

# 2010年 12月度 全国6大都市圏調査

2011年1月17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0.09ポイント減少し8.92%  
2010年3月以来、8%台に回復
- 平均募集賃料※2は28ヶ月連続下落で20,072円(前月比-117円)

## 【その他 都市圏】

- 平均空室率は、札幌 9.00%、仙台 21.76%、名古屋 15.75%、大阪 10.71%、福岡 14.32%  
札幌、名古屋、大阪で減少 仙台、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12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12月度の東京主要5区の大型ビル平均空室率は8.92%(前月比-0.09ポイント)となり、2010年3月以来9カ月ぶりに8%台に回復しました。最も空室率が減少したのは渋谷区で、前月比-0.83ポイント減少の10.38%となりました。渋谷区では成約件数が解約件数を大きく上回っており、解約・減床の動きに歯止めがかかりつつある状況が窺えます。

新築ビル※3の空室率は17.92%(前月比-11.11%)と大幅に減少し、5ヶ月連続の改善となりました。まとまった面積が取れる大規模ビルで成約が相次いでおり、約2年ぶりに空室率が10%台まで回復しております。

平均募集賃料は28ヶ月連続下落で20,072円(前月比-117円)となりました。依然として柔軟な価格調整が進んでおり、価格を下げた事で成約に至るケースが数多くみられます。募集賃料の下落幅は小幅ですが、改善の兆しは伺えず1万円台も目前となりました。

空室率は改善傾向と言えますが、300坪以上の大規模ビルへの移転に集中しており、全体的な改善には至っていません。又、募集賃料に柔軟な対応をしているオーナーが多く見られますが、価格調整に積極的なオーナーと消極的なオーナーでビルの稼働率に大きな差がでており、空室状況は二極化してきた感があります。

今回の調査は2010年12月1日から12月31日の期間に、テナント募集を行った合計14,144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2月度(1月1日～1月31日)の調査結果は、ニュースリリース(2011年2月中旬)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】

		09/12	10/1	10/2	10/3	10/4	10/5	10/6	10/7	10/8	10/9	10/10	10/11	10/12	
北海道	札幌	9.95%	9.59%	9.89%	9.97%	10.07%	10.43%	10.31%	10.38%	10.08%	10.17%	10.45%	9.16%	9.00%	
東北	仙台	20.81%	20.84%	20.85%	20.63%	21.24%	21.96%	20.98%	18.84%	21.54%	22.35%	21.89%	21.64%	21.76%	
東京	主要5区	千代田区	6.69%	6.91%	6.85%	7.59%	7.55%	7.87%	7.46%	7.45%	7.09%	7.02%	7.18%	7.02%	7.20%
		中央区	5.21%	5.73%	5.83%	7.21%	7.69%	8.05%	8.64%	8.70%	8.66%	8.75%	8.65%	8.21%	8.14%
		港区	8.79%	9.23%	9.71%	9.91%	11.14%	11.24%	10.95%	10.47%	10.42%	10.41%	10.12%	9.90%	9.91%
		新宿区	9.98%	10.28%	10.32%	10.10%	10.15%	10.36%	10.42%	9.81%	9.65%	8.88%	9.40%	8.72%	9.00%
		渋谷区	9.47%	9.51%	9.39%	9.18%	10.88%	11.07%	11.68%	11.60%	11.24%	10.22%	11.09%	11.21%	10.38%
		平均値	8.03%	8.33%	8.42%	8.80%	9.48%	9.72%	9.83%	9.61%	9.41%	9.06%	9.29%	9.01%	8.92%
	新築平均値	25.60%	25.08%	25.04%	30.11%	42.49%	44.94%	43.24%	44.74%	42.86%	38.56%	35.78%	29.03%	17.92%	
	その他	品川区	6.61%	7.01%	6.83%	6.74%	7.38%	7.80%	8.01%	10.64%	10.75%	10.70%	11.75%	11.91%	11.43%
		豊島区	5.98%	5.61%	5.89%	5.74%	5.64%	5.60%	5.68%	5.81%	6.05%	6.47%	6.95%	7.45%	7.52%
		台東区	9.13%	9.41%	9.42%	9.85%	8.27%	7.80%	8.15%	8.51%	12.39%	11.20%	11.22%	11.12%	10.81%
江東区		7.40%	8.14%	8.38%	8.93%	9.42%	10.09%	10.97%	10.64%	12.42%	14.01%	14.30%	13.94%	14.06%	
神奈川	横浜	9.81%	9.64%	10.02%	10.01%	9.98%	10.49%	11.64%	15.05%	16.10%	16.63%	16.62%	15.94%	15.16%	
名古屋	名駅エリア	9.80%	10.13%	10.11%	10.48%	12.65%	13.39%	12.41%	12.29%	12.01%	12.40%	12.03%	12.15%	12.78%	
	伏見・丸の内エリア	18.72%	19.11%	19.38%	18.48%	18.31%	18.65%	18.21%	17.32%	17.91%	17.72%	17.38%	17.51%	17.75%	
	栄・久屋大通エリア	15.33%	15.73%	16.09%	17.23%	17.46%	17.46%	17.64%	17.62%	17.90%	17.36%	17.33%	17.62%	16.71%	
	平均値	14.62%	14.99%	15.19%	15.40%	16.14%	16.50%	16.09%	15.74%	15.94%	15.83%	15.58%	15.76%	15.75%	
大阪	北区	7.31%	8.16%	7.53%	8.40%	8.37%	8.53%	8.76%	8.30%	9.01%	8.61%	8.56%	9.33%	9.41%	
	西区	12.86%	13.76%	13.60%	13.35%	13.29%	13.94%	13.88%	14.54%	14.42%	13.48%	13.86%	14.06%	14.23%	
	中央区	9.00%	10.47%	10.16%	10.78%	10.17%	11.10%	11.37%	11.39%	11.41%	11.15%	10.88%	10.89%	10.62%	
	淀川区	10.32%	10.70%	10.65%	10.59%	10.35%	8.95%	8.60%	9.02%	9.34%	8.67%	9.34%	8.90%	8.58%	
	平均値	9.87%	10.77%	10.49%	10.78%	10.55%	10.63%	10.65%	10.81%	11.05%	10.48%	10.66%	10.80%	10.71%	
福岡	赤坂エリア	19.88%	19.53%	17.03%	17.10%	16.13%	15.37%	14.71%	14.53%	14.38%	13.67%	13.26%	12.90%	13.05%	
	天神エリア	12.59%	12.25%	13.77%	13.64%	13.25%	12.39%	14.93%	14.93%	14.17%	14.21%	13.81%	14.07%	14.08%	
	呉服町エリア	14.61%	14.67%	15.00%	16.08%	15.15%	14.18%	14.36%	14.22%	13.69%	13.38%	12.52%	12.72%	12.69%	
	博多駅前エリア	14.96%	16.32%	16.51%	15.37%	15.29%	15.64%	16.10%	16.00%	16.05%	15.60%	16.43%	16.36%	17.08%	
	博多駅東エリア	13.25%	13.43%	13.40%	13.60%	14.26%	13.46%	13.92%	13.30%	13.57%	13.36%	13.48%	14.14%	14.68%	
	平均値	15.06%	15.24%	15.14%	15.16%	14.82%	14.21%	14.80%	14.60%	14.37%	14.04%	13.90%	14.04%	14.32%	

## 【大型ビル 直近13カ月 平均募集賃料推移】

		09/12	10/1	10/2	10/3	10/4	10/5	10/6	10/7	10/8	10/9	10/10	10/11	10/12	
北海道	札幌	10,448円	10,639円	10,994円	10,539円	10,669円	10,579円	10,547円	10,768円	10,884円	10,957円	10,920円	10,965円	10,779円	
東北	仙台	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	9,089円	
東京	主要5区	千代田区	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	23,179円
		中央区	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	18,385円
		港区	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	19,531円
		新宿区	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	18,258円
		渋谷区	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	21,007円
		平均値	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	20,072円
	新築平均値	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	22,174円	
	その他	品川区	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	15,087円
		豊島区	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	17,940円
		台東区	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	16,273円
江東区		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	13,970円	
神奈川	横浜	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	12,888円	
名古屋	名駅エリア	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	17,800円	
	伏見・丸の内エリア	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	14,190円	
	栄・久屋大通エリア	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	15,101円	
	平均値	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	15,697円	
大阪	北区	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	13,276円	
	西区	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	9,227円	
	中央区	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	11,322円	
	淀川区	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	11,218円	
	平均値	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	11,261円	
福岡	赤坂エリア	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	9,542円	
	天神エリア	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	12,785円	
	呉服町エリア	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	9,858円	
	博多駅前エリア	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	10,822円	
	博多駅東エリア	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	8,959円	
	平均値	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	10,393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】

札幌駅前エリアから大通エリアにかけて既存ビルの条件緩和により、潜在的にニーズのあったテナントの引き合いが多くなってきている。値ごろ感のある大型オフィスにも注目が集まり、春に向けた具体的な引き合いが多く見られるようになってきた。又、今秋には駅前エリアで新築オフィスが竣工し、その動きにも注目があつまる。道外企業の新規出店や独立・開業の引き合いも増えている為、今後の札幌オフィスマーケットの空室率改善に期待がかかる。

### 【仙台圏のポイント】

仙台駅西口は先月に引き続き10坪～20坪の引き合いが多いが、新築ビルよりも面積が確保できる既存ビルへの成約が目立っている。また、仙台の中心部に位置するビルでは、坪単価@7,000円台のフリーレント12ヶ月という破格の条件を出すビルも出てきている。仙台駅東口では、築浅で好条件のビルへの引き合いが目立ってきている。

### 【名古屋圏のポイント】

**名古屋駅前周辺エリア**: 同じエリア内での大型の集約移転や新規出店の動きも見られるが、依然他エリアへの移転や名古屋撤退も多いことから空室率は上昇傾向にある。

**伏見・丸の内エリア**: 集約に伴う移転など、大型の解約が数件あったことにより、空室率は再び上昇傾向にある。

**栄・久屋大通エリア**: 大型の集約移転や、100坪を超える新規出店また他エリアからの移転もあり、空室率は改善傾向にある。

### 【大阪圏のポイント】

**北梅田エリア**: 大型空室の募集が新たに市場へ出てくることにより、今後募集賃料は下落していくことが予想される。

**南梅田エリア**: 西梅田を中心として徐々に成約が増えてきている。又、募集賃料は一時に比べて下落していることから、拡張や立地改善、設備改善など前向きに移転を検討しているテナントの引き合いは多い。

**肥後橋エリア**: 先月に引き続き大きな動きはなく引き合いは少ない。大型空室をかかえているビルについては、募集賃料を大きく引き下げてテナント誘致をする傾向が強い。

**新大阪エリア**: 新大阪駅前の物件を中心に、募集賃料を大きく引き下げて条件を提示し、誘致をしているケースが増えてきた。その影響もあり空室率はやや改善している。

**淀屋橋・北浜エリア**: 特に淀屋橋界隈での空室が先月よりも増加したことにより、エリアの募集賃料も下落してきた。

**本町・堺筋本町エリア**: 一部のビルでは成約が見られるが、近々大型空室が発生し新規募集を行う物件も控えている為、オーナーの危機感が高く、今後も賃料の下落が予想される。

**心斎橋・難波エリア**: 空室率はほぼ横ばい傾向にある。立地的な要因からテナントのニーズは低く、引き続き苦戦すると予想される。

**天満橋・谷町エリア**: 府庁関連の南港への移転に伴い空室率が大幅に上昇しているが、引き合いは少ない。今後は賃料を大きく引き下げて募集する物件が増加すると予想される。

### 【福岡圏のポイント】

テナントの動きが出始めており成約も相次いでみられるが、募集賃料は既存ビルを中心に横ばいの状況が続いている。需要期で空室を埋めてしまいたいオーナーについては、期間限定のキャンペーン価格で募集を行い、一気に埋め戻してくる可能性も有る。いずれにしても、テナント側の予算が厳しい状況に変わりはないので、募集賃料についてはまだ横這いが続くものと思われる。

## 《 データ概要 》

### ● 共通データ ●

調査期間：2010年12月1日～2010年12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）	：	821棟	
関東エリア（東京・神奈川）	：	7,655棟	（新築ビル39棟を含む）
中部エリア（名古屋圏）	：	578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	：	14,144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