

2011年 12月度 全国6大都市圏調査

2012年1月16日作成

【東京主要5区】

■大型ビル※₁の平均空室率は 7.72%(前月より+0.06ポイント)
3ヶ月連続で上昇

■平均募集賃料※₂は 40ヶ月連続下落で 18,618円 (前月比 ▲10円)

【その他 都市圏】

■平均空室率は、全エリアで改善、福岡では5カ月連続で改善

■平均募集賃料は、仙台で2カ月連続上昇

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12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12月度の東京主要5区の大型ビル平均空室率は7.72%(前月比+0.06ポイント)となり、3カ月連続で上昇しました(2010年12月末の8.92%に比べ▲1.20ポイント改善)。最も空室率が上昇したのは新宿区で、11.88%(前月比+2.38ポイント)となりました。新宿区では大型の新築ビルが竣工した影響を受け、空室率が大きく上昇しています。しかし新宿区を除く他の4区では、渋谷区の6.99%(前月比▲0.76ポイント)をはじめとして、各区で空室率が改善されています。

平均募集賃料は40カ月連続下落の18,618円(前月比▲10円)となり、2004年の調査開始以来の最低額を14カ月連続で更新し、依然として下落が続いています(2010年12月末の20,072円に比べ▲1,454円下落)。12月は千代田区で平均募集賃料が20,846円(前月比+361円)と大きく上昇しましたが、この背景には新規募集物件が高額な賃料で募集を開始した事が理由と考えられます。

新築ビル※₃の平均空室率は30.25%(前月比+6.96ポイント)、平均募集賃料は24,971円(前月比+208円)となりました。新築の空室率は、新宿区で大型物件が竣工した影響を受け上昇しています。

2011年は震災の影響により、耐震や自家発電を目的とした移転が活発化するなど、移転ニーズに大きな変化がある1年でした。2012年は千代田区・港区・新宿区を中心に大規模な新築ビルの竣工が相次ぐため、これに伴った二次空室が懸念されます。又、2013年に竣工する物件でも募集活動が本格化してくるため、既存物件を含めたテナント誘致活動のさらなる激化が予想されます。

今回の調査は2011年12月1日から12月31日の期間に、テナント募集を行った合計9,639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、2012年1月度(1月1日~1月31日)の調査結果は、2012年2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】

		2010/12	2011/01	2011/02	2011/03	2011/04	2011/05	2011/06	2011/07	2011/08	2011/09	2011/10	2011/11	2011/12	
札幌		9.00%	8.84%	8.70%	8.67%	8.45%	8.08%	7.91%	8.29%	7.96%	8.27%	8.86%	8.51%	8.38%	
仙台		21.76%	22.08%	22.39%	22.03%	19.80%	17.10%	16.65%	16.74%	16.91%	17.25%	16.06%	15.99%	14.94%	
東京	主要5区	千代田区	7.20%	7.12%	6.98%	7.00%	6.97%	6.62%	6.19%	6.05%	5.52%	5.64%	5.63%	5.81%	5.52%
		中央区	8.14%	8.20%	8.02%	7.89%	7.10%	6.66%	6.40%	6.76%	6.80%	7.18%	7.09%	7.20%	7.14%
		港区	9.91%	10.29%	10.22%	10.10%	10.54%	9.80%	10.05%	9.67%	8.83%	8.17%	8.35%	8.84%	8.31%
		新宿区	9.00%	8.88%	8.83%	8.45%	8.33%	10.67%	10.27%	9.00%	9.24%	8.78%	9.65%	9.50%	11.88%
		渋谷区	10.38%	11.72%	10.20%	9.53%	9.02%	8.52%	6.91%	6.80%	7.59%	7.50%	7.83%	7.75%	6.99%
		平均値	8.92%	9.24%	8.85%	8.59%	8.50%	8.39%	8.06%	7.75%	7.46%	7.27%	7.47%	7.66%	7.72%
	新築平均値	17.92%	22.56%	23.56%	28.48%	26.83%	30.58%	24.82%	20.08%	22.34%	19.07%	21.71%	23.29%	30.25%	
	その他	品川区	11.43%	9.48%	12.20%	11.01%	10.93%	10.61%	10.53%	11.60%	11.51%	11.59%	10.93%	10.98%	10.28%
		豊島区	7.52%	7.09%	6.77%	6.39%	6.18%	6.35%	6.77%	6.43%	6.02%	7.13%	6.94%	7.08%	6.96%
		台東区	10.81%	10.43%	9.58%	9.19%	8.34%	9.10%	8.46%	8.11%	7.78%	7.47%	6.37%	6.57%	6.81%
江東区		14.06%	15.97%	18.62%	18.41%	17.99%	17.52%	16.97%	17.00%	16.43%	16.63%	16.52%	16.97%	16.80%	
神奈川	横浜	15.16%	14.09%	14.12%	13.85%	14.12%	14.00%	18.27%	17.47%	16.70%	16.47%	12.58%	11.97%	11.19%	
名古屋	名駅エリア	12.78%	12.90%	12.39%	11.29%	10.84%	10.94%	10.79%	10.79%	10.80%	10.68%	10.44%	10.18%	9.42%	
	伏見・丸の内エリア	17.75%	18.06%	18.03%	18.01%	18.05%	16.74%	16.36%	16.49%	17.13%	16.90%	16.37%	16.59%	16.82%	
	栄・久屋大通エリア	16.71%	15.97%	16.12%	15.37%	14.83%	14.50%	14.79%	14.56%	14.42%	14.05%	14.20%	14.54%	14.24%	
	平均値	15.75%	15.64%	15.51%	14.89%	14.52%	14.00%	13.90%	13.88%	14.05%	13.88%	13.03%	13.72%	13.49%	
大阪	北区	9.41%	9.30%	9.28%	9.15%	9.63%	9.31%	9.20%	8.61%	8.51%	10.75%	9.68%	9.48%	9.14%	
	西区	14.23%	14.32%	14.49%	14.15%	14.23%	14.42%	14.22%	14.07%	13.61%	13.44%	13.31%	13.23%	13.16%	
	中央区	10.62%	10.36%	10.51%	10.28%	10.78%	10.75%	10.63%	10.75%	10.61%	13.69%	13.53%	14.19%	13.68%	
	淀川区	8.58%	8.70%	8.14%	8.89%	8.06%	8.06%	8.15%	8.85%	9.85%	10.70%	10.40%	9.78%	8.54%	
	平均値	10.71%	10.67%	10.61%	10.62%	10.34%	10.23%	10.13%	10.03%	10.04%	12.54%	12.10%	12.32%	11.84%	
福岡	赤坂エリア	13.05%	12.61%	11.72%	15.54%	10.81%	10.95%	9.63%	10.80%	12.06%	10.92%	10.72%	9.76%	9.60%	
	天神エリア	14.08%	13.92%	12.59%	11.90%	11.75%	11.58%	11.40%	11.24%	11.06%	11.46%	11.69%	11.22%	11.03%	
	呉服町エリア	12.69%	12.23%	13.78%	13.07%	12.45%	12.33%	11.59%	12.54%	12.41%	11.80%	11.41%	11.24%	11.56%	
	博多駅前エリア	17.08%	17.14%	16.66%	17.21%	16.96%	17.47%	16.76%	16.45%	16.32%	16.21%	16.01%	15.97%	15.81%	
	博多駅東エリア	14.68%	13.80%	13.58%	13.82%	14.03%	14.22%	14.19%	14.12%	12.94%	13.79%	13.49%	12.53%	12.60%	
	平均値	14.32%	13.94%	13.67%	14.31%	13.43%	13.57%	13.01%	13.19%	13.10%	13.05%	12.93%	12.47%	12.40%	

【大型ビル 直近13カ月 平均募集賃料推移】

		2010/12	2011/01	2011/02	2011/03	2011/04	2011/05	2011/06	2011/07	2011/08	2011/09	2011/10	2011/11	2011/12	
札幌		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	9,068円	
仙台		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	9,362円	
東京	主要5区	千代田区	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	20,846円
		中央区	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	17,314円
		港区	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	18,664円
		新宿区	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	17,470円
		渋谷区	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	18,797円
		平均値	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	18,618円
	新築平均値	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	24,971円	
	その他	品川区	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	14,920円
		豊島区	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	15,837円
		台東区	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	12,924円
江東区		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	13,618円	
神奈川	横浜	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	12,442円	
名古屋	名駅エリア	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	13,912円	
	伏見・丸の内エリア	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	9,995円	
	栄・久屋大通エリア	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	11,733円	
	平均値	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	11,880円	
大阪	北区	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	11,691円	
	西区	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	9,167円	
	中央区	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	10,598円	
	淀川区	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	9,776円	
	平均値	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	10,383円	10,352円	10,308円	
福岡	赤坂エリア	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	9,672円	
	天神エリア	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	11,644円	
	呉服町エリア	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	9,071円	
	博多駅前エリア	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	9,560円	
	博多駅東エリア	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	9,133円	
	平均値	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	9,816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】

札幌市の大型ビル平均空室率は8.38%(前月比▲0.13ポイント)となり、2カ月連続で改善しました。12月は札幌駅周辺の新築等で新規開設の動きが見られた影響で、空室率が改善しています。平均募集賃料は先月と同額の9,068円となりました。募集賃料に底這いの感はありますが、100坪未満の中型ビルでは苦戦が続いている影響から、価格調整してテナントを誘致する動きが依然として目立ちます。札幌への新規進出の影響を受け、値頃感のあるオフィスに注目が集まってきました。2012年度の札幌市況の活性化に期待がかかります。

【仙台圏のポイント】

仙台市の大型ビル平均空室率は14.94%(前月比▲1.05ポイント)となり、3カ月連続で改善しました。空室率改善の背景には新築や築浅の改善が顕著であり、中でもまとまった面積が確保できるビルに人気が集まり、新築や築浅ビルでは品薄感が出てきました。空室率が改善していますが、経年物件では苦戦が続いており、空室状況は二極化しています。平均募集賃料は9,362円(前月比+77円)となり2カ月連続で上昇しています。仙台では震災の影響で一時計画を中断していた企業の再開の動きも聞かれたし、今後のオフィス市況の改善が期待されます。

【名古屋圏のポイント】

名古屋市の空室率は13.49%(前月比▲0.23ポイント)となりました。中でも名古屋駅前エリアでは、大手企業が所有する物件での動きが活発な影響を受け、2年ぶりに空室率が10%を下回りました。平均募集賃料は11,880円(前月比▲592円)となり、3カ月連続下落となりました。平均募集賃料は下落傾向を辿っており、中でも伏見・丸の内エリアではキャンペーンに伴い大幅に募集賃料を下げているオーナーも聞かれています。名古屋では2015年頃まで、新築の供給が少ない状況が続くことから、競争力のある新築・築浅物件への引合いが集中しており、今後も同様の動きが続く事が予想されます。

【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9.85%(前月比▲0.44%)となり、3カ月連続で改善しました。12月はエリア内での大型移転が目立ち、中でも新大阪エリア・梅田エリアを中心に空室の改善が目立っています。平均募集賃料は10,211円(前月比▲70円)となりました。引続き平均募集賃料は下落傾向を辿っていますが、新大阪エリアや梅田エリアの空室を改善している物件では、募集賃料が上昇する動きも見受けられており、エリア毎で賃料格差がでてきました。

～中央区～

中央区の空室率は13.68%(前月比▲0.51ポイント)となりました。12月は本町エリア・堺筋本町エリアで新規出店や拡張移転などの大型の成約が目立ち、空室率は改善しました。平均募集賃料は10,598円(+34円)となりました。平均募集賃料は10,500円前後を横這いに推移している感がありますが、依然として賃料を下げて成約に至るケースが多く見受けられます。中央区はニーズが見込めるエリアではありませんが、供給面積が他エリアに比べ多いことから、改善にはまだまだ時間を要すものと思われます。

【福岡圏のポイント】

福岡市の空室率は12.40%(前月比▲0.07%)となり、5カ月連続で改善しました。新規でフロア統合や経費削減の動きはありましたが、縮小等の動きも多く見られ大きな空室率の改善には至りませんでした。全体的には拡張の動きが以前に増して増えてきている状況にあります。平均募集賃料は9,816円(+49円)となりました。2カ月連続で平均募集賃料は下落していましたが、比較的募集賃料の高い空室が数棟出た事が要因となっております。しかし空室を解消する為に、更に賃料を下げるビルも多く、募集賃料の下落は今後も続く可能性があります。

◀ データ概要 ▶

● 共通データ ●

調査期間：2011年12月1日～2011年12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 ●

北海道エリア	（札幌）	：	284棟
仙台エリア	（仙台）	：	168棟
東京エリア	（東京）	：	6,182棟（新築ビル31棟を含む）
神奈川エリア	（横浜）	：	360棟
中部エリア	（名古屋圏）	：	618棟
大阪エリア	（大阪圏）	：	1,593棟
九州エリア	（福岡圏）	：	434棟
合計		：	9,639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