

2012年 9月度 全国6大都市圏調査

2012年10月11日作成

【東京主要5区】

～平均空室率^{※1}は 8.38%(前月比▲0.33ポイント)～

～推定成約賃料^{※2}は 16,067円(前月比▲25円)～

【その他 都市圏】

～空室率は、札幌・福岡で改善が続く～

～推定成約賃料は、全国的に下落傾向～

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9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9月度の東京主要5区の平均空室率^{※1}は8.38%(前月比▲0.33ポイント)となり、3カ月連続で改善しました。最も空室率が改善したのは港区で8.39%(前月比▲0.74ポイント)となり、次いで千代田区で6.91%(前月比▲0.38ポイント)となりました。両区では複数の既存ビルで大規模な成約が数件あった影響を受け、空室率が改善しています。一方渋谷区では、大規模な二次空室が発生したことによって空室率は上昇し、3カ月連続の上昇となっています。

推定成約賃料^{※2}は16,067円(前月比▲25円)となり、2カ月連続の下落となりました。新規募集ビルで賃料上昇の動きが見られますが、募集期間が長期化している物件では値下げに踏み切るケースも多く見られており、依然として賃下げの動きが続いています。

新築ビル^{※3}の平均空室率は29.98%(前月比▲1.62ポイント)、推定成約賃料は29,111円(前月比+216円)となりました。9月は1棟の新築ビルが満室で竣工した影響を受け、空室率は4カ月連続の改善となっており、空室率は10カ月ぶりに20%台まで回復しています。

9月は新築ビルでの成約が少なく、既存ビルに成約の動きが多く見られた月となりました。成約の進んだ物件の多くは、好立地・築浅・値ごろ感のある賃料条件、といった特徴が見られています。今後もこれらの条件を備えた物件を中心に成約が進む事が予想されます。下半期も多数の新築ビルの竣工が控えている一方で、既存ビルでは大規模解約の動きも聞かれており、これらの物件の動向に注目が集まっています。

- ・ 今回の調査は2012年9月1日から9月30日の期間に、テナント募集を行った合計17,282棟を対象に調査を実施(事務所のみ)
- ・ 次回、2012年10月度(10月1日～10月31日)の調査結果は、2012年11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

E-mail:h-miwaki@building.co.jp

<http://www.building.co.jp>

【直近13カ月 空室率推移】

		2011/09	2011/10	2011/11	2011/12	2012/01	2012/02	2012/03	2012/04	2012/05	2012/06	2012/07	2012/08	2012/09	
札幌		8.27%	8.86%	8.51%	8.38%	8.16%	7.82%	7.72%	7.30%	7.88%	7.69%	7.18%	6.99%	6.66%	
仙台		17.25%	16.06%	15.99%	14.94%	15.20%	15.01%	14.45%	13.20%	12.51%	14.73%	15.71%	14.87%	14.59%	
東京	主要5区	千代田区	5.64%	5.63%	5.81%	5.52%	6.21%	6.11%	6.20%	6.05%	7.57%	7.36%	7.04%	7.29%	6.91%
		中央区	7.18%	7.09%	7.20%	7.14%	7.71%	7.85%	7.00%	7.00%	7.13%	7.75%	7.38%	7.23%	7.20%
		港区	8.17%	8.35%	8.84%	8.31%	8.72%	9.06%	8.67%	8.55%	8.88%	9.01%	9.25%	9.13%	8.39%
		新宿区	8.78%	9.65%	9.50%	11.88%	11.55%	11.03%	11.05%	13.89%	13.80%	14.04%	14.06%	12.66%	12.50%
		渋谷区	7.50%	7.83%	7.75%	6.99%	7.84%	8.15%	7.76%	7.28%	7.92%	7.39%	7.81%	7.86%	8.28%
		平均値	7.27%	7.47%	7.66%	7.72%	8.15%	8.19%	7.94%	8.28%	8.90%	8.94%	8.90%	8.71%	8.38%
	新築平均値	19.07%	21.71%	23.29%	30.25%	37.10%	37.93%	32.70%	34.62%	37.90%	37.09%	34.08%	31.60%	29.98%	
	その他	品川区	11.59%	10.93%	10.98%	10.28%	9.81%	9.12%	10.27%	10.39%	10.83%	11.67%	10.59%	10.75%	10.87%
		豊島区	7.13%	6.94%	7.08%	6.96%	7.22%	7.29%	6.75%	7.20%	7.16%	6.41%	6.21%	6.36%	5.49%
		台東区	7.47%	6.37%	6.57%	6.81%	7.14%	6.85%	6.43%	6.32%	5.87%	5.60%	5.31%	5.27%	5.24%
江東区		16.63%	16.52%	16.97%	16.80%	16.41%	19.14%	17.05%	18.68%	19.66%	18.64%	19.83%	19.10%	19.01%	
神奈川	横浜	16.47%	12.58%	11.97%	11.19%	11.55%	12.48%	12.73%	12.41%	11.51%	10.84%	11.20%	11.14%	10.59%	
名古屋	名駅エリア	10.68%	10.44%	10.18%	9.42%	9.94%	9.85%	9.59%	9.13%	8.53%	8.46%	8.35%	8.37%	8.46%	
	伏見・丸の内エリア	16.90%	16.37%	16.59%	16.82%	16.63%	16.58%	16.88%	15.50%	15.54%	15.75%	11.32%	12.03%	11.30%	
	栄・久屋大通エリア	14.05%	14.20%	14.54%	14.24%	13.91%	14.53%	13.50%	12.43%	12.22%	13.68%	14.44%	14.19%	13.72%	
	平均値	13.88%	13.03%	13.72%	13.49%	13.03%	13.47%	13.31%	12.37%	12.22%	12.50%	11.38%	11.59%	11.26%	
大阪	北区	10.75%	9.68%	9.48%	9.14%	8.58%	8.13%	7.90%	7.56%	9.76%	9.44%	9.39%	9.36%	9.35%	
	西区	13.44%	13.31%	13.23%	13.16%	12.43%	12.13%	11.92%	10.89%	10.96%	11.87%	10.18%	12.12%	11.79%	
	中央区	13.69%	13.53%	14.19%	13.68%	13.54%	13.19%	13.07%	13.17%	13.36%	13.23%	12.87%	12.78%	13.01%	
	淀川区	10.70%	10.40%	9.78%	8.54%	8.50%	7.94%	8.83%	9.31%	9.09%	10.45%	9.46%	9.78%	9.64%	
	平均値	12.54%	12.10%	12.32%	11.84%	11.53%	10.97%	11.07%	10.87%	11.49%	11.54%	11.12%	11.26%	11.32%	
福岡	赤坂・薬師エリア	10.92%	10.72%	9.76%	9.60%	9.61%	13.97%	13.86%	8.70%	7.95%	8.64%	10.12%	10.37%	9.96%	
	天神エリア	11.46%	11.69%	11.22%	11.03%	10.77%	10.64%	10.37%	9.10%	9.36%	9.46%	8.89%	8.55%	8.78%	
	呉服町エリア	11.80%	11.41%	11.24%	11.56%	11.76%	11.70%	10.83%	10.30%	9.73%	9.28%	9.45%	8.93%	8.84%	
	博多駅前エリア	16.21%	16.01%	15.97%	15.81%	15.49%	15.05%	15.13%	14.10%	13.65%	13.34%	13.92%	13.67%	12.32%	
	博多駅東エリア	13.79%	13.49%	12.53%	12.60%	12.18%	12.30%	12.30%	12.80%	12.41%	12.61%	11.41%	11.40%	11.57%	
	平均値	13.05%	12.93%	12.47%	12.40%	12.22%	12.75%	12.56%	12.00%	10.75%	10.78%	10.77%	10.61%	10.36%	

※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

		2011/09	2011/10	2011/11	2011/12	2012/01	2012/02	2012/03	2012/04	2012/05	2012/06	2012/07	2012/08	2012/09	
札幌		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	7,835円	
仙台		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	8,267円	
東京	主要5区	千代田区	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	16,048円
		中央区	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	15,665円
		港区	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	16,298円
		新宿区	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	14,300円
		渋谷区	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	18,520円
		平均値	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	16,067円
	新築平均値	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	29,111円	
	その他	品川区	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	13,759円
		豊島区	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	14,065円
		台東区	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	12,915円
江東区		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	12,601円	12,362円	12,177円	12,212円	12,181円
神奈川	横浜	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	11,054円	11,074円	11,070円	
名古屋	名駅エリア	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	12,711円	
	伏見・丸の内エリア	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	9,037円	
	栄・久屋大通エリア	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	10,518円	
	平均値	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	9,875円	
大阪	北区	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	11,077円	
	西区	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	8,388円	
	中央区	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	9,129円	
	淀川区	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	9,872円	8,759円	8,722円	8,643円	
	平均値	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	9,251円	
福岡	赤坂・薬師エリア	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	9,087円	
	天神エリア	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	9,789円	
	呉服町エリア	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	8,289円	
	博多駅前エリア	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	8,993円	
	博多駅東エリア	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	9,095円	
	平均値	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	9,132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6.66%(前月比▲0.33ポイント)となり、4カ月連続で改善しました。大型コールセンターで増床の動きがあり、空室率は改善しています。推定成約賃料は7,835円(前月比+21円)となりました。空室率の改善に伴い、札幌駅前通りのエリアでは賃上げの動きが相次いでおり、この影響を受けて推定成約賃料は上昇しています。札幌市では、小型の新規出店が増加している他、コールセンター等で増床の動きが続いており、空室率の改善が続いています。今後メーカーの大型移転も計画されている模様で、更なる空室率の改善に期待がかかります。

【仙台圏のポイント】

仙台市の平均空室率は14.59%(前月比▲0.28ポイント)となり、2カ月連続で改善しました。来年に向けての大型の動きは聞かれますが、9月は全体的に動きの少ない月となりました。推定成約賃料は8,267円(前月比▲65円)となり、4カ月連続で下落しました。テナントの動きが鈍い影響を受け、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多く、推定成約賃料は下落しています。今後、仙台駅近郊で大型の空室が発生する事で、空室率の上昇が予想されており、その影響を受けて更なる賃料の下落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11.26%(前月比▲0.33ポイント)となりました。最も空室率が改善したのは伏見・丸の内エリアで11.30%(前月比▲0.73ポイント)となりました。伏見・丸の内エリアではエリア内での拡張移転や統合による大型移転で空室率が改善しており、中でも築浅物件での改善の動きが目立っています。推定成約賃料は9,875円(前月比▲101円)となりました。空室を抱える大型ビル数棟の賃下げの動きにより、推定成約賃料は下落しています。名古屋では築浅ビルを中心に空室率が改善されていますが、経年物件では空室が長期化しており、大幅に賃料を見直すビルも増えてきました。3年後の新築を見据えて動きが鈍化している感があり、今後空室を多く抱えるビルでは更なる賃料の下落も予想されます。

【大阪圏のポイント】

大阪市の平均空室率は11.32%(前月比+0.06ポイント)となりました。全体的に成約や増床の多い月でしたが、空室も多数発生しており空室率は微増となっています。中でも中央区では大規模な解約が数件聞かれた影響を受け、空室率は大きく上昇しています。推定成約賃料は9,251円(前月比▲86円)となりました。依然として賃料を下げてテナント誘致をする動きが目立っています。大阪では新築ビルの竣工による二次空室の発生が目立ってきました。来年にかけて新築ビルの供給が続くため、更なる二次空室の発生が懸念されており、今後もテナント誘致競争により賃料の下落が予想されます。

【福岡圏のポイント】

福岡市の平均空室率は10.36%(前月比▲0.25ポイント)となり、3カ月連続で改善しました。博多駅前エリアで500坪超の大型移転や、中規模クラスの移転が多数聞かれた影響により、空室率は改善しています。推定成約賃料は9,132円(前月比▲47円)となりました。既存の大型ビルを中心に賃下げの動きが続いている為、賃料は下落傾向を辿っています。福岡では好立地で値頃感のあるビルを中心に空室の改善が進み、まとまった面積のとれるビルが少なくなってきました。今後も値頃感のある市況を背景に空室の改善が進めば、賃料の上昇局面を迎える可能性も出てきました。

《 データ概要 》

● 共通データ ●

調査期間：2012年9月1日～2012年9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）	：	422棟	
仙台エリア	（仙台）	：	179棟	
東京エリア	（東京）	：	11,479棟	（新築ビル33棟を含む）
神奈川エリア	（横浜）	：	913棟	
中部エリア	（名古屋圏）	：	1,301棟	
大阪エリア	（大阪圏）	：	2,405棟	
九州エリア	（福岡圏）	：	583棟	
合計		：	17,282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