

2012年 7月度 全国6大都市圏調査

2012年8月8日作成

【東京主要5区】

～平均空室率^{※1}は 8.90%(前月比▲0.04ポイント)～

～推定成約賃料^{※2}は 16,120円(前月比+48円)～

【その他 都市圏】

～空室率は全国的に改善傾向～

～推定成約賃料は福岡で3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7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7月度の東京主要5区の平均空室率^{※1}は8.90%(前月比▲0.04ポイント)となりました。主要5区全てで500坪超の大規模成約があり空室率が改善しています。中でも千代田区では、丸の内・大手町エリアを中心に1,000坪超の大規模な成約があり、新築の供給が続く厳しいテナント誘致競争の中で堅調に空室を改善しており、3カ月連続で空室率が改善しています。一方、新宿区・渋谷区では1,000坪超の解約が発生した影響を受け、空室率は上昇しました。

推定成約賃料^{※2}は16,120円(前月比+48円)となりました。推定成約賃料が上昇した背景には、空室を解消したビルが新築ビルなどの比較的高い賃料で成約した事が影響していると考えられます。依然として賃下げの動きが続いており、賃料が上昇局面をむかえるには時間を要すると思われます。

新築ビル^{※3}の平均空室率は34.08%(前月比▲3.01ポイント)となり2カ月連続で改善、推定成約賃料は28,125円(前月比▲18円)となりました。7月は2棟の新築ビルがいずれも満室で竣工した影響を受け、空室率は改善しています。8月に大規模な新築が供給されますが、新築ビルへの引合いは増加傾向を辿っており、今後も更なる空室の改善が進む事が期待されます。

2012年はオフィスビルの大量供給による空室率の上昇が懸念されていましたが、拡張や増床といった前向きな移転が増加した影響を受け、空室率は今年1月と同じく8%台で推移しています。依然として高い空室率ですが、来年春頃には企業業績の回復に伴ったオフィス市況の完全な回復を期待したいと思えます。

- ・ 今回の調査は2012年7月1日から7月31日の期間に、テナント募集を行った合計17,482棟を対象に調査を実施(事務所のみ)
- ・ 次回、2012年8月度(8月1日～8月31日)の調査結果は、2012年9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7.18%(前月比▲0.51ポイント)となり、2カ月連続で改善しました。札幌駅前通りで大型の移転があったことや、コールセンターが館内で増床を行った事が空室率改善の要因と言えます。推定成約賃料は7,865円(前月比▲119円)となりました。空室の解消に伴い賃料の値上げをするビルも出てきていますが、引合いの少ないビルではテナントの希望に柔軟な対応をするビルが多く聞かれます。札幌では来春まで新築ビルの竣工が無いため全体的に品薄感が出てきており、今後値上げに踏み切るビルが増えてくる可能性が考えられます。

【仙台圏のポイント】

仙台市の平均空室率は15.71%(前月比+0.98ポイント)となりました。来年に竣工する新築ビルへの移転による解約が発生したため、空室率が上昇しました。推定成約賃料は8,352円(前月比▲17円)となり、2カ月連続で下落しました。経年物件での賃下げの動きが目立ちますが、全体的に大きな値動きは無く、横這いに推移している感があります。仙台では新築・築浅ビルへの引合いは依然として多く聞かれますが、来年に竣工する新築ビルへの移転の影響を受けた二次空室が懸念されています。

【名古屋圏のポイント】

名古屋市の平均空室率は11.38%(前月比▲1.12ポイント)となりました。7月は大規模な成約は少なかったですが、中小規模の成約が多数聞かれ、空室率は改善しています。推定成約賃料は10,235円(前月比▲314円)となりました。引合いの少ない新築ビルで賃料を下げて成約する動きが目立っており、推定成約賃料は下落傾向を辿っています。この影響を受けて経年物件では、大幅に価格を見直す動きも多く見受けられ、今後更なる賃料の下落が懸念されます。名古屋では築浅ビルを中心に空室を改善しており、全体的に空室率が改善傾向を辿っていますが、3年後の新規供給を見据えている感もあり、慎重な動きが続いています。

【大阪圏のポイント】

大阪市の平均空室率は11.12%(前月比▲0.42ポイント)となり、北区・西区・中央区・淀川区の全てで空室率が改善しました。全エリア共に大規模ビルで空室の解消が目立っており、中でも500坪超の成約が多く聞かれた事が空室率改善の要因と言えます。推定成約賃料は9,431円(前月比▲86円)となりました。引合いの少ないビルでは依然として賃料を下げて成約するケースが続いており、下落に歯止めがかからない状況が続いています。大阪では大規模ビルの竣工に伴ったテナント誘致競争が激化しており、更なる賃料の下落が懸念されています。又、同時に大規模ビルへの移転による二次空室の発生も懸念されており、今後も厳しいオフィス市況が予想されます。

【福岡圏のポイント】

福岡市の空室率は10.77%(前月比▲0.01ポイント)となりました。博多駅前エリアの大型ビルで新規があり空室率が大きく上昇しましたが、天神・博多駅東エリアで空室を解消した影響を受け空室率は改善しました。全体的に築浅物件では空室を解消していますが、経年物件では空室が増加しており二極化が目立っています。推定成約賃料は9,180円(前月比+44円)となり、3カ月連続で上昇しました。引合いの多いビルでは賃上げが聞かれており、テナント動向によっては今後も賃上げの動きが継続する可能性があります。福岡では昨年の同月に対し博多駅を中心に空室率が2.5ポイント程度改善しており空室の改善が進んでいます。今後も新築ビルが高稼働で竣工すると聞かれており、更なる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7月1日～2012年7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）	：	482棟	
仙台エリア	（仙台）	：	223棟	
東京エリア	（東京）	：	11,721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）	：	1,311棟	
大阪エリア	（大阪圏）	：	2,248棟	
九州エリア	（福岡圏）	：	708棟	
合計		：	17,482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