

2010年 11月度 全国6大都市圏調査

2010年12月14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0.27ポイント減少し9.01%

■平均募集賃料※2は27ヶ月連続下落で20,189円(前月比-220円)

【その他 都市圏】

■平均空室率は、札幌 9.16%、仙台 21.64%、名古屋 15.76%、大阪 10.80%、福岡 14.04%
札幌、仙台で減少 名古屋、大阪、福岡は上昇

■平均募集賃料は、下落傾向が続く

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11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11月度の東京主要5区の平均空室率は前月より0.27ポイント減少し9.01%となりました。11月度は千代田区(前月比-0.15ポイント)、中央区(前月比-0.43ポイント)、港区(前月比-0.22ポイント)、新宿区(前月比-0.68ポイント)の4区でそれぞれ空室率が減少しています。大規模な内部増床や経費削減を目的とした移転の動きが見られた事が要因と思われる。2010年6月の9.83%をピークに平均空室率は減少基調を辿っており、空室率は改善の兆しが伺えます。

新築ビル※3は大規模ビルが満室で竣工した事等から、空室率は29.03%と前月比6.75ポイントの大幅減少となりました。ピークの2010年5月は空室率が44.94%でしたが、募集賃料を既存ビルに近付ける等の柔軟な価格調整により、空室率は半年間で15.91ポイント減少しており、新築ビルの空室率は改善してきたと言えます。

平均募集賃料は27ヶ月連続下落で20,189円(前月比-220円)となりました。テナント確保のため値下げ競争は引き続き激化しており、フリーレントの長期化や賃料下落の動きはまだまだ続く事が予想されます。

2010年夏以降、賃料下落や大規模移転の増加により、既存・新築ビル共に空室率は改善の傾向を辿っています。しかし2011年以降は2010年度に比べ新築ビルの供給が増える事から、今後新たな二次空室の増加が懸念されてます。

今回の調査は2010年11月1日から11月30日の期間に、テナント募集を行った合計14,157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、2011年1月度(12月1日~12月31日)の調査結果は、ニュースリリース(2011年1月上旬)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】

		09/11	09/12	10/1	10/2	10/3	10/4	10/5	10/6	10/7	10/8	10/9	10/10	10/11	
北海道	札幌	10.43%	9.95%	9.59%	9.89%	9.97%	10.07%	10.43%	10.31%	10.38%	10.08%	10.17%	10.45%	9.16%	
東北	仙台	18.82%	20.81%	20.84%	20.85%	20.63%	21.24%	21.96%	20.98%	18.84%	21.54%	22.35%	21.89%	21.64%	
東京	主要5区	千代田区	6.73%	6.69%	6.91%	6.85%	7.59%	7.55%	7.87%	7.46%	7.45%	7.09%	7.02%	7.18%	7.02%
		中央区	3.60%	5.21%	5.73%	5.83%	7.21%	7.69%	8.05%	8.64%	8.70%	8.66%	8.75%	8.65%	8.21%
		港区	8.70%	8.79%	9.23%	9.71%	9.91%	11.14%	11.24%	10.95%	10.47%	10.42%	10.41%	10.12%	9.90%
		新宿区	9.89%	9.98%	10.28%	10.32%	10.10%	10.15%	10.36%	10.42%	9.81%	9.65%	8.88%	9.40%	8.72%
		渋谷区	8.63%	9.47%	9.51%	9.39%	9.18%	10.88%	11.07%	11.68%	11.60%	11.24%	10.22%	11.09%	11.21%
		平均値	7.51%	8.03%	8.33%	8.42%	8.80%	9.48%	9.72%	9.83%	9.61%	9.41%	9.06%	9.29%	9.01%
	新築平均値	22.50%	25.60%	25.08%	25.04%	30.11%	42.49%	44.94%	43.24%	44.74%	42.86%	38.56%	35.78%	29.03%	
	その他	品川区	6.86%	6.61%	7.01%	6.83%	6.74%	7.38%	7.80%	8.01%	10.64%	10.75%	10.70%	11.75%	11.91%
		豊島区	5.50%	5.98%	5.61%	5.89%	5.74%	5.64%	5.60%	5.68%	5.81%	6.05%	6.47%	6.95%	7.45%
		台東区	8.53%	9.13%	9.41%	9.42%	9.85%	8.27%	7.80%	8.15%	8.51%	12.39%	11.20%	11.22%	11.12%
江東区		6.62%	7.40%	8.14%	8.38%	8.93%	9.42%	10.09%	10.97%	10.64%	12.42%	14.01%	14.30%	13.94%	
神奈川	横浜	9.66%	9.81%	9.64%	10.02%	10.01%	9.98%	10.49%	11.64%	15.05%	16.10%	16.63%	16.62%	15.94%	
名古屋	名駅エリア	9.48%	9.80%	10.13%	10.11%	10.48%	12.65%	13.39%	12.41%	12.29%	12.01%	12.40%	12.03%	12.15%	
	伏見・丸の内エリア	16.47%	18.72%	19.11%	19.38%	18.48%	18.31%	18.65%	18.21%	17.32%	17.91%	17.72%	17.38%	17.51%	
	栄・久屋大通エリア	15.18%	15.33%	15.73%	16.09%	17.23%	17.46%	17.66%	17.64%	17.62%	17.90%	17.36%	17.33%	17.62%	
	平均値	13.71%	14.62%	14.99%	15.19%	15.40%	16.14%	16.50%	16.09%	15.74%	15.94%	15.83%	15.58%	15.76%	
大阪	北区	7.43%	7.31%	8.16%	7.53%	8.40%	8.37%	8.53%	8.76%	8.30%	9.01%	8.61%	8.56%	9.33%	
	西区	11.58%	12.86%	13.76%	13.60%	13.35%	13.29%	13.94%	13.88%	14.54%	14.42%	13.48%	13.86%	14.06%	
	中央区	8.79%	9.00%	10.47%	10.16%	10.78%	10.17%	11.10%	11.37%	11.39%	11.41%	11.15%	10.88%	10.89%	
	淀川区	8.31%	10.32%	10.70%	10.65%	10.59%	10.35%	8.95%	8.60%	9.02%	9.34%	8.67%	9.34%	8.90%	
	平均値	9.03%	9.87%	10.77%	10.49%	10.78%	10.55%	10.63%	10.65%	10.81%	11.05%	10.48%	10.66%	10.80%	
福岡	赤坂エリア	19.53%	19.88%	19.53%	17.03%	17.10%	16.13%	15.37%	14.71%	14.53%	14.38%	13.67%	13.26%	12.90%	
	天神エリア	12.25%	12.59%	12.25%	13.77%	13.64%	13.25%	12.39%	14.93%	14.93%	14.17%	14.21%	13.81%	14.07%	
	呉服町エリア	14.67%	14.61%	14.67%	15.00%	16.08%	15.15%	14.18%	14.36%	14.22%	13.69%	13.38%	12.52%	12.72%	
	博多駅前エリア	15.17%	14.96%	16.32%	16.51%	15.37%	15.29%	15.64%	16.10%	16.00%	16.05%	15.60%	16.43%	16.36%	
	博多駅東エリア	13.43%	13.25%	13.43%	13.40%	13.60%	14.26%	13.46%	13.92%	13.30%	13.57%	13.36%	13.48%	14.14%	
	平均値	15.04%	15.06%	15.24%	15.14%	15.16%	14.82%	14.21%	14.80%	14.60%	14.37%	14.04%	13.90%	14.04%	

【大型ビル 直近13カ月 平均募集賃料推移】

		09/11	09/12	10/1	10/2	10/3	10/4	10/5	10/6	10/7	10/8	10/9	10/10	10/11	
北海道	札幌	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	10,207円	
東北	仙台	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	9,122円	
東京	主要5区	千代田区	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	23,320円
		中央区	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	18,598円
		港区	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	19,697円
		新宿区	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	18,322円
		渋谷区	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	21,010円
		平均値	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	20,189円
	新築平均値	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	22,586円	
	その他	品川区	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	15,082円
		豊島区	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	17,667円
		台東区	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	16,049円
江東区		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	13,843円	
神奈川	横浜	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	12,904円	
名古屋	名駅エリア	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	17,870円	
	伏見・丸の内エリア	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	14,189円	
	栄・久屋大通エリア	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	15,106円	
	平均値	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	15,722円	
大阪	北区	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	13,322円	
	西区	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	9,227円	
	中央区	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	11,319円	
	淀川区	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	11,102円	
	平均値	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	11,243円	
福岡	赤坂エリア	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	9,722円	
	天神エリア	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	12,900円	
	呉服町エリア	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	9,724円	
	博多駅前エリア	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	10,655円	
	博多駅東エリア	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	9,309円	
	平均値	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	10,462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: 賃貸条件の緩和により、経費削減に伴う移転の動きが引き続き多く見られた。テナントの賃貸条件だけでなく設備のリニューアルも含めた要望に対し、オーナーが柔軟に対応するケースが多く見受けられ、引き合いが増えてきている。来春に向けた引き合いも増えてきており、市場の活性化に期待がかかる。

【仙台圏のポイント】

仙台駅西口エリア: 今年竣工した仙台トラストタワーが、40坪弱の小型案件から350坪程度の大型案件まで柔軟に条件を提示する事で、徐々にではあるが成約へ向けた動きが活発になり、空室は5割程度まで回復してきた。

仙台駅東口エリア: 先月同様に東口内での引き合いは依然増えており、さらに賃貸条件の良さから10坪~30坪クラスのビルに成約が多く見られる。経費削減以外にも、面積を縮小して坪単価の高いビルへグレード感を求めた移転の動きも出てきている。

【名古屋圏のポイント】

名古屋駅前周辺エリア: 100坪を超える大型解約や部分返却での解約が相次ぎ、前月に引き続き空室率が上昇している。

伏見・丸の内エリア: 新規の大型出店等も見受けられたが、それ以上に600坪以上の大型案件が栄エリアへ移転する等、他エリアへの移転が相次いだ為、空室率は上昇した。

栄・久屋大通エリア: 成約事例は多いものの、大型案件が他エリアに移転したため空室率は上昇した。

【大阪圏のポイント】

北梅田エリア: 大型の募集予定が増加しており、今後も空室率が上昇する見通し。その影響を受けて募集賃料が下落する事が懸念される。

南梅田エリア: もともと立地条件の良さからニーズが強い事も要因の一つであるが、募集賃料をさらに下げた事により、空室を大幅に改善した物件が増えてきた。

肥後橋エリア: 依然として大型物件の空室が改善されない為、除々にではあるが募集賃料を見直しする物件が増えてきている。

新大阪エリア: JR新大阪駅北側の空室率は減少してきているが、エリア全体としては引き合いが少なく、やや停滞気味である。

淀屋橋・北浜エリア: 特別大きな動きが無かったが、平均募集賃料は下落している。

本町・堺筋本町エリア: 近々大型の募集が予定されている影響から、既に空室を抱えている物件はキャンペーンを実施するなどの動きが盛んになっている。

心斎橋・難波エリア: 心斎橋では募集を予定している物件が控えている事や、一般事務所に対するニーズが依然として少ない事から、更なる苦戦が予想される。

天満橋・谷町エリア: 引き合いが依然少ない為、他エリアよりも平均募集賃料は低くなっている。今後も市況の回復までには相当な時間を要すると推測される。

【福岡圏のポイント】

福岡エリア: 期間限定でキャンペーンを行っている物件も一部で見られた事から、テナントの動きが徐々にではあるが活発化しているが、空室率は上昇に転じた。平均募集賃料については高稼働の一部のビルで値下げ幅を少なくしているが、既存ビルを中心にほぼ横這いの状況が続いている。依然としてテナントに有利な市況は続いている事から、平均募集賃料については当面横這いが続く予想される。

《 データ概要 》

● 共通データ ●

調査期間：2010年11月1日～2010年11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（共益費込み）

● 調査棟数 ●

北海道・仙台エリア（札幌・仙台）	：	823棟	
関東エリア（東京・神奈川）	：	7,667棟	（新築ビル41棟を含む）
中部エリア（名古屋圏）	：	577棟	
関西エリア（大阪圏）	：	4,216棟	
九州・中国エリア（福岡圏）	：	874棟	
合計	：	14,157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 ■

代表取締役社長：林 豊吉

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