

# 2011年 5月度 全国6大都市圏調査

2011年6月9日作成

## 【東京主要5区】

■大型ビル※1の平均空室率は 8.39% (前月より▲0.11ポイント減少)4ヶ月連続で改善

■平均募集賃料※2は 33ヶ月連続下落で 19,517円 (前月比▲66円)

## 【その他 都市圏】

■平均空室率は、札幌8.08%、仙台17.10%、名古屋14.00%、大阪10.23%、福岡13.57%  
福岡のみ上昇、他エリアは先月に続き改善傾向

■平均募集賃料は、名古屋でやや上昇、大阪は11,000円台を割り込む

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5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5月度の東京主要5区の大型ビル平均空室率は8.39%(前月比▲0.11ポイント)と、4ヶ月連続で改善しました。最も空室率が改善したのは港区で、前月比0.74ポイント減少の9.80%となり、4ヶ月ぶりに10%台を下回りました。港区では5,000坪超や1,000坪クラスの大規模な移転により、空室率が大幅に改善したと言えます。又、港区の品川方面では、空室を多く抱えているビルに値頃感が出てきた影響により、引合いが増加している模様です。

平均募集賃料は33ヶ月連続下落の19,517円(前月比▲66円)となりました。苦戦の続くエリアでテナント確保の為に値下げを余儀なくされているビルも多く聞かれますが、引合いが集中しているエリアでは募集賃料を下げ止める動きも出てきています。

新築ビル※3の空室率は30.58%(前月比+3.75ポイント)、平均募集賃料は24,382円(前月比+243円)となりました。5月度は新築ビルへの移転が目立ちましたが、新宿区で10,000坪超の空室を抱えた新築ビルが竣工した影響により、空室率は悪化しています。既存ビルとの平均募集賃料の価格差は、値頃感のあるビルの成約が進んだ影響により5,000円弱まで再び広がってきました。

5月度の移転理由に『震災の影響でビルに不安がある』と答え、移転先は現ビルより耐震性に優れたビルを選んだテナントが多く聞かれました。経費削減による集約の動きや、業績好調による拡張の動き以外にも、安全を意識したオフィス移転も顕在化してきました。

今回の調査は2011年5月1日から5月31日の期間に、テナント募集を行った合計9,955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6月度(6月1日~6月30日)の調査結果は、ニュースリリース(2011年7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)に発生した東日本大震災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】

		2010/05	2010/06	2010/07	2010/08	2010/09	2010/10	2010/11	2010/12	2011/01	2011/02	2011/03	2011/04	2011/05	
札幌		10.43%	10.31%	10.38%	10.08%	10.17%	10.45%	9.16%	9.00%	8.84%	8.70%	8.67%	8.45%	8.08%	
仙台		21.96%	20.98%	18.84%	21.54%	22.35%	21.89%	21.64%	21.76%	22.08%	22.39%	22.03%	19.80%	17.10%	
東京	主要5区	千代田区	7.87%	7.46%	7.45%	7.09%	7.02%	7.18%	7.02%	7.20%	7.12%	6.98%	7.00%	6.97%	6.62%
		中央区	8.05%	8.64%	8.70%	8.66%	8.75%	8.65%	8.21%	8.14%	8.20%	8.02%	7.89%	7.10%	6.66%
		港区	11.24%	10.95%	10.47%	10.42%	10.41%	10.12%	9.90%	9.91%	10.29%	10.22%	10.10%	10.54%	9.80%
		新宿区	10.36%	10.42%	9.81%	9.65%	8.88%	9.40%	8.72%	9.00%	8.88%	8.83%	8.45%	8.33%	10.67%
		渋谷区	11.07%	11.68%	11.60%	11.24%	10.22%	11.09%	11.21%	10.38%	11.72%	10.20%	9.53%	9.02%	8.52%
		平均値	9.72%	9.83%	9.61%	9.41%	9.06%	9.29%	9.01%	8.92%	9.24%	8.85%	8.59%	8.50%	8.39%
	その他	新築平均値	44.94%	43.24%	44.74%	42.86%	38.56%	35.78%	29.03%	17.92%	22.56%	23.56%	28.48%	26.83%	30.58%
		品川区	7.80%	8.01%	10.64%	10.75%	10.70%	11.75%	11.91%	11.43%	9.48%	12.20%	11.01%	10.93%	10.61%
		豊島区	5.60%	5.68%	5.81%	6.05%	6.47%	6.95%	7.45%	7.52%	7.09%	6.77%	6.39%	6.18%	6.35%
		台東区	7.80%	8.15%	8.51%	12.39%	11.20%	11.22%	11.12%	10.81%	10.43%	9.58%	9.19%	8.34%	9.10%
江東区		10.09%	10.97%	10.64%	12.42%	14.01%	14.30%	13.94%	14.06%	15.97%	18.62%	18.41%	17.99%	17.52%	
神奈川		横浜	10.49%	11.64%	15.05%	16.10%	16.63%	16.62%	15.94%	15.16%	14.09%	14.12%	13.85%	14.12%	14.00%
名古屋	名駅エリア	13.39%	12.41%	12.29%	12.01%	12.40%	12.03%	12.15%	12.78%	12.90%	12.39%	11.29%	10.84%	10.94%	
	伏見・丸の内エリア	18.65%	18.21%	17.32%	17.91%	17.72%	17.38%	17.51%	17.75%	18.06%	18.03%	18.01%	18.05%	16.74%	
	栄・久屋大通エリア	17.46%	17.64%	17.62%	17.90%	17.36%	17.33%	17.62%	16.71%	15.97%	16.12%	15.37%	14.83%	14.50%	
	平均値	16.50%	16.09%	15.74%	15.94%	15.83%	15.58%	15.76%	15.75%	15.64%	15.51%	14.89%	14.52%	14.00%	
大阪	北区	8.53%	8.76%	8.30%	9.01%	8.61%	8.56%	9.33%	9.41%	9.30%	9.28%	9.15%	9.63%	9.31%	
	西区	13.94%	13.88%	14.54%	14.42%	13.48%	13.86%	14.06%	14.23%	14.32%	14.49%	14.15%	14.23%	14.42%	
	中央区	11.10%	11.37%	11.39%	11.41%	11.15%	10.88%	10.89%	10.62%	10.36%	10.51%	10.28%	10.78%	10.75%	
	淀川区	8.95%	8.60%	9.02%	9.34%	8.67%	9.34%	8.90%	8.58%	8.70%	8.14%	8.89%	8.06%	8.06%	
	平均値	10.63%	10.65%	10.81%	11.05%	10.48%	10.66%	10.80%	10.71%	10.67%	10.61%	10.62%	10.34%	10.23%	
福岡	赤坂エリア	15.37%	14.71%	14.53%	14.38%	13.67%	13.26%	12.90%	13.05%	12.61%	11.72%	15.54%	10.81%	10.95%	
	天神エリア	12.39%	14.93%	14.93%	14.17%	14.21%	13.81%	14.07%	14.08%	13.92%	12.59%	11.90%	11.75%	11.58%	
	呉服町エリア	14.18%	14.36%	14.22%	13.69%	13.38%	12.52%	12.72%	12.69%	12.23%	13.78%	13.07%	12.45%	12.33%	
	博多駅前エリア	15.64%	16.10%	16.00%	16.05%	15.60%	16.43%	16.36%	17.08%	17.14%	16.66%	17.21%	16.96%	17.47%	
	博多駅東エリア	13.46%	13.92%	13.30%	13.57%	13.36%	13.48%	14.14%	14.68%	13.80%	13.58%	13.82%	14.03%	14.22%	
	平均値	14.21%	14.80%	14.60%	14.37%	14.04%	13.90%	14.04%	14.32%	13.94%	13.67%	14.31%	13.43%	13.57%	

## 【大型ビル 直近13カ月 平均募集賃料推移】

		2010/05	2010/06	2010/07	2010/08	2010/09	2010/10	2010/11	2010/12	2011/01	2011/02	2011/03	2011/04	2011/05	
札幌		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	9,805円	9,094円	
仙台		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	9,169円	8,908円	
東京	主要5区	千代田区	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	22,150円	22,016円
		中央区	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	18,376円	18,112円
		港区	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	19,570円	19,617円
		新宿区	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	17,836円	18,151円
		渋谷区	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	19,983円	19,688円
		平均値	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	19,583円	19,517円
	その他	新築平均値	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	24,139円	24,382円
		品川区	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	15,291円	15,167円
		豊島区	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	16,846円	17,257円
		台東区	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	14,223円	14,589円
江東区		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	13,494円	13,916円	
神奈川		横浜	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	12,552円	12,357円
名古屋	名駅エリア	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	17,460円	18,083円	
	伏見・丸の内エリア	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	13,770円	13,571円	
	栄・久屋大通エリア	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	14,706円	14,687円	
	平均値	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	15,312円	15,447円	
大阪	北区	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	13,014円	12,162円	
	西区	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	9,388円	9,626円	
	中央区	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	11,215円	10,566円	
	淀川区	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	10,906円	10,302円	
	平均値	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	11,131円	10,664円	
福岡	赤坂エリア	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	9,091円	9,031円	
	天神エリア	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	12,107円	11,960円	
	呉服町エリア	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	9,735円	9,298円	
	博多駅前エリア	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	9,851円	9,602円	
	博多駅東エリア	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	9,036円	9,176円	
	平均値	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	9,964円	9,813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8.08%（前月比：▲0.37ポイント減少）と7ヶ月連続で改善し、平均募集賃料は9,094円（前月比：▲711円）と大きく下落致しました。

市内のテナントの動きは徐々に落ち着いてきましたが、道外からの新規進出の引合いは増加してきました。札幌駅前の一等地でテナント確保の為に賃貸条件が緩和されるなど、グレードが高く値頃感のあるビルに注目が集まっており、今後も借り手市場が続く事が予想されます。今年3月に開通した、札幌駅から大通までの地下道の開通により、駅前通り沿いの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、17.10%（前月比：▲2.70ポイント減少）と3ヶ月連続で改善、平均募集賃料は8,908円（前月比：▲261円）と下落しました。

仙台駅西口では、震災の影響により耐震不安のあるビルから、値頃感のある築年数の浅いビルへの移転が目立ちました。

仙台駅東口は、耐震性に優れたビルや築年数の浅いビルへの成約が多く聞かれた事から空室率が改善されており、引合いの多いビルでは賃料の上昇が懸念されています。全体的に移転の理由が『耐震への不安』を理由にしている企業が大半であり、今後もこの様な動きが続く可能性があります。

### 【名古屋圏のポイント】

名古屋市の平均空室率は、14.00%（前月比：▲0.52ポイント減少）と6ヶ月連続で改善、平均募集賃料は15,447円（前月比：+135円）と上昇しました。

名古屋駅前では新築ビルが2棟竣工しましたが、1棟は満室稼働、もう1棟は成約が無いままの竣工となりました。又名古屋駅前エリアでは300坪を超えるテナントが他エリアへ移転した為、3ヶ月連続で続いていた空室率の改善が止まりました。

伏見・丸の内エリアは、大型のテナントが他エリアから移転してきた事や、100坪を超える館内増床等があった影響で空室率が改善しましたが、依然として空室率が高い状況が続いています。

栄・久屋大通エリアは、集約を目的とした移転や100坪を超える館内増床の影響で、3ヶ月連続で空室率の改善となりました。

### 【大阪圏のポイント】

大阪市の平均空室率は、10.23%（前月比：▲0.11ポイント減少）と改善、平均募集賃料は10,664円（前月比：▲467円）と下落しました。

梅田エリアは、大型の新築に成約が見られた影響で新築の空室率は改善しましたが、既存物件で空室が目立っています。大阪駅のリニューアルオープンや立地の強みもあり、他エリアに比べると引合いは多くなっています。

肥後橋エリアは、募集賃料を下げた一部の大型物件で引合いが増加していますが、エリア全体では空室率が高い状況が続いており苦戦しています。

新大阪エリアは、新大阪駅の北側で外資系や東京本社の企業のBCPを目的とした移転により、空室率が改善されています。又、一部の物件では募集賃料を上げる動きも見られてきました。

本町・堺筋本町エリアは、堺筋本町周辺にある大型物件の空室率が高い為、賃料やフリーレントなど賃貸条件について柔軟に対応するオーナーが多くなっています。その影響で引合いは増加していますが、競合が多いため各オーナーとも苦戦を強いられています。

心齋橋・難波エリアは、大型空室の発生により空室率は上昇しています。引合いは物販やサービス業が目立っています。

天満橋・谷町エリアは、前月同様に引合いが少ない状態が続いており、空室が改善される兆しは見ておりません。

### 【福岡圏のポイント】

福岡市の平均空室率は、13.57%（前月比：+0.14ポイント）と上昇し、平均募集賃料は9,813円（前月比：▲151円）と2ヶ月連続で下落となりました。

福岡市では、賃料やフリーレントなどで条件を緩和してテナント誘致を積極的に行うオーナーが増えてきてますが、移転や集約も一段落しており、市況の動きは鈍化傾向にあります。震災の影響により、館内増床や大型移転が一部では見られますが、全体の空室改善には至っておらず、空室率の改善にはまだまだ時間を要すると思われれます。

## 《 データ概要 》

### ● 共通データ ●

調査期間：2011年5月1日～2011年5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）	：	453棟
関東エリア（東京・神奈川）	：	6,854棟（新築ビル31棟を含む）
中部エリア（名古屋圏）	：	626棟
関西エリア（大阪圏）	：	1,581棟
九州・中国エリア（福岡圏）	：	441棟
合計	：	9,955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