

2011年 8月度 全国6大都市圏調査

2011年9月6日作成

【東京主要5区】

■大型ビル※₁の平均空室率は 7.46%(前月より▲0.29ポイント減少) 7ヶ月連続で改善

■平均募集賃料※₂は 36ヶ月連続下落で 19,249円 (前月比 ▲15円)

【その他 都市圏】

■平均空室率は、札幌、横浜、福岡で改善へ

■平均募集賃料は、札幌・名古屋で上昇、値上げの動きも見られる

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8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8月度の東京主要5区の大型ビル平均空室率は7.46%(前月比▲0.29ポイント)となり、7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、8.83%(前月比▲0.84ポイント)となりました。港区では先月と同様に500坪超の大規模な成約が数件あり、中でも赤坂エリアから虎ノ門エリアにかけて空室を改善したビルが目立っています。又、千代田区に於いても港区と同様に大規模な成約が相次いだ影響を受けて、空室率が5.54%(前月比▲0.51ポイント)まで改善しており、約2年ぶりに5%台まで回復してきました。

平均募集賃料は36ヶ月連続下落の19,249円(前月比▲15円)となりました。下落が始まった2008年8月は32,099円であった平均募集賃料が3年間で12,850円下落(約40%下落)しており、テナント有利の市場が続いていると言え、立地改善やビルのグレードアップを希望するテナントが増えてきました。

新築ビル※₃の平均空室率は22.34%(前月比+2.26ポイント)、平均募集賃料は23,179円(前月比▲1,521円)となりました。8月度は新築ビルで目立った動きは少なかったですが、引合いの多い状況が続いている事から、今後の空室改善に期待がかかります。

立地や耐震性に優れ、価値感のあるビルでは引合いが多く、且つまとまった面積の取れる大型ビルは移転や増床の動きが活発で空室を解消しています。反面で競争力の乏しいビルには引合いが少なく苦戦が続いており、首都圏のオフィス市況は二極化が鮮明になってきました。

今回の調査は2011年8月1日から8月31日の期間に、テナント募集を行った合計9,840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9月度(9月1日~9月30日)の調査結果は、2011年10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】

		2010/08	2010/09	2010/10	2010/11	2010/12	2011/01	2011/02	2011/03	2011/04	2011/05	2011/06	2011/07	2011/08	
札幌		10.08%	10.17%	10.45%	9.16%	9.00%	8.84%	8.70%	8.67%	8.45%	8.08%	7.91%	8.29%	7.96%	
仙台		21.54%	22.35%	21.89%	21.64%	21.76%	22.08%	22.39%	22.03%	19.80%	17.10%	16.65%	16.74%	16.91%	
東京	主要5区	千代田区	7.09%	7.02%	7.18%	7.02%	7.20%	7.12%	6.98%	7.00%	6.97%	6.62%	6.19%	6.05%	5.52%
		中央区	8.66%	8.75%	8.65%	8.21%	8.14%	8.20%	8.02%	7.89%	7.10%	6.66%	6.40%	6.76%	6.80%
		港区	10.42%	10.41%	10.12%	9.90%	9.91%	10.29%	10.22%	10.10%	10.54%	9.80%	10.05%	9.67%	8.83%
		新宿区	9.65%	8.88%	9.40%	8.72%	9.00%	8.88%	8.83%	8.45%	8.33%	10.67%	10.27%	9.00%	9.24%
		渋谷区	11.24%	10.22%	11.09%	11.21%	10.38%	11.72%	10.20%	9.53%	9.02%	8.52%	6.91%	6.80%	7.59%
		平均値	9.41%	9.06%	9.29%	9.01%	8.92%	9.24%	8.85%	8.59%	8.50%	8.39%	8.06%	7.75%	7.46%
	その他	新築平均値	42.86%	38.56%	35.78%	29.03%	17.92%	22.56%	23.56%	28.48%	26.83%	30.58%	24.82%	20.08%	22.34%
		品川区	10.75%	10.70%	11.75%	11.91%	11.43%	9.48%	12.20%	11.01%	10.93%	10.61%	10.53%	11.60%	11.51%
		豊島区	6.05%	6.47%	6.95%	7.45%	7.52%	7.09%	6.77%	6.39%	6.18%	6.35%	6.77%	6.43%	6.02%
		台東区	12.39%	11.20%	11.22%	11.12%	10.81%	10.43%	9.58%	9.19%	8.34%	9.10%	8.46%	8.11%	7.78%
江東区		12.42%	14.01%	14.30%	13.94%	14.06%	15.97%	18.62%	18.41%	17.99%	17.52%	16.97%	17.00%	16.43%	
神奈川		横浜	16.10%	16.63%	16.62%	15.94%	15.16%	14.09%	14.12%	13.85%	14.12%	14.00%	18.27%	17.47%	16.70%
名古屋	名駅エリア	12.01%	12.40%	12.03%	12.15%	12.78%	12.90%	12.39%	11.29%	10.84%	10.94%	10.79%	10.79%	10.80%	
	伏見・丸の内エリア	17.91%	17.72%	17.38%	17.51%	17.75%	18.06%	18.03%	18.01%	18.05%	16.74%	16.36%	16.49%	17.13%	
	栄・久屋大通エリア	17.90%	17.36%	17.33%	17.62%	16.71%	15.97%	16.12%	15.37%	14.83%	14.50%	14.79%	14.56%	14.42%	
	平均値	15.94%	15.83%	15.58%	15.76%	15.75%	15.64%	15.51%	14.89%	14.52%	14.00%	13.90%	13.88%	14.05%	
大阪	北区	9.01%	8.61%	8.56%	9.33%	9.41%	9.30%	9.28%	9.15%	9.63%	9.31%	9.20%	8.61%	8.51%	
	西区	14.42%	13.48%	13.86%	14.06%	14.23%	14.32%	14.49%	14.15%	14.23%	14.42%	14.22%	14.07%	13.61%	
	中央区	11.41%	11.15%	10.88%	10.89%	10.62%	10.36%	10.51%	10.28%	10.78%	10.75%	10.63%	10.75%	10.61%	
	淀川区	9.34%	8.67%	9.34%	8.90%	8.58%	8.70%	8.14%	8.89%	8.06%	8.06%	8.15%	8.85%	9.85%	
	平均値	11.05%	10.48%	10.66%	10.80%	10.71%	10.67%	10.61%	10.62%	10.34%	10.23%	10.13%	10.03%	10.04%	
福岡	赤坂エリア	14.38%	13.67%	13.26%	12.90%	13.05%	12.61%	11.72%	15.54%	10.81%	10.95%	9.63%	10.80%	12.06%	
	天神エリア	14.17%	14.21%	13.81%	14.07%	14.08%	13.92%	12.59%	11.90%	11.75%	11.58%	11.40%	11.24%	11.06%	
	呉服町エリア	13.69%	13.38%	12.52%	12.72%	12.69%	12.23%	13.78%	13.07%	12.45%	12.33%	11.59%	12.54%	12.41%	
	博多駅前エリア	16.05%	15.60%	16.43%	16.36%	17.08%	17.14%	16.66%	17.21%	16.96%	17.47%	16.76%	16.45%	16.32%	
	博多駅東エリア	13.57%	13.36%	13.48%	14.14%	14.68%	13.80%	13.58%	13.82%	14.03%	14.22%	14.19%	14.12%	12.94%	
	平均値	14.37%	14.04%	13.90%	14.04%	14.32%	13.94%	13.67%	14.31%	13.43%	13.57%	13.01%	13.19%	13.10%	

【大型ビル 直近13カ月 平均募集賃料推移】

		2010/08	2010/09	2010/10	2010/11	2010/12	2011/01	2011/02	2011/03	2011/04	2011/05	2011/06	2011/07	2011/08	
札幌		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	9,136円	
仙台		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	9,165円	
東京	主要5区	千代田区	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	21,681円
		中央区	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	17,875円
		港区	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	19,225円
		新宿区	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	17,774円
		渋谷区	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	19,689円
		平均値	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	19,249円
	その他	新築平均値	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	23,179円
		品川区	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	14,940円
		豊島区	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	16,893円
		台東区	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	14,205円
江東区		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	14,316円	
神奈川		横浜	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	12,637円
名古屋	名駅エリア	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	17,380円	
	伏見・丸の内エリア	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	13,694円	
	栄・久屋大通エリア	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	14,363円	
	平均値	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	15,146円	
大阪	北区	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	12,126円	
	西区	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	9,107円	
	中央区	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	10,422円	
	淀川区	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	9,925円	
	平均値	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	10,400円	
福岡	赤坂エリア	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	9,400円	
	天神エリア	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	11,451円	
	呉服町エリア	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	9,476円	
	博多駅前エリア	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	9,780円	
	博多駅東エリア	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	8,964円	
	平均値	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	9,814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7.96%(前月比▲0.33ポイント)となりました。コールセンターの需要によりオフィスの拡張が多く見られ、空室率は再び7%台に改善しています。平均募集賃料は9,136円(前月比+83円)となりました。一部のオフィスで値上げの動きが見られた事が要因です。札幌市では条件緩和が進んだ影響を受け、値頃感のある高グレードのオフィスビルに注目が集まっています。徐々にではありますが、大型テナントの移転や道内新規進出の成約が多く見られ、市況は活発になってきました。

【仙台圏のポイント】

仙台市の空室率は16.91%(前月比+0.17ポイント)となりました。震災の影響により一時的に募集をストップしていたビルが、補修等を終えて再募集を行った事が空室率を上昇させた要因と考えられます。平均募集賃料は9,165円(前月比▲62円)となりました。経年物件で賃料引下げの動きが聞かれています。仙台市では震災の影響による移転は落ち着きましたが、依然として築浅物件の注目度が高く、経年物件が苦戦を強いられている状況が続いています。立地や柔軟な価格対応だけでなく、ビルの安全性がテナントを誘致する上で大きなポイントとなっております。

【名古屋圏のポイント】

名古屋市の空室率は14.05%(前月比+0.17ポイント)となりました。伏見エリアの一部の物件で1,000坪以上の再募集を行った影響により、空室率が上昇しました。平均募集賃料は15,146円(前月比+161円)となりました。一部の物件で値上げを行った事が要因です。8月は100坪を超える成約は少なかったですが、名古屋駅前の再開発案件で動きが活発になってきた影響を受け、中小規模の成約が目立ちました。中でも2009年以降に竣工した物件は稼働率が改善されてきており、賃料が落ち着いてきました。

【大阪圏のポイント】

～北区・西区・淀川区～

北区・西区・淀川区の空室率は9.79%(前月比+0.07ポイント)となりました。例年に比べ移転数は多いですが、拡張移転等の空室を改善する移転は、まだまだ少ないです。平均募集賃料は10,386円(前月比▲310円)となりました。苦戦が続いている物件で、賃料を引下げる動きが目立ちました。全体的に北区・淀川区では引合いが多く、空室を解消する動きが目立ちますが、西区ではグレードの高いビルでも苦戦が続いており、今後も賃料下落が懸念されています。

～中央区～

空室率は10.61%(前月比▲0.14ポイント)となりました。御堂筋沿いの物件を中心に、空室が解消された影響を受け空室率が改善しました。平均募集賃料は10,422円(前月比+6円)となりました。中央区では築年数により賃料格差開いてきています。御堂筋沿いの新耐震基準以降の物件は人気があり成約が進んでいますが、築年数が古い物件や谷町エリアなどでは苦戦が続いており、今後更なる賃料の下落が予想されます。

【福岡圏のポイント】

福岡市の空室率は13.10%(前月比▲0.09ポイント)となりました。最近では少なくなっていた大型のコールセンターの開設や、新規出店も多くみられた影響を受け空室率は改善しており、緩やかではありますが空室率はここ数ヶ月で改善傾向となっています。平均募集賃料は9,814円(前月比▲99円)となりました。築年数が古い物件を中心に、下落が続いており、改善の兆しが伺えません。博多・天神地区を中心に新規出店の企業も多く見られ、全体として動きが活発化してると言えますが、人気の集まっていた築浅物件には空室が少なくなっており、既存ビルのリニューアル等による設備改善や賃料条件の緩和が、移転誘致のポイントとなると考えられます。

◀ データ概要 ▶

● 共通データ ●

調査期間：2011年8月1日～2011年8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)	:	6,680棟 (新築ビル29棟を含む)
中部エリア	(名古屋圏)	:	623棟
関西エリア	(大阪圏)	:	1,632棟
九州・中国エリア	(福岡圏)	:	445棟
合計	:	9,840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