

2012年 2月度 全国6大都市圏調査

2012年3月8日作成

【東京主要5区】

■大型ビル※₁の平均空室率は 8.19%(前月比+0.04ポイント)
5ヶ月連続で上昇

■平均募集賃料※₂は 42カ月連続下落で 18,569円(前月比 ▲5円)

【その他 都市圏】

■平均空室率は、大阪で改善傾向

■平均募集賃料は、名古屋で5カ月連続で下落

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2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2月度の東京主要5区の大型ビル平均空室率は8.19%(前月比+0.04ポイント)となり、5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9.06%(前月比+0.34ポイント)となり、昨年の7月以来の9%台となりました。港区では新築ビルが竣工した他、数棟のビルで1,000坪以上の大規模空室が発生した影響を受け空室率が上昇しています。又中央区でも大規模空室が発生しており、これらの大型空室発生の背景には企業の再編を目的とした統合や集約などの理由が多く聞かれています。

平均募集賃料は42カ月連続下落の18,569円(前月比▲5円)となり、2004年の調査開始以来の最低額を16カ月連続で更新しました。平均募集賃料の下落が続いていますが、今後は募集賃料が高額な新築ビルの供給が相次ぐ事が予想されるため、一時的な賃料の上昇も予想されます。

新築ビル※₃の平均空室率は37.93%(前月比+0.83ポイント)となり5カ月連続で上昇、平均募集賃料は27,111円(前月比+436円)、こちらも5カ月連続の上昇となり、約2年ぶりに2万7,000円となりました。この結果2010年10月は1,500円程度であった既存ビルとの平均募集賃料の差額が、2月末では8,500円以上開いており、既存ビルに比べ新築ビルに割高感が出てきました。

昨年末から1月にかけて動きが多かった反面、2月は動きが少なく一服感がありました。新築ビル供給ラッシュを迎え既存ビル・新築ビル共にテナント誘致競争が厳しくなっていますので、テナントにとってはより良い条件を獲得出来る機会が広がる事から、まだまだ借手有利な市況が続くそうです。

今回の調査は2012年2月1日から2月29日の期間に、テナント募集を行った合計9,708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3月度(3月1日~3月31日)の調査結果は、2012年4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。

※次回発表日は(<http://www.building.co.jp/>)で、毎月月末に開示しています。

※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】

		2011/02	2011/03	2011/04	2011/05	2011/06	2011/07	2011/08	2011/09	2011/10	2011/11	2011/12	2012/01	2012/02	
札幌		8.70%	8.67%	8.45%	8.08%	7.91%	8.29%	7.96%	8.27%	8.86%	8.51%	8.38%	8.16%	7.82%	
仙台		22.39%	22.03%	19.80%	17.10%	16.65%	16.74%	16.91%	17.25%	16.06%	15.99%	14.94%	15.20%	15.01%	
東京	主要5区	千代田区	6.98%	7.00%	6.97%	6.62%	6.19%	6.05%	5.52%	5.64%	5.63%	5.81%	5.52%	6.21%	6.11%
		中央区	8.02%	7.89%	7.10%	6.66%	6.40%	6.76%	6.80%	7.18%	7.09%	7.20%	7.14%	7.71%	7.85%
		港区	10.22%	10.10%	10.54%	9.80%	10.05%	9.67%	8.83%	8.17%	8.35%	8.84%	8.31%	8.72%	9.06%
		新宿区	8.83%	8.45%	8.33%	10.67%	10.27%	9.00%	9.24%	8.78%	9.65%	9.50%	11.88%	11.55%	11.03%
		渋谷区	10.20%	9.53%	9.02%	8.52%	6.91%	6.80%	7.59%	7.50%	7.83%	7.75%	6.99%	7.84%	8.15%
		平均値	8.85%	8.59%	8.50%	8.39%	8.06%	7.75%	7.46%	7.27%	7.47%	7.66%	7.72%	8.15%	8.19%
	新築平均値	23.56%	28.48%	26.83%	30.58%	24.82%	20.08%	22.34%	19.07%	21.71%	23.29%	30.25%	37.10%	37.93%	
	その他	品川区	12.20%	11.01%	10.93%	10.61%	10.53%	11.60%	11.51%	11.59%	10.93%	10.98%	10.28%	9.81%	9.12%
		豊島区	6.77%	6.39%	6.18%	6.35%	6.77%	6.43%	6.02%	7.13%	6.94%	7.08%	6.96%	7.22%	7.29%
		台東区	9.58%	9.19%	8.34%	9.10%	8.46%	8.11%	7.78%	7.47%	6.37%	6.57%	6.81%	7.14%	6.85%
江東区		18.62%	18.41%	17.99%	17.52%	16.97%	17.00%	16.43%	16.63%	16.52%	16.97%	16.80%	16.41%	19.14%	
神奈川	横浜	14.12%	13.85%	14.12%	14.00%	18.27%	17.47%	16.70%	16.47%	12.58%	11.97%	11.19%	11.55%	12.48%	
名古屋	名駅エリア	12.39%	11.29%	10.84%	10.94%	10.79%	10.79%	10.80%	10.68%	10.44%	10.18%	9.42%	9.94%	9.85%	
	伏見・丸の内エリア	18.03%	18.01%	18.05%	16.74%	16.36%	16.49%	17.13%	16.90%	16.37%	16.59%	16.82%	16.63%	16.58%	
	栄・久屋大通エリア	16.12%	15.37%	14.83%	14.50%	14.79%	14.56%	14.42%	14.05%	14.20%	14.54%	14.24%	13.91%	14.53%	
	平均値	15.51%	14.89%	14.52%	14.00%	13.90%	13.88%	14.05%	13.88%	13.03%	13.72%	13.49%	13.03%	13.47%	
大阪	北区	9.28%	9.15%	9.63%	9.31%	9.20%	8.61%	8.51%	10.75%	9.68%	9.48%	9.14%	8.58%	8.13%	
	西区	14.49%	14.15%	14.23%	14.42%	14.22%	14.07%	13.61%	13.44%	13.31%	13.23%	13.16%	12.43%	12.13%	
	中央区	10.51%	10.28%	10.78%	10.75%	10.63%	10.75%	10.61%	13.69%	13.53%	14.19%	13.68%	13.54%	13.19%	
	淀川区	8.14%	8.89%	8.06%	8.06%	8.15%	8.85%	9.85%	10.70%	10.40%	9.78%	8.54%	8.50%	7.94%	
	平均値	10.61%	10.62%	10.34%	10.23%	10.13%	10.03%	10.04%	12.54%	12.10%	12.32%	11.84%	11.53%	10.97%	
福岡	赤坂エリア	11.72%	15.54%	10.81%	10.95%	9.63%	10.80%	12.06%	10.92%	10.72%	9.76%	9.60%	9.61%	13.97%	
	天神エリア	12.59%	11.90%	11.75%	11.58%	11.40%	11.24%	11.06%	11.46%	11.69%	11.22%	11.03%	10.77%	10.64%	
	呉服町エリア	13.78%	13.07%	12.45%	12.33%	11.59%	12.54%	12.41%	11.80%	11.41%	11.24%	11.56%	11.76%	11.70%	
	博多駅前エリア	16.66%	17.21%	16.96%	17.47%	16.76%	16.45%	16.32%	16.21%	16.01%	15.97%	15.81%	15.49%	15.05%	
	博多駅東エリア	13.58%	13.82%	14.03%	14.22%	14.19%	14.12%	12.94%	13.79%	13.49%	12.53%	12.60%	12.18%	12.30%	
	平均値	13.67%	14.31%	13.43%	13.57%	13.01%	13.19%	13.10%	13.05%	12.93%	12.47%	12.40%	12.22%	12.75%	

【大型ビル 直近13カ月 平均募集賃料推移】

		2011/02	2011/03	2011/04	2011/05	2011/06	2011/07	2011/08	2011/09	2011/10	2011/11	2011/12	2012/01	2012/02	
札幌		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	9,229円	
仙台		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	8,833円	
東京	主要5区	千代田区	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	20,861円
		中央区	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	17,137円
		港区	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	18,402円
		新宿区	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	17,160円
		渋谷区	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	19,287円
		平均値	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	18,569円
	新築平均値	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	27,111円	
	その他	品川区	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	14,879円
		豊島区	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	15,743円
		台東区	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	13,312円
江東区		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	13,754円	
神奈川	横浜	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	12,226円	
名古屋	名駅エリア	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	13,395円	
	伏見・丸の内エリア	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	10,102円	
	栄・久屋大通エリア	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	11,234円	
	平均値	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	11,363円	
大阪	北区	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	11,568円	
	西区	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	9,005円	
	中央区	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	10,553円	
	淀川区	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	9,657円	
	平均値	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	10,196円	
福岡	赤坂エリア	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	9,910円	
	天神エリア	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	11,521円	
	呉服町エリア	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	9,017円	
	博多駅前エリア	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	9,529円	
	博多駅東エリア	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	8,994円	
	平均値	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	9,794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7.82%(前月比▲0.34ポイント)となり、4カ月連続で改善しました。空室率改善の背景には、札幌への新規出店や、拡張・増床等の前向きな移転が多く聞かれた事が影響していると考えられます。平均募集賃料は9,229円(前月比+125円)となりました。賃料下落も一段落し、全体的に底値感が出てきていますが、駅前の空室解消が進むエリアでは賃料を値上げするビルも出てきました。札幌では今春に新築が竣工する為、更なる賃料上昇の可能性が出てきました。

【仙台圏のポイント】

仙台市の大型ビル平均空室率は15.01%(前月比▲0.19ポイント)となりました。全体的に20～50坪のビルを中心に空室の解消が進んでおり、小割りして募集を始めるビルも目立っています。平均募集賃料は8,833円(前月比▲598円)となりました。賃料を高め設定していた大型ビルが大幅な値下げを行った影響を受け、大きく下落しています。仙台では100坪以上の大型ビルで苦戦が続いていますが、新規の拠点開設の動きが多数聞かれており、今後の空室改善に期待がかかります。

【名古屋圏のポイント】

名古屋市の大型ビル平均空室率は13.47%(前月比+0.44ポイント)となりました。官公庁からの受託業務が終了し1,500坪の空室が発生、また全館募集を止めていた物件が1,300坪の再募集を開始した事などが影響し、空室率が上昇しました。2月は集約やコスト削減を目的とした移転や、中心区への大型店舗の出店も引続き多く聞かれました。平均募集賃料は11,363円(前月比▲183円)となり、5カ月連続で下落しました。名古屋ではフリーレントの条件が柔軟になり、築浅物件を中心に移転が活性化していますが、新築供給が少ないため築浅物件には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・淀川区の大型ビル平均空室率は8.91%(前月比▲0.43ポイント)となり5カ月連続で改善しました。先月同様に梅田周辺や新大阪周辺で空室の解消が進み、空室率は改善しました。平均募集賃料は10,076円(前月比+49円)となりました。梅田、新大阪周辺の空室改善が進むビルで賃料を上昇させる動きが聞かれていますが、その他のエリアは引合いが少なく賃料は下落傾向を辿っており、エリアによっての格差が開いてきました。

～中央区～

中央区の大型ビル平均空室率は13.19%(前月比▲0.35ポイント)となり、3カ月連続で改善しました。集約や統合移転の影響を受け空室率は改善しています。中でも本町エリアでは大型の空室が解消されるなど、大型の動きが目立っています。平均募集賃料は10,553円(前月比▲45円)となりました。空室を多く抱えるビルで、賃下げの動きは続いています。依然としてコスト削減等の動きが目立ちますが、まとまった面積のとれる大型ビルへの統合や集約移転の動きにより、市況は活発になってきました。

【福岡圏のポイント】

福岡市の大型ビル平均空室率は12.75%(前月比+0.53ポイント)となりました。6カ月連続で空室率改善の動きが続いていましたが、2月は赤坂エリアで新築ビルが竣工した影響を受け空室率は上昇しています。平均募集賃料は9,794円(前月比+137円)となりました。全体的に下落傾向を辿っていますが、空室率同様に新築の影響を受け募集賃料は上昇しています。福岡ではコールセンター等での大型の新規開設の動きが目立ってきており、今後も空室の解消が進む事が期待されています。

◀ データ概要 ▶

● 共通データ ●

調査期間：2012年2月1日～2012年2月29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）	：	275棟
仙台エリア	（仙台）	：	170棟
東京エリア	（東京）	：	6,221棟（新築ビル30棟を含む）
神奈川エリア	（横浜）	：	363棟
中部エリア	（名古屋圏）	：	611棟
大阪エリア	（大阪圏）	：	1,632棟
九州エリア	（福岡圏）	：	436棟
合計		：	9,708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