

# 2012年 1月度 全国6大都市圏調査

2012年2月8日作成

## 【東京主要5区】

■大型ビル※1の平均空室率は 8.15%(前月比+0.43ポイント)  
4ヶ月連続で上昇

■平均募集賃料※2は 41ヶ月連続下落で 18,574円 (前月比 ▲44円)

## 【その他 都市圏】

■平均空室率は、福岡で6カ月連続改善

■平均募集賃料は、仙台で3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、2012年1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】

2012年1月度の東京主要5区の大型ビル平均空室率は8.15%(前月比+0.43ポイント)となり、4カ月連続で上昇し、昨年6月以来の8%台となりました。最も空室率が上昇したのは渋谷区で、7.84%(前月比+0.85ポイント)となりました。渋谷区では、同区を代表する著名ビル数棟で1,000坪超の大規模な空室が発生した影響を受け、空室率が大きく上昇しています。又、中央区でも3,000坪超の大規模空室が発生しており、空室率は上昇しています。

平均募集賃料は41カ月連続下落の18,574円(前月比▲44円)となり、2004年の調査開始以来の最低額を15カ月連続で更新しました。値上げに転じる動きはほとんど聞かれず、引続き平均募集賃料の下落が続く可能性があります。

新築ビル※3の平均空室率は37.10%(前月比+6.85ポイント)、平均募集賃料は26,675円(前月比+1,704円)となりました。1月は新築ビルで大規模な成約も聞かれましたが、6棟の新築ビルが竣工した影響で空室率が大きく上昇しています。1月に竣工した新築ビルの中には、テナントが決まらないまま竣工したビルも数棟あり、テナント誘致に苦戦している模様です。

統合や集約を目的とした大規模な成約が聞かれており、比較的動きは堅調と思われます。しかしながら新築ビルの大量供給によるストック増が、今後の賃料相場や空室状況に与える影響は大きい事が予想されますので、新築ビルの動向には注目が集まっています。

今回の調査は2012年1月1日から1月31日の期間に、テナント募集を行った合計9,676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2月度(2月1日~2月29日)の調査結果は、2012年3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】

		2011/01	2011/02	2011/03	2011/04	2011/05	2011/06	2011/07	2011/08	2011/09	2011/10	2011/11	2011/12	2012/01	
札幌		8.84%	8.70%	8.67%	8.45%	8.08%	7.91%	8.29%	7.96%	8.27%	8.86%	8.51%	8.38%	8.16%	
仙台		22.08%	22.39%	22.03%	19.80%	17.10%	16.65%	16.74%	16.91%	17.25%	16.06%	15.99%	14.94%	15.20%	
東京	主要5区	千代田区	7.12%	6.98%	7.00%	6.97%	6.62%	6.19%	6.05%	5.52%	5.64%	5.63%	5.81%	5.52%	6.21%
		中央区	8.20%	8.02%	7.89%	7.10%	6.66%	6.40%	6.76%	6.80%	7.18%	7.09%	7.20%	7.14%	7.71%
		港区	10.29%	10.22%	10.10%	10.54%	9.80%	10.05%	9.67%	8.83%	8.17%	8.35%	8.84%	8.31%	8.72%
		新宿区	8.88%	8.83%	8.45%	8.33%	10.67%	10.27%	9.00%	9.24%	8.78%	9.65%	9.50%	11.88%	11.55%
		渋谷区	11.72%	10.20%	9.53%	9.02%	8.52%	6.91%	6.80%	7.59%	7.50%	7.83%	7.75%	6.99%	7.84%
		平均値	9.24%	8.85%	8.59%	8.50%	8.39%	8.06%	7.75%	7.46%	7.27%	7.47%	7.66%	7.72%	8.15%
	新築平均値	22.56%	23.56%	28.48%	26.83%	30.58%	24.82%	20.08%	22.34%	19.07%	21.71%	23.29%	30.25%	37.10%	
	その他	品川区	9.48%	12.20%	11.01%	10.93%	10.61%	10.53%	11.60%	11.51%	11.59%	10.93%	10.98%	10.28%	9.81%
		豊島区	7.09%	6.77%	6.39%	6.18%	6.35%	6.77%	6.43%	6.02%	7.13%	6.94%	7.08%	6.96%	7.22%
		台東区	10.43%	9.58%	9.19%	8.34%	9.10%	8.46%	8.11%	7.78%	7.47%	6.37%	6.57%	6.81%	7.14%
江東区		15.97%	18.62%	18.41%	17.99%	17.52%	16.97%	17.00%	16.43%	16.63%	16.52%	16.97%	16.80%	16.41%	
神奈川	横浜	14.09%	14.12%	13.85%	14.12%	14.00%	18.27%	17.47%	16.70%	16.47%	12.58%	11.97%	11.19%	11.55%	
名古屋	名駅エリア	12.90%	12.39%	11.29%	10.84%	10.94%	10.79%	10.79%	10.80%	10.68%	10.44%	10.18%	9.42%	9.94%	
	伏見・丸の内エリア	18.06%	18.03%	18.01%	18.05%	16.74%	16.36%	16.49%	17.13%	16.90%	16.37%	16.59%	16.82%	16.63%	
	栄・久屋大通エリア	15.97%	16.12%	15.37%	14.83%	14.50%	14.79%	14.56%	14.42%	14.05%	14.20%	14.54%	14.24%	13.91%	
	平均値	15.64%	15.51%	14.89%	14.52%	14.00%	13.90%	13.88%	14.05%	13.88%	13.03%	13.72%	13.49%	13.03%	
大阪	北区	9.30%	9.28%	9.15%	9.63%	9.31%	9.20%	8.61%	8.51%	10.75%	9.68%	9.48%	9.14%	8.58%	
	西区	14.32%	14.49%	14.15%	14.23%	14.42%	14.22%	14.07%	13.61%	13.44%	13.31%	13.23%	13.16%	12.43%	
	中央区	10.36%	10.51%	10.28%	10.78%	10.75%	10.63%	10.75%	10.61%	13.69%	13.53%	14.19%	13.68%	13.54%	
	淀川区	8.70%	8.14%	8.89%	8.06%	8.06%	8.15%	8.85%	9.85%	10.70%	10.40%	9.78%	8.54%	8.50%	
	平均値	10.67%	10.61%	10.62%	10.34%	10.23%	10.13%	10.03%	10.04%	12.54%	12.10%	12.32%	11.84%	11.53%	
福岡	赤坂エリア	12.61%	11.72%	15.54%	10.81%	10.95%	9.63%	10.80%	12.06%	10.92%	10.72%	9.76%	9.60%	9.61%	
	天神エリア	13.92%	12.59%	11.90%	11.75%	11.58%	11.40%	11.24%	11.06%	11.46%	11.69%	11.22%	11.03%	10.77%	
	呉服町エリア	12.23%	13.78%	13.07%	12.45%	12.33%	11.59%	12.54%	12.41%	11.80%	11.41%	11.24%	11.56%	11.76%	
	博多駅前エリア	17.14%	16.66%	17.21%	16.96%	17.47%	16.76%	16.45%	16.32%	16.21%	16.01%	15.97%	15.81%	15.49%	
	博多駅東エリア	13.80%	13.58%	13.82%	14.03%	14.22%	14.19%	14.12%	12.94%	13.79%	13.49%	12.53%	12.60%	12.18%	
	平均値	13.94%	13.67%	14.31%	13.43%	13.57%	13.01%	13.19%	13.10%	13.05%	12.93%	12.47%	12.40%	12.22%	

## 【大型ビル 直近13カ月 平均募集賃料推移】

		2011/01	2011/02	2011/03	2011/04	2011/05	2011/06	2011/07	2011/08	2011/09	2011/10	2011/11	2011/12	2012/01	
札幌		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	9,104円	
仙台		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	9,431円	
東京	主要5区	千代田区	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	20,742円
		中央区	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	17,111円
		港区	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	18,430円
		新宿区	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	17,328円
		渋谷区	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	19,261円
		平均値	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	18,574円
	新築平均値	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	26,675円	
	その他	品川区	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	14,965円
		豊島区	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	15,494円
		台東区	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	13,087円
江東区		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	13,747円	
神奈川	横浜	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	12,652円	
名古屋	名駅エリア	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	13,485円	
	伏見・丸の内エリア	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	10,327円	
	栄・久屋大通エリア	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	11,315円	
	平均値	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	11,546円	
大阪	北区	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	11,412円	
	西区	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	8,948円	
	中央区	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	10,552円	
	淀川区	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	9,721円	
	平均値	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	10,158円	
福岡	赤坂エリア	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	9,272円	
	天神エリア	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	11,521円	
	呉服町エリア	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	9,070円	
	博多駅前エリア	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	9,545円	
	博多駅東エリア	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	8,987円	
	平均値	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	9,679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8.16%(前月比▲0.22ポイント)となり、3カ月連続で改善しました。1月は札幌への新規進出や拡張移転の影響を受け、空室率は改善しました。平均募集賃料は9,104円(前月比+36円)となりました。ここ半年で平均募集賃料は9,000円前後を推移していることから、賃料に底値感が伺えます。新規や拡張移転が徐々に目立ってきましたが、この背景には長期フリーレント等でテナント誘致を積極的に行うオーナーが多くなった事が理由の一つと考えられ、借手有利な市場が続いていると言えます。

### 【仙台圏のポイント】

仙台市の大型ビル平均空室率は15.20%(前月比+0.26ポイント)となりました。1月は空室率が上昇しましたが、移転動向としては人員数の増加や業容拡大等の、前向きな移転が多く聞かれています。平均募集賃料は9,431円(前月比+69円)となり、3カ月連続で上昇しました。震災以降、築浅物件に移転が集中した影響を受け、100坪以上確保できるビルに品薄感が出てきています。仙台では再開発により新築ビルが供給される仙台駅東口に、注目が集まっています。

### 【名古屋圏のポイント】

名古屋市の大型ビル平均空室率は13.03%(前月比▲0.46ポイント)となり2カ月連続で改善しました。1月は成約件数は少なかったですが、建替えの影響から増床などの動きが活発化した影響を受け、空室率は改善しています。平均募集賃料は11,546円(前月比▲334円)となり4カ月連続で下落しました。新築や築浅物件では引合いが多い事を理由に賃料を元に戻すケースも出てきていますが、引合いの少ない経年物件で賃下げの動きが続いており、平均募集賃料は下落傾向を辿っています。

### 【大阪圏のポイント】

～北区・西区・淀川区～

北区・西区・淀川区の平均空室率は9.34%(前月比▲0.51%)となり4カ月連続で改善しました。先月同様に新大阪エリア、梅田エリアを中心に空室の改善が目立ちます。中でも築浅で好立地物件では特に成約が進んでおり、空室率は改善傾向を辿っています。平均募集賃料は10,027円(前月比▲184円)となりました。コスト削減ニーズは依然として多く、引続き平均募集賃料は下落傾向を辿っていますが、新大阪エリアの大型ビルが立ち並ぶ宮原エリアや梅田エリアでは引合いが多く、一部の人気ビルでは募集賃料が上昇しています。

～中央区～

中央区の平均空室率は13.54%(前月比▲0.14ポイント)となりました。中央区では御堂筋沿いの物件では引合いが多く、経年物件でも空室の改善が目立ってきています。但し本町エリアでは、大型の成約が出てきましたが依然として高い空室率が続き、苦戦が続いています。平均募集賃料は10,552円(前月比▲46円)となりました。引合いの少ない物件で大幅に賃料を下げて募集する動きが出てきており、この影響を受け平均募集賃料は下落しています。

### 【福岡圏のポイント】

福岡市の平均空室率は12.22%(前月比▲0.18ポイント)となり6カ月連続で改善しました。福岡では小～中規模の面積を使用している企業の移転や、統合や集約の動きが活発化しており、空室率は改善しました。平均募集賃料は9,679円(前月比▲137円)となりました。苦戦の続く経年物件では賃下げの動きが続いているため、平均募集賃料の上昇に転じるには時間を要すると思われます。福岡では新規の出店が徐々に目立ち始めており、今後の空室率の改善に期待がかかります。

## ◀ データ概要 ▶

### ● 共通データ ●

調査期間：2012年1月1日～2012年1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）	：	276棟
仙台エリア	（仙台）	：	169棟
東京エリア	（東京）	：	6,183棟（新築ビル32棟を含む）
神奈川エリア	（横浜）	：	364棟
中部エリア	（名古屋圏）	：	620棟
大阪エリア	（大阪圏）	：	1,637棟
九州エリア	（福岡圏）	：	427棟
合計		：	9,676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