

2012年 3月度 全国6大都市圏調査

2012年4月11日作成

【東京主要5区】

■大型ビル※₁の平均空室率は 7.94%(前月比▲0.25ポイント)
6カ月ぶりに改善

■平均募集賃料※₂は 43カ月連続下落で 18,567円(前月比 ▲2円)

【その他 都市圏】

■平均空室率は、札幌で5カ月連続で改善

■平均募集賃料は、大阪で2カ月連続で上昇

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、2012年3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3月度の東京主要5区の大型ビル平均空室率は7.94%(前月比▲0.25ポイント)となり、6ヶ月ぶりに改善しました。3月は既存物件で募集が少なかった影響を受け空室率が改善しています。最も空室率が改善したのは中央区で7.00%(前月比▲0.85ポイント)となりました。中央区では500坪超の大型移転が数件あり空室率が改善しています。一方、千代田・新宿区等では空室率は上昇していますが上昇幅は小幅にとどまっており、年度末を迎え全体的な市況の改善が伺えます。

平均募集賃料は43ヶ月連続下落の18,567円(前月比▲2円)となり、2004年の調査開始以来の最低額を17ヶ月連続で更新しました。平均募集賃料は下落が続いていますが、ここ数カ月の下落幅が少額でとどまっていることから、賃料を下げた物件で成約が進む一方で高額物件の成約は進んでおらず、結果的に平均募集賃料の下落に歯止めをかけている状況が考えられます。

新築ビル※₃の平均空室率は32.70%(前月比▲5.23ポイント)となり6カ月ぶりに改善し、平均募集賃料は27,235円(前月比+124円)となりました。3月は新築ビルで成約が進んだ影響で空室率は改善していますが、今後大規模な新築の供給が予定されていることから、空室率の上昇が懸念されています。

東京主要5区では新築ビルの供給による空室率の上昇が懸念されていますが、既存物件では空室が解消傾向にあり、新年度を迎えテナント企業の業績回復も見込まれることから、移転の動きに拍車がかかることが期待されます。

今回の調査は2012年3月1日から3月31日の期間に、テナント募集を行った合計9,585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4月度(4月1日～4月30日)の調査結果は、2012年5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

◆本件の内容に関するお問い合わせ先◆
株式会社 ビルディング企画

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
<http://www.building.co.jp>

【大型ビル 直近13カ月 空室率推移】

		2011/03	2011/04	2011/05	2011/06	2011/07	2011/08	2011/09	2011/10	2011/11	2011/12	2012/01	2012/02	2012/03	
札幌		8.67%	8.45%	8.08%	7.91%	8.29%	7.96%	8.27%	8.86%	8.51%	8.38%	8.16%	7.82%	7.72%	
仙台		22.03%	19.80%	17.10%	16.65%	16.74%	16.91%	17.25%	16.06%	15.99%	14.94%	15.20%	15.01%	14.45%	
東京	主要5区	千代田区	7.00%	6.97%	6.62%	6.19%	6.05%	5.52%	5.64%	5.63%	5.81%	5.52%	6.21%	6.11%	6.20%
		中央区	7.89%	7.10%	6.66%	6.40%	6.76%	6.80%	7.18%	7.09%	7.20%	7.14%	7.71%	7.85%	7.00%
		港区	10.10%	10.54%	9.80%	10.05%	9.67%	8.83%	8.17%	8.35%	8.84%	8.31%	8.72%	9.06%	8.67%
		新宿区	8.45%	8.33%	10.67%	10.27%	9.00%	9.24%	8.78%	9.65%	9.50%	11.88%	11.55%	11.03%	11.05%
		渋谷区	9.53%	9.02%	8.52%	6.91%	6.80%	7.59%	7.50%	7.83%	7.75%	6.99%	7.84%	8.15%	7.76%
		平均値	8.59%	8.50%	8.39%	8.06%	7.75%	7.46%	7.27%	7.47%	7.66%	7.72%	7.72%	8.15%	8.19%
	新築平均値	28.48%	26.83%	30.58%	24.82%	20.08%	22.34%	19.07%	21.71%	23.29%	30.25%	37.10%	37.93%	32.70%	
	その他	品川区	11.01%	10.93%	10.61%	10.53%	11.60%	11.51%	11.59%	10.93%	10.98%	10.28%	9.81%	9.12%	10.27%
		豊島区	6.39%	6.18%	6.35%	6.77%	6.43%	6.02%	7.13%	6.94%	7.08%	6.96%	7.22%	7.29%	6.75%
		台東区	9.19%	8.34%	9.10%	8.46%	8.11%	7.78%	7.47%	6.37%	6.57%	6.81%	7.14%	6.85%	6.43%
江東区		18.41%	17.99%	17.52%	16.97%	17.00%	16.43%	16.63%	16.52%	16.97%	16.80%	16.41%	19.14%	17.05%	
神奈川	横浜	13.85%	14.12%	14.00%	18.27%	17.47%	16.70%	16.47%	12.58%	11.97%	11.19%	11.55%	12.48%	12.73%	
名古屋	名駅エリア	11.29%	10.84%	10.94%	10.79%	10.79%	10.80%	10.68%	10.44%	10.18%	9.42%	9.94%	9.85%	9.59%	
	伏見・丸の内エリア	18.01%	18.05%	16.74%	16.36%	16.49%	17.13%	16.90%	16.37%	16.59%	16.82%	16.63%	16.58%	16.88%	
	栄・久屋大通エリア	15.37%	14.83%	14.50%	14.79%	14.56%	14.42%	14.05%	14.20%	14.54%	14.24%	13.91%	14.53%	13.50%	
	平均値	14.89%	14.52%	14.00%	13.90%	13.88%	14.05%	13.88%	13.03%	13.72%	13.49%	13.03%	13.47%	13.31%	
大阪	北区	9.15%	9.63%	9.31%	9.20%	8.61%	8.51%	10.75%	9.68%	9.48%	9.14%	8.58%	8.13%	7.90%	
	西区	14.15%	14.23%	14.42%	14.22%	14.07%	13.61%	13.44%	13.31%	13.23%	13.16%	12.43%	12.13%	11.92%	
	中央区	10.28%	10.78%	10.75%	10.63%	10.75%	10.61%	13.69%	13.53%	14.19%	13.68%	13.54%	13.19%	13.07%	
	淀川区	8.89%	8.06%	8.06%	8.15%	8.85%	9.85%	10.70%	10.40%	9.78%	8.54%	8.50%	7.94%	8.83%	
	平均値	10.62%	10.34%	10.23%	10.13%	10.03%	10.04%	12.54%	12.10%	12.32%	11.84%	11.53%	10.97%	11.07%	
福岡	赤坂エリア	15.54%	10.81%	10.95%	9.63%	10.80%	12.06%	10.92%	10.72%	9.76%	9.60%	9.61%	13.97%	13.86%	
	天神エリア	11.90%	11.75%	11.58%	11.40%	11.24%	11.06%	11.46%	11.69%	11.22%	11.03%	10.77%	10.64%	10.37%	
	呉服町エリア	13.07%	12.45%	12.33%	11.59%	12.54%	12.41%	11.80%	11.41%	11.24%	11.56%	11.76%	11.70%	10.83%	
	博多駅前エリア	17.21%	16.96%	17.47%	16.76%	16.45%	16.32%	16.21%	16.01%	15.97%	15.81%	15.49%	15.05%	15.13%	
	博多駅東エリア	13.82%	14.03%	14.22%	14.19%	14.12%	12.94%	13.79%	13.49%	12.53%	12.60%	12.18%	12.30%	12.30%	
	平均値	14.31%	13.43%	13.57%	13.01%	13.19%	13.10%	13.05%	12.93%	12.47%	12.40%	12.22%	12.75%	12.56%	

【大型ビル 直近13カ月 平均募集賃料推移】

		2011/03	2011/04	2011/05	2011/06	2011/07	2011/08	2011/09	2011/10	2011/11	2011/12	2012/01	2012/02	2012/03	
札幌		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	9,191円	
仙台		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	8,821円	
東京	主要5区	千代田区	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	21,194円
		中央区	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	16,597円
		港区	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	18,396円
		新宿区	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	17,287円
		渋谷区	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	19,360円
		平均値	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	18,567円
	新築平均値	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	27,235円	
	その他	品川区	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	15,067円
		豊島区	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	15,386円
		台東区	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	13,222円
江東区		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	13,603円	
神奈川	横浜	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	12,021円	
名古屋	名駅エリア	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	13,264円	
	伏見・丸の内エリア	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	10,102円	
	栄・久屋大通エリア	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	11,253円	
	平均値	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	11,315円	
大阪	北区	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	11,774円	
	西区	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	8,967円	
	中央区	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	10,438円	
	淀川区	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	9,757円	
	平均値	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	10,234円	
福岡	赤坂エリア	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	9,637円	
	天神エリア	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	11,679円	
	呉服町エリア	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	9,125円	
	博多駅前エリア	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	9,415円	
	博多駅東エリア	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	8,877円	
	平均値	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	9,747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7.72%(前月比▲0.10ポイント)となり、5カ月連続で改善しました。3月は1,000坪弱の大型移転が聞かれ空室率が改善しています。平均募集賃料は9,191円(前月比▲38円)となりました。市場には底値感があり、平均募集賃料は横這いに推移しています。札幌では値頃感のある市場を背景に、増床等の前向きな移転を検討する企業も増えています。又、新築ビルも高稼働で竣工しており、今後も更なる空室の改善が期待されます。

【仙台圏のポイント】

仙台市の大型ビル平均空室率は14.45%(前月比▲0.56ポイント)となり、2カ月連続で改善し、震災後の2011年3月末に比べ7.58ポイント改善しました。空室率は改善傾向を辿っていますが、経年物件では空室期間が長期化しています。平均募集賃料は8,821円(前月比▲12円)となり2カ月連続で下落しました。空室を抱える経年物件での賃下げの動きが目立っています。仙台では新築・築浅物件への引合いが聞かれ空室は改善傾向を辿っていますが、2次空室の影響により空室期間が長期化するビルも目立ってきました。

【名古屋圏のポイント】

名古屋市の大型ビル平均空室率は13.31%(前月比▲0.16ポイント)となりました。3月は名古屋駅前エリアで拡張移転や築浅物件での大幅な空室改善の影響により、空室率が改善しました。又、栄・久屋大通エリアでも、他エリアから100坪を超える移転や、キャンペーン物件を含む中小規模の成約も多数聞かれ、空室が改善しています。平均募集賃料は11,315円(前月比▲48円)となり、6カ月連続で下落しました。名古屋では新築・築浅物件で空室を解消する動きが目立っています。今後も新築供給が見込めないため、同様の動きが続く事が予想されま

【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8.89%(前月比▲0.02ポイント)となり、6カ月連続で改善しました。引続き梅田駅の周辺と新大阪北側(宮原周辺)で空室が改善しています。平均募集賃料は10,166円(前月比+90円)となり、2カ月連続で上昇しました。梅田駅周辺や新大阪北側(宮原周辺)の比較的賃料の高いビルが空室を解消した影響を受け、平均募集賃料を上昇させる動きがあります。その他のエリアは引続き下落が続いています。

～中央区～

中央区の空室率は13.07%(前月比▲0.12ポイント)となり、4カ月連続で改善しました。本町エリアで大型の成約があった事が影響しています。平均募集賃料は10,438円(前月比▲115円)となりました。御堂筋沿いの大型物件で引合いが増えています。大通り沿いではないその他の物件では引合いが少なく、賃料を下げて募集するケースが多く見られ、平均募集賃料を下落させる要因となっております。依然としてコスト削減を目的とした移転が目立ちますが、拡張や新規出店を目的とした大型の移転も増えており、市況がやや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12.56%(前月比▲0.19ポイント)となりました。3月は呉服町エリアへの拡張移転などがあり、空室率は改善しました。平均募集賃料は9,747円(前月比▲47円)となりました。長期間の空室を抱えているオーナーは、テナントの希望条件に柔軟に対応する事が多く見受けられ、賃料の下落が続いています。福岡では大型の移転は若干落ち着いた感があるものの、増床ニーズや20～30坪クラスの移転・新規開設もまだまだ多く見られ、今後も空室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3月1日～2012年3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）	：	267棟
仙台エリア	（仙台）	：	169棟
東京エリア	（東京）	：	6,154棟（新築ビル28棟を含む）
神奈川エリア	（横浜）	：	365棟
中部エリア	（名古屋圏）	：	622棟
大阪エリア	（大阪圏）	：	1,573棟
九州エリア	（福岡圏）	：	435棟
合計		：	9,585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