

2011年 4月度 全国6大都市圏調査

2011年5月13日作成

【東京主要5区】

■大型ビル※1の平均空室率は 8.50%（前月より▲0.09ポイント減少）

■平均募集賃料※2は 32ヶ月連続下落で 19,583円（前月比 ▲63円）

【その他 都市圏】

■平均空室率は、札幌8.45%、仙台19.80%、名古屋14.52%、大阪10.34%、福岡13.43%
全エリアで改善 仙台は2009年12月以来20%台を下回る

■平均募集賃料は、札幌・仙台でやや上昇、福岡は1万円台を割り込む

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4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4月度の東京主要5区の大型ビル平均空室率は8.50%(前月比▲0.09ポイント減少)となりました。港区以外の全ての区で空室率は改善され、中でも中央区と渋谷区では大型ビルで価格調整が進んだ影響を受け、空室率が大きく改善しています。渋谷区では、ここ数ヶ月間で渋谷駅周辺の大型ビルに品薄感が出た影響を受け、恵比寿界隈の大型ビルに引き合いが多く見られるようになってきました。

平均募集賃料は32ヶ月連続下落で19,583円(前月比▲63円)となりました。下落幅は少額ではありますが募集賃料の下落は引続いており、今後も縮小・統合等の影響により弱含みの動きが続く可能性も考えられます。

新築ビル※3の空室率は26.83%(前月比▲1.65ポイント減少)、平均募集賃料は24,139円(前月比+377円)となりました。大規模な移転や4月に竣工した新築ビルが少なかった影響により、目立った動きは聞かれませんが、震災の影響により新築ビルへの引合いは急増しています。

今回の震災により液状化の起こりやすい地域や高層階を避ける動きは聞かれますが、それらが空室率等の数値に顕在的に表れてくるのは夏以降と想定されます。企業の業績見通しに不透明感もあり、厳しい市況への懸念は拭えません。

今回の調査は2011年4月1日から4月30日の期間に、テナント募集を行った合計10,619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5月度(5月1日～5月31日)の調査結果は、ニュースリリース(2011年6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

【札幌圏のポイント】

札幌市の平均空室率は、8.45%（前月比：▲0.22ポイント減少）と7ヶ月連続で改善し、平均募集賃料は9,805円（前月比：+12円）と6ヶ月ぶりに上昇致しました。4月度は前月に引き続き、館内での借増しや郊外からの移転が多く見られました。札幌エリアでは、賃料の緩和により値頃感のあるビルが増えたことで、オフィスの借換えや増床、道外からの新規出店による引合い等が増えており、今後の市況改善に期待が掛かっています。今年の10月頃には札幌駅前に大型オフィスが竣工する予定となっており、その動向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、19.80%（前月比：▲2.23ポイント減少）と2009年12月以来20%台を下回り、平均募集賃料は9,169円（前月比：+245円）と9,000円台に回復してきました。4月度は、卸町や扇町といった被害が大きかったエリアからの移転が多く見られた事などから、空室率は大きく改善しております。中には震災前には約2,000坪あった空室が1ヶ月半でほぼ埋まったビルもできました。震災により移転を余儀なくされた企業の動きは落ち着きを見せていますが、耐震に不安を抱えているテナントは依然として多く、今後耐震を目的とした動きが更に活発になる可能性も考えられます。

【名古屋圏のポイント】

名古屋市の平均空室率は、14.52%（前月比：▲0.37ポイント減少）と6カ月連続で改善されました。平均募集賃料は15,312円（前月比：▲142円）と下落が続いています。名古屋駅前では、駅前の大型ビルが建壊す影響を受け、著名ビルで複数の引合いが集中した事による貸止めや、今月竣工となるビルが満室稼働となった影響から、3カ月連続で空室率が改善となりました。伏見・丸の内エリアでは、大型ビルや築年数の浅いビルで100坪を超える成約が複数見られましたが、200坪を超える大型解約やエリア外への移転・撤退が相次いだ事により、空室率は上昇しました。栄・久屋大通エリアでは大きな動きは少なかったですが、他エリアからの100坪未満の移転が多く、2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、10.34%（前月比：▲0.28ポイント減少）、平均募集賃料は11,131円（前月比：▲28円）となりました。

梅田エリアでは、震災の影響により首都圏からの大型引合いや大型案件の成約も多くみられ、市況は活発化してきています。今後も同様の動きが続く事で、募集賃料の値上げに踏切る動きが出てくる可能性があります。肥後橋エリアは、経費削減を狙った移転が増加していますが、引合いが多い物件と引合いの少ない物件に二極化されている状況となっており、この背景にはビルごとによって募集条件の差が大きくなっている事が要因と思われる。

新大阪エリアは、新大阪駅北側で大型引合いや大型案件の成約が見られ、他エリアと比べて空室率は低くなっています。

淀屋橋・北浜エリアは、震災の影響から大型物件に対する引合いが増加しており、今後の動向に注目が集まっています。

本町・堺筋本町エリアは、空室率の改善は見られませんでした。徐々に引合いは増えて来ており今後期待されます。

心斎橋・難波エリアは、難波エリアでオフィスの引合いが非常に少なく、厳しい状況が続いています。淀屋橋から本町にかけての空室が多く、難波エリアまで引合いが来ない状態となっています。

天満橋・谷町エリアについても、空室率は上昇する一方で回復する兆しは見えていません。今後は賃料のダンピングが起こる可能性もあり、さらに厳しい状況が続くと思われる。

【福岡圏のポイント】

福岡市の平均空室率は、13.43%（前月比：▲0.88ポイント減少）と改善しました。平均募集賃料は9,964円（前月比：▲362円）となり平均募集賃料が1万円台を割込んでおります。4月度は人気のあるビルで大型移転や集約の話は聞かれましたが、ピークに比べ徐々に落ち着いてきた感があります。その半面で、二次空室が発生したビルではテナント確保の為に募集賃料を下げる動きが活発化しており、募集賃料は下落傾向を辿っています。震災の影響により首都圏より移転した企業や計画段階の企業も多く聞かれる事から、今後の動向に注目が集まっています。

《 データ概要 》

● 共通データ ●

調査期間：2011年4月1日～2011年4月30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）	：	497棟	
関東エリア（東京・神奈川）	：	7,763棟	（新築ビル32棟を含む）
中部エリア（名古屋圏）	：	635棟	
関西エリア（大阪圏）	：	1,289棟	
九州・中国エリア（福岡圏）	：	435棟	
合計	：	10,619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