

2012年 4月度 全国6大都市圏調査

2012年5月14日作成

【東京主要5区】

～平均空室率^{※1}は 8.28%(前月比 +0.34ポイント)～

～推定成約賃料^{※2}は 16,214円～

【その他 都市圏】

～札幌の平均空室率は、6カ月連続で改善～

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4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4月度の東京主要5区の平均空室率^{※1}は8.28%(前月比+0.34ポイント)となりました。最も空室率が上昇したのは新宿区で13.89%(前月比+2.84ポイント)となりました。新宿区では大規模の新築ビルが竣工した影響により空室率は大きく上昇していますが、既存物件では西新宿を中心に多数の成約が見られています。また渋谷区でも、渋谷駅周辺を中心に大型の成約が見られました。その他の千代田・中央・港の3区では、昨年度末に成約案件が集中した反動から、成約・新規募集ともにほとんど動きが見られず、空室率は横ばいで推移しています。

今回調査より調査内容を変更した推定成約賃料^{※2}は、主要5区の平均で16,214円となりました。各区ごとの推定成約賃料は最も安い新宿区で14,281円、最も高い渋谷区で17,449円となり、各区ともおおむね1万円台半ばが成約水準の目安となっていることが伺えます。

新築ビル^{※3}の平均空室率は34.62%(前月比+1.92ポイント)、推定成約賃料は26,737円となりました。4月度は3棟の新築ビルが竣工しましたが、中でも渋谷区の新築ビルは高稼働で竣工し、話題を集めています。

2012年度のオフィス市況は低調なスタートとなりましたが、今後竣工を迎える新築ビルや、大規模空室ビルを中心に大型案件の引合いが多く聞かれており、これらの動きを中心にオフィス市況は改善に向かうことが期待されます。

- ・ 今回の調査は2012年4月1日から4月30日の期間に、テナント募集を行った合計17,299棟を対象に調査を実施(事務所のみ)
- ・ 次回、2012年5月度(5月1日～5月31日)の調査結果は、2012年6月初旬に発表いたします。
- ・ 発表日はビルディンググループサイト(<http://www.building.co.jp/>)で、毎月月末に開示しています。
- ・ 詳細についてはビルNAVIニュース(<http://www.birunavi-news.net/>)で分析をしていますので、併せてご参照ください。

※1: 空室率 …基準階床面積100坪以上のビル

※2: 推定成約賃料…基準階床面積100～300坪未満のビル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

※2012年4月度調査より調査内容を一部変更し、平均募集賃料を推定成約賃料に変更しました。これは募集賃料を非公表とする物件が増加しており適正なサンプルの確保が困難になっている点、募集賃料と成約賃料の乖離が大きく市況の実態に即していない点を考慮したため、より実態に近い数値である推定成約賃料を採用し公表する判断に至ったものです。

◆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>

【直近13カ月 空室率推移】

		2011/04	2011/05	2011/06	2011/07	2011/08	2011/09	2011/10	2011/11	2011/12	2012/01	2012/02	2012/03	2012/04	
札幌		8.45%	8.08%	7.91%	8.29%	7.96%	8.27%	8.86%	8.51%	8.38%	8.16%	7.82%	7.72%	7.30%	
仙台		19.80%	17.10%	16.65%	16.74%	16.91%	17.25%	16.06%	15.99%	14.94%	15.20%	15.01%	14.45%	13.20%	
東京	主要5区	千代田区	6.97%	6.62%	6.19%	6.05%	5.52%	5.64%	5.63%	5.81%	5.52%	6.21%	6.11%	6.20%	6.05%
		中央区	7.10%	6.66%	6.40%	6.76%	6.80%	7.18%	7.09%	7.20%	7.14%	7.71%	7.85%	7.00%	7.00%
		港区	10.54%	9.80%	10.05%	9.67%	8.83%	8.17%	8.35%	8.84%	8.31%	8.72%	9.06%	8.67%	8.55%
		新宿区	8.33%	10.67%	10.27%	9.00%	9.24%	8.78%	9.65%	9.50%	11.88%	11.55%	11.03%	11.05%	13.89%
		渋谷区	9.02%	8.52%	6.91%	6.80%	7.59%	7.50%	7.83%	7.75%	6.99%	7.84%	8.15%	7.76%	7.28%
		平均値	8.50%	8.39%	8.06%	7.75%	7.46%	7.27%	7.47%	7.66%	7.72%	8.15%	8.19%	7.94%	8.28%
	新築平均値	26.83%	30.58%	24.82%	20.08%	22.34%	19.07%	21.71%	23.29%	30.25%	37.10%	37.93%	32.70%	34.62%	
	その他	品川区	10.93%	10.61%	10.53%	11.60%	11.51%	11.59%	10.93%	10.98%	10.28%	9.81%	9.12%	10.27%	10.39%
		豊島区	6.18%	6.35%	6.77%	6.43%	6.02%	7.13%	6.94%	7.08%	6.96%	7.22%	7.29%	6.75%	7.20%
		台東区	8.34%	9.10%	8.46%	8.11%	7.78%	7.47%	6.37%	6.57%	6.81%	7.14%	6.85%	6.43%	6.32%
江東区		17.99%	17.52%	16.97%	17.00%	16.43%	16.63%	16.52%	16.97%	16.80%	16.41%	19.14%	17.05%	18.68%	
神奈川	横浜	14.12%	14.00%	18.27%	17.47%	16.70%	16.47%	12.58%	11.97%	11.19%	11.55%	12.48%	12.73%	12.41%	
名古屋	名駅エリア	10.84%	10.94%	10.79%	10.79%	10.80%	10.68%	10.44%	10.18%	9.42%	9.94%	9.85%	9.59%	9.13%	
	伏見・丸の内エリア	18.05%	16.74%	16.36%	16.49%	17.13%	16.90%	16.37%	16.59%	16.82%	16.63%	16.58%	16.88%	15.50%	
	栄・久屋大通エリア	14.83%	14.50%	14.79%	14.56%	14.42%	14.05%	14.20%	14.54%	14.24%	13.91%	14.53%	13.50%	12.43%	
	平均値	14.52%	14.00%	13.90%	13.88%	14.05%	13.88%	13.03%	13.72%	13.49%	13.03%	13.47%	13.31%	12.37%	
大阪	北区	9.63%	9.31%	9.20%	8.61%	8.51%	10.75%	9.68%	9.48%	9.14%	8.58%	8.13%	7.90%	7.56%	
	西区	14.23%	14.42%	14.22%	14.07%	13.61%	13.44%	13.31%	13.23%	13.16%	12.43%	12.13%	11.92%	10.89%	
	中央区	10.78%	10.75%	10.63%	10.75%	10.61%	13.69%	13.53%	14.19%	13.68%	13.54%	13.19%	13.07%	13.17%	
	淀川区	8.06%	8.06%	8.15%	8.85%	9.85%	10.70%	10.40%	9.78%	8.54%	8.50%	7.94%	8.83%	9.31%	
	平均値	10.34%	10.23%	10.13%	10.03%	10.04%	12.54%	12.10%	12.32%	11.84%	11.53%	10.97%	11.07%	10.87%	
福岡	赤坂エリア	10.81%	10.95%	9.63%	10.80%	12.06%	10.92%	10.72%	9.76%	9.60%	9.61%	13.97%	13.86%	8.70%	
	天神エリア	11.75%	11.58%	11.40%	11.24%	11.06%	11.46%	11.69%	11.22%	11.03%	10.77%	10.64%	10.37%	9.10%	
	呉服町エリア	12.45%	12.33%	11.59%	12.54%	12.41%	11.80%	11.41%	11.24%	11.56%	11.76%	11.70%	10.83%	10.30%	
	博多駅前エリア	16.96%	17.47%	16.76%	16.45%	16.32%	16.21%	16.01%	15.97%	15.81%	15.49%	15.05%	15.13%	14.10%	
	博多駅東エリア	14.03%	14.22%	14.19%	14.12%	12.94%	13.79%	13.49%	12.53%	12.60%	12.18%	12.30%	12.30%	12.80%	
	平均値	13.43%	13.57%	13.01%	13.19%	13.10%	13.05%	12.93%	12.47%	12.40%	12.22%	12.75%	12.56%	12.00%	

【直近13カ月 推定成約賃料推移】

※推定成約賃料の推移は2012年4月より

		2011/04	2011/05	2011/06	2011/07	2011/08	2011/09	2011/10	2011/11	2011/12	2012/01	2012/02	2012/03	2012/04	
札幌		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	7,939円	
仙台		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	8,326円	
東京	主要5区	千代田区	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	16,733円
		中央区	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	15,816円
		港区	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	16,283円
		新宿区	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	14,281円
		渋谷区	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	17,449円
		平均値	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	16,214円
	新築平均値	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	26,564円	
	その他	品川区	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	14,129円
		豊島区	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	14,604円
		台東区	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	13,049円
江東区		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	12,203円	
神奈川	横浜	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	10,964円	
名古屋	名駅エリア	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	12,732円	
	伏見・丸の内エリア	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	9,583円	
	栄・久屋大通エリア	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	10,777円	
	平均値	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	10,694円	
大阪	北区	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	11,603円	
	西区	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	8,319円	
	中央区	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	9,472円	
	淀川区	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	9,256円	
	平均値	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	9,690円	
福岡	赤坂エリア	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	9,082円	
	天神エリア	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	9,857円	
	呉服町エリア	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	9,979円	
	博多駅前エリア	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	9,377円	
	博多駅東エリア	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	8,782円	
	平均値	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	9,032円	

(空室率は小数点以下第二位未満は切捨て、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7.30%(前月比▲0.42ポイント)となり、6カ月連続で改善しました。空室率が改善傾向を辿っている背景には、北海道外からの企業進出や拡張などの前向き移転が多く見られる事が考えられます。推定成約賃料は7,939円となりました。テナントの希望賃料に柔軟に対応するオーナーが多く聞かれており、成約賃料は下落傾向を辿っています。札幌では値頃感のあるオフィス市況を背景に、拡張や増床移転が増加しており、オフィス市況は回復に向かっているとと言えます。

【仙台圏のポイント】

仙台市の平均空室率は13.20%(前月比▲1.25ポイント)となり、3カ月連続で改善しました。4月は増床の動きが多く聞かれ、空室率は大きく改善しました。推定成約賃料は8,326円となりました。新築ビルへの引合いが多い仙台では、経年ビルでキャンペーンを行い成約賃料を下げる動きが目立っています。震災以降、大きく空室率を改善した仙台市ですが、今後は仙台駅東口の再開発や、大手通信会社が新社屋を建設する事に注目が集まっております。

【名古屋圏のポイント】

名古屋市の平均空室率は12.37%(前月比▲0.94ポイント)となり、2カ月連続で改善しました。4月は値頃感のある築浅物件への新規出店や、他エリアからの移転により空室率が大きく改善しています。推定成約賃料は10,964円となりました。新築物件での成約が少なく、成約賃料はほぼ横這いに推移しました。築浅物件は建替えや拡張による移転が増加しており空室率は解消傾向を辿っていますが、その他の経年物件は苦戦が続いており、全体的な改善にはまだまだ時間を要すると思われます。

【大阪圏のポイント】

大阪市の平均空室率は10.87%(前月比▲0.2ポイント)となりました。4月は中央区や淀川区で1,000坪クラスの解約があり空室率は上昇しましたが、北区で大型の成約が進み全体の空室率は改善しました。推定成約賃料は9,690円となりました。西区や中央区では空室期間が長期化しているビルで、賃下げのキャンペーンを行いテナント誘致を行っている影響を受け、成約賃料は下落傾向を辿っています。大阪市では今後、北区を中心に新築ビルが竣工する事で大量の床が供給される事になり、空室率の上昇が懸念されています。またその影響を受け、テナント誘致競争はさらに激化する事が予想され、当面は借手有利な市況が続くと思われます。

【福岡圏のポイント】

福岡市の平均空室率は12.00%(前月比▲0.56ポイント)となり、2カ月連続で空室率が改善しました。赤坂・薬院エリアや博多駅前エリアで複数の大型契約があった影響を受け、全体の空室率が改善しています。推定成約賃料は9,032円となりました。依然として賃下げを行いテナント誘致を行う動きが続いています。福岡市では九州新幹線効果により博多駅前エリアへの引合いが増加し、他エリアにおいても値頃感のある賃料を背景に空室率の改善が期待され、オフィス市況の回復が見込まれます。

《 データ概要 》

● 共通データ ●

調査期間：2012年4月1日～2012年4月30日
対 象：基準階20坪以上のオフィスビル
用 途：事務所のみ
規模分類：基準階面積により
大規模（300坪 以上）
大 型（100～300坪未満）
中 型（20～100坪未満）
※推定成約賃料のみ（共益費込み）

● 調査棟数 ●

北海道エリア	（札幌）	：	347棟	
仙台エリア	（仙台）	：	201棟	
東京エリア	（東京）	：	11,637棟	（新築ビル34棟を含む）
神奈川エリア	（横浜）	：	767棟	
中部エリア	（名古屋圏）	：	1,351棟	
大阪エリア	（大阪圏）	：	2,259棟	
九州エリア	（福岡圏）	：	737棟	
合計		：	17,299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