

2012年 8月度 全国6大都市圏調査

2012年9月11日作成

【東京主要5区】

～平均空室率※1は 8.71%(前月比 ▲0.19ポイント)～

～推定成約賃料※2は 16,092円(前月比 ▲28円)～

【その他 都市圏】

～空室率は、札幌で3カ月連続改善し6%台へ～

～推定成約賃料は、全エリアで下落～

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8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8月度の東京主要5区の平均空室率※1は8.71%(前月比▲0.19ポイント)となり、2ヶ月連続で改善しました。最も空室率が改善したのは新宿区で12.66%(前月比▲1.40ポイント)となりました。新宿区では新築ビルで5,000坪の大規模成約の影響を受け、空室率が大幅に改善しています。一方、千代田区では500坪超の新規募集が相次ぎ、空室率は上昇に転じているほか、渋谷区でも空室率が僅かながらですが上昇しています。

推定成約賃料※2は16,092円(前月比▲28円)となり、7月度の上昇から一転し下落となりました。賃料値下げの動きは依然として続いています。新規募集ビルや競争力の高い一部の既存ビルでは、成約価格の引上げや値下げ幅の圧縮傾向も見られるなど賃料上昇の動きが高まっており、今後の動向に注視していく必要があります。

新築ビル※3の平均空室率は31.60%(前月比▲2.48ポイント)、推定成約賃料は28,895円(前月比+770円)となりました。8月は1棟の大規模ビルが空室を残して竣工を迎えたことに起因する空室率の上昇が懸念されていましたが、新宿区での5,000坪の大規模成約や、港区での複数の大型成約があったことにより、空室率は3ヶ月連続の改善となりました。

8月は、新築ビルの動向を除けば、テナント企業の動きは少ない月となりました。拡張系の移転の増加により移転需要は増加していますが、一方では企業の新たなリストラの動きも出始めており、今後は大規模な解約や縮小・統合移転の動きなどがオフィス市況に与える影響が懸念されています。

- ・ 今回の調査は2012年8月1日から8月31日の期間に、テナント募集を行った合計17,369棟を対象に調査を実施(事務所のみ)
- ・ 次回、2012年9月度(9月1日～9月30日)の調査結果は、2012年10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>

【直近13カ月 空室率推移】

		2011/08	2011/09	2011/10	2011/11	2011/12	2012/01	2012/02	2012/03	2012/04	2012/05	2012/06	2012/07	2012/08		
札幌		7.96%	8.27%	8.86%	8.51%	8.38%	8.16%	7.82%	7.72%	7.30%	7.88%	7.69%	7.18%	6.99%		
仙台		16.91%	17.25%	16.06%	15.99%	14.94%	15.20%	15.01%	14.45%	13.20%	12.51%	14.73%	15.71%	14.87%		
東京	主要5区	千代田区	5.52%	5.64%	5.63%	5.81%	5.52%	6.21%	6.11%	6.20%	6.05%	7.57%	7.36%	7.04%	7.29%	
		中央区	6.80%	7.18%	7.09%	7.20%	7.14%	7.71%	7.85%	7.00%	7.00%	7.13%	7.75%	7.38%	7.23%	
		港区	8.83%	8.17%	8.35%	8.84%	8.31%	8.72%	9.06%	8.67%	8.55%	8.88%	9.01%	9.25%	9.13%	
		新宿区	9.24%	8.78%	9.65%	9.50%	11.88%	11.55%	11.03%	11.05%	13.89%	13.80%	14.04%	14.06%	12.66%	
		渋谷区	7.59%	7.50%	7.83%	7.75%	6.99%	7.84%	8.15%	7.76%	7.28%	7.92%	7.39%	7.81%	7.86%	
		平均値	7.46%	7.27%	7.47%	7.66%	7.72%	8.15%	8.19%	7.94%	8.28%	8.90%	8.94%	8.90%	8.71%	
	その他	新築平均値	22.34%	19.07%	21.71%	23.29%	30.25%	37.10%	37.93%	32.70%	34.62%	37.90%	37.09%	34.08%	31.60%	
		品川区	11.51%	11.59%	10.93%	10.98%	10.28%	9.81%	9.12%	10.27%	10.39%	10.83%	11.67%	10.59%	10.75%	
		豊島区	6.02%	7.13%	6.94%	7.08%	6.96%	7.22%	7.29%	6.75%	7.20%	7.16%	6.41%	6.21%	6.36%	
		台東区	7.78%	7.47%	6.37%	6.57%	6.81%	7.14%	6.85%	6.43%	6.32%	5.87%	5.60%	5.31%	5.27%	
江東区		16.43%	16.63%	16.52%	16.97%	16.80%	16.41%	19.14%	17.05%	18.68%	19.66%	18.64%	19.83%	19.10%		
神奈川		横浜		16.70%	16.47%	12.58%	11.97%	11.19%	11.55%	12.48%	12.73%	12.41%	11.51%	10.84%	11.20%	11.14%
名古屋	名駅エリア		10.80%	10.68%	10.44%	10.18%	9.42%	9.94%	9.85%	9.59%	9.13%	8.53%	8.46%	8.35%	8.37%	
	伏見・丸の内エリア		17.13%	16.90%	16.37%	16.59%	16.82%	16.63%	16.58%	16.88%	15.50%	15.54%	15.75%	11.32%	12.03%	
	栄・久屋大通エリア		14.42%	14.05%	14.20%	14.54%	14.24%	13.91%	14.53%	13.50%	12.43%	12.22%	13.68%	14.44%	14.19%	
	平均値		14.05%	13.88%	13.03%	13.72%	13.49%	13.03%	13.47%	13.31%	12.37%	12.22%	12.50%	11.38%	11.59%	
大阪	北区		8.51%	10.75%	9.68%	9.48%	9.14%	8.58%	8.13%	7.90%	7.56%	9.76%	9.44%	9.39%	9.36%	
	西区		13.61%	13.44%	13.31%	13.23%	13.16%	12.43%	12.13%	11.92%	10.89%	10.96%	11.87%	10.18%	12.12%	
	中央区		10.61%	13.69%	13.53%	14.19%	13.68%	13.54%	13.19%	13.07%	13.17%	13.36%	13.23%	12.87%	12.78%	
	淀川区		9.85%	10.70%	10.40%	9.78%	8.54%	8.50%	7.94%	8.83%	9.31%	9.09%	10.45%	9.46%	9.78%	
	平均値		10.04%	12.54%	12.10%	12.32%	11.84%	11.53%	10.97%	11.07%	10.87%	11.49%	11.54%	11.12%	11.26%	
福岡	赤坂・薬師エリア		12.06%	10.92%	10.72%	9.76%	9.60%	9.61%	13.97%	13.86%	8.70%	7.95%	8.64%	10.12%	10.37%	
	天神エリア		11.06%	11.46%	11.69%	11.22%	11.03%	10.77%	10.64%	10.37%	9.10%	9.36%	9.46%	8.89%	8.55%	
	呉服町エリア		12.41%	11.80%	11.41%	11.24%	11.56%	11.76%	11.70%	10.83%	10.30%	9.73%	9.28%	9.45%	8.93%	
	博多駅前エリア		16.32%	16.21%	16.01%	15.97%	15.81%	15.49%	15.05%	15.13%	14.10%	13.65%	13.34%	13.92%	13.67%	
	博多駅東エリア		12.94%	13.79%	13.49%	12.53%	12.60%	12.18%	12.30%	12.30%	12.80%	12.41%	12.61%	11.41%	11.40%	
	平均値		13.10%	13.05%	12.93%	12.47%	12.40%	12.22%	12.75%	12.56%	12.00%	10.75%	10.78%	10.77%	10.61%	

※2012年6月の福岡の数値に変更があります。

【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

		2011/08	2011/09	2011/10	2011/11	2011/12	2012/01	2012/02	2012/03	2012/04	2012/05	2012/06	2012/07	2012/08	
札幌		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	7,865円	7,814円	
仙台		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	8,352円	8,332円	
東京	主要5区	千代田区	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	16,315円	16,252円
		中央区	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	15,998円	15,792円
		港区	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	15,834円	16,178円
		新宿区	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	14,298円	14,330円
		渋谷区	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	18,028円	18,367円
		平均値	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	16,120円	16,092円
	その他	新築平均値	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	28,125円	28,895円
		品川区	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	13,784円	13,879円
		豊島区	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	14,409円	14,544円
		台東区	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	12,829円	12,883円
江東区		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	12,203円	12,362円	12,177円	12,212円	
神奈川		横浜		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	11,074円
名古屋	名駅エリア		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	12,509円	12,681円
	伏見・丸の内エリア		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	9,189円	9,162円
	栄・久屋大通エリア		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	10,725円	10,596円
	平均値		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	10,235円	9,976円
大阪	北区		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	11,286円	11,240円
	西区		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	8,360円	8,312円
	中央区		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	9,272円	9,224円
	淀川区		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	8,759円	8,722円
	平均値		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	9,431円	9,337円
福岡	赤坂・薬師エリア		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	9,155円	9,297円
	天神エリア		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	9,827円	9,706円
	呉服町エリア		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	8,515円	8,304円
	博多駅前エリア		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	9,215円	9,255円
	博多駅東エリア		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	8,878円	8,981円
	平均値		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	9,180円	9,179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6.99%(前月比▲0.19ポイント)となり、3カ月連続で改善しました。空室率改善の背景にはコールセンターやIT関係の新規出店や拡張移転が大きく寄与していると考えられます。推定成約賃料は7,814円(前月比▲51円)となりました。引続きキャンペーンを実施してテナント誘致を行うオーナーが目立ちますが、空室を解消しているオーナーの中には賃料を値上げする動きも出てきています。札幌では空室の解消が進み、空室率は調査以来初の6%台まで改善しており、中心部ではまとまった面積の確保できるビルが少なくなってきました。今後更に空室の解消が進んだ場合、賃料が上昇局面に向かう可能性も考えられます。

【仙台圏のポイント】

仙台市の平均空室率は14.87%(前月比▲0.84ポイント)となりました。空室を多く抱えていた大規模ビルが募集を停止した影響を受け、空室率は大きく改善しています。推定成約賃料は8,332円(前月比▲20円)となり、3カ月連続で下落しました。仙台市では今後、リニューアルオープンしたビルへの移転やコールセンターの撤退などが聞かれており、空室率が大きく上昇する可能性も出てきました。今後も高い空室率を背景にテナント誘致競争は激化する事が懸念されており、動向には注目が集まります。

【名古屋圏のポイント】

名古屋市の平均空室率は11.59%(前月比+0.21ポイント)となりました。伏見・丸の内エリアで大型の解約や中小の解約が多数聞かれた事が空室率上昇の要因と思われる。推定成約賃料は9,976円(前月比▲259円)となり、調査依頼初の10,000円台を割り込みました。賃料下落の背景には、栄・久屋大通エリアの大型ビル数棟で、賃料を下げた事が要因と思われる。名古屋では、築浅で値頃感のあるビルを中心に空室の解消が進んでいますが、経年物件では苦戦が続き賃料を大幅に見直すビルも増えてきています。又この先2~3年は新築の供給も少ない事から、引続き築浅物件を中心に空室の解消が進む事が予想され、経年物件では更なる苦戦が予想されます。

【大阪圏のポイント】

大阪市の平均空室率は11.26%(前月比+0.14ポイント)となりました。西区、淀川区で500坪超の大規模空室が発生した事が空室率上昇の要因と考えられます。推定成約賃料は9,337円(前月比▲94円)となり、8月は全エリアで小幅ではありますが推定成約賃料が下落しています。この背景には、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いる事が影響していると考えられ、今後も更なる賃料の下落が懸念されています。又、北区を中心に大規模な二次空室が徐々に顕在化してきており、テナント誘致競争が更に加速する事が予想され、当面は借り手有利なオフィス市況が続くと推測されます。

【福岡圏のポイント】

福岡市の平均空室率は10.61%(前月比▲0.16ポイント)となり、2カ月連続で改善しました。呉服町エリアの築浅物件を中心に空室の解消が進み、空室率は改善しています。推定成約賃料は9,179円(前月比▲1円)となりました。全体的には値下げの動きがまだまだ目立ちますが、赤坂・薬院、博多駅東エリアでは3カ月連続で推定成約賃料が上昇しています。この背景には高稼働な築浅ビルでの賃料の値上げが影響していると考えられます。福岡では博多駅周辺の空室率が他エリアに比べ高く、このエリアの空室解消状況に注目が集まっています。

《 データ概要 》

● 共通データ ●

調査期間：2012年8月1日～2012年8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）	：	451棟	
仙台エリア	（仙台）	：	210棟	
東京エリア	（東京）	：	11,700棟	（新築ビル35棟を含む）
神奈川エリア	（横浜）	：	756棟	
中部エリア	（名古屋圏）	：	1,343棟	
大阪エリア	（大阪圏）	：	2,221棟	
九州エリア	（福岡圏）	：	688棟	
合計		：	17,369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