

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せん。

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% | 9.51% | 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% |
| | 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% | |
| | その他 | 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 |
| | 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 | |
| | その他 | 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