

2011年 3月度 全国6大都市圏調査

2011年4月12日作成

【東京主要5区】

■大型ビル※1の平均空室率は 8.59%（前月より-0.26ポイント減少）

■平均募集賃料※2は31ヶ月連続下落で 19,646円（前月比-67円）

【その他 都市圏】

■平均空室率は、札幌8.67%、仙台22.03%、名古屋14.89%、大阪10.62%、福岡14.31%
札幌、仙台、名古屋ではやや改善傾向、大阪は横這い、福岡は悪化傾向

■平均募集賃料は、大阪、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3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3月度の東京主要5区の大型ビル平均空室率は8.59%（前月比-0.26ポイント）となり、2ヶ月連続の改善となりました。最も空室率が改善したのは渋谷区で、前月比0.67ポイント減の9.53%となりました。渋谷区では、先月に引続き渋谷駅周辺のビルで増床等の成約が多く見られており、渋谷駅周辺では先月以上に品薄感が出て来しました。

平均募集賃料は31ヶ月連続の下落で19,646円となりました。賃料下落が続く中で賃上げに踏切る材料が少なく、好転するには時間を要すると思われます。

新築ビル※3の空室率は28.48%（前月比+4.92ポイント）と3ヶ月連続の上昇、平均募集賃料は23,762円（前月比-63円）となりました。新築ビルは一部の物件でまとまった面積の成約も聞かれますが、空室を多く抱えたまま竣工を迎える新築ビルも依然として多く見られます。

この度の震災により、東京から関西方面へ移転等をする動きが聞かれましたが、3月末時点では空室率・平均募集賃料への大きな影響は無い模様です。しかし首都圏では耐震や自家発電が可能なビルへ引合いが増加しているのは事実で、夏の電力問題を懸念しているテナントの移転が今後増える可能性も考えられます。反面で大阪の大型ビルに引合いが急増している事から、BCPによる首都圏離れも懸念されており、オフィス市況の先行きは不透明と言えます。

今回の調査は2011年3月1日から3月31日の期間に、テナント募集を行った合計12,377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4月度（4月1日～4月30日）の調査結果は、ニュースリリース（2011年5月初旬）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。

◆本件の内容に関するお問い合わせ先◆

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】

			2010/03	2010/04	2010/05	2010/06	2010/07	2010/08	2010/09	2010/10	2010/11	2010/12	2011/01	2011/02	2011/03
札幌			9.97%	10.07%	10.43%	10.31%	10.38%	10.08%	10.17%	10.45%	9.16%	9.00%	8.84%	8.70%	8.67%
仙台			20.63%	21.24%	21.96%	20.98%	18.84%	21.54%	22.35%	21.89%	21.64%	21.76%	22.08%	22.39%	22.03%
東京	主要5区	千代田区	7.59%	7.55%	7.87%	7.46%	7.45%	7.09%	7.02%	7.18%	7.02%	7.20%	7.12%	6.98%	7.00%
		中央区	7.21%	7.69%	8.05%	8.64%	8.70%	8.66%	8.75%	8.65%	8.21%	8.14%	8.20%	8.02%	7.89%
		港区	9.91%	11.14%	11.24%	10.95%	10.47%	10.42%	10.41%	10.12%	9.90%	9.91%	10.29%	10.22%	10.10%
		新宿区	10.10%	10.15%	10.36%	10.42%	9.81%	9.65%	8.88%	9.40%	8.72%	9.00%	8.88%	8.83%	8.45%
		渋谷区	9.18%	10.88%	11.07%	11.68%	11.60%	11.24%	10.22%	11.09%	11.21%	10.38%	11.72%	10.20%	9.53%
		平均値	8.80%	9.48%	9.72%	9.83%	9.61%	9.41%	9.06%	9.29%	9.01%	8.92%	9.24%	8.85%	8.59%
	その他	新築平均値	30.11%	42.49%	44.94%	43.24%	44.74%	42.86%	38.56%	35.78%	29.03%	17.92%	22.56%	23.56%	28.48%
		品川区	6.74%	7.38%	7.80%	8.01%	10.64%	10.75%	10.70%	11.75%	11.91%	11.43%	9.48%	12.20%	11.01%
		豊島区	5.74%	5.64%	5.60%	5.68%	5.81%	6.05%	6.47%	6.95%	7.45%	7.52%	7.09%	6.77%	6.39%
		台東区	9.85%	8.27%	7.80%	8.15%	8.51%	12.39%	11.20%	11.22%	11.12%	10.81%	10.43%	9.58%	9.19%
江東区		8.93%	9.42%	10.09%	10.97%	10.64%	12.42%	14.01%	14.30%	13.94%	14.06%	15.97%	18.62%	18.41%	
神奈川		横浜	10.01%	9.98%	10.49%	11.64%	15.05%	16.10%	16.63%	16.62%	15.94%	15.16%	14.09%	14.12%	13.85%
名古屋	名駅エリア		10.48%	12.65%	13.39%	12.41%	12.29%	12.01%	12.40%	12.03%	12.15%	12.78%	12.90%	12.39%	11.29%
	伏見・丸の内エリア		18.48%	18.31%	18.65%	18.21%	17.32%	17.91%	17.72%	17.38%	17.51%	17.75%	18.06%	18.03%	18.01%
	栄・久屋大通エリア		17.23%	17.46%	17.46%	17.64%	17.62%	17.90%	17.36%	17.33%	17.62%	16.71%	15.97%	16.12%	15.37%
	平均値		15.40%	16.14%	16.50%	16.09%	15.74%	15.94%	15.83%	15.58%	15.76%	15.75%	15.64%	15.51%	14.89%
大阪	北区		8.40%	8.37%	8.53%	8.76%	8.30%	9.01%	8.61%	8.56%	9.33%	9.41%	9.30%	9.28%	9.15%
	西区		13.35%	13.29%	13.94%	13.88%	14.54%	14.42%	13.48%	13.86%	14.06%	14.23%	14.32%	14.49%	14.15%
	中央区		10.78%	10.17%	11.10%	11.37%	11.39%	11.41%	11.15%	10.88%	10.89%	10.62%	10.36%	10.51%	10.28%
	淀川区		10.59%	10.35%	8.95%	8.60%	9.02%	9.34%	8.67%	9.34%	8.90%	8.58%	8.70%	8.14%	8.89%
	平均値		10.78%	10.55%	10.63%	10.65%	10.81%	11.05%	10.48%	10.66%	10.80%	10.71%	10.67%	10.61%	10.62%
福岡	赤坂エリア		17.10%	16.13%	15.37%	14.71%	14.53%	14.38%	13.67%	13.26%	12.90%	13.05%	12.61%	11.72%	15.54%
	天神エリア		13.64%	13.25%	12.39%	14.93%	14.93%	14.17%	14.21%	13.81%	14.07%	14.08%	13.92%	12.59%	11.90%
	呉服町エリア		16.08%	15.15%	14.18%	14.36%	14.22%	13.69%	13.38%	12.52%	12.72%	12.69%	12.23%	13.78%	13.07%
	博多駅前エリア		15.37%	15.29%	15.64%	16.10%	16.00%	16.05%	15.60%	16.43%	16.36%	17.08%	17.14%	16.66%	17.21%
	博多駅東エリア		13.60%	14.26%	13.46%	13.92%	13.30%	13.57%	13.36%	13.48%	14.14%	14.68%	13.80%	13.58%	13.82%
	平均値		15.16%	14.82%	14.21%	14.80%	14.60%	14.37%	14.04%	13.90%	14.04%	14.32%	13.94%	13.67%	14.31%

【大型ビル 直近13カ月 平均募集賃料推移】

			2010/03	2010/04	2010/05	2010/06	2010/07	2010/08	2010/09	2010/10	2010/11	2010/12	2011/01	2011/02	2011/03
札幌			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	9,793円
仙台			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	8,924円
東京	主要5区	千代田区	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	22,502円
		中央区	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	18,178円
		港区	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	19,471円
		新宿区	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	17,892円
		渋谷区	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	20,185円
		平均値	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	19,646円
		新築平均値	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	23,762円
	その他	品川区	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	15,096円
		豊島区	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	17,138円
		台東区	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	15,644円
		江東区	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	13,600円
神奈川		横浜	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	12,674円
名古屋	名駅エリア	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	18,186円	
	伏見・丸の内エリア	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	13,794円	
	栄・久屋大通エリア	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	14,383円	
	平均値	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	15,454円	
大阪	北区	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	13,231円	
	西区	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	9,181円	
	中央区	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	11,215円	
	淀川区	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	11,010円	
	平均値	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	11,159円	
福岡	赤坂エリア	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	10,342円	
	天神エリア	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	13,041円	
	呉服町エリア	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	9,583円	
	博多駅前エリア	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	10,249円	
	博多駅東エリア	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	8,417円	
	平均値	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	10,326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、8.67%（前月比：-0.03ポイント）と6ヶ月連続で改善しました。平均募集賃料は9,793円（前月比：-311円）と5ヶ月連続の下落となり、1万円台を割込んでいます。募集賃料の下落により値頃感のある既存ビルに引き合いが多く見られ、中でも大型テナントの移転計画や成約が増加しています。徐々にではありますが館内での借り増しや拡張移転案が増えている事や、北海道外からの新規進出が聞かれる事などから、今後の市況改善への期待が高まっています。又、この度札幌駅から大通駅を結ぶ地下歩道が完成した事で、地下道に直結したオフィスに注目が集まっています。

【仙台圏のポイント】

仙台市の平均空室率は22.03%（前月比：-0.36ポイント）と改善、平均募集賃料は8,924円（前月比：-101円）となり9,000円台を割込みました。今回の震災により倒壊したビルはありませんでしたが、一部のビルでは入館が規制された事で、テナントが急遽移転を行っている状況です。又、沿岸部で事業所を構えていた企業が、水没等の影響により事業所を仙台の中心部へ異動させようとする動きが多数聞かれる事から、これらの影響により仙台の中心部では新築や築年数の浅いビルへの引き合いが急増しており、空室率の改善と募集賃料が下げ止まる事も考えられます。

【名古屋圏のポイント】

名古屋市の平均空室率は、14.89%（前月比：-0.62ポイント）と5ヶ月連続で改善、平均募集賃料は15,454円（前月比：-54円）となり下落傾向が続いています。値頃感のあるビルに引き合いが増えており、徐々にではありますが市況に回復感が伺えます。

名古屋駅前エリア：他エリアからの100坪を超える大型案件が移転してきた事により、空室率は前月比で1.1ポイント改善されています。

伏見・丸の内エリア：新たに募集が始まった物件も見られましたが、グループ会社の拠点集約等で他エリアからの移転が複数あり、2ヶ月連で空室率が改善されています。

栄・久屋大通エリア：他エリアから築年数の浅い物件への移転が目立ち、空室率は改善しています。

【大阪圏のポイント】

大阪市の平均空室率は、10.61%（前月比：+0.01ポイント）、平均募集賃料は、（前月比：+22円）となりました。北区・西区・中央区では空室率が改善されましたが、淀川区で空室率が大きく悪化した為、全体では横這いとなっております。平均募集賃料は西区・中央区で上昇しましたが、北区・淀川区では下落となっています。

北梅田エリア：大型物件で空室率が悪化し、その影響を受けて平均募集賃料も下落傾向となっています。

南梅田エリア：大型の移転が聞かれ、動きは活発化してきていますが、近々大型の空室予定により空室率の上昇が懸念されます。

肥後橋エリア：大きく賃料の見直しをした値頃感のある物件への引き合いが増加しており、大型の館内増床も聞かれます。

新大阪エリア：震災の影響により外資系企業中心に引き合いは増加しています。館内増床にて大型空室が埋まるなど市場は活発になりつつあります。

淀屋橋・北浜エリア：震災の影響で自家発電が可能な大型物件への引き合いが増加しています。

本町・堺筋本町エリア：大通り沿いの物件には引き合いが戻りつつありますが、それ以外の物件については競合物件が多いため、テナントの成約率は低く空室率は依然として高い状況が続いています。

心斎橋・難波エリア：一部の物件で賃料の見直しやリニューアル工事を行い引き合いが増えています。但し、震災の影響で新規出店の見送りや延期の動きが目立っています。

天満橋・谷町エリア：他エリアと比べ引き合いが少なく、前月と比べても目立った動きがありませんでした。

【福岡圏のポイント】

福岡市の平均空室率は14.31%（前月比：+0.64ポイント）、平均募集賃料は10,326円（前月比：+105円）と3ヶ月連続の上昇となりました。震災の影響を受けてレンタルオフィスや会議室を一時利用する企業が急増しています。又、外資系企業を中心に、本社機能の一部を九州へ移転させる事を視野に入れた動きが見られる事から、リスク分散を検討する企業も見受けられます。上記の様な要因で引き合いは多少増えてきていますが、依然として高い空室率となっており、改善には時間を要すると思われます。

《 データ概要 》

● 共通データ ●

調査期間：2011年3月1日～2011年3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（100～299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）： 775棟

関東エリア（東京・神奈川）： 7,981棟（新築ビル35棟を含む）

中部エリア（名古屋圏）： 583棟

関西エリア（大阪圏）： 2,130棟

九州・中国エリア（福岡圏）： 908棟

合計：12,377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