

# 2010年 10月度 全国6大都市圏調査

2010年11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0.22ポイント増加し9.28%  
7ヶ月連続で9%台を推移

■平均募集賃料※2は26ヶ月連続下落で20,409円(前月比-408円)

## 【その他 都市圏】

■平均空室率は、札幌 10.45%、仙台 21.89%、名古屋 15.58%、大阪 10.66%、福岡 13.90%  
名古屋、福岡2ヶ月連続で空室率減少

■平均募集賃料は、札幌、仙台、大阪、福岡で上昇

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10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10月度の東京主要5区の平均空室率は9.28%で、前月より0.22ポイント増加しました。3ヶ月連続で続いていた減少は再び増加に転じ、7ヶ月連続で9%台を推移しています。

10月度は渋谷区と品川駅周辺(港区港南地区)で大規模な移転が見られました。渋谷区では他エリアへの大規模な移転で空室が発生したことにより、空室率は0.87ポイント増加の11.09%となりました。港区の港南地区においては、立地条件の良いビルや値頃感のあるビルでまとまった面積の入居が見られましたが、一方で解約空室も多数発生した事で空室率の改善には繋がりませんでした。

新築ビル※3の空室率は35.78%で前月比2.78ポイントの減少となりました。オーナーが値下げやフリーレントでの積極的なテナント誘致を行った事で、合併や集約によるまとまった面積での入居が見られ、空室率の改善に繋がっています。又、平均募集賃料が21,903円で、既存ビルとの差額が1,500円程度となっており、価格面でのメリットが伺えます。

平均募集賃料は26ヶ月連続の下落で20,409円(前月比-408円)となりました。一部の物件で大きく募集賃料を下げてテナント誘致を行っている事が下落に繋がっていると思われます。

全体的な移転動向としては、合併や集約での動きが依然として多い状況です。今後も新築物件含めた募集予定物件も多数あり、空室改善の兆しは見えておらず、当面厳しい状況が続く事が想定されま

今回の調査は2010年10月1日から10月31日の期間に、テナント募集を行った合計14,027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、11月度(11月1日～11月30日)の調査結果は、速報版ニュースリリース(2010年12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(共益費込み)

※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】

		09/10	09/11	09/12	10/1	10/2	10/3	10/4	10/5	10/6	10/7	10/8	10/9	10/10	
北海道	札幌	10.18%	10.43%	9.95%	9.59%	9.89%	9.97%	10.07%	10.43%	10.31%	10.38%	10.08%	10.17%	10.45%	
東北	仙台	18.66%	18.82%	20.81%	20.84%	20.85%	20.63%	21.24%	21.96%	20.98%	18.84%	21.54%	22.35%	21.89%	
東京	主要5区	千代田区	5.93%	6.73%	6.69%	6.91%	6.85%	7.59%	7.55%	7.87%	7.46%	7.45%	7.09%	7.02%	7.18%
		中央区	3.69%	3.60%	5.21%	5.73%	5.83%	7.21%	7.69%	8.05%	8.64%	8.70%	8.66%	8.75%	8.65%
		港区	8.42%	8.70%	8.79%	9.23%	9.71%	9.91%	11.14%	11.24%	10.95%	10.47%	10.42%	10.41%	10.12%
		新宿区	10.40%	9.89%	9.98%	10.28%	10.32%	10.10%	10.15%	10.36%	10.42%	9.81%	9.65%	8.88%	9.40%
		渋谷区	8.10%	8.63%	9.47%	8.51%	9.39%	9.18%	10.88%	11.07%	11.68%	11.60%	11.24%	10.22%	11.09%
		平均値	7.30%	7.51%	8.03%	8.33%	8.42%	8.80%	9.48%	9.72%	9.83%	9.61%	9.41%	9.06%	9.29%
	その他	新築平均値	25.18%	22.50%	25.60%	25.08%	25.04%	30.11%	42.49%	44.94%	43.24%	44.74%	42.86%	38.56%	35.78%
		品川区	7.06%	6.86%	6.61%	7.01%	6.83%	6.74%	7.38%	7.80%	8.01%	10.64%	10.75%	10.70%	11.75%
		豊島区	5.40%	5.50%	5.98%	5.61%	5.89%	5.74%	5.64%	5.60%	5.68%	5.81%	6.05%	6.47%	6.95%
		台東区	8.76%	8.53%	9.13%	9.41%	9.42%	9.85%	8.27%	7.80%	8.15%	8.51%	12.39%	11.20%	11.22%
江東区	6.02%	6.62%	7.40%	8.14%	8.38%	8.93%	9.42%	10.09%	10.97%	10.64%	12.42%	14.01%	14.30%		
神奈川	横浜	9.64%	9.66%	9.81%	9.64%	10.02%	10.01%	9.98%	10.49%	11.64%	15.05%	16.10%	16.63%	16.62%	
名古屋	名駅エリア	9.92%	9.48%	9.80%	10.13%	10.11%	10.48%	12.65%	13.39%	12.41%	12.29%	12.01%	12.40%	12.03%	
	伏見・丸の内エリア	16.76%	16.47%	18.72%	19.11%	19.38%	18.48%	18.31%	18.65%	18.21%	17.32%	17.91%	17.72%	17.38%	
	栄・久屋大通エリア	14.44%	15.18%	15.33%	15.73%	16.09%	17.23%	17.46%	17.46%	17.64%	17.62%	17.90%	17.36%	17.33%	
	平均値	13.71%	13.71%	14.62%	14.99%	15.19%	15.40%	16.14%	16.50%	16.09%	15.74%	15.94%	15.83%	15.58%	
大阪	北区	7.93%	7.43%	7.31%	8.16%	7.53%	8.40%	8.37%	8.53%	8.76%	8.30%	9.01%	8.61%	8.56%	
	西区	11.69%	11.58%	12.86%	13.76%	13.60%	13.35%	13.29%	13.94%	13.88%	14.54%	14.42%	13.48%	13.86%	
	中央区	8.67%	8.79%	9.00%	10.47%	10.16%	10.78%	10.17%	11.10%	11.37%	11.39%	11.41%	11.15%	10.88%	
	淀川区	8.05%	8.31%	10.32%	10.70%	10.65%	10.59%	10.35%	8.95%	8.60%	9.02%	9.34%	8.67%	9.34%	
	平均値	9.09%	9.03%	9.87%	10.77%	10.49%	10.78%	10.55%	10.63%	10.65%	10.81%	11.05%	10.48%	10.66%	
福岡	赤坂エリア	20.81%	19.53%	19.88%	19.53%	17.03%	17.10%	16.13%	15.37%	14.71%	14.53%	14.38%	13.67%	13.26%	
	天神エリア	12.25%	12.25%	12.59%	12.25%	13.77%	13.64%	13.25%	12.39%	14.93%	14.93%	14.17%	14.21%	13.81%	
	呉服町エリア	15.15%	14.67%	14.61%	14.67%	15.00%	16.08%	15.15%	14.18%	14.36%	14.22%	13.69%	13.38%	12.52%	
	博多駅前エリア	14.58%	15.17%	14.96%	16.32%	16.51%	15.37%	15.29%	15.64%	16.10%	16.00%	16.05%	15.60%	16.43%	
	博多駅東エリア	13.43%	13.43%	13.25%	13.43%	13.40%	13.60%	14.26%	13.46%	13.92%	13.30%	13.57%	13.36%	13.48%	
	平均値	15.24%	15.04%	15.06%	15.24%	15.14%	15.16%	14.82%	14.21%	14.80%	14.60%	14.37%	14.04%	13.90%	

## 【大型ビル 直近13カ月 平均募集賃料推移】

		09/10	09/11	09/12	10/1	10/2	10/3	10/4	10/5	10/6	10/7	10/8	10/9	10/10	
北海道	札幌	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	10,965円	
東北	仙台	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	9,689円	
東京	主要5区	千代田区	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	23,550円
		中央区	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	18,418円
		港区	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	20,247円
		新宿区	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	18,788円
		渋谷区	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	21,042円
		平均値	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	20,409円
	その他	新築平均値	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	21,903円
		品川区	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	15,272円
		豊島区	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	17,710円
		台東区	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	16,059円
江東区	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	13,689円		
神奈川	横浜	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	12,975円	
名古屋	名駅エリア	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	17,866円	
	伏見・丸の内エリア	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	14,069円	
	栄・久屋大通エリア	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	15,228円	
	平均値	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	15,721円	
大阪	北区	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	13,200円	
	西区	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	9,242円	
	中央区	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	11,492円	
	淀川区	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	11,549円	
	平均値	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	11,371円	
福岡	赤坂エリア	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	9,893円	
	天神エリア	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	12,839円	
	呉服町エリア	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	9,779円	
	博多駅前エリア	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	10,772円	
	博多駅東エリア	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	9,586円	
	平均値	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	10,574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】

札幌エリアの新規供給が来年9月まで計画が無い為、好条件の既存オフィスに引き合いが集まっている状況。中でも札幌駅前通り周辺は、既存ビルの条件緩和により、経費削減に伴うオフィスの移転や館内増床の引き合いが多く見られるようになってきた。又、大通駅周辺や西11丁目周辺の既存物件は、テナントの要望に対しオーナーが柔軟に対応する動きが見られ、経費削減やオフィスの縮小を考えているテナントにとっては、物件の選択肢が非常に多くなってきている。

### 【仙台圏のポイント】

仙台駅西口ではここ1~2ヶ月で10坪~20坪の引き合いが増えてきており、単価を大幅に下げたビルへの成約が目立っている。とくに坪単価5,000円~6,000円位のビルへの成約が多く、テナント側にとってはコストメリットを出せる状況である。但し、新築は引き合い数が落ち込んでおり、厳しい状況になりつつある。仙台駅東口では築浅物件への引き合いが多くなってきた。又、既存ビルにも値頃感が出てきており、東口エリア内での移転ニーズが出てきている。

### 【名古屋圏のポイント】

**名古屋駅前周辺エリア:**大型著名ビルでの空室が発生し、空室率は前月に続き上昇した。但し、駅前大型開発の影響により、新規出店などの引き合いは増加している。  
**伏見・丸の内エリア:**エリア内集約やエリア内移転により空室率は上昇している。条件交渉にも柔軟に対応しているケースが目立ち、特に築浅ビル・新築ビルに引き合いが増えている。  
**栄・久屋大通エリア:**既存ビルからの退去があり空室率は上昇となっている。栄を中心として新規出店の引き合いが見られ、築浅ビルの空室率は減少してきている。

### 【大阪圏のポイント】

**北梅田エリア:**成約賃料を下げたことにより、順調に空室率を改善する物件が出てきた。  
**南梅田エリア:**やや平均募集賃料は下がったが、人気のある立地だけに引き合いは他エリアに比べ多い。  
**肥後橋エリア:**大きなテナントの動きや市況の変化はない。周辺のエリアで大型新築ビルが今後も竣工を控えている為、空室率が上昇する可能性がある。  
**新大阪エリア:**大型テナントの退去に伴ってまとまった面積での空室が発生し、空室率は上昇している。他エリアからの移転が少ないエリアなだけに、エリア内での移転が中心。  
**淀屋橋・北浜エリア:**新たに大きく空室が発生するビルもあり、空室率は上昇している。テナントの引き合いも人気のある梅田エリアに比べ少ない。  
**本町・堺筋本町エリア:**本町エリアについては今後大型テナントの退去が控えており、主要エリアの中でもさらに空室率の上昇が予想される。それに伴い募集賃料についても大きく下落することが予想される。  
**心斎橋・難波エリア:**一般的なオフィスの引き合いは少ないが、サービス業で来客を見込む引き合いは増加傾向にある。引き合いにあわせ、土日・祝日にエントランスを開放する物件もでてきている。  
**天満橋・谷町エリア:**徐々に空室率は上昇し、賃料単価も下落している。引き合いは少なく、今後も苦戦する事が予想される。

### 【福岡圏のポイント】

博多エリアは依然として人気があり引き合いは多いが、成約には至らず空室率は上昇している。福岡全体では1フロア100坪以上で、立地が良く、割安感のあるビルに引き合いが増えてきており、空室率は改善している。募集賃料については依然として厳しい状況にあり、上昇するにはまだ時間を要すると予想される。

## 《 データ概要 》

### ● 共通データ ●

調査期間：2010年10月1日～2010年10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（共益費込み）

### ● 調査棟数 ●

北海道・仙台エリア（札幌・仙台）	：	820棟	
関東エリア（東京・神奈川）	：	7,545棟	（新築ビル41棟を含む）
中部エリア（名古屋圏）	：	573棟	
関西エリア（大阪圏）	：	4,216棟	
九州・中国エリア（福岡圏）	：	873棟	
合計	：	14,027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