

2011年 7月度 全国6大都市圏調査

2011年8月4日作成

【東京主要5区】

■大型ビル※₁の平均空室率は 7.75%(前月より▲0.31ポイント減少) 6ヶ月連続で改善

■平均募集賃料※₂は35ヶ月連続下落で 19,264円 (前月比 ▲75円)

【その他 都市圏】

■平均空室率は、名古屋で8ヶ月連続の改善

■平均募集賃料は、全国的に横ばいに推移

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7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7月度の東京主要5区の大型ビル平均空室率は7.75%(前月比▲0.31ポイント)となり、6ヶ月連続で改善し、2009年11月ぶりに7%台まで回復しています。最も空室率が改善したのは新宿区で、前月比1.27ポイント減少の9.00%となりました。新宿区では500坪超の大規模な成約が数件有り、空室率が大きく改善しています。又港区に於いても、同様の動きにより空室率が前月比で0.38ポイント改善しています。

平均募集賃料は35ヶ月連続下落の19,264円(前月比▲75円)となりました。一部のビルでは、引合いを増やすために破格のキャンペーンを実施する動きが聞かれており、価格調整で顧客を誘致する動きは依然として続いています。

新築ビル※₃の平均空室率は20.08%(前月比▲4.74ポイント)、平均募集賃料は24,700円(前月比▲206円)となりました。今後竣工を迎える新築ビルの中には、竣工前にテナントが決定する動きが出てきています。この背景にはテナントの視線が既存ビルから値頃感のある新築ビルに移っていると言えます。

企業業績の回復に伴い、拡張・増床の動きが増えたことで大型ビルを中心に成約が進み、空室率は改善を続けていますが、反面で統合・集約などのコスト削減を目的とした移転もまだまだ見られます。今後は二次空室による中小ビルの苦戦が懸念されており、完全な市況の回復にはまだまだ時間を要すると思われます。

今回の調査は2011年7月1日から7月31日の期間に、テナント募集を行った合計9,632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8月度(8月1日～8月31日)の調査結果は、2011年9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】

		2010/07	2010/08	2010/09	2010/10	2010/11	2010/12	2011/01	2011/02	2011/03	2011/04	2011/05	2011/06	2011/07	
札幌		10.38%	10.08%	10.17%	10.45%	9.16%	9.00%	8.84%	8.70%	8.67%	8.45%	8.08%	7.91%	8.29%	
仙台		18.84%	21.54%	22.35%	21.89%	21.64%	21.76%	22.08%	22.39%	22.03%	19.80%	17.10%	16.65%	16.74%	
東京	主要5区	千代田区	7.45%	7.09%	7.02%	7.18%	7.02%	7.20%	7.12%	6.98%	7.00%	6.97%	6.62%	6.19%	6.05%
		中央区	8.70%	8.66%	8.75%	8.65%	8.21%	8.14%	8.20%	8.02%	7.89%	7.10%	6.66%	6.40%	6.76%
		港区	10.47%	10.42%	10.41%	10.12%	9.90%	9.91%	10.29%	10.22%	10.10%	10.54%	9.80%	10.05%	9.67%
		新宿区	9.81%	9.65%	8.88%	9.40%	8.72%	9.00%	8.88%	8.83%	8.45%	8.33%	10.67%	10.27%	9.00%
		渋谷区	11.60%	11.24%	10.22%	11.09%	11.21%	10.38%	11.72%	10.20%	9.53%	9.02%	8.52%	6.91%	6.80%
		平均値	9.61%	9.41%	9.06%	9.29%	9.01%	8.92%	9.24%	8.85%	8.59%	8.50%	8.39%	8.06%	7.75%
	新築平均値	44.74%	42.86%	38.56%	35.78%	29.03%	17.92%	22.56%	23.56%	28.48%	26.83%	30.58%	24.82%	20.08%	
	その他	品川区	10.64%	10.75%	10.70%	11.75%	11.91%	11.43%	9.48%	12.20%	11.01%	10.93%	10.61%	10.53%	11.60%
		豊島区	5.81%	6.05%	6.47%	6.95%	7.45%	7.52%	7.09%	6.77%	6.39%	6.18%	6.35%	6.77%	6.43%
		台東区	8.51%	12.39%	11.20%	11.22%	11.12%	10.81%	10.43%	9.58%	9.19%	8.34%	9.10%	8.46%	8.11%
江東区		10.64%	12.42%	14.01%	14.30%	13.94%	14.06%	15.97%	18.62%	18.41%	17.99%	17.52%	16.97%	17.00%	
神奈川	横浜	15.05%	16.10%	16.63%	16.62%	15.94%	15.16%	14.09%	14.12%	13.85%	14.12%	14.00%	18.27%	17.47%	
名古屋	名駅エリア	12.29%	12.01%	12.40%	12.03%	12.15%	12.78%	12.90%	12.39%	11.29%	10.84%	10.94%	10.79%	10.79%	
	伏見・丸の内エリア	17.32%	17.91%	17.72%	17.38%	17.51%	17.75%	18.06%	18.03%	18.01%	18.05%	16.74%	16.36%	16.49%	
	栄・久屋大通エリア	17.62%	17.90%	17.36%	17.33%	17.62%	16.71%	15.97%	16.12%	15.37%	14.83%	14.50%	14.79%	14.56%	
	平均値	15.74%	15.94%	15.83%	15.58%	15.76%	15.75%	15.64%	15.51%	14.89%	14.52%	14.00%	13.90%	13.88%	
大阪	北区	8.30%	9.01%	8.61%	8.56%	9.33%	9.41%	9.30%	9.28%	9.15%	9.63%	9.31%	9.20%	8.61%	
	西区	14.54%	14.42%	13.48%	13.86%	14.06%	14.23%	14.32%	14.49%	14.15%	14.23%	14.42%	14.22%	14.07%	
	中央区	11.39%	11.41%	11.15%	10.88%	10.89%	10.62%	10.36%	10.51%	10.28%	10.78%	10.75%	10.63%	10.75%	
	淀川区	9.02%	9.34%	8.67%	9.34%	8.90%	8.58%	8.70%	8.14%	8.89%	8.06%	8.06%	8.15%	8.85%	
	平均値	10.81%	11.05%	10.48%	10.66%	10.80%	10.71%	10.67%	10.61%	10.62%	10.34%	10.23%	10.13%	10.03%	
福岡	赤坂エリア	14.53%	14.38%	13.67%	13.26%	12.90%	13.05%	12.61%	11.72%	15.54%	10.81%	10.95%	9.63%	10.80%	
	天神エリア	14.93%	14.17%	14.21%	13.81%	14.07%	14.08%	13.92%	12.59%	11.90%	11.75%	11.58%	11.40%	11.24%	
	呉服町エリア	14.22%	13.69%	13.38%	12.52%	12.72%	12.69%	12.23%	13.78%	13.07%	12.45%	12.33%	11.59%	12.54%	
	博多駅前エリア	16.00%	16.05%	15.60%	16.43%	16.36%	17.08%	17.14%	16.66%	17.21%	16.96%	17.47%	16.76%	16.45%	
	博多駅東エリア	13.30%	13.57%	13.36%	13.48%	14.14%	14.68%	13.80%	13.58%	13.82%	14.03%	14.22%	14.19%	14.12%	
	平均値	14.60%	14.37%	14.04%	13.90%	14.04%	14.32%	13.94%	13.67%	14.31%	13.43%	13.57%	13.01%	13.19%	

【大型ビル 直近13カ月 平均募集賃料推移】

		2010/07	2010/08	2010/09	2010/10	2010/11	2010/12	2011/01	2011/02	2011/03	2011/04	2011/05	2011/06	2011/07	
札幌		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	8,998円	9,053円	
仙台		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	9,172円	9,227円	
東京	主要5区	千代田区	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	21,621円	21,793円
		中央区	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	18,073円	18,048円
		港区	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	19,534円	19,316円
		新宿区	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	17,941円	17,726円
		渋谷区	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	19,525円	19,437円
		平均値	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	19,339円	19,264円
	新築平均値	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	24,906円	24,700円	
	その他	品川区	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	15,275円	15,174円
		豊島区	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	17,164円	16,938円
		台東区	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	14,430円	14,119円
江東区		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	14,140円	14,046円	
神奈川	横浜	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	12,590円	12,633円	
名古屋	名駅エリア	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	17,533円	17,409円	
	伏見・丸の内エリア	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	13,293円	13,226円	
	栄・久屋大通エリア	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	14,317円	14,319円	
	平均値	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	15,048円	14,985円	
大阪	北区	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	12,269円	12,191円	
	西区	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	9,550円	9,550円	
	中央区	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	10,535円	10,416円	
	淀川区	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	10,348円	10,348円	
	平均値	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	10,676円	10,626円	
福岡	赤坂エリア	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	9,372円	9,506円	
	天神エリア	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	11,852円	12,003円	
	呉服町エリア	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	9,329円	9,481円	
	博多駅前エリア	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	9,610円	9,659円	
	博多駅東エリア	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	8,890円	8,918円	
	平均値	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	9,811円	9,913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】

札幌市の空室率は8.29%(前月比+0.38ポイント)となり、8ヶ月連続で続いた改善の動きがストップしました。平均募集賃料は9,053円(前月比+55円)となりました。
札幌市では、札幌駅前周辺の既存ビルの条件が緩和した影響により、エリア外から札幌駅前周辺への移転を検討する引合いが集中しています。7月度は経費削減や縮小等の動きが多く空室率は悪化しましたが、新規設立等の大型移転案の話や、借替えの話が多く聞かれたことから、市況の回復が期待されています。

【仙台圏のポイント】

仙台市の空室率は16.74%(前月比+0.09ポイント増加)となりました。平均募集賃料は9,227円(前月比+55円)となりました。
仙台市では、震災の影響による移転は徐々に落ち着きを見せています。市況感としては、築浅物件と経年物件の二極化が目立ってきており、築浅物件は高稼働を理由に条件を上げるオーナーも出てきました。一方の経年物件では、賃料を下げて募集をしていますが、引合いが集まらない物件も少なくない状況となっており、今後はいかにしてテナント誘致をするかが、課題になってきます。

【名古屋圏のポイント】

名古屋市の空室率は13.88%(前月比▲0.02ポイント減少)となり8ヶ月連続の改善となりました。平均募集賃料は14,985円(前月比▲63円)となりました。
名古屋駅前エリアは、駅前の著名ビルへの集約移転等もありましたが、全体的に成約は少ない月となりました。一方で開発案件等による動きは活発になってきました。
伏見・丸の内エリアは、築浅物件への郊外からの大型出店もありましたが、200坪を超える解約や、募集をストップしていた床の再募集等もあり、2ヶ月続いた空室率の改善が止まりました。引続き動きの多いエリアです。
栄・久屋大通エリアは、100坪を超えるプライダル関係会社の他エリアからの移転や、100坪未満での動きが多数あり、空室率が改善致しました。

【大阪圏のポイント】

大阪市の空室率は10.03%(前月比▲0.1ポイント減少)となり4ヶ月連続の改善となりました。平均募集賃料は10,626円(前月比▲50円)となりました。
北梅田エリアは、大型ビルで空室が増加しています。比較的築年数が古い物件が多く、引き合いが増えていません。
南梅田エリアは、駅前の好立地物件は引合いが多く空室率は低下しましたが、堂島地区では引合いの数が少なく、空室率も高い水準となっています。
肥後橋エリアは、大型物件で大規模な移転がありましたが、空室率は改善していません。築年数が古い物件では苦戦が続いています。
新大阪エリアは、大型物件で数件の内定が聞かれました。宮原地区は順調に引合いがありますが、西中島地区は空室改善が進んでおらず、今後の募集賃料の動向に注目が集まっています。
淀屋橋・北浜エリアは、Sクラスビルで内定する動きが見られました。空室率は中央区の他エリアと比べると低い水準です。
本町・堺筋本町エリアは、賃貸条件が他エリアよりも柔軟な為、100坪以上の移転が増え空室率が改善傾向です。
心斎橋・難波エリアは、大きな動きがなく、引続き事務所物件については苦戦中です。心斎橋地区の店舗物件も募集が目立っています。
天満橋・谷町エリアは、大型ビルで内定が聞かれましたが、全体的には空室率が高い状況が続いており動きが少ないです。

【福岡圏のポイント】

福岡市の空室率は13.19%(前月比▲0.18ポイント減少)、平均募集賃料は9,913円(前月比+102円)となりました。
福岡市では、築浅物件に引合いが多く聞かれ、中でもまとまった面積を取れる物件では品薄感が出てきました。上半期を終え、来期の事業計画を見据えて移転を検討している企業も多く聞かれ、今後の更なる空室の改善に期待がかかります。ただし、引合いの集まるビルは、築浅やリニューアル済みの物件が多く、その他のビルは今後苦戦が強いられることが予想されます。

◀ データ概要 ▶

● 共通データ ●

調査期間：2011年7月1日～2011年7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）	：	463棟	
関東エリア（東京・神奈川）	：	6,508棟	（新築ビル31棟を含む）
中部エリア（名古屋圏）	：	633棟	
関西エリア（大阪圏）	：	1,586棟	
九州・中国エリア（福岡圏）	：	442棟	
合計	：	9,632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