

2011年 9月度 全国6大都市圏調査

2011年10月11日作成

【東京主要5区】

■大型ビル※₁の平均空室率は 7.27%(前月より▲0.19ポイント減少) 8ヶ月連続で改善

■平均募集賃料※₂は 37ヶ月連続下落で 19,204円 (前月比 ▲45円)

【その他 都市圏】

■平均空室率は、札幌・仙台・大阪で悪化

■平均募集賃料は、札幌・仙台・名古屋・福岡で上昇

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9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9月度の東京主要5区の大型ビル平均空室率は7.27%(前月比▲0.19ポイント)となり、8カ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、8.17%(前月比▲0.66ポイント)となりました。ここ数カ月で港区の空室は改善傾向を辿っていますが、中でも新橋から赤坂・六本木方面にかけての改善が顕著に表れており、その背景にはまとまった面積のとれる比較的グレードの高いビルで値頃感が出ている事が理由と考えられます。

平均募集賃料は37カ月連続下落の19,204円(前月比▲45円)となりました。依然としてフリーレントや段階的に賃料を変動させてテナント誘致を行っているオーナーが多く聞かれます。反面で、空室を解消しているオーナーは値下げに応じなくなる動きも出てきており、募集賃料が底這いで推移している感が伺えます。

新築ビル※₃の平均空室率は19.07%(前月比▲3.27ポイント)、平均募集賃料は22,900円(前月比▲279円)となりました。震災以降、耐震性に優れ且つ値頃感のある新築ビルへの引合いが多い状況が続いており、空室率は改善傾向を辿っており、昨年の12月以来再び10%台まで改善してきました。

9月度の東京主要5区は全体的に動きが少なかったですが、増床や立地改善を目的とした前向きな移転が多く聞かれていることから、今後も値頃感のある築浅物件を中心に、空室の改善が期待されています。

今回の調査は2011年9月1日から9月30日の期間に、テナント募集を行った合計9,768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10月度(10月1日～10月31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】

		2010/09	2010/10	2010/11	2010/12	2011/01	2011/02	2011/03	2011/04	2011/05	2011/06	2011/07	2011/08	2011/09	
札幌		10.17%	10.45%	9.16%	9.00%	8.84%	8.70%	8.67%	8.45%	8.08%	7.91%	8.29%	7.96%	8.27%	
仙台		22.35%	21.89%	21.64%	21.76%	22.08%	22.39%	22.03%	19.80%	17.10%	16.65%	16.74%	16.91%	17.25%	
東京	主要5区	千代田区	7.02%	7.18%	7.02%	7.20%	7.12%	6.98%	7.00%	6.97%	6.62%	6.19%	6.05%	5.52%	5.64%
		中央区	8.75%	8.65%	8.21%	8.14%	8.20%	8.02%	7.89%	7.10%	6.66%	6.40%	6.76%	6.80%	7.18%
		港区	10.41%	10.12%	9.90%	9.91%	10.29%	10.22%	10.10%	10.54%	9.80%	10.05%	9.67%	8.83%	8.17%
		新宿区	8.88%	9.40%	8.72%	9.00%	8.88%	8.83%	8.45%	8.33%	10.67%	10.27%	9.00%	9.24%	8.78%
		渋谷区	10.22%	11.09%	11.21%	10.38%	11.72%	10.20%	9.53%	9.02%	8.52%	6.91%	6.80%	7.59%	7.50%
		平均値	9.06%	9.29%	9.01%	8.92%	9.24%	8.85%	8.59%	8.50%	8.39%	8.06%	7.75%	7.46%	7.27%
	新築平均値	38.56%	35.78%	29.03%	17.92%	22.56%	23.56%	28.48%	26.83%	30.58%	24.82%	20.08%	22.34%	19.07%	
	その他	品川区	10.70%	11.75%	11.91%	11.43%	9.48%	12.20%	11.01%	10.93%	10.61%	10.53%	11.60%	11.51%	11.59%
		豊島区	6.47%	6.95%	7.45%	7.52%	7.09%	6.77%	6.39%	6.18%	6.35%	6.77%	6.43%	6.02%	7.13%
		台東区	11.20%	11.22%	11.12%	10.81%	10.43%	9.58%	9.19%	8.34%	9.10%	8.46%	8.11%	7.78%	7.47%
江東区		14.01%	14.30%	13.94%	14.06%	15.97%	18.62%	18.41%	17.99%	17.52%	16.97%	17.00%	16.43%	16.63%	
神奈川	横浜	16.63%	16.62%	15.94%	15.16%	14.09%	14.12%	13.85%	14.12%	14.00%	18.27%	17.47%	16.70%	16.47%	
名古屋	名駅エリア	12.40%	12.03%	12.15%	12.78%	12.90%	12.39%	11.29%	10.84%	10.94%	10.79%	10.79%	10.80%	10.68%	
	伏見・丸の内エリア	17.72%	17.38%	17.51%	17.75%	18.06%	18.03%	18.01%	18.05%	16.74%	16.36%	16.49%	17.13%	16.90%	
	栄・久屋大通エリア	17.36%	17.33%	17.62%	16.71%	15.97%	16.12%	15.37%	14.83%	14.50%	14.79%	14.56%	14.42%	14.05%	
	平均値	15.83%	15.58%	15.76%	15.75%	15.64%	15.51%	14.89%	14.52%	14.00%	13.90%	13.88%	14.05%	13.88%	
大阪	北区	8.61%	8.56%	9.33%	9.41%	9.30%	9.28%	9.15%	9.63%	9.31%	9.20%	8.61%	8.51%	10.75%	
	西区	13.48%	13.86%	14.06%	14.23%	14.32%	14.49%	14.15%	14.23%	14.42%	14.22%	14.07%	13.61%	13.44%	
	中央区	11.15%	10.88%	10.89%	10.62%	10.36%	10.51%	10.28%	10.78%	10.75%	10.63%	10.75%	10.61%	13.69%	
	淀川区	8.67%	9.34%	8.90%	8.58%	8.70%	8.14%	8.89%	8.06%	8.06%	8.15%	8.85%	9.85%	10.70%	
	平均値	10.48%	10.66%	10.80%	10.71%	10.67%	10.61%	10.62%	10.34%	10.23%	10.13%	10.03%	10.04%	12.54%	
福岡	赤坂エリア	13.67%	13.26%	12.90%	13.05%	12.61%	11.72%	15.54%	10.81%	10.95%	9.63%	10.80%	12.06%	10.92%	
	天神エリア	14.21%	13.81%	14.07%	14.08%	13.92%	12.59%	11.90%	11.75%	11.58%	11.40%	11.24%	11.06%	11.46%	
	呉服町エリア	13.38%	12.52%	12.72%	12.69%	12.23%	13.78%	13.07%	12.45%	12.33%	11.59%	12.54%	12.41%	11.80%	
	博多駅前エリア	15.60%	16.43%	16.36%	17.08%	17.14%	16.66%	17.21%	16.96%	17.47%	16.76%	16.45%	16.32%	16.21%	
	博多駅東エリア	13.36%	13.48%	14.14%	14.68%	13.80%	13.58%	13.82%	14.03%	14.22%	14.19%	14.12%	12.94%	13.79%	
	平均値	14.04%	13.90%	14.04%	14.32%	13.94%	13.67%	14.31%	13.43%	13.57%	13.01%	13.19%	13.10%	13.05%	

【大型ビル 直近13カ月 平均募集賃料推移】

		2010/09	2010/10	2010/11	2010/12	2011/01	2011/02	2011/03	2011/04	2011/05	2011/06	2011/07	2011/08	2011/09	
札幌		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	9,236円	
仙台		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	9,297円	
東京	主要5区	千代田区	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	21,478円
		中央区	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	18,097円
		港区	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	19,328円
		新宿区	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	17,456円
		渋谷区	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	19,659円
		平均値	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	19,204円
	新築平均値	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	22,900円	
	その他	品川区	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	14,855円
		豊島区	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	16,707円
		台東区	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	13,662円
江東区		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	14,236円	
神奈川	横浜	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	12,714円	
名古屋	名駅エリア	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	17,615円	
	伏見・丸の内エリア	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	13,607円	
	栄・久屋大通エリア	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	14,619円	
	平均値	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	15,280円	
大阪	北区	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	12,012円	
	西区	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	9,231円	
	中央区	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	10,451円	
	淀川区	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	9,824円	
	平均値	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	10,380円	
福岡	赤坂エリア	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	9,584円	
	天神エリア	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	11,560円	
	呉服町エリア	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	9,360円	
	博多駅前エリア	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	9,852円	
	博多駅東エリア	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	8,993円	
	平均値	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	9,870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8.27%(前月比+0.31ポイント)となりました。新築への移転や郊外への統合移転により二次空室が発生した影響で、空室率は悪化しています。平均募集賃料は9,236円(前月比+100円)となり、3カ月連続で上昇しました。賃料は上昇しましたが、期間限定でキャンペーン価格を打ち出す等、希望条件に柔軟に対応するビルオーナーが増えています。札幌では新築ビルやハイグレードオフィスへの注目が集まっており、市場が活発化してきています。

【仙台圏のポイント】

仙台市の空室率は17.25%(前月比+0.34ポイント)となり3カ月連続で増加しました。震災以降、現状の賃料のまま安全性を重視した移転を希望するテナントが多くなっており、その影響を受けた縮小移転が目立っています。平均募集賃料は9,297円(前月比+132円)と上昇しました。仙台では築浅物件の注目度が高く、既存ビルの50坪～100坪では動きが停滞しております。中でも東京などの他都道府県からの新規の動きは停滞しており、苦戦が続いています。

【名古屋圏のポイント】

名古屋市の空室率は13.88%(前月比-0.17ポイント)となりました。一部の物件で1,000坪以上の募集停止や、一棟貸し物件からの移転等もあり空室率が改善しています。しかし伏見・丸の内エリアでは空室率が16.9%と高く、期間限定でのキャンペーンを行う等の柔軟な対応を行うオーナーが増えています。平均募集賃料は15,280円(前月比+134円)となりました。名古屋駅前の再開発に関連した動きが活発になっており、今後の平均募集賃料に影響を与える可能性があります。名古屋市では震災による影響はあまり聞かれていませんでしたが、移転理由に耐震性などの安全性を意識するニーズが出てきました。

【大阪圏のポイント】

～北区・西区・淀川区～

北区・西区・淀川区の空室率は11.29%(前月比+1.50ポイント)となりました。北区は成約が多く空室率が改善されていますが、大型の新築ビルが近々竣工を迎える為、空室率が上昇する懸念があります。平均募集賃料は10,356円(前月比▲30円)と下落が続いていますが、苦戦エリアについては引合いが少ない事から、今後更に下落する可能性も考えられます。エリア別では、梅田エリアへの引合いが多く、他エリアでは引合いが全体的に少なくなっています。今後、梅田エリアでは大型開発を控えており、動向に注目が集まっています。

～中央区～

中央区の空室率は13.69%(前月比+3.08ポイント)となりました。中央区の中でも本町エリアの空室率が20.29%と高い数値になっています。平均募集賃料は10,451円(前月比+29円)となりました。御堂筋沿いの物件では、築年数の古い物件から比較的築年数が新しく値頃感のある物件への成約件数が増えており、築年数が古いビルでは苦戦が続いています。結果的に空室状況が二極化されており、今後更に募集賃料に格差が生じる可能性があります。

【福岡圏のポイント】

福岡市の空室率は13.05%(前月比-0.05ポイント)となりました。赤坂、薬院地区で大規模成約があり空室率が下落しました。平均募集賃料は9,870円(前月比+56円)となりました。薬院エリアの新築ビルが竣工した事に加えて、天神エリアの募集賃料の高いビルに大型空室が出た事で、平均募集賃料が上昇しました。福岡では築浅ビルで空室改善の動きが聞かれますが、どのエリアも大型の空室が少なくなってきたり、エリア全体として動きが鈍くなっており、中でも築年数の古いビルは苦戦が続いている状況です。

《 データ概要 》

● 共通データ ●

調査期間：2011年9月1日～2011年9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）	：	452棟	
関東エリア（東京・神奈川）	：	6,646棟	（新築ビル29棟を含む）
中部エリア（名古屋圏）	：	628棟	
関西エリア（大阪圏）	：	1,597棟	
九州・中国エリア（福岡圏）	：	445棟	
合計	：	9,768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