

2011年 1月度 全国6大都市圏調査

2011年2月15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0.32ポイント増加し 9.24%

■平均募集賃料※2は29ヶ月連続下落で20,027円(前月比-45円)

【その他 都市圏】

■平均空室率は、札幌8.84%、仙台22.08%、名古屋15.64%、大阪10.67%、福岡13.94%
仙台以外で改善へ

■平均募集賃料は、緩やかな下落が続く

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、2011年1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】

2011年1月度の東京主要5区の大型ビル平均空室率は9.24%(前月比+0.32ポイント)となりました。最も空室率が上昇したのは渋谷区で、前月比+1.34ポイント増加の11.72%となりました。渋谷区では新築ビルへの統合移転に伴う大型解約が発生した事が、空室率を上昇させた要因と考えられます。又、港区に於いても、新築ビルへの移転に伴う大型解約が発生した事で、空室率は前月比0.38ポイント増加の10.29%となっております。これらの新築ビルへの移転の背景には、まとまった面積が取れる新築ビルに値頃感がある事が理由としてあげられます。

新築ビル※3の空室率は22.56%(前月比+4.64ポイント増加)となり、5ヶ月連続の下落から再び上昇に転じました。新築ビルへの移転は目立ってきてはいますが、1月は主要5区で新築ビルの竣工が多かった影響により空室率が上昇に転じています。

平均募集賃料は29ヶ月連続下落で20,027円(前月比-45円)となりました。ここに来て下落幅が小幅になってきていますが、この背景にはフリーレントや段階賃料等で賃料を調整するオーナーが増えている事が影響していると考えられます。

昨年同様に300坪超で値頃感のあるビルへの統合・集約移転が目立っており、これらの移転等に伴う中小ビルの二次空室の増加が続いています。しかし反面では、内部増床や拡張の動きも徐々に聞かれるようになってきており、回復への兆しが見え始めた感もあります。

今回の調査は2011年1月1日から1月31日の期間に、テナント募集を行った合計14,647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(2月1日~2月28日)の調査結果は、ニュースリリース(2011年3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】

		10/1	10/2	10/3	10/4	10/5	10/6	10/7	10/8	10/9	10/10	10/11	10/12	11/01	
北海道	札幌	9.59%	9.89%	9.97%	10.07%	10.43%	10.31%	10.38%	10.08%	10.17%	10.45%	9.16%	9.00%	8.84%	
東北	仙台	20.84%	20.85%	20.63%	21.24%	21.96%	20.98%	18.84%	21.54%	22.35%	21.89%	21.64%	21.76%	22.08%	
東京	主要5区	千代田区	6.91%	6.85%	7.59%	7.55%	7.87%	7.46%	7.45%	7.09%	7.02%	7.18%	7.02%	7.20%	7.12%
		中央区	5.73%	5.83%	7.21%	7.69%	8.05%	8.64%	8.70%	8.66%	8.75%	8.65%	8.21%	8.14%	8.20%
		港区	9.23%	9.71%	9.91%	11.14%	11.24%	10.95%	10.47%	10.42%	10.41%	10.12%	9.90%	9.91%	10.29%
		新宿区	10.28%	10.32%	10.10%	10.15%	10.36%	10.42%	9.81%	9.65%	8.88%	9.40%	8.72%	9.00%	8.88%
		渋谷区	9.51%	9.39%	9.18%	10.88%	11.07%	11.68%	11.60%	11.24%	10.22%	11.09%	11.21%	10.38%	11.72%
		平均値	8.33%	8.42%	8.80%	9.48%	9.72%	9.83%	9.61%	9.41%	9.06%	9.29%	9.01%	8.92%	9.24%
	その他	新築平均値	25.08%	25.04%	30.11%	42.49%	44.94%	43.24%	44.74%	42.86%	38.56%	35.78%	29.03%	17.92%	22.56%
		品川区	7.01%	6.83%	6.74%	7.38%	7.80%	8.01%	10.64%	10.75%	10.70%	11.75%	11.91%	11.43%	9.48%
		豊島区	5.61%	5.89%	5.74%	5.64%	5.60%	5.68%	5.81%	6.05%	6.47%	6.95%	7.45%	7.52%	7.09%
		台東区	9.41%	9.42%	9.85%	8.27%	7.80%	8.15%	8.51%	12.39%	11.20%	11.22%	11.12%	10.81%	10.43%
江東区	8.14%	8.38%	8.93%	9.42%	10.09%	10.97%	10.64%	12.42%	14.01%	14.30%	13.94%	14.06%	15.97%		
神奈川	横浜	9.64%	10.02%	10.01%	9.98%	10.49%	11.64%	15.05%	16.10%	16.63%	16.62%	15.94%	15.16%	14.09%	
名古屋	名駅エリア	10.13%	10.11%	10.48%	12.65%	13.39%	12.41%	12.29%	12.01%	12.40%	12.03%	12.15%	12.78%	12.90%	
	伏見・丸の内エリア	19.11%	19.38%	18.48%	18.31%	18.65%	18.21%	17.32%	17.91%	17.72%	17.38%	17.51%	17.75%	18.06%	
	栄・久屋大通エリア	15.73%	16.09%	17.23%	17.46%	17.46%	17.64%	17.62%	17.90%	17.36%	17.33%	17.62%	16.71%	15.97%	
	平均値	14.99%	15.19%	15.40%	16.14%	16.50%	16.09%	15.74%	15.94%	15.83%	15.58%	15.76%	15.75%	15.64%	
大阪	北区	8.16%	7.53%	8.40%	8.37%	8.53%	8.76%	8.30%	9.01%	8.61%	8.56%	9.33%	9.41%	9.30%	
	西区	13.76%	13.60%	13.35%	13.29%	13.94%	13.88%	14.54%	14.42%	13.48%	13.86%	14.06%	14.23%	14.32%	
	中央区	10.47%	10.16%	10.78%	10.17%	11.10%	11.37%	11.39%	11.41%	11.15%	10.88%	10.89%	10.62%	10.36%	
	淀川区	10.70%	10.65%	10.59%	10.35%	8.95%	8.60%	9.02%	9.34%	8.67%	9.34%	8.90%	8.58%	8.70%	
	平均値	10.77%	10.49%	10.78%	10.55%	10.63%	10.65%	10.81%	11.05%	10.48%	10.66%	10.80%	10.71%	10.67%	
福岡	赤坂エリア	19.53%	17.03%	17.10%	16.13%	15.37%	14.71%	14.53%	14.38%	13.67%	13.26%	12.90%	13.05%	12.61%	
	天神エリア	12.25%	13.77%	13.64%	13.25%	12.39%	14.93%	14.93%	14.17%	14.21%	13.81%	14.07%	14.08%	13.92%	
	呉服町エリア	14.67%	15.00%	16.08%	15.15%	14.18%	14.36%	14.22%	13.69%	13.38%	12.52%	12.72%	12.69%	12.23%	
	博多駅前エリア	16.32%	16.51%	15.37%	15.29%	15.64%	16.10%	16.00%	16.05%	15.60%	16.43%	16.36%	17.08%	17.14%	
	博多駅東エリア	13.43%	13.40%	13.60%	14.26%	13.46%	13.92%	13.30%	13.57%	13.36%	13.48%	14.14%	14.68%	13.80%	
	平均値	15.24%	15.14%	15.16%	14.82%	14.21%	14.80%	14.60%	14.37%	14.04%	13.90%	14.04%	14.32%	13.94%	

【大型ビル 直近13カ月 平均募集賃料推移】

		10/1	10/2	10/3	10/4	10/5	10/6	10/7	10/8	10/9	10/10	10/11	10/12	11/01	
北海道	札幌	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	10,699円	
東北	仙台	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	9,093円	
東京	主要5区	千代田区	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	23,234円
		中央区	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	18,374円
		港区	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	19,698円
		新宿区	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	18,159円
		渋谷区	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	20,669円
		平均値	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	20,027円
	その他	新築平均値	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	22,909円
		品川区	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	15,246円
		豊島区	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	18,075円
		台東区	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	16,112円
江東区	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	13,816円		
神奈川	横浜	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	12,645円	
名古屋	名駅エリア	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	17,905円	
	伏見・丸の内エリア	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	14,086円	
	栄・久屋大通エリア	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	15,211円	
	平均値	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	15,734円	
大阪	北区	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	13,399円	
	西区	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	9,183円	
	中央区	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	11,096円	
	淀川区	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	11,048円	
	平均値	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	11,182円	
福岡	赤坂エリア	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	10,360円	
	天神エリア	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	12,594円	
	呉服町エリア	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	9,433円	
	博多駅前エリア	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	9,964円	
	博多駅東エリア	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	8,356円	
	平均値	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	10,141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】

札幌市の空室率は、8.84%(前月比:-0.16ポイント)、平均募集賃料は、10,699円(前月比:-80円)となりました。空室率が8%台に改善されたのは26カ月ぶりです。空室率改善の背景には、既存ビルの条件緩和が進み、オフィスの借り換えをするテナントが増えたことが考えられます。又、募集賃料に底値感が出てきた事で、賃料の見直しをする企業も増えてきてきました。今後は北海道外の企業が札幌に進出する事に伴った、空室率の改善が期待されています。

【仙台圏のポイント】

仙台市の空室率は、22.08%(前月比:+0.32ポイント)、平均募集賃料は、9,093円(前月比:+4円)となりました。全体的に縮小や撤退の動きは少なくなってきていますが、大型の解約が発生した事により空室率が上昇しました。仙台駅西口エリアは移転の話も聞かれましたが、二次空室が発生した事で空室率が上昇しています。仙台駅東口エリアでは駐車場確保が難しい状況となっており、駐車場を確保する事がテナント誘致のポイントにもなっています。

【名古屋圏のポイント】

名古屋市の平均空室率は、15.64%(前月比:-0.11ポイント)、平均募集賃料は、15,734円(前月比:+37円)となった。栄・久屋大通エリアは、400坪超の移転により空室率は改善しました。反面、名古屋駅前エリアと伏見・丸の内エリアでは、50坪未満の小規模の解約が多く見られ空室率は上昇しました。全体的に大きな変化はありませんが、大型の新築ビルが柔軟な価格調整を行った事で空室を改善している事から、今後も価格競争は続く事が予想されます。

【大阪圏のポイント】

大阪市の平均空室率は、10.67%(前月比:-0.04ポイント)、平均募集賃料は、11,182円(前月比:-79円)となりました。全体的に移転の動きが活発化した事で、若干ではありますが空室率が改善致しました。しかし、今後の解約予告による二次空室が懸念されており、継続した空室率の改善は厳しいとみられています。各エリア毎のポイントは以下の通りです。

北梅田エリア:大通りに面する物件に対して来店型のオフィスニーズが増加しており、全体的に引き合いが増加傾向にあります。

南梅田エリア:西梅田周辺の空室率は改善傾向ですが、全体的な空室率は改善していません。

肥後橋エリア:空室が埋まらず募集賃料も下落傾向です。中でも御堂筋界隈の物件で募集賃料の下落が目立ちます。

新大阪エリア:宮原エリアの大型物件で成約が増加しており、空室率は改善しています。

淀屋橋・北浜エリア:御堂筋沿の大型物件の募集賃料下落に伴って、エリア全体の募集賃料が下落しています。

本町・堺筋本町エリア:プライスリーダーとなっていた物件が大型空室を抱えていることで、募集賃料を引下げています。大阪の中でも特に空室率が高いエリアとなっています。

心斎橋・難波エリア:来店型オフィスのニーズは依然として多いエリアで、好立地で築浅物件への引き合いが目立っています。

天満橋・谷町エリア:大型空室を抱える物件が多く、移転ニーズは他エリアに比べ少ないです。

【福岡圏のポイント】

福岡市の平均空室率は、13.94%(前月比:-0.38ポイント)、平均募集賃料は、10,141円(前月比:-252円)となりました。竣工後1~3年のビルへの移転は一段落した感がありますが、既存ビルを中心とした動きが活発化した事により空室率は改善致しました。今後、福岡での新規出店を予定している企業があり、更なる空室率の改善が期待されます。平均募集賃料は、空室率の高いビルが募集賃料を引下げてテナント誘致をする動きが多く、依然として下落傾向を辿っています。

《 データ概要 》

● 共通データ ●

調査期間：2011年1月1日～2011年1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）	：	815棟	
関東エリア（東京・神奈川）	：	8,156棟	（新築ビル37棟を含む）
中部エリア（名古屋圏）	：	582棟	
関西エリア（大阪圏）	：	4,216棟	
九州・中国エリア（福岡圏）	：	878棟	
合計	：	14,647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