

2011年 2月度 全国6大都市圏調査

2011年3月15日作成

【東京主要5区】

■大型ビル※₁の平均空室率は 8.85% (前月より0.39ポイント減少)

■平均募集賃料※₂は30ヶ月連続下落で 19,713円 (前月比-314円)
ビルディング企画調査初の1万円台へ

【その他 都市圏】

■平均空室率は、札幌8.70%、仙台22.39%、名古屋15.51%、大阪10.61%、福岡13.67%
前月同様に仙台以外で改善傾向へ

■平均募集賃料は、福岡がやや上昇、他エリア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2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2月度の東京主要5区の大型ビル平均空室率は8.85%(前月比-0.39ポイント)となり、主要5区の全てで空室率が改善致しました。最も空室率が改善したのは渋谷区で、前月比1.52ポイント減の10.20%となりました。渋谷区では、渋谷駅周辺的大型ビルにおいて300坪超の成約が相次いだ事が要因で、空室率が改善したと考えられます。この動きにより渋谷駅周辺では、まとまった面積が確保できる大型ビルが品薄状態となっており、今後の更なる改善に期待がかかります。

平均募集賃料は主要5区の全てで前月より下落し、30ヶ月連続の下落で19,713円(前月比-314円)となり、ビルディング企画の調査では初の1万円台に突入致しました。平均募集賃料はこの30ヶ月間で約40%下落していますが、フリーレントの長期化や段階賃料等を考慮した場合、更なる下落幅であったと推測されます。

新築ビル※₃の空室率は23.56%(前月比+1.00ポイント)となり、2ヶ月連続の上昇となりました。平均募集賃料は23,825円と前月より916円上昇していますが、既存ビルよりも値頃感がある事で、引合いが多い状況が続いています。

徐々にですが拡張や集約に伴った増床移転が増加しており、空室率改善への兆しが伺えますが、この背景には価格を下げた事によって成約に至ったケースも多く見られており、本格的な回復には時間を要すると思われます。

今回の調査は2011年2月1日から2月28日の期間に、テナント募集を行った合計12,451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3月度(3月1日~3月31日)の調査結果は、ニュースリリース(2011年4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

2011年3月11日(金)に発生した東北地方太平洋沖地震により、被災された皆様へは謹んでお見舞い申し上げ、一日も早い復旧をお祈り致します。

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】

| | | 10/2 | 10/3 | 10/4 | 10/5 | 10/6 | 10/7 | 10/8 | 10/9 | 10/10 | 10/11 | 10/12 | 11/01 | 11/02 | |
|-----|-----------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 北海道 | 札幌 | 9.89% | 9.97% | 10.07% | 10.43% | 10.31% | 10.38% | 10.08% | 10.17% | 10.45% | 9.16% | 9.00% | 8.84% | 8.70% | |
| 東北 | 仙台 | 20.85% | 20.63% | 21.24% | 21.96% | 20.98% | 18.84% | 21.54% | 22.35% | 21.89% | 21.64% | 21.76% | 22.08% | 22.39% | |
| 東京 | 主要5区 | 千代田区 | 6.85% | 7.59% | 7.55% | 7.87% | 7.46% | 7.45% | 7.09% | 7.02% | 7.18% | 7.02% | 7.20% | 7.12% | 6.98% |
| | | 中央区 | 5.83% | 7.21% | 7.69% | 8.05% | 8.64% | 8.70% | 8.66% | 8.75% | 8.65% | 8.21% | 8.14% | 8.20% | 8.02% |
| | | 港区 | 9.71% | 9.91% | 11.14% | 11.24% | 10.95% | 10.47% | 10.42% | 10.41% | 10.12% | 9.90% | 9.91% | 10.29% | 10.22% |
| | | 新宿区 | 10.32% | 10.10% | 10.15% | 10.36% | 10.42% | 9.81% | 9.65% | 8.88% | 9.40% | 8.72% | 9.00% | 8.88% | 8.83% |
| | | 渋谷区 | 9.39% | 9.18% | 10.88% | 11.07% | 11.68% | 11.60% | 11.24% | 10.22% | 11.09% | 11.21% | 10.38% | 11.72% | 10.20% |
| | | 平均値 | 8.42% | 8.80% | 9.48% | 9.72% | 9.83% | 9.61% | 9.41% | 9.06% | 9.29% | 9.01% | 8.92% | 9.24% | 8.85% |
| | その他 | 新築平均値 | 25.04% | 30.11% | 42.49% | 44.94% | 43.24% | 44.74% | 42.86% | 38.56% | 35.78% | 29.03% | 17.92% | 22.56% | 23.56% |
| | | 品川区 | 6.83% | 6.74% | 7.38% | 7.80% | 8.01% | 10.64% | 10.75% | 10.70% | 11.75% | 11.91% | 11.43% | 9.48% | 12.20% |
| | | 豊島区 | 5.89% | 5.74% | 5.64% | 5.60% | 5.68% | 5.81% | 6.05% | 6.47% | 6.95% | 7.45% | 7.52% | 7.09% | 6.77% |
| | | 台東区 | 9.42% | 9.85% | 8.27% | 7.80% | 8.15% | 8.51% | 12.39% | 11.20% | 11.22% | 11.12% | 10.81% | 10.43% | 9.58% |
| 江東区 | 8.38% | 8.93% | 9.42% | 10.09% | 10.97% | 10.64% | 12.42% | 14.01% | 14.30% | 13.94% | 14.06% | 15.97% | 18.62% | | |
| 神奈川 | 横浜 | 10.02% | 10.01% | 9.98% | 10.49% | 11.64% | 15.05% | 16.10% | 16.63% | 16.62% | 15.94% | 15.16% | 14.09% | 14.12% | |
| 名古屋 | 名駅エリア | 10.11% | 10.48% | 12.65% | 13.39% | 12.41% | 12.29% | 12.01% | 12.40% | 12.03% | 12.15% | 12.78% | 12.90% | 12.39% | |
| | 伏見・丸の内エリア | 19.38% | 18.48% | 18.31% | 18.65% | 18.21% | 17.32% | 17.91% | 17.72% | 17.38% | 17.51% | 17.75% | 18.06% | 18.03% | |
| | 栄・久屋大通エリア | 16.09% | 17.23% | 17.46% | 17.46% | 17.64% | 17.62% | 17.90% | 17.36% | 17.33% | 17.62% | 16.71% | 15.97% | 16.12% | |
| | 平均値 | 15.19% | 15.40% | 16.14% | 16.50% | 16.09% | 15.74% | 15.94% | 15.83% | 15.58% | 15.76% | 15.75% | 15.64% | 15.51% | |
| 大阪 | 北区 | 7.53% | 8.40% | 8.37% | 8.53% | 8.76% | 8.30% | 9.01% | 8.61% | 8.56% | 9.33% | 9.41% | 9.30% | 9.28% | |
| | 西区 | 13.60% | 13.35% | 13.29% | 13.94% | 13.88% | 14.54% | 14.42% | 13.48% | 13.86% | 14.06% | 14.23% | 14.32% | 14.49% | |
| | 中央区 | 10.16% | 10.78% | 10.17% | 11.10% | 11.37% | 11.39% | 11.41% | 11.15% | 10.88% | 10.89% | 10.62% | 10.36% | 10.51% | |
| | 淀川区 | 10.65% | 10.59% | 10.35% | 8.95% | 8.60% | 9.02% | 9.34% | 8.67% | 9.34% | 8.90% | 8.58% | 8.70% | 8.14% | |
| | 平均値 | 10.49% | 10.78% | 10.55% | 10.63% | 10.65% | 10.81% | 11.05% | 10.48% | 10.66% | 10.80% | 10.71% | 10.67% | 10.61% | |
| 福岡 | 赤坂エリア | 17.03% | 17.10% | 16.13% | 15.37% | 14.71% | 14.53% | 14.38% | 13.67% | 13.26% | 12.90% | 13.05% | 12.61% | 11.72% | |
| | 天神エリア | 13.77% | 13.64% | 13.25% | 12.39% | 14.93% | 14.93% | 14.17% | 14.21% | 13.81% | 14.07% | 14.08% | 13.92% | 12.59% | |
| | 呉服町エリア | 15.00% | 16.08% | 15.15% | 14.18% | 14.36% | 14.22% | 13.69% | 13.38% | 12.52% | 12.72% | 12.69% | 12.23% | 13.78% | |
| | 博多駅前エリア | 16.51% | 15.37% | 15.29% | 15.64% | 16.10% | 16.00% | 16.05% | 15.60% | 16.43% | 16.36% | 17.08% | 17.14% | 16.66% | |
| | 博多駅東エリア | 13.40% | 13.60% | 14.26% | 13.46% | 13.92% | 13.30% | 13.57% | 13.36% | 13.48% | 14.14% | 14.68% | 13.80% | 13.58% | |
| | 平均値 | 15.14% | 15.16% | 14.82% | 14.21% | 14.80% | 14.60% | 14.37% | 14.04% | 13.90% | 14.04% | 14.32% | 13.94% | 13.67% | |

【大型ビル 直近13カ月 平均募集賃料推移】

| | | 10/2 | 10/3 | 10/4 | 10/5 | 10/6 | 10/7 | 10/8 | 10/9 | 10/10 | 10/11 | 10/12 | 11/01 | 11/02 | |
|-----|-----------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| 北海道 | 札幌 | 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 | 10,696円 | 10,104円 | |
| 東北 | 仙台 | 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 | 9,025円 | |
| 東京 | 主要5区 | 千代田区 | 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 | 22,567円 |
| | | 中央区 | 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 | 18,092円 |
| | | 港区 | 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 | 19,646円 |
| | | 新宿区 | 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 | 17,911円 |
| | | 渋谷区 | 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 | 20,347円 |
| | | 平均値 | 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 | 19,713円 |
| | その他 | 新築平均値 | 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 | 23,825円 |
| | | 品川区 | 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 | 15,315円 |
| | | 豊島区 | 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 | 17,091円 |
| | | 台東区 | 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 | 15,640円 |
| 江東区 | 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 | 13,650円 | | |
| 神奈川 | 横浜 | 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 | 12,637円 | |
| 名古屋 | 名駅エリア | 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 | 18,205円 | |
| | 伏見・丸の内エリア | 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 | 13,763円 | |
| | 栄・久屋大通エリア | 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 | 14,572円 | |
| | 平均値 | 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 | 15,513円 | |
| 大阪 | 北区 | 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 | 13,305円 | |
| | 西区 | 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 | 9,072円 | |
| | 中央区 | 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 | 11,068円 | |
| | 淀川区 | 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 | 11,101円 | |
| | 平均値 | 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 | 11,137円 | |
| 福岡 | 赤坂エリア | 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 | 10,308円 | |
| | 天神エリア | 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 | 13,015円 | |
| | 呉服町エリア | 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 | 9,522円 | |
| | 博多駅前エリア | 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 | 9,855円 | |
| | 博多駅東エリア | 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 | 8,407円 | |
| | 平均値 | 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 | 10,221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】

札幌市の平均空室率は、8.70%(前月比:-0.14ポイント)、平均募集賃料は、10,104円(前月比:-592円)となりました。札幌駅前の高額賃料物件に成約が見られたことなどが影響し、平均空室率は、先月の8%台を引き継いでさらに0.14ポイント改善されました。全体的には、既存ビルの条件緩和が進んで市場に割安感が出たことにより、物件の選択肢が増え、移転ニーズが活発化してきています。又、新築や値頃感のあるハイグレードビルにも引合いが多く見られます。中小規模の撤退や縮小の動きも聞かれますが、4月以降の新規や増床など前向きな移転の話も多く聞かれており、徐々にですがオフィス市況に回復感が伺えます。

【仙台圏のポイント】

仙台市の平均空室率は、22.39%(前月比:+0.31ポイント)、平均募集賃料は、9,025円(前月比:-68円)となりました。平均空室率は前月比+0.31ポイントで、3カ月連続の上昇となりました。2月度は約1000坪の大型移転による二次空室が、空室率を上昇させた要因と思われます。平均募集賃料が下落したのは、キャンペーンなどの条件緩和が続いた為と思われます。仙台市況全体的には、10坪から20坪の小規模な移転が活発化しており、エリア外からの新規出店なども見られます。事業拡張や立地改善などの積極的移転ニーズも顕在化してきているため、今後のオフィス需要の改善に期待が持てます。

【名古屋圏のポイント】

名古屋市の平均空室率は、15.51%(前月比:-0.13ポイント)、平均募集賃料は、15,513円(前月比:-221円)となりました。駅前の再開発に伴い駅周辺エリアに注目が高まっており、他エリアからの流入や一旦撤退した企業の移転の動きなどが活発化し、若干の空室率改善につながりました。伏見・丸ノ内、栄・久屋大通りエリアでは、相変わらず値頃感のある好条件ビルへの引合いが多く、そうでないビルとの二極化が続いています。底値とみられた賃料も、更なる条件緩和でテナント誘致に踏み切る動きも見られ、依然として下落が続いています。全体的には、増床や拡張移転など前向きな移転の話も徐々に増えてきた感があります。

【大阪圏のポイント】

大阪市の平均空室率は、10.61%(前月比:-0.06ポイント)、平均募集賃料は、11,137円(前月比:-45円)となりました。前月に引き続き、平均空室率が-0.06ポイントと改善した理由は、条件緩和が進み100坪以上の物件で成約の動きが活発化したためと思われます。平均募集賃料は、ほぼ横ばいに推移しました。エリア別にみると、北梅田エリア:近隣新築物件への移転の動きがあり、空室が増加しました。
南梅田エリア:昨年竣工の大型物件に成約が増え、市場に活気が出てきましたが、二次空室の懸念も出ています。
肥後橋エリア:度重なる条件緩和によって移転の動きが出てきました。
新大阪エリア:依然として大型物件が空室を抱える状況が続いていますが、賃料が一時的に下げ止まりとなっています。
淀屋橋・北浜エリア:御堂筋沿いやそれ以外の大型物件を中心に空室が埋まらず、苦戦が強いられています。
本町・堺筋本町エリア:一部大型の引き合いを集めている物件もありますが、期間限定のキャンペーンを行う物件も増えており、条件緩和がさらに進みそうです。
心齋橋・難波エリア:人通りの多いエリアでは商業ニーズが若干引き合いを戻しているものの、オフィスニーズは依然として少ない状況が続いています。
天満橋・谷町エリア:官公庁系が他エリアに移転した事に伴い空室が増加しています。又、引合いも依然として少ない状況が続いています。

【福岡圏のポイント】

福岡市の平均空室率は、13.67%(前月比:-0.27ポイント)、平均募集賃料は、10,221円(前月比:+80円)となりました。博多駅周辺に大型の成約があり、さらに関西圏など他県からの新規出店やエリア内での増床などの動きが活発化し、平均空室率は3カ月連続で改善が見られました。平均募集賃料は長期フリーレントなどを併用することで、下落がやや抑えられた感がありますが、大型空室を抱えているビルが更に条件を緩和してテナントを取り込む動きなどが予想されており、更なる賃料下落も懸念されます。全体的な動きとしては大規模よりも20坪程度の中小規模の移転が多く見られました。

《 データ概要 》

● 共通データ ●

調査期間：2011年2月1日～2011年2月28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（100～299坪）

中 型（ 50～ 99坪）

小 型（ 20～ 49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） | ： | 802棟 | |
| 関東エリア（東京・神奈川） | ： | 8,025棟 | （新築ビル35棟を含む） |
| 中部エリア（名古屋圏） | ： | 586棟 | |
| 関西エリア（大阪圏） | ： | 2,133棟 | |
| 九州・中国エリア（福岡圏） | ： | 905棟 | |
| 合計 | ： | 12,451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