

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^{※1}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^{※1}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^{※3}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す、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、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>

【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で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
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）	：	362棟	
仙台エリア	（仙台）	：	196棟	
東京エリア	（東京）	：	11,667棟	（新築ビル35棟を含む）
神奈川エリア	（横浜）	：	789棟	
中部エリア	（名古屋圏）	：	1,309棟	
大阪エリア	（大阪圏）	：	2,245棟	
九州エリア	（福岡圏）	：	705棟	
合計		：	17,273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