

2012年 5月度 全国6大都市圏調査

2012年6月8日作成

【東京主要5区】

～平均空室率※₁は 8.90%(前月比+0.62ポイント)～

～推定成約賃料※₂は 16,144円(前月比▲70円)～

【その他 都市圏】

～仙台・名古屋・福岡で空室率の改善が進む～

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5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5月度の東京主要5区の平均空室率※₁は8.90%(前月比+0.62ポイント)となり、2カ月連続で上昇しました。新宿区以外の4区で空室率が上昇しており、それらの要因は数棟の新築ビルの竣工と、大型2次空室の発生と思われます。最も空室率が上昇したのは千代田区で、7.57%(前月比+1.52ポイント)となりました。千代田区では大規模な新築ビルが竣工した影響により、空室率が大きく上昇しています。

推定成約賃料※₂は16,144円(前月比▲70円)となりました。引合いの多いビルでは成約賃料の値上げも聞かれますが、これらの動きは一部のビルに限られており、全体的には底這いに推移している感が強く、当面の推定成約賃料は16,000円前後を推移するものと予想されます。

新築ビル※₃の平均空室率は37.90%(前月比+3.28ポイント)、推定成約賃料は28,150円(前月比+1,586円)となりました。大規模ビルの竣工により空室率は上昇しましたが、大型の引合いは多く聞かれており、新築ビルへの人気は高まっていると言えます。今後も新築の供給が続きますが、夏までは比較的高稼働で竣工する事が予想されており、来月以降は一時的に空室率が改善に向かうと予想されます。

5月は値頃感のある優良物件を中心に、1,000坪超の大規模移転が聞かれ、移転需要が加速してきた感があります。しかし今後は、新築ビル供給の影響を受けた2次空室の発生による、空室率の上昇が懸念されています。

- ・ 今回の調査は2012年5月1日から5月31日の期間に、テナント募集を行った合計17,277棟を対象に調査を実施(事務所のみ)
- ・ 次回、2012年6月度(6月1日～6月30日)の調査結果は、2012年7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】

		2011/05	2011/06	2011/07	2011/08	2011/09	2011/10	2011/11	2011/12	2012/01	2012/02	2012/03	2012/04	2012/05	
札幌		8.08%	7.91%	8.29%	7.96%	8.27%	8.86%	8.51%	8.38%	8.16%	7.82%	7.72%	7.30%	7.88%	
仙台		17.10%	16.65%	16.74%	16.91%	17.25%	16.06%	15.99%	14.94%	15.20%	15.01%	14.45%	13.20%	12.51%	
東京	主要5区	千代田区	6.62%	6.19%	6.05%	5.52%	5.64%	5.63%	5.81%	5.52%	6.21%	6.11%	6.20%	6.05%	7.57%
		中央区	6.66%	6.40%	6.76%	6.80%	7.18%	7.09%	7.20%	7.14%	7.71%	7.85%	7.00%	7.00%	7.13%
		港区	9.80%	10.05%	9.67%	8.83%	8.17%	8.35%	8.84%	8.31%	8.72%	9.06%	8.67%	8.55%	8.88%
		新宿区	10.67%	10.27%	9.00%	9.24%	8.78%	9.65%	9.50%	11.88%	11.55%	11.03%	11.05%	13.89%	13.80%
		渋谷区	8.52%	6.91%	6.80%	7.59%	7.50%	7.83%	7.75%	6.99%	7.84%	8.15%	7.76%	7.28%	7.92%
		平均値	8.39%	8.06%	7.75%	7.46%	7.27%	7.47%	7.66%	7.72%	8.15%	8.19%	7.94%	8.28%	8.90%
	その他	新築平均値	30.58%	24.82%	20.08%	22.34%	19.07%	21.71%	23.29%	30.25%	37.10%	37.93%	32.70%	34.62%	37.90%
		品川区	10.61%	10.53%	11.60%	11.51%	11.59%	10.93%	10.98%	10.28%	9.81%	9.12%	10.27%	10.39%	10.83%
		豊島区	6.35%	6.77%	6.43%	6.02%	7.13%	6.94%	7.08%	6.96%	7.22%	7.29%	6.75%	7.20%	7.16%
		台東区	9.10%	8.46%	8.11%	7.78%	7.47%	6.37%	6.57%	6.81%	7.14%	6.85%	6.43%	6.32%	5.87%
江東区	17.52%	16.97%	17.00%	16.43%	16.63%	16.52%	16.97%	16.80%	16.41%	19.14%	17.05%	18.68%	19.66%		
神奈川	横浜	14.00%	18.27%	17.47%	16.70%	16.47%	12.58%	11.97%	11.19%	11.55%	12.48%	12.73%	12.41%	11.51%	
名古屋	名駅エリア	10.94%	10.79%	10.79%	10.80%	10.68%	10.44%	10.18%	9.42%	9.94%	9.85%	9.59%	9.13%	8.53%	
	伏見・丸の内エリア	16.74%	16.36%	16.49%	17.13%	16.90%	16.37%	16.59%	16.82%	16.63%	16.58%	16.88%	15.50%	15.54%	
	栄・久屋大通エリア	14.50%	14.79%	14.56%	14.42%	14.05%	14.20%	14.54%	14.24%	13.91%	14.53%	13.50%	12.43%	12.22%	
	平均値	14.00%	13.90%	13.88%	14.05%	13.88%	13.03%	13.72%	13.49%	13.03%	13.47%	13.31%	12.37%	12.22%	
大阪	北区	9.31%	9.20%	8.61%	8.51%	10.75%	9.68%	9.48%	9.14%	8.58%	8.13%	7.90%	7.56%	9.76%	
	西区	14.42%	14.22%	14.07%	13.61%	13.44%	13.31%	13.23%	13.16%	12.43%	12.13%	11.92%	10.89%	10.96%	
	中央区	10.75%	10.63%	10.75%	10.61%	13.69%	13.53%	14.19%	13.68%	13.54%	13.19%	13.07%	13.17%	13.36%	
	淀川区	8.06%	8.15%	8.85%	9.85%	10.70%	10.40%	9.78%	8.54%	8.50%	7.94%	8.83%	9.31%	9.09%	
	平均値	10.23%	10.13%	10.03%	10.04%	12.54%	12.10%	12.32%	11.84%	11.53%	10.97%	11.07%	10.87%	11.49%	
福岡	赤坂エリア	10.95%	9.63%	10.80%	12.06%	10.92%	10.72%	9.76%	9.60%	9.61%	13.97%	13.86%	8.70%	7.95%	
	天神エリア	11.58%	11.40%	11.24%	11.06%	11.46%	11.69%	11.22%	11.03%	10.77%	10.64%	10.37%	9.10%	9.36%	
	呉服町エリア	12.33%	11.59%	12.54%	12.41%	11.80%	11.41%	11.24%	11.56%	11.76%	11.70%	10.83%	10.30%	9.73%	
	博多駅前エリア	17.47%	16.76%	16.45%	16.32%	16.21%	16.01%	15.97%	15.81%	15.49%	15.05%	15.13%	14.10%	13.65%	
	博多駅東エリア	14.22%	14.19%	14.12%	12.94%	13.79%	13.49%	12.53%	12.60%	12.18%	12.30%	12.30%	12.80%	12.41%	
	平均値	13.57%	13.01%	13.19%	13.10%	13.05%	12.93%	12.47%	12.40%	12.22%	12.75%	12.56%	12.00%	10.75%	

【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

		2011/05	2011/06	2011/07	2011/08	2011/09	2011/10	2011/11	2011/12	2012/01	2012/02	2012/03	2012/04	2012/05	
札幌		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	7,964円	
仙台		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	8,426円	
東京	主要5区	千代田区	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	16,553円
		中央区	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	15,794円
		港区	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	16,139円
		新宿区	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	14,203円
		渋谷区	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	18,579円
		平均値	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	16,144円
	その他	新築平均値	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	28,150円
		品川区	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	14,110円
		豊島区	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	14,723円
		台東区	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	12,714円
江東区	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	12,601円		
神奈川	横浜	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	10,870円	
名古屋	名駅エリア	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	12,643円	
	伏見・丸の内エリア	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	9,434円	
	栄・久屋大通エリア	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	10,727円	
	平均値	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	10,602円	
大阪	北区	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	11,362円	
	西区	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	8,290円	
	中央区	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	9,415円	
	淀川区	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	9,188円	
	平均値	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	9,594円	
福岡	赤坂エリア	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	9,009円	
	天神エリア	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	9,891円	
	呉服町エリア	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	8,617円	
	博多駅前エリア	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	8,962円	
	博多駅東エリア	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	8,690円	
	平均値	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	9,092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7.88%(前月比+0.58ポイント)となり、6カ月連続で続いた改善の動きがストップしました。北海道内への新規進出や拡張移転が聞かれましたが、大型の解約が発生した影響を受け、空室率は上昇となりました。推定成約賃料は7,964円(前月比+25円)となりました。5月は前月比で若干の増加となりましたが、全体的には賃下げの動きが目立っています。今後札幌では、駅前の大型ビルに値頃感が出てきた影響を受けて大型移転の増加が予想され、更なる空室の解消が進む事が期待されています。

【仙台圏のポイント】

仙台市の平均空室率は12.51%(前月比▲0.69ポイント)となり、4カ月連続で改善しました。仙台駅前エリアで新規拠点の出店が相次ぎ、空室率が改善されました。推定成約賃料は8,426円(+100円)となりました。空室が解消されてきたビルで賃上げの動きが相次いだ影響を受け、推定成約賃料は上昇しています。仙台では今後、新築ビルの供給が少ない中、大手通信会社の新社屋が建設される影響を受け、同社の関連企業の動きが仙台全体のオフィス市況に影響を及ぼす事が懸念されており、動向に注目が集まっています。

【名古屋圏のポイント】

名古屋市の平均空室率は12.22%(前月比▲0.15ポイント)となり、3カ月連続で改善しました。5月は伏見・丸の内エリアでの大型移転や、名古屋駅周辺で中小規模の成約が多数聞かれた影響を受け、空室率は改善しました。推定成約賃料は10,602円(前月比▲92円)となりました。引合いの弱い新築ビルや大型ビルで賃下げの動きが続いており、今後も高い空室率を背景にこれらの動きが続く可能性があります。名古屋では3年後の大規模開発を見据えてか、大型テナントの動きが鈍化している感があり、今後はこれらの大型テナントの動向が名古屋市況に大きな影響を与えてくると思われる。

【大阪圏のポイント】

大阪市の平均空室率は11.49%(前月比+0.62ポイント)となり、淀川区を除く全エリアで空室率が上昇しています。全体的に1,000坪クラスの解約が相次いで発生した事が、空室率上昇の要因と考えられます。大阪市の推定成約賃料は9,594円(前月比▲96円)となりました。各オーナー共に、現状以上の賃下げが厳しい状況が続いており、ほぼ横這いの推移となりました。大阪では値頃感のある市況を背景に、梅田エリアを中心に大型の空室が減少してきました。一方でそれらの移転に伴った2次空室の発生と、今後の新築ビル大量供給の影響を受けた空室率の上昇が懸念されており、来年に向けてテナント誘致競争が更に激化していくことが予想されます。

【福岡圏のポイント】

福岡市の平均空室率は10.75%(前月比▲1.25ポイント)となり、3カ月連続で改善し、天神エリアを除く全エリアで改善しました。呉服町エリアでの大規模成約と、博多駅前エリアでの多数の中小規模の成約が空室率改善の要因と思われる、全エリア共に館内での増床を目的とした動きが目立ちました。推定成約賃料は9,092円(前月比+60円)となりました。空室を抱えるビルでは賃下げの動きが続いていますが、空室を解消しているビルでは賃料を上昇させる動きも聞かれており、全体的にはほぼ横這いに推移している感があります。福岡ではここ1年間で3%弱空室率が改善されており、中でも博多駅前エリアの改善は顕著であり、今後も同エリアを中心に空室の改善が期待されます。

《 データ概要 》

● 共通データ ●

調査期間：2012年5月1日～2012年5月31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）	：	369棟	
仙台エリア	（仙台）	：	194棟	
東京エリア	（東京）	：	11,671棟	（新築ビル34棟を含む）
神奈川エリア	（横浜）	：	789棟	
中部エリア	（名古屋圏）	：	1,313棟	
大阪エリア	（大阪圏）	：	2,233棟	
九州エリア	（福岡圏）	：	708棟	
合計		：	17,277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