2012年 6月度 全国6大都市圏調査

2012年7月10日作成

【東京主要5区】

~平均空室率**は 8.94%(前月比+0.04ポイント) ~

~推定成約賃料※2は 16.072円(前月比▲72円) ~

【その他 都市圏】 ~空室率は仙台、福岡で大きく上昇~

~推定成約賃料は全国的に底這い~

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6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6月度の東京主要5区の平均空室率**は8.94%(前月比+0.04ポイント)となり、3カ月連続で上昇しました。最も空室率が上昇したのは中央区で、7.75%(前月比+0.62ポイント)となり、2カ月連続で上昇しました。中央区では1,000坪超の新規募集が開始された事が空室率上昇の要因と考えられます。一方、千代田・渋谷区では複数の大規模成約が見られたほか、新築ビルが高稼働で竣工した影響により空室率が改善しています。

推定成約賃料※2は16,072円(前月比▲72円)となりました。一部の高稼働ビルや、新規募集物件に値上がりの動きが見られるものの、依然として高い空室率を背景にテナント誘致競争は激化しており、賃下げの傾向は当面続く事が予想されます。

新築ビル※の平均空室率は37.09%(前月比▲0.81ポイント)、推定成約賃料は28,143円(前月比▲7円)となりました。6月に竣工した5棟の新築ビルが全体的に高稼働で竣工した影響を受け、空室率は改善しています。新築ビルでは引続き大型の引合いが多く聞かれており、今後も空室の改善が進む事が期待されています。

6月は全体的にテナントの動きが少なく空室率も小幅な上昇でしたが、7月以降は大規模な移転の動きも聞かれており、空室率の改善に期待がかかります。しかし新築ビルへの移転による2次空室の発生が増加傾向を辿っている事や、2次空室への移転による3次空室も表面化してきており、今後これらの動きが更なる空室率の上昇をもたらし、テナント誘致競争が激化する事による賃料の下落の要因にもなりえる事から、動向には注視が必要になるでしょう。

- ・今回の調査は2012年6月1日から6月30日の期間に、テナント募集を行った合計17,273棟を対象に調査を実施(事務所のみ)
- ・次回、2012年7月度(7月1日~7月31日)の調査結果は、2012年8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 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で、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】

		2011/06	2011/07	2011/08	2011/09	2011/10	2011/11	2011/12	2012/01	2012/02	2012/03	2012/04	2012/05	2012/06	
札幌		7. 91%	8. 29%	7. 96%	8. 27%	8. 86%	8. 51%	8. 38%	8. 16%	7. 82%	7. 72%	7. 30%	7. 88%	7. 69%	
仙台		16. 65%	16. 74%	16. 91%	17. 25%	16.06%	15. 99%	14. 94%	15. 20%	15. 01%	14. 45%	13. 20%	12. 51%	14. 73%	
東京	主要 5区	千代田区	6. 19%	6. 05%	5. 52%	5. 64%	5. 63%	5. 81%	5. 52%	6. 21%	6. 11%	6. 20%	6. 05%	7. 57%	7. 36%
		中央区	6. 40%	6. 76%	6. 80%	7. 18%	7. 09%	7. 20%	7. 14%	7. 71%	7. 85%	7. 00%	7. 00%	7. 13%	7. 75%
		港区	10. 05%	9. 67%	8. 83%	8. 17%	8. 35%	8. 84%	8. 31%	8. 72%	9. 06%	8. 67%	8. 55%	8. 88%	9. 01%
		新宿区	10. 27%	9. 00%	9. 24%	8. 78%	9. 65%	9. 50%	11. 88%	11. 55%	11. 03%	11. 05%	13. 89%	13. 80%	14. 04%
		渋谷区	6. 91%	6. 80%	7. 59%	7. 50%	7. 83%	7. 75%	6. 99%	7. 84%	8. 15%	7. 76%	7. 28%	7. 92%	7. 39%
		平均値	8. 06%	7. 75%	7. 46%	7. 27%	7. 47%	7. 66%	7. 72%	8. 15%	8. 19%	7. 94%	8. 28%	8. 90%	8. 94%
		新築平均値	24. 82%	20. 08%	22. 34%	19. 07%	21. 71%	23. 29%	30. 25%	37. 10%	37. 93%	32. 70%	34. 62%	37. 90%	37. 09%
	その他	品川区	10. 53%	11. 60%	11. 51%	11. 59%	10. 93%	10. 98%	10. 28%	9. 81%	9. 12%	10. 27%	10. 39%	10. 83%	11. 67%
		豊島区	6. 77%	6. 43%	6. 02%	7. 13%	6. 94%	7. 08%	6. 96%	7. 22%	7. 29%	6. 75%	7. 20%	7. 16%	6. 41%
		台東区	8. 46%	8. 11%	7. 78%	7. 47%	6. 37%	6. 57%	6. 81%	7. 14%	6. 85%	6. 43%	6. 32%	5. 87%	5. 60%
		江東区	16. 97%	17. 00%	16. 43%	16. 63%	16. 52%	16. 97%	16. 80%	16. 41%	19. 14%	17. 05%	18. 68%	19. 66%	18. 64%
神奈川 横浜		18. 27%	17. 47%	16. 70%	16. 47%	12. 58%	11. 97%	11. 19%	11. 55%	12. 48%	12. 73%	12. 41%	11. 51%	10. 84%	
名百	古层	名駅エリア	10. 79%	10. 79%	10. 80%	10. 68%	10. 44%	10. 18%	9. 42%	9. 94%	9. 85%	9. 59%	9. 13%	8. 53%	8. 46%
		伏見・丸の内エリア	16. 36%	16. 49%	17. 13%	16. 90%	16. 37%	16. 59%	16. 82%	16. 63%	16. 58%	16. 88%	15. 50%	15. 54%	15. 75%
	□ / 王	栄・久屋大通エリア	14. 79%	14. 56%	14. 42%	14. 05%	14. 20%	14. 54%	14. 24%	13. 91%	14. 53%	13. 50%	12. 43%	12. 22%	13. 68%
		平均値	13. 90%	13. 88%	14. 05%	13. 88%	13. 03%	13. 72%	13. 49%	13. 03%	13. 47%	13. 31%	12. 37%	12. 22%	12. 50%
		北区	9. 20%	8. 61%	8. 51%	10. 75%	9. 68%	9. 48%	9. 14%	8. 58%	8. 13%	7. 90%	7. 56%	9. 76%	9. 44%
大阪		西区	14. 22%	14. 07%	13. 61%	13. 44%	13. 31%	13. 23%	13. 16%	12. 43%	12. 13%	11. 92%	10. 89%	10. 96%	11. 87%
		中央区	10. 63%	10. 75%	10. 61%	13. 69%	13. 53%	14. 19%	13. 68%	13. 54%	13. 19%	13. 07%	13. 17%	13. 36%	13. 23%
		淀川区	8. 15%	8. 85%	9. 85%	10. 70%	10. 40%	9. 78%	8. 54%	8. 50%	7. 94%	8. 83%	9. 31%	9. 09%	10. 45%
		平均値	10. 13%	10. 03%	10. 04%	12. 54%	12. 10%	12. 32%	11. 84%	11. 53%	10. 97%	11. 07%	10. 87%	11. 49%	11. 54%
		赤坂エリア	9. 63%	10. 80%	12. 06%	10. 92%	10. 72%	9. 76%	9. 60%	9. 61%	13. 97%	13. 86%	8. 70%	7. 95%	12. 00%
福岡		天神エリア	11. 40%	11. 24%	11. 06%	11. 46%	11. 69%	11. 22%	11. 03%	10. 77%	10. 64%	10. 37%	9. 10%	9. 36%	9. 09%
		呉服町エリア	11. 59%	12. 54%	12. 41%	11. 80%	11. 41%	11. 24%	11. 56%	11. 76%	11. 70%	10. 83%	10. 30%	9. 73%	9. 18%
		博多駅前エリア	16. 76%	16. 45%	16. 32%	16. 21%	16. 01%	15. 97%	15. 81%	15. 49%	15. 05%	15. 13%	14. 10%	13. 65%	14. 26%
		博多駅東エリア	14. 19%	14. 12%	12. 94%	13. 79%	13. 49%	12. 53%	12. 60%	12. 18%	12. 30%	12. 30%	12. 80%	12. 41%	12. 07%
		平均值	13. 01%	13. 19%	13. 10%	13. 05%	12. 93%	12. 47%	12. 40%	12. 22%	12. 75%	12. 56%	12. 00%	10. 75%	11. 37%

【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

			2011/06	2011/07	2011/08	2011/09	2011/10	2011/11	2011/12	2012/01	2012/02	2012/03	2012/04	2012/05	2012/06
札幌			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	7, 984円
仙台			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	8,369円
東京	主要 5区	千代田区	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	16, 361円
		中央区	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	15, 914円
		港区	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	16, 205円
		新宿区	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	14, 189円
		渋谷区	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	17,846円
		平均値	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	16,072円
		新築平均値	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	28, 143円
	その他	品川区	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	13, 853円
		豊島区	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	14, 540円
		台東区	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	12, 735円
		江東区	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	12, 362円
神	神奈川横浜		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	11, 104円
名古屋	古屋	名駅エリア	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	12, 473円
		伏見・丸の内エリア	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	9, 459円
	/ - -	栄・久屋大通エリア	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	10,643円
		平均値	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	10,549円
		北区	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	11,322円
		西区	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	8, 452円
大阪		中央区	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	9,372円
		淀川区	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	8, 972円
		平均値	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	9,517円
		赤坂エリア	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	9, 084円
福岡		天神エリア	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	9,966円
		呉服町エリア	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	8,560円
		博多駅前エリア	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	8, 943円
		博多駅東エリア	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	8, 782円
		平均値	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	9, 136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7.69%(前月比▲0.19ポイント)となりました。市内中心部で大型のコールセンターが成約したことや、移転の動きが拡張移転の傾向になってきている事が空室率改善の要因と言えます。推定成約賃料は7,984円(前月比+20円)となり2カ月連続の上昇となりました。ただ全体的にはテナントの希望条件に対して、柔軟に対応し成約するケースがまだまだ多く見られます。札幌では拡張移転や館内での増床のニーズが増えてきており、更なる空室率の改善に期待されます。

【仙台圏のポイント】

仙台市の平均空室率は14.73%(前月比+2.22ポイント)となり、大幅な上昇となりました。2012年3月に竣工した複合型オフィスビルで5,000坪弱の募集を一般公募したことが大きな要因です。推定成約賃料は8,369円(前月比▲57円)となりました。仙台市では移転の動きが鈍化しており、推定成約賃料はほぼ横ばいで推移しています。今後は大規模な空室が発生した影響を受け、同ビルへの成約状況によっては2次空室の発生が懸念されており、これらの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12.50%(前月比+0.28ポイント)となりました。名古屋駅周辺では新築ビルや大型ビルで成約が見られ空室率は改善しましたが、伏見・丸ノ内エリア、栄・久屋大通エリアでは自社ビルへの統合や新築物件への移転により、空室率は上昇しています。推定成約賃料は10,549円(前月比▲53円)となり、2カ月連続で下落しました。先月同様、新築ビルや大型ビルを中心に賃料を下げてテナントを誘致する動きが続いており、全体的に賃料は下落傾向を辿っています。名古屋では3年後の名古屋駅前での大規模開発以外は新築ビルの供給が少ない為、大型テナントの動きが鈍化しており、高い空室率を背景に賃料の更なる下落が続く事が懸念されています。

【大阪圏のポイント】

大阪市の平均空室率は11.54%(前月比+0.05ポイント)となりました。西区・淀川区で大型の空室が発生したことが空室率上昇の要因となっています。一方北区では、駅前の築浅大型ビルで成約が見られ、空室率は改善しています。大阪市の推定成約賃料は9,517円(前月比▲77円)となり3カ月連続で下落しました。高い空室率を背景に賃料は底這いに推移しており、当面は9,000円台で推移する事が予想されます。大阪では梅田エリアの築浅大型ビルや新大阪エリアの新築ビルで空室が解消されていますが、立地や築年数の劣るビルではキャンペーンなどを行って成約に結び付けている事例が目立ちます。今後も大型新築ビルの供給が続くことから、2次空室の発生が懸念されており、まだまだテナント優位の市場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11.37%(前月比+0.62ポイント)となりました。博多駅前で大型のコールセンターの開設や福岡への新規出店の動きがありましたが、赤坂エリアで大型ビルが新規募集を開始した影響を受けて、空室率は大きく上昇しています。推定成約賃料は9,136円(前月比+44円)となりました。博多駅東・赤坂・天神エリアで賃料が上昇していますが、全体的にほぼ横這いで推移しています。福岡全体では引合いは増えていますが、好立地のビルや築浅ビルでも未だ多数の空室が目立っており、これらが成約する事によって2次空室の発生が懸念されている事から、賃料については当面横這いに推移する事が予想されます。

≪ データ概要 ≫

●共通データ●

調査期間:2012年6月1日~2012年6月30日 象:基準階20坪以上のオフィスビル

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) 362棟 仙台エリア (仙台) 196棟

(東京) : 11,667棟(新築ビル35棟を含む) 東京エリア

神奈川エリア (横浜) 789棟 中部エリア (名古屋圏) : 1,309棟 : 2,245棟 大阪エリア (大阪圏) 九州エリア (福岡圏) 705棟 : 17, 273棟 合計

≪ 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