

2011年 11月度 全国6大都市圏調査

2011年12月7日作成

【東京主要5区】

■大型ビル※1の平均空室率は 7.66%(前月より+0.19ポイント)
2ヶ月連続で上昇

■平均募集賃料※2は 39ヶ月連続下落で 18,628円(前月比 ▲327円)

【その他 都市圏】

■平均空室率は、仙台で2009年7月以来15%台まで回復

■平均募集賃料は、全国的に下落傾向

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11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11月度の東京主要5区の大型ビル平均空室率は7.66%(前月比+0.19ポイント)となり、2カ月連続で上昇しました。最も空室率が上昇したのは港区で、8.84%(前月比+0.49ポイント)となりました。港区では集約や撤退などの企業再編を目的とした500坪超の大規模な解約が数件あり、2カ月連続で空室率が上昇しています。また港区と同様の動きが品川区や江東区でも数件あり、同区に於いても空室率が上昇しています。

平均募集賃料は39カ月連続下落の18,628円(前月比▲327円)となり、2004年の調査開始以来の最低額を13カ月連続で更新しました。来年3月の年度末に向けて空室を解消したいオーナーが、価格調整で顧客を誘致する動きが加速しており、10月・11月の2カ月で平均募集賃料は576円と大きく下落しています。

新築ビル※3の平均空室率は23.29%(前月比+1.58ポイント)、平均募集賃料は24,763円(前月比+969円)となりました。新築ビル31棟中、空室率が10%未満の高稼働率物件が半数以上を占めており、柔軟な価格調整により早期に空室を解消しているビルが多い事が伺えます。

11月は10月同様、年始から続いた空室解消の影響を受けた二次空室の発生により空室率は上昇しましたが、12月も引き続き二次空室発生の懸念が払拭されておらず、空室率の改善が期待し難い状況が続いています。

今回の調査は2011年11月1日から11月30日の期間に、テナント募集を行った合計9,633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12月度(12月1日～12月31日)の調査結果は、2012年1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】

		2010/11	2010/12	2011/01	2011/02	2011/03	2011/04	2011/05	2011/06	2011/07	2011/08	2011/09	2011/10	2011/11	
札幌		9.16%	9.00%	8.84%	8.70%	8.67%	8.45%	8.08%	7.91%	8.29%	7.96%	8.27%	8.86%	8.51%	
仙台		21.64%	21.76%	22.08%	22.39%	22.03%	19.80%	17.10%	16.65%	16.74%	16.91%	17.25%	16.06%	15.99%	
東京	主要5区	千代田区	7.02%	7.20%	7.12%	6.98%	7.00%	6.97%	6.62%	6.19%	6.05%	5.52%	5.64%	5.63%	5.81%
		中央区	8.21%	8.14%	8.20%	8.02%	7.89%	7.10%	6.66%	6.40%	6.76%	6.80%	7.18%	7.09%	7.20%
		港区	9.90%	9.91%	10.29%	10.22%	10.10%	10.54%	9.80%	10.05%	9.67%	8.83%	8.17%	8.35%	8.84%
		新宿区	8.72%	9.00%	8.88%	8.83%	8.45%	8.33%	10.67%	10.27%	9.00%	9.24%	8.78%	9.65%	9.50%
		渋谷区	11.21%	10.38%	11.72%	10.20%	9.53%	9.02%	8.52%	6.91%	6.80%	7.59%	7.50%	7.83%	7.75%
		平均値	9.01%	8.92%	8.85%	8.85%	8.59%	8.50%	8.39%	8.06%	7.75%	7.46%	7.27%	7.47%	7.66%
	新築平均値	29.03%	17.92%	22.56%	23.56%	28.48%	26.83%	30.58%	24.82%	20.08%	22.34%	19.07%	21.71%	23.29%	
	その他	品川区	11.91%	11.43%	9.48%	12.20%	11.01%	10.93%	10.61%	10.53%	11.60%	11.51%	11.59%	10.93%	10.98%
		豊島区	7.45%	7.52%	7.09%	6.77%	6.39%	6.18%	6.35%	6.77%	6.43%	6.02%	7.13%	6.94%	7.08%
		台東区	11.12%	10.81%	10.43%	9.58%	9.19%	8.34%	9.10%	8.46%	8.11%	7.78%	7.47%	6.37%	6.57%
江東区		13.94%	14.06%	15.97%	18.62%	18.41%	17.99%	17.52%	16.97%	17.00%	16.43%	16.63%	16.52%	16.97%	
神奈川	横浜	15.94%	15.16%	14.09%	14.12%	13.85%	14.12%	14.00%	18.27%	17.47%	16.70%	16.47%	12.58%	11.97%	
名古屋	名駅エリア	12.15%	12.78%	12.90%	12.39%	11.29%	10.84%	10.94%	10.79%	10.79%	10.80%	10.68%	10.44%	10.18%	
	伏見・丸の内エリア	17.51%	17.75%	18.06%	18.03%	18.01%	18.05%	16.74%	16.36%	16.49%	17.13%	16.90%	16.37%	16.59%	
	栄・久屋大通エリア	17.62%	16.71%	15.97%	16.12%	15.37%	14.83%	14.50%	14.79%	14.56%	14.42%	14.05%	14.20%	14.54%	
	平均値	15.76%	15.75%	15.64%	15.51%	14.89%	14.52%	14.00%	13.90%	13.88%	14.05%	13.88%	13.03%	13.72%	
大阪	北区	9.33%	9.41%	9.30%	9.28%	9.15%	9.63%	9.31%	9.20%	8.61%	8.51%	10.75%	9.68%	9.48%	
	西区	14.06%	14.23%	14.32%	14.49%	14.15%	14.23%	14.42%	14.22%	14.07%	13.61%	13.44%	13.31%	13.23%	
	中央区	10.89%	10.62%	10.36%	10.51%	10.28%	10.78%	10.75%	10.63%	10.75%	10.61%	13.69%	13.53%	14.19%	
	淀川区	8.90%	8.58%	8.70%	8.14%	8.89%	8.06%	8.06%	8.15%	8.85%	9.85%	10.70%	10.40%	9.78%	
	平均値	10.80%	10.71%	10.67%	10.61%	10.62%	10.34%	10.23%	10.13%	10.03%	10.04%	12.54%	12.10%	12.32%	
福岡	赤坂エリア	12.90%	13.05%	12.61%	11.72%	15.54%	10.81%	10.95%	9.63%	10.80%	12.06%	10.92%	10.72%	9.76%	
	天神エリア	14.07%	14.08%	13.92%	12.59%	11.90%	11.75%	11.58%	11.40%	11.24%	11.06%	11.46%	11.69%	11.22%	
	呉服町エリア	12.72%	12.69%	12.23%	13.78%	13.07%	12.45%	12.33%	11.59%	12.54%	12.41%	11.80%	11.41%	11.24%	
	博多駅前エリア	16.36%	17.08%	17.14%	16.66%	17.21%	16.96%	17.47%	16.76%	16.45%	16.32%	16.21%	16.01%	15.97%	
	博多駅東エリア	14.14%	14.68%	13.80%	13.82%	13.82%	14.03%	14.22%	14.19%	14.12%	12.94%	13.79%	13.49%	12.53%	
	平均値	14.04%	14.32%	13.94%	13.67%	14.31%	13.43%	13.57%	13.01%	13.19%	13.10%	13.05%	12.93%	12.47%	

※訂正:2011年10月度の名古屋伏見・丸の内エリアの空室率に変更があります。誤14.68%→正16.37%

【大型ビル 直近13カ月 平均募集賃料推移】

		2010/11	2010/12	2011/01	2011/02	2011/03	2011/04	2011/05	2011/06	2011/07	2011/08	2011/09	2011/10	2011/11	
札幌		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	9,068円	
仙台		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	9,285円	
東京	主要5区	千代田区	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	20,485円
		中央区	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	17,420円
		港区	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	18,775円
		新宿区	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	17,516円
		渋谷区	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	18,942円
		平均値	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	18,628円
	新築平均値	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	24,763円	
	その他	品川区	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	15,041円
		豊島区	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	15,736円
		台東区	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	13,723円
江東区		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	13,759円	
神奈川	横浜	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	12,504円	12,447円	
名古屋	名駅エリア	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	15,746円	
	伏見・丸の内エリア	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	10,329円	
	栄・久屋大通エリア	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	11,341円	
	平均値	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	12,472円	
大阪	北区	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	11,757円	
	西区	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	9,203円	
	中央区	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	10,564円	
	淀川区	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	9,885円	
	平均値	11,243円	11,261円	11,182円	11,137円	11,159円	11,131円	10,664円	10,626円	10,626円	10,400円	10,380円	10,383円	10,352円	
福岡	赤坂エリア	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	9,372円	
	天神エリア	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	11,706円	
	呉服町エリア	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	8,991円	
	博多駅前エリア	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	9,679円	
	博多駅東エリア	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	9,087円	
	平均値	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	9,767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8.51%(前月比▲0.35ポイント)となりました。11月度は新規出店や大型の移転、館内増床等の影響を受け、空室率は改善しました。平均募集賃料は9,068円(前月比▲177円)と4カ月連続上昇でストップしました。空室を改善したいオーナーが、テナントの希望する賃貸条件に柔軟に対応する事で空室改善を図っている為、平均募集賃料の上昇に歯止めがかかっている状況です。今後も値頃感のある市場を背景に、借手市場が続く事が予想されます。

【仙台圏のポイント】

仙台市の平均空室率は15.99%(前月比▲0.07ポイント)となり2カ月連続で改善し、2009年7月以来2年2カ月ぶりに15%台まで回復しました。平均募集賃料は9,285円(前月比+119円)となりました。空室率は改善傾向にあります。苦戦が続いている100坪未満の経年物件で、賃料の引下げの動きが目立ちました。反面、20~30坪の動きは活発化しており、小割りして募集を始めるめるビルも目立っています。震災の影響は落ち着いた感はあるものの、築浅物件や低層階ニーズは多く見られました。

【名古屋圏のポイント】

名古屋市の平均空室率は13.72%(前月比+0.69%)となりました。名古屋市外から190坪程度の新規出店等がありました。自社ビルへの撤退による700坪の解約や、オーナー事由による2,000坪を超える新規の募集があり、空室率が大きく上昇しました。平均募集賃料は12,472円(前月比▲688円)と2カ月連続で下落しました。名古屋駅前、伏見・丸の内エリアは案件、成約共に多いエリアではありますが、価格競争は続いており平均募集賃料は下落しています。名古屋では建壊しの案件は目途が着き、来春以降に向けての案件が増えてきましたが、2015年頃まで新築の供給が少なく、競争力のある新築・築浅物件に品薄感が出てきました。

【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10.29%(前月比▲0.69%)と2カ月連続で改善しました。竣工済みの新築物件が空室を解消した影響で、空室率が改善しています。中でも北区の梅田エリアでは、引合いの多い大型テナントや賃料単価の高い物件で成約が目立っています。平均募集賃料は10,281円(前月比▲23円)となりました。大型テナントの成約が増加した影響で空室改善が進んでいますが、それ以外の物件で苦戦が続いている事から、引続き募集賃料が下落傾向を辿っており、全体的な改善には至っていません。

～中央区～

中央区の空室率は14.19%(前月比+0.78%)となり、調査以来初の14%台となりました。中でも本町エリアでは空室率が20%と高い水準となっており、厳しい状況が続いています。堺筋本町エリアでは大型成約があり、本町エリアや淀屋橋エリアでは多数の移転が聞かれましたが、他のエリアの動きが鈍い状況が続いており、テナントの動きが二極化しています。平均募集賃料は10,564円(前月比▲56円)となりました。引合いは増えておらず、値下げ競争の影響で平均募集賃料は下落傾向を辿っており、賃料相場の改善にはまだまだ時間がかかりそうです。

【福岡圏のポイント】

福岡市の空室率は12.47%(前月比▲0.46%)となり、4カ月連続で改善しました。福岡市では大型解約もありましたが、それ以上に大型内定が数件聞かれた事が空室率改善の要因と言えます。平均募集賃料は9,767円(前月比▲57円)となり2カ月連続下落となりました。賃料設定の高い一部のビルで大型解約があった為、平均募集賃料は上昇していますが、全体的な下落傾向は全エリアで続いています。中には売買によりオーナーが変更と同時に賃料を下げるケースも多く見られました。徐々にですが築浅物件の空室が減少しており、それに伴い築年数の古いビルや旧耐震のビルで値下げの動きが目立ち始めています。

◀ データ概要 ▶

● 共通データ ●

調査期間：2011年11月1日～2011年11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）	：	453棟	
関東エリア（東京・神奈川）	：	6,561棟	（新築ビル31棟を含む）
中部エリア（名古屋圏）	：	621棟	
関西エリア（大阪圏）	：	1,566棟	
九州・中国エリア（福岡圏）	：	432棟	
合計	：	9,633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