

2013年 3月度 全国6大都市圏調査

2013年4月12日作成

【東京主要5区】

～平均空室率^{※1}は 8.70%(前月比+0.11ポイント)～

～推定成約賃料^{※2}は 15,890円(前月比▲100円)～

【その他 都市圏】

～空室率は、大阪エリアで大規模新築竣工による大幅な上昇～

～推定成約賃料は全国的に横這いが続く～

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、2013年3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】

2013年3月度の東京主要5区の平均空室率^{※1}は8.70%(前月比+0.11ポイント)となり、4カ月ぶりに上昇となりました。最も空室率が上昇したのは中央区で10.19%(前月比+0.85ポイント)となりました。中央区では新築ビル竣工による供給増に加え、既存ビルでも1,000坪超の大規模募集が開始されるなどしたため、空室率が大きく上昇しました。また、新宿区でもエリア外への転出による大規模募集など複数の新規募集が開始されたため、空室率が上昇しました。一方千代田区では、新築ビルの竣工による供給増があったものの、既存ビルで100～300坪の成約が相次いだことなどによって空室率は6.48%(前月比▲0.16ポイント)と改善しています。

推定成約賃料^{※2}は15,890円(前月比▲100円)となり、3カ月連続の下落となりました。2月度に引き続き、年度内成約を目指した値下げの動きが多く見られたものの、一部の物件やエリアでは賃料値上がりの動きも見せていることから、推定成約賃料は横ばいの状況が続いています。

新築ビル^{※3}の平均空室率は22.70%(前月比+0.01ポイント)、推定成約賃料は29,441円(前月比+233円)となりました。3月竣工の新築ビルについては、比較的高稼働での竣工となっており、空室率は僅かな上昇にとどまりました。一方、推定成約賃料は、高価格帯のビルが多く竣工したことで上昇となりました。

3月度も引き合いの増加が続いており、成約の動きも多く見られました。新築ビルは、今年竣工予定の大半が3月までに竣工を迎えており、いずれも高稼働での竣工となっています。2013年度は景況感の回復に伴って、テナントの増床意欲の拡大によるオフィス市況の回復に期待がかかります。

- ・ 調査は2013年3月1日から3月31日の期間に、テナント募集を行った合計17,028棟を対象に調査を実施(事務所のみ)
- ・ 次回、2013年4月度(4月1日～4月30日)の調査結果は、2013年5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。

◆本件に関するお問い合わせ先◆

株式会社 ビルディング企画
物件管理課/山田

フリーダイヤル:0120-222-060

TEL:03-6361-9011 FAX:03-6361-5090

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5.89%(前月比▲0.18ポイント)となり、5カ月連続で改善。6パーセントを割り込みました。2007年11月の調査開始以来の最低水準を更新しています。大型の移転は少ないものの、50～100坪程度の動きが多く見られています。移転業種は引き続きコールセンターやIT系企業が多く見られます。推定成約賃料は7,981円(前月比+87円)となりました。一部の大型ビルや、オーナーチェンジのあったビルで賃料値上げの動きがあるものの、全体的には横ばいといえます。4月には新築ビル1棟が竣工予定ですが、市場に与える影響は小さい模様です。空室率の改善は続いています。例年に比べテナントの動きが少ないため、テナント優位の借り手市場が続いています。

【仙台圏のポイント】

仙台市の平均空室率は14.34%(前月比▲0.06ポイント)となり、3カ月ぶりに改善しました。仙台駅前エリアで1,000坪超の大規模募集があったものの、複数の大型成約があったことから空室率は若干の改善となりました。推定成約賃料は8,375円(前月比+57円)となりました。空室の減少した仙台駅前エリアでは賃料値上げの動きが見られましたが、エリア内の築浅ビルで新規募集が出たため、一転して様子見ムードとなり、賃料の動きも横ばいとなっています。年度末であったことから、賃料値下げキャンペーンを実施した物件などで成約が多く見られました。今後は大手通信会社の自社ビル新築による、賃貸ビルからの集約移転が予想されており、この動向に注目が集まっています。

【名古屋圏のポイント】

名古屋市の平均空室率は11.10%(前月比▲0.19ポイント)となり、2カ月連続の改善となりました。伏見・丸の内エリアや栄・久屋大通エリアで大型の成約や新規出店が見られたことから空室率は改善しています。推定成約賃料は9,817円(前月比+4円)となりました。伏見・丸の内エリアでは稼働率の上昇によって値上がり傾向にありますが、その他エリアではテナントの動きに合わせて値下げの動きが見られたことで、全体としては横ばいとなりました。名古屋エリアでは築浅ビル中心の動きが続いており、既存ビルとの格差が広がっています。このため既存ビルでは賃料見直しの動きが見られるほか、新築ビルへの移転や自社ビル建設による二次空室の動きが懸念されており、これらの動きを睨みながらのテナント誘致競争が続きます。

【大阪圏のポイント】

大阪市の平均空室率は12.86%(前月比+2.10ポイント)となりました。グランフロント大阪の竣工による大規模新規供給の影響により、空室率は大きく上昇しています。推定成約賃料は9,118円(前月比▲38円)となりました。各エリアとも賃料は横ばいで推移しており、エリア全体でも若干の下落にとどまっています。しかし、新築ビルへの移転による二次空室の増加が懸念されていることから、賃料は引き続き下落傾向が続くものと見られます。大阪エリア全体の空室率は大きく上昇していますが、一方で中央区、淀川区では複数の大型成約が見られており、空室率は改善しているほか、西区でも成約の動きが目立ちます。グランフロント大阪の竣工により、新規供給は落ち着きますが、今後の二次空室の動向に注目が集まっています。

【福岡圏のポイント】

福岡市の平均空室率は9.46%(前月比▲0.56ポイント)となり、2カ月連続で改善、2008年12月以来、4年3カ月ぶりに9パーセント台を回復しました。各エリアで100坪以上の成約や内定が目立ち、中でも博多駅前エリアの空室率は11.41%(前月比▲1.41ポイント)と大きく改善しました。推定成約賃料は9,024円(前月比▲46円)となりました。賃料は全体的に横這いに推移していますが、優良物件の減少によりエリア間の競争も激しくなっています。福岡エリアでは、新規供給が少なく、優良ビルには品薄感が出始めています。優良物件への需要は高く、今後も成約の動きが続くことが期待されます。

《 データ概要 》

● 共通データ ●

調査期間：2013年3月1日～2013年3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）	：	407棟
仙台エリア	（仙台）	：	173棟
東京エリア	（東京）	：	11,248棟（新築ビル31棟を含む）
神奈川エリア	（横浜）	：	902棟
中部エリア	（名古屋圏）	：	1,301棟
大阪エリア	（大阪圏）	：	2,404棟
九州エリア	（福岡圏）	：	593棟
合計		：	17,028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