

2012年 11月度 全国6大都市圏調査

2012年12月10日作成

【東京主要5区】

～平均空室率※₁は8.96%(前月比+0.01ポイント)～

～推定成約賃料※₂は15,996円(前月比▲19円)～

【その他 都市圏】

～仙台で空室率が4カ月連続改善～

～札幌で推定成約賃料が3カ月連続上昇～

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11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11月度の東京主要5区の平均空室率※₁は8.96%(前月比+0.01ポイント)となり、2カ月連続の上昇となりました。最も空室率が上昇したのは中央区で8.70%(前月比+0.93ポイント)となりました。中央区では新築ビルへの移転による5,000坪超の大規模募集が開始された影響を受け、空室率が上昇しています。一方の渋谷区では500坪超の大規模成約が数件間かれた影響で、空室率は6.73%(前月比▲0.62ポイント)と改善しました。この影響を受け、渋谷駅周辺ではまとまった面積が確保できるビルが少なくなっており、恵比寿や目黒に移転先を検討し直すケースも出てきています。

推定成約賃料※₂は15,996円(前月比▲19円)となり、4カ月連続の下落となりました。東京主要5区の平均空室率が高い数値で推移していますが、競争力の高いビルでは引き続き成約賃料の引上げの動きが見られています。但し、空室が長期化しているビルでは更に賃料を下げる動きが続いており、全体的に賃料の上昇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30.20%(前月比+0.55ポイント)、推定成約賃料は30,094円(前月比+1,041円)となり、2009年11月以来3年ぶりに30,000円台まで上昇しました。この背景には新築ビルの人気や、値頃感のある新築ビルでの空室が解消された事が影響していると考えられます。

11月は全エリアで500坪超の大規模成約が多数あり、移転の動向としては大規模ビルへの統合や拡張が大半を占め、同時にコストダウンも計算し移転を決めるケースが多く聞かれています。値頃感のある市況を背景に当面は同様の動きが続くことが予想されますが、同時に二次空室が発生する事が懸念材料となっております。

- ・ 調査は2012年11月1日から11月30日の期間に、テナント募集を行った合計17,219棟を対象に調査を実施(事務所のみ)
- ・ 次回、2012年12月度(12月1日～12月31日)の調査結果は、2012年1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】

		2011/11	2011/12	2012/01	2012/02	2012/03	2012/04	2012/05	2012/06	2012/07	2012/08	2012/09	2012/10	2012/11	
札幌		8.51%	8.38%	8.16%	7.82%	7.72%	7.30%	7.88%	7.69%	7.18%	6.99%	6.66%	7.10%	6.81%	
仙台		15.99%	14.94%	15.20%	15.01%	14.45%	13.20%	12.51%	14.73%	15.71%	14.87%	14.59%	14.00%	13.80%	
東京	主要5区	千代田区	5.81%	5.52%	6.21%	6.11%	6.20%	6.05%	7.57%	7.36%	7.04%	7.29%	6.91%	7.69%	7.50%
		中央区	7.20%	7.14%	7.71%	7.85%	7.00%	7.00%	7.13%	7.75%	7.38%	7.23%	7.20%	7.77%	8.70%
		港区	8.84%	8.31%	8.72%	9.06%	8.67%	8.55%	8.88%	9.01%	9.25%	9.13%	8.39%	9.91%	9.87%
		新宿区	9.50%	11.88%	11.55%	11.03%	11.05%	13.89%	13.80%	14.04%	14.06%	12.66%	12.50%	11.72%	11.75%
		渋谷区	7.75%	6.99%	7.84%	8.15%	7.76%	7.28%	7.92%	7.39%	7.81%	7.86%	8.28%	7.35%	6.73%
		平均値	7.66%	7.72%	8.15%	8.19%	7.94%	8.28%	8.90%	8.94%	8.90%	8.71%	8.38%	8.95%	8.96%
	新築平均値	23.29%	30.25%	37.10%	37.93%	32.70%	34.62%	37.90%	37.09%	34.08%	31.60%	29.98%	29.65%	30.20%	
	その他	品川区	10.98%	10.28%	9.81%	9.12%	10.27%	10.39%	10.83%	11.67%	10.59%	10.75%	10.87%	10.86%	10.38%
		豊島区	7.08%	6.96%	7.22%	7.29%	6.75%	7.20%	7.16%	6.41%	6.21%	6.36%	5.49%	5.60%	5.85%
		台東区	6.57%	6.81%	7.14%	6.85%	6.43%	6.32%	5.87%	5.60%	5.31%	5.27%	5.24%	5.13%	4.65%
江東区		16.97%	16.80%	16.41%	19.14%	17.05%	18.68%	19.66%	18.64%	19.83%	19.10%	19.01%	19.33%	17.84%	
神奈川	横浜	11.97%	11.19%	11.55%	12.48%	12.73%	12.41%	11.51%	10.84%	11.20%	11.14%	10.59%	11.13%	10.85%	
名古屋	名駅エリア	10.18%	9.42%	9.94%	9.85%	9.59%	9.13%	8.53%	8.46%	8.35%	8.37%	8.46%	8.28%	8.96%	
	伏見・丸の内エリア	16.59%	16.82%	16.63%	16.58%	16.88%	15.50%	15.54%	15.75%	11.32%	12.03%	11.30%	11.54%	11.28%	
	栄・久屋大通エリア	14.54%	14.24%	13.91%	14.53%	13.50%	12.43%	12.22%	13.68%	14.44%	14.19%	13.72%	13.72%	13.49%	
	平均値	13.72%	13.49%	13.03%	13.47%	13.31%	12.37%	12.22%	12.50%	11.38%	11.59%	11.26%	11.31%	11.24%	
大阪	北区	9.48%	9.14%	8.58%	8.13%	7.90%	7.56%	9.76%	9.44%	9.39%	9.36%	9.35%	9.38%	7.85%	
	西区	13.23%	13.16%	12.43%	12.13%	11.92%	10.89%	10.96%	11.87%	10.18%	12.12%	11.79%	11.65%	12.19%	
	中央区	14.19%	13.68%	13.54%	13.19%	13.07%	13.17%	13.36%	13.23%	12.87%	12.78%	13.01%	13.00%	12.90%	
	淀川区	9.78%	8.54%	8.50%	7.94%	8.83%	9.31%	9.09%	10.45%	9.46%	9.78%	9.64%	9.37%	9.02%	
	平均値	12.32%	11.84%	11.53%	10.97%	11.07%	10.87%	11.49%	11.54%	11.12%	11.26%	11.32%	11.27%	10.92%	
福岡	赤坂・薬院エリア	9.76%	9.60%	9.61%	13.97%	13.86%	8.70%	7.95%	8.64%	10.12%	10.37%	9.96%	9.77%	9.84%	
	天神エリア	11.22%	11.03%	10.77%	10.64%	10.37%	9.10%	9.36%	9.46%	8.89%	8.55%	8.78%	9.07%	8.34%	
	呉服町エリア	11.24%	11.56%	11.76%	11.70%	10.83%	10.30%	9.73%	9.28%	9.45%	8.93%	8.84%	9.65%	9.57%	
	博多駅前エリア	15.97%	15.81%	15.49%	15.05%	15.13%	14.10%	13.65%	13.34%	13.92%	13.67%	12.32%	13.21%	12.67%	
	博多駅東エリア	12.53%	12.60%	12.18%	12.30%	12.30%	12.80%	12.41%	12.61%	11.41%	11.40%	11.57%	11.01%	11.36%	
	平均値	12.47%	12.40%	12.22%	12.75%	12.56%	12.00%	10.75%	10.78%	10.77%	10.61%	10.36%	10.59%	10.33%	

【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

		2011/11	2011/12	2012/01	2012/02	2012/03	2012/04	2012/05	2012/06	2012/07	2012/08	2012/09	2012/10	2012/11	
札幌		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	7,864円	7,869円	
仙台		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	8,365円	8,414円	
東京	主要5区	千代田区	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	16,079円	16,114円
		中央区	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	15,527円	15,651円
		港区	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	16,174円	16,198円
		新宿区	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	14,482円	14,514円
		渋谷区	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	18,519円	18,291円
		平均値	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	16,015円	15,996円
	新築平均値	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	29,053円	30,094円	
	その他	品川区	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	13,735円	13,761円
		豊島区	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	14,249円	14,622円
		台東区	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	13,372円	13,671円
江東区		13,759円	13,618円	13,747円	13,754円	13,603円	12,203円	12,601円	12,362円	12,177円	12,212円	12,181円	12,227円	11,701円	
神奈川	横浜	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	10,984円	10,792円	
名古屋	名駅エリア	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	12,389円	12,716円	
	伏見・丸の内エリア	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	9,056円	8,970円	
	栄・久屋大通エリア	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	10,598円	10,649円	
	平均値	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	9,871円	9,830円	
大阪	北区	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	11,038円	10,754円	
	西区	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	8,223円	8,154円	
	中央区	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	9,052円	9,075円	
	淀川区	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	8,643円	8,913円	8,848円	
	平均値	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	9,249円	9,169円	
福岡	赤坂・薬院エリア	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	9,076円	9,113円	
	天神エリア	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	9,786円	9,556円	
	呉服町エリア	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	8,238円	8,213円	
	博多駅前エリア	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	9,126円	9,044円	
	博多駅東エリア	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	9,008円	8,960円	
	平均値	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	9,147円	9,063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)

※2012年10月 名古屋名駅エリアの数値に変更があります。

【札幌圏のポイント】

札幌市の平均空室率は6.81%(前月比▲0.29ポイント)となりました。中央区を中心に拡張系の大型移転が相次いだ影響を受け、空室率は改善しています。推定成約賃料は7,869円(前月比+5円)となり、3カ月連続で上昇しました。賃料の上昇幅は小額ですが、200坪以上の大型区画や稼働率が高いビルでは引続き賃上げの動きが続いており、今後も空室率の改善に伴い更なる賃料の上昇も考えられます。札幌では、郊外から中心部への大型移転の需要は多く、今後も値頃感のある市況を背景にこれらの動きが継続する可能性があり、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13.80%(前月比▲0.20ポイント)となり4カ月連続で改善しました。大型の移転が数件間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8,414円(前月比+49円)となり2カ月連続で上昇しました。経年物件ではテナント誘致を強化するため賃料の下落が続いていますが、築浅物件では引合いも多く、全体的に賃料は横這いに推移しています。仙台では震災以降築浅物件に人気が集まっていますが、新規供給が少ないため、築年数が5年以内の築浅物件に品薄感が出てきました。

【名古屋圏のポイント】

名古屋市の平均空室率は11.24%(前月比▲0.07ポイント)となりました。伏見・丸の内、栄・久屋大通エリアで、大型の拡張移転や新規出店の動きがあり、空室率が改善しています。中でも築浅物件で値頃感のあるビルでは順調に空室を解消している模様です。推定成約賃料は9,830円(前月比▲41円)となりました。賃料は下落傾向を辿っていますが、その背景には引合いの少ない経年物件で、大幅に賃料を下げる動きが依然として続いている事が影響していると考えられます。名古屋では大型のニーズが3年後の新築供給を見据えている感があり動きは鈍化していますが、中小規模のビルは名駅エリアを中心に値頃感が出ている影響を受け、引合いが多い状況が続いています。

【大阪圏のポイント】

大阪市の平均空室率は10.92%(前月比▲0.35ポイント)となり、2カ月連続で改善しました。北区で空室率が大きく改善しており、特に梅田エリアへの移転が目立ちます。梅田エリアでは、本町エリア・心斎橋エリアからの大企業の大型移転や増床が続き空室率が改善しており、今後もこれらの動きに誘引される新規出店の影響を受け、更なる空室の改善が期待されます。推定成約賃料は9,169円(前月比▲80円)となりました。賃料は下落傾向が続いていますが、梅田エリア・新大阪エリアで空室を解消しているビルでは、賃下げに応じないビルも多数出てきました。梅田エリアでは来年、グランフロント大阪の竣工による大量の新規供給が決まっており、同エリアへの移転が見込まれます。反面、他エリアで大量の二次空室が表面化してきており、既に競争は激化しております。

【福岡圏のポイント】

福岡市の平均空室率は10.33%(前月比▲0.26ポイント)となりました。天神エリア、博多駅前エリアで大規模な成約が数件間かれた影響を受け、空室率が改善しています。推定成約賃料は9,063円(前月比▲84円)となりました。空室率の改善に伴い賃上げするビルもありますが、引合いの少ないビルではテナント誘致を強化するために、キャンペーンを行って大幅に賃料を下げるなどの動きも多く聞かれます。福岡ではここ一年で天神エリア・博多駅前エリアで空室が改善した影響を受け、福岡市全体の空室改善を牽引しており、今度も同エリアの引合いが多くなっている事から、更なる空室の改善に期待がかかります。

《 データ概要 》

● 共通データ ●

調査期間：2012年11月1日～2012年11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）	：	182棟	
東京エリア	（東京）	：	11,412棟	（新築ビル30棟を含む）
神奈川エリア	（横浜）	：	915棟	
中部エリア	（名古屋圏）	：	1,293棟	
大阪エリア	（大阪圏）	：	2,400棟	
九州エリア	（福岡圏）	：	595棟	
合計		：	17,219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