

# 2011年 10月度 全国6大都市圏調査

2011年11月9日作成

## 【東京主要5区】

■大型ビル※<sub>1</sub>の平均空室率は 7.47%(前月より+0.20ポイント)  
8ヶ月連続下落でストップ

■平均募集賃料※<sub>2</sub>は 38ヶ月連続下落で 18,955円(前月比 ▲249円)

## 【その他 都市圏】

■平均空室率は、福岡で2009年1月以来の12%台へ回復

■平均募集賃料は、札幌で4カ月連続上昇

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10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10月度の東京主要5区の大型ビル平均空室率は7.47%(前月比+0.20ポイント)と上昇し、8カ月連続で続いた下落の動きがストップしました。最も空室率が上昇したのは新宿区で、9.65%(前月比+0.87ポイント)となりました。新宿区では西新宿の著名ビル数棟で大型の募集を開始した影響により、大きく空室率が上昇しています。

平均募集賃料は38カ月連続下落の18,955円(前月比▲249円)となり、10月は主要5区全エリアで平均募集賃料が下落しました。この背景には高額物件が成約した事により募集を停止した他、3月末を目標に空室の解消を希望するオーナーが、期間限定の特別キャンペーンを実施している事が理由として考えられ、今後更に賃料下落が加速する可能性も考えられます。

新築ビル※<sub>3</sub>の平均空室率は21.71%(前月比+2.64ポイント)、平均募集賃料は23,794円(前月比+894円)となりました。10月に竣工した新築ビルが多くの空室を抱えて竣工した影響を受け、新築ビルの空室率を押し上げる結果となりましたが、依然として新築ビルの人気は高く、柔軟な価格調整により空室を解消している模様です。

8カ月間続いた空室解消の影響を受け、この間に移転を決めたテナントが入居していたビルで、新たな募集が始まった影響により空室率は上昇しましたが、これらの二次空室の動きは事前に予測されていた事であり、翌月以降も更なる空室率の上昇が懸念されます。

今回の調査は2011年10月1日から10月31日の期間に、テナント募集を行った合計9,699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11月度(11月1日～11月30日)の調査結果は、2011年12月初旬に発表いたします。

※ビルNAVIニュース(<http://www.birunavi-news.net/>)にて詳細な分析をしていますので、そちらも併せてご参照ください。

※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…1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】

|     |           | 2010/10 | 2010/11 | 2010/12 | 2011/01 | 2011/02 | 2011/03 | 2011/04 | 2011/05 | 2011/06 | 2011/07 | 2011/08 | 2011/09 | 2011/10 |        |
|-----|-----------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|--------|
| 札幌  |           | 10.45%  | 9.16%   | 9.00%   | 8.84%   | 8.70%   | 8.67%   | 8.45%   | 8.08%   | 7.91%   | 8.29%   | 7.96%   | 8.27%   | 8.86%   |        |
| 仙台  |           | 21.89%  | 21.64%  | 21.76%  | 22.08%  | 22.39%  | 22.03%  | 19.80%  | 17.10%  | 16.65%  | 16.74%  | 16.91%  | 17.25%  | 16.06%  |        |
| 東京  | 主要5区      | 千代田区    | 7.18%   | 7.02%   | 7.20%   | 7.12%   | 6.98%   | 7.00%   | 6.97%   | 6.62%   | 6.19%   | 6.05%   | 5.52%   | 5.64%   | 5.63%  |
|     |           | 中央区     | 8.65%   | 8.21%   | 8.14%   | 8.20%   | 8.02%   | 7.89%   | 7.10%   | 6.66%   | 6.40%   | 6.76%   | 6.80%   | 7.18%   | 7.09%  |
|     |           | 港区      | 10.12%  | 9.90%   | 9.91%   | 10.29%  | 10.22%  | 10.10%  | 10.54%  | 9.80%   | 10.05%  | 9.67%   | 8.83%   | 8.17%   | 8.35%  |
|     |           | 新宿区     | 9.40%   | 8.72%   | 9.00%   | 8.88%   | 8.83%   | 8.45%   | 8.33%   | 10.67%  | 10.27%  | 9.00%   | 9.24%   | 8.78%   | 9.65%  |
|     |           | 渋谷区     | 11.09%  | 11.21%  | 10.38%  | 11.72%  | 10.20%  | 9.53%   | 9.02%   | 8.52%   | 6.91%   | 6.80%   | 7.59%   | 7.50%   | 7.83%  |
|     |           | 平均値     | 9.29%   | 9.01%   | 8.92%   | 9.24%   | 8.85%   | 8.59%   | 8.50%   | 8.39%   | 8.06%   | 7.75%   | 7.46%   | 7.27%   | 7.47%  |
|     | その他       | 新築平均値   | 35.78%  | 29.03%  | 17.92%  | 22.56%  | 23.56%  | 28.48%  | 26.83%  | 30.58%  | 24.82%  | 20.08%  | 22.34%  | 19.07%  | 21.71% |
|     |           | 品川区     | 11.75%  | 11.91%  | 11.43%  | 9.48%   | 12.20%  | 11.01%  | 10.93%  | 10.61%  | 10.53%  | 11.60%  | 11.51%  | 11.59%  | 10.93% |
|     |           | 豊島区     | 6.95%   | 7.45%   | 7.52%   | 7.09%   | 6.77%   | 6.39%   | 6.18%   | 6.35%   | 6.77%   | 6.43%   | 6.02%   | 7.13%   | 6.94%  |
|     |           | 台東区     | 11.22%  | 11.12%  | 10.81%  | 10.43%  | 9.58%   | 9.19%   | 8.34%   | 9.10%   | 8.46%   | 8.11%   | 7.78%   | 7.47%   | 6.37%  |
| 江東区 |           | 14.30%  | 13.94%  | 14.06%  | 15.97%  | 18.62%  | 18.41%  | 17.99%  | 17.52%  | 16.97%  | 17.00%  | 16.43%  | 16.63%  | 16.52%  |        |
| 神奈川 |           | 横浜      | 16.62%  | 15.94%  | 15.16%  | 14.09%  | 14.12%  | 13.85%  | 14.12%  | 14.00%  | 18.27%  | 17.47%  | 16.70%  | 16.47%  | 12.58% |
| 名古屋 | 名駅エリア     | 12.03%  | 12.15%  | 12.78%  | 12.90%  | 12.39%  | 11.29%  | 10.84%  | 10.94%  | 10.79%  | 10.79%  | 10.80%  | 10.68%  | 10.44%  |        |
|     | 伏見・丸の内エリア | 17.38%  | 17.51%  | 17.75%  | 18.06%  | 18.03%  | 18.01%  | 18.05%  | 16.74%  | 16.36%  | 16.49%  | 17.13%  | 16.90%  | 14.68%  |        |
|     | 栄・久屋大通エリア | 17.33%  | 17.62%  | 16.71%  | 15.97%  | 16.12%  | 15.37%  | 14.83%  | 14.50%  | 14.79%  | 14.56%  | 14.42%  | 14.05%  | 14.20%  |        |
|     | 平均値       | 15.58%  | 15.76%  | 15.75%  | 15.64%  | 15.51%  | 14.89%  | 14.52%  | 14.00%  | 13.90%  | 13.88%  | 14.05%  | 13.88%  | 13.03%  |        |
| 大阪  | 北区        | 8.56%   | 9.33%   | 9.41%   | 9.30%   | 9.28%   | 9.15%   | 9.63%   | 9.31%   | 9.20%   | 8.61%   | 8.51%   | 10.75%  | 9.68%   |        |
|     | 西区        | 13.86%  | 14.06%  | 14.23%  | 14.32%  | 14.49%  | 14.15%  | 14.23%  | 14.42%  | 14.22%  | 14.07%  | 13.61%  | 13.44%  | 13.31%  |        |
|     | 中央区       | 10.88%  | 10.89%  | 10.62%  | 10.36%  | 10.51%  | 10.28%  | 10.78%  | 10.75%  | 10.63%  | 10.75%  | 10.61%  | 13.69%  | 13.53%  |        |
|     | 淀川区       | 9.34%   | 8.90%   | 8.58%   | 8.70%   | 8.14%   | 8.89%   | 8.06%   | 8.06%   | 8.15%   | 8.85%   | 9.85%   | 10.70%  | 10.40%  |        |
|     | 平均値       | 10.66%  | 10.80%  | 10.71%  | 10.67%  | 10.61%  | 10.62%  | 10.34%  | 10.23%  | 10.13%  | 10.03%  | 10.04%  | 12.54%  | 12.10%  |        |
| 福岡  | 赤坂エリア     | 13.26%  | 12.90%  | 13.05%  | 12.61%  | 11.72%  | 15.54%  | 10.81%  | 10.95%  | 9.63%   | 10.80%  | 12.06%  | 10.92%  | 10.72%  |        |
|     | 天神エリア     | 13.81%  | 14.07%  | 14.08%  | 13.92%  | 12.59%  | 11.90%  | 11.75%  | 11.58%  | 11.40%  | 11.24%  | 11.06%  | 11.46%  | 11.69%  |        |
|     | 呉服町エリア    | 12.52%  | 12.72%  | 12.69%  | 12.23%  | 13.78%  | 13.07%  | 12.45%  | 12.33%  | 11.59%  | 12.54%  | 12.41%  | 11.80%  | 11.41%  |        |
|     | 博多駅前エリア   | 16.43%  | 16.36%  | 17.08%  | 17.14%  | 16.66%  | 17.21%  | 16.96%  | 17.47%  | 16.76%  | 16.45%  | 16.32%  | 16.21%  | 16.01%  |        |
|     | 博多駅東エリア   | 13.48%  | 14.14%  | 14.68%  | 13.80%  | 13.58%  | 13.82%  | 14.03%  | 14.22%  | 14.19%  | 14.12%  | 12.94%  | 13.79%  | 13.49%  |        |
|     | 平均値       | 13.90%  | 14.04%  | 14.32%  | 13.94%  | 13.67%  | 14.31%  | 13.43%  | 13.57%  | 13.01%  | 13.19%  | 13.10%  | 13.05%  | 12.93%  |        |

## 【大型ビル 直近13カ月 平均募集賃料推移】

|     |           | 2010/10 | 2010/11 | 2010/12 | 2011/01 | 2011/02 | 2011/03 | 2011/04 | 2011/05 | 2011/06 | 2011/07 | 2011/08 | 2011/09 | 2011/10 |         |
|-----|-----------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| 札幌  |           | 10,920円 | 10,965円 | 10,779円 | 10,696円 | 10,104円 | 9,793円  | 9,805円  | 9,094円  | 8,998円  | 9,053円  | 9,136円  | 9,236円  | 9,245円  |         |
| 仙台  |           | 9,689円  | 9,122円  | 9,089円  | 9,093円  | 9,025円  | 8,924円  | 9,169円  | 8,908円  | 9,172円  | 9,227円  | 9,165円  | 9,297円  | 9,166円  |         |
| 東京  | 主要5区      | 千代田区    | 23,550円 | 23,320円 | 23,179円 | 23,234円 | 22,567円 | 22,502円 | 22,150円 | 22,016円 | 21,621円 | 21,793円 | 21,681円 | 21,478円 | 20,948円 |
|     |           | 中央区     | 18,418円 | 18,598円 | 18,385円 | 18,374円 | 18,092円 | 18,178円 | 18,376円 | 18,112円 | 18,073円 | 18,048円 | 17,875円 | 18,097円 | 17,803円 |
|     |           | 港区      | 20,247円 | 19,697円 | 19,531円 | 19,698円 | 19,646円 | 19,471円 | 19,570円 | 19,617円 | 19,534円 | 19,316円 | 19,225円 | 19,328円 | 19,106円 |
|     |           | 新宿区     | 18,788円 | 18,322円 | 18,258円 | 18,159円 | 17,911円 | 17,892円 | 17,836円 | 18,151円 | 17,941円 | 17,726円 | 17,774円 | 17,456円 | 17,443円 |
|     |           | 渋谷区     | 21,042円 | 21,010円 | 21,007円 | 20,669円 | 20,347円 | 20,185円 | 19,983円 | 19,688円 | 19,525円 | 19,437円 | 19,689円 | 19,659円 | 19,476円 |
|     |           | 平均値     | 20,409円 | 20,189円 | 20,072円 | 20,027円 | 19,713円 | 19,646円 | 19,583円 | 19,517円 | 19,339円 | 19,264円 | 19,249円 | 19,204円 | 18,955円 |
|     | その他       | 新築平均値   | 21,903円 | 22,586円 | 22,174円 | 22,909円 | 23,825円 | 23,762円 | 24,139円 | 24,382円 | 24,906円 | 24,700円 | 23,179円 | 22,900円 | 23,794円 |
|     |           | 品川区     | 15,272円 | 15,082円 | 15,087円 | 15,246円 | 15,315円 | 15,096円 | 15,291円 | 15,167円 | 15,275円 | 15,174円 | 14,940円 | 14,855円 | 14,593円 |
|     |           | 豊島区     | 17,710円 | 17,667円 | 17,940円 | 18,075円 | 17,091円 | 17,138円 | 16,846円 | 17,257円 | 17,164円 | 16,938円 | 16,893円 | 16,707円 | 16,132円 |
|     |           | 台東区     | 16,059円 | 16,049円 | 16,273円 | 16,112円 | 15,640円 | 15,644円 | 14,223円 | 14,589円 | 14,430円 | 14,119円 | 14,205円 | 13,662円 | 13,777円 |
| 江東区 |           | 13,689円 | 13,843円 | 13,970円 | 13,816円 | 13,650円 | 13,600円 | 13,494円 | 13,916円 | 14,140円 | 14,046円 | 14,316円 | 14,236円 | 13,905円 |         |
| 神奈川 |           | 横浜      | 12,975円 | 12,904円 | 12,888円 | 12,645円 | 12,637円 | 12,674円 | 12,552円 | 12,357円 | 12,590円 | 12,637円 | 12,714円 | 12,504円 |         |
| 名古屋 | 名駅エリア     | 17,866円 | 17,870円 | 17,800円 | 17,905円 | 18,205円 | 18,186円 | 17,460円 | 18,083円 | 17,533円 | 17,409円 | 17,380円 | 17,615円 | 15,423円 |         |
|     | 伏見・丸の内エリア | 14,069円 | 14,189円 | 14,190円 | 14,086円 | 13,763円 | 13,794円 | 13,770円 | 13,571円 | 13,293円 | 13,226円 | 13,694円 | 13,607円 | 10,865円 |         |
|     | 栄・久屋大通エリア | 15,228円 | 15,106円 | 15,101円 | 15,211円 | 14,572円 | 14,383円 | 14,706円 | 14,687円 | 14,317円 | 14,319円 | 14,363円 | 14,619円 | 13,192円 |         |
|     | 平均値       | 15,721円 | 15,722円 | 15,697円 | 15,734円 | 15,513円 | 15,454円 | 15,312円 | 15,447円 | 15,048円 | 14,985円 | 15,146円 | 15,280円 | 13,160円 |         |
| 大阪  | 北区        | 13,200円 | 13,322円 | 13,276円 | 13,399円 | 13,305円 | 13,231円 | 13,014円 | 12,162円 | 12,269円 | 12,191円 | 12,126円 | 12,012円 | 11,853円 |         |
|     | 西区        | 9,242円  | 9,227円  | 9,227円  | 9,183円  | 9,072円  | 9,181円  | 9,388円  | 9,626円  | 9,550円  | 9,550円  | 9,107円  | 9,231円  | 9,195円  |         |
|     | 中央区       | 11,492円 | 11,319円 | 11,322円 | 11,096円 | 11,068円 | 11,215円 | 11,215円 | 10,566円 | 10,535円 | 10,416円 | 10,422円 | 10,451円 | 10,620円 |         |
|     | 淀川区       | 11,549円 | 11,102円 | 11,218円 | 11,048円 | 11,101円 | 11,010円 | 10,906円 | 10,302円 | 10,348円 | 10,348円 | 9,925円  | 9,824円  | 9,865円  |         |
|     | 平均値       | 11,371円 | 11,243円 | 11,261円 | 11,182円 | 11,137円 | 11,159円 | 11,131円 | 10,664円 | 10,676円 | 10,626円 | 10,400円 | 10,380円 | 10,383円 |         |
| 福岡  | 赤坂エリア     | 9,893円  | 9,722円  | 9,542円  | 10,360円 | 10,308円 | 10,342円 | 9,091円  | 9,031円  | 9,372円  | 9,506円  | 9,400円  | 9,584円  | 9,369円  |         |
|     | 天神エリア     | 12,839円 | 12,900円 | 12,785円 | 12,594円 | 13,015円 | 13,041円 | 12,107円 | 11,960円 | 11,852円 | 12,003円 | 11,451円 | 11,560円 | 11,627円 |         |
|     | 呉服町エリア    | 9,779円  | 9,724円  | 9,858円  | 9,433円  | 9,522円  | 9,583円  | 9,735円  | 9,298円  | 9,329円  | 9,481円  | 9,476円  | 9,360円  | 9,230円  |         |
|     | 博多駅前エリア   | 10,772円 | 10,655円 | 10,822円 | 9,964円  | 9,855円  | 10,249円 | 9,851円  | 9,602円  | 9,610円  | 9,659円  | 9,780円  | 9,852円  | 9,794円  |         |
|     | 博多駅東エリア   | 9,586円  | 9,309円  | 8,959円  | 8,356円  | 8,407円  | 8,417円  | 9,036円  | 9,176円  | 8,890円  | 8,918円  | 8,964円  | 8,993円  | 9,102円  |         |
|     | 平均値       | 10,574円 | 10,462円 | 10,393円 | 10,141円 | 10,221円 | 10,326円 | 9,964円  | 9,813円  | 9,811円  | 9,913円  | 9,814円  | 9,870円  | 9,824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8.86%(前月比+0.59ポイント)となりました。10月は新規供給の影響を受け、駅前エリアで二次空室が発生し、空室率が上昇しました。平均募集賃料は9,245円(前月比+9円)となり、4カ月連続で上昇しました。平均募集賃料は上昇していますが、駅前エリアの大型ビルでは値下げを伴う価格の見直しが依然として多くみられています。来春竣工の新規供給を意識し、既存のハイグレードビルが条件緩和を行う事により市場が活発化してきました。

### 【仙台圏のポイント】

仙台市の平均空室率は16.06%(前月比▲1.19ポイント)と大きく改善しました。駅近で車が使え等の利便性に優れているビルは高稼働となっており、人気が集中しています。平均募集賃料は9,166円(前月比▲131円)となり、9,000円前後を横這いに推移しています。震災以降続いている耐震不安を理由にした築浅ビルへの移転が依然として聞かれますが、集約移転や復興に向けた新規開設の動き、または20~30坪のレンジを中心とした増床等の前向きな移転が活発化しており、市況の回復感が伺えます。

### 【名古屋圏のポイント】

名古屋市の平均空室率は13.03%(前月比▲0.85ポイント)と大きく下落しました。大規模の新規出店や所有者サイドの事由による2,000坪を超える貸し止め等があり、空室率は大きく下落しました。平均募集賃料は13,160円(前月比▲2,120円)となりました。競争力を求め平均募集賃料の下落傾向が続いていますが、築浅物件の中には稼働率が90%を超えると値上げに踏切るオーナーも出てきました。2009年以降に竣工した新築・築浅物件の稼働率が上がり品薄感が出てきています。また、一部の既存大型物件では、更なる条件の緩和を行い競争力を高める動きも出てきました。

### 【大阪圏のポイント】

～北区・西区・淀川区～

北区・西区・淀川区の平均空室率は10.98%(前月比▲0.31ポイント)となりました。北区堂島エリアで成約件数が増えた影響で空室率が下落しましたが、全体的には比較的高い賃料の大型オフィスビルで空室率が下落しました。平均募集賃料は10,304円(前月比▲52円)とほぼ横這いに推移していますが、今後竣工する大型オフィスビルへの集約移転に伴った二次空室の発生により、今後の賃料相場に大きく影響する懸念があります。

～中央区～

中央区の平均空室率は13.41%(前月比▲0.28ポイント)となりました。本町エリアは依然として20%を超える高い空室率となっています。堺筋本町エリアでは他エリアからの移転が増えた事で空室率が下落し、御堂筋沿では大型テナントの成約が増加した影響で、まとまった面積のとれるビルに品薄感が出てきました。平均募集賃料は10,620円(前月比+169円)となりました。他の大通り沿いの大型空室についても成約が見られるようになり、賃料に底這いの感があります。新規や拡張ニーズの割合は全体的にまだまだ少なく、成約しても二次空室が発生する為、エリア全体の空室の改善には至っていません。

### 【福岡圏のポイント】

福岡市の平均空室率は12.93%(前月比▲0.12ポイント)となり2009年1月以来の12%台になりました。天神地区以外で全体的に空室率が下落した事が要因です。平均募集賃料は9,824円(前月比▲46円)となりました。数年前に賃下げ交渉をしたテナントが再度交渉を行う等、厳しい価格競争が続いており、賃料の下落に歯止めがかからない状況が続いています。博多エリアでは博多口と筑紫口で賃料に差が開いてきた事や新幹線効果も併い、増床や立地改善を目的とした移転の話が多くなっています。

## ◀ データ概要 ▶

### ● 共通データ ●

調査期間：2011年10月1日～2011年10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） | ： | 460棟   |              |
| 関東エリア（東京・神奈川）    | ： | 6,584棟 | （新築ビル31棟を含む） |
| 中部エリア（名古屋圏）      | ： | 623棟   |              |
| 関西エリア（大阪圏）       | ： | 1,600棟 |              |
| 九州・中国エリア（福岡圏）    | ： | 432棟   |              |
| 合計               | ： | 9,699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