

2012年 12月度 全国6大都市圏調査

2013年1月15日作成

【東京主要5区】

～平均空室率^{※1}は 8.73%(前月比▲0.23ポイント)～

～推定成約賃料^{※2}は 16,093円(前月比+97円)～

【その他 都市圏】

～空室率は、仙台で5カ月連続改善～

～推定成約賃料は、札幌以外の全エリアで上昇～

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12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12月度の東京主要5区の平均空室率^{※1}は8.73%(前月比▲0.23ポイント)となり、3カ月ぶりに改善となりました。最も空室率が改善したのは新宿区で10.99%(前月比▲0.76ポイント)となりました。ほか渋谷区で6.19%(前月比▲0.54ポイント)、千代田区で7.01%(前月比▲0.49ポイント)となり、それぞれ改善しています。新宿区・千代田区では、新築ビルで複数の大型成約があったため空室率が改善しました。また、渋谷区でも渋谷駅周辺等での成約により空室率が改善しています。一方で中央区と港区では、新築ビルへの移転による二次空室が募集を開始した影響を受け、空室率は上昇しています。

推定成約賃料^{※2}は16,093円(前月比+97円)となり、5カ月ぶりに上昇となりました。一部の新規募集ビルで値上げの動きが出ており、これを反映した結果となっていますが、空室が長期化しているビルでは賃下げの動きが続いており、全体的な賃料の上昇には時間を要すると思われる。

新築ビル^{※3}の平均空室率は27.65%(前月比▲2.55ポイント)、推定成約賃料は30,750円(前月比+656円)となりました。2012年は新築ビルの大量供給により空室率の大幅な上昇が懸念されましたが、2011年末は30.25%であった空室率は27.65%と昨年末に比べ▲2.6ポイント減少しており、懸念を払拭しています。

2013年は新築ビルの供給が2012年の3割程度にとどまることから需給の改善が期待されますが、一方では潜在的な二次空室が多数ある事と、2014年竣工物件の募集も本格化することから、オフィス市況の改善には時間を要するものと考えられます。

- ・調査は2012年12月1日から12月31日の期間に、テナント募集を行った合計17,208棟を対象に調査を実施(事務所のみ)
- ・次回、2013年1月度(1月1日～1月31日)の調査結果は、2013年2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>

【札幌圏のポイント】

札幌市の平均空室率は6.55%(前月比▲0.26ポイント)となり2カ月連続で改善しました。12月はコールセンターやIT関連企業の、郊外や自社ビルからの借換えや分室需要の影響を受け、空室率は改善しています。推定成約賃料は7,823円(前月比▲46円)となりました。賃料はここ数カ月横這いに推移していますが、旧耐震のビルでは値下げの動きが継続しています。札幌ではここ数ヶ月で大型移転の影響を受け空室率の改善が進み、200坪超の大型空室が減少してきました。今後2014年夏まで新築の供給が無い為、更に空室の改善が進む事が予想されます。

【仙台圏のポイント】

仙台市の平均空室率は13.58%(前月比▲0.22ポイント)となり、5カ月連続で改善しました。駅近物件を中心に成約が見られ、空室率は改善しています。推定成約賃料は8,418円(前月比+4円)となりました。駅前の一部の物件では賃上げの動きが聞かれますが、他エリアの経年物件では賃下げの動きが続いており、全体的には横這いに推移しています。仙台では築浅ビルを中心に空室の改善が進み品薄感が出ていますが、今後も新築の供給がないため、更なる空室の改善に期待がかかります。反面、経年物件では二次空室が発生し苦戦が続いていることから、仙台のオフィス市況は二極化してきました。

【名古屋圏のポイント】

名古屋市の平均空室率は11.64%(前月比+0.4ポイント)となりました。伏見・丸の内エリアで大規模な解約があった事や、栄・久屋大通エリアで大型の解約が発生した影響により、空室率は上昇しています。推定成約賃料は9,877円(+47円)となりました。名古屋駅周辺で、大型の成約があった影響を受け成約賃料が上昇しましたが、全体的には賃下げの動きが続いています。名古屋では値頃感のある築浅ビルを中心に空室率の改善が進んでいますが、1,000坪を超えるような大型のテナントは3年後の新築供給に伴った2次空室を狙った動きがあるなど動きに停滞感があり、これらの影響を受け空室の改善には時間を要するものと思われます。

【大阪圏のポイント】

大阪市の平均空室率は10.69%(前月比▲0.23ポイント)となり、3カ月連続で改善しました。西区と中央区で大型成約があり、空室率は改善しています。移転動向としては、拡張や拠点統合・立地改善などの前向きな大型移転が多数聞かれています。それに伴った二次空室も同時に発生しています。推定成約賃料は9,222円(前月比+53円)となりました。梅田・新大阪では空室が解消され大型ビルに品薄感が出てきており、一部のビルでは成約賃料が上昇していますが、その他のエリアでは賃料は横這いに推移しています。今年はグランフロント大阪、来年はあべのハルカスの竣工により過去最大級の新築供給が見込まれており、2013年はオフィス市況が大きく変化する一年と予想されています。

【福岡圏のポイント】

福岡市の平均空室率は10.35%(前月比+0.02ポイント)となりました。前月から若干の上昇となりましたが、天神エリアや呉服町エリアでは100坪クラスの移転が多数聞かれており、中でも人材派遣や医療系・IT系の拡張や新規開設などの動きが目立っています。推定成約賃料は9,064円(前月比+1円)となりました。賃料に大きな動きはありませんが、キャンペーンを行ってテナント誘致を行う動きは依然として続いています。旧耐震の多い福岡では、まとまった新築の供給が無いため、今後は耐震性に優れた築浅ビルに品薄感が出てくる事が予想されています。

《 データ概要 》

● 共通データ ●

調査期間：2012年12月1日～2012年12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）	：	421棟	
仙台エリア	（仙台）	：	179棟	
東京エリア	（東京）	：	11,308棟	（新築ビル29棟を含む）
神奈川エリア	（横浜）	：	910棟	
中部エリア	（名古屋圏）	：	1,290棟	
大阪エリア	（大阪圏）	：	2,402棟	
九州エリア	（福岡圏）	：	598棟	
合計		：	17,208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