、一部の築浅ビルでは賃料の下げ幅が少なくなっており、優良物件から成約が続いていくと思われる。

《 データ概要 》

● 共通データ ●

調査期間：2010年9月1日～2010年9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）	：	829棟	
関東エリア（東京・神奈川）	：	7,546棟	（新築ビル43棟を含む）
中部エリア（名古屋圏）	：	574棟	
関西エリア（大阪圏）	：	4,216棟	
九州・中国エリア（福岡圏）	：	865棟	
合計	：	14,147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