

2013年 4月度 全国6大都市圏調査

2013年5月10日作成

【東京主要5区】

～平均空室率^{※1}は 8.69%(前月比▲0.01ポイント)～

～推定成約賃料^{※2}は 15,942円(前月比+52円)～

【その他 都市圏】

～空室率は札幌、名古屋で上昇～

～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4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4月度の東京主要5区の平均空室率^{※1}は8.69%(前月比▲0.01ポイント)となり、2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渋谷区で4.77%(前月比▲0.58ポイント)となりました。渋谷区では、渋谷駅周辺を中心に多数の大型成約があったことで、空室率は4%台に突入、2009年1月以来の低水準になりました。千代田区、中央区、新宿区でも多数の成約が見られ、また新規募集も少なかったことから空室率が改善しています。一方、港区では、成約の動きも多く見られましたが、大手メーカーのエリア外転出による10,000坪超の新規募集が発生するなど大型の新規募集も多く、空室率は10.19%(前月比+0.29ポイント)と上昇しています。

推定成約賃料^{※2}は15,942円(前月比+52円)となり、4カ月ぶりに上昇となりました。新年度に入り、一部物件での賃料値上がりや、新規募集物件で賃料水準の上昇が見られているほか、昨年度末の成約見込んだ値下げキャンペーンが終了し、賃料を戻した反動などによって、平均成約賃料の上昇につながったものと考えられます。

新築ビル^{※3}の平均空室率は17.67%(前月比▲5.03ポイント)、推定成約賃料は28,833円(前月比▲608円)となりました。大規模空室を抱えていたビルが築後1年を経過し、調査対象から外れたことによって空室率が大きく改善しており、2008年11月の調査開始以来の最低水準となりました。

4月度は空室率は改善、平均成約賃料は上昇となりました。経済状況の好転からオフィス市況の回復に期待がかかります。しかし、一部エリアでは品薄感が広がる一方で、数多くの空室を抱えるエリアも見受けられます。また、賃料水準については値上がりの動きが目立ちますが、空室が長期化している物件での値下がり動きも止まっていません。今後はこうしたエリアやビルの競争力の優劣によるオフィス市場の二極化がより鮮明になるものと推測されます。

- ・ 調査は2013年4月1日から4月30日の期間に、テナント募集を行った合計16,852棟を対象に調査を実施(事務所のみ)
- ・ 次回、2013年5月度(5月1日～5月31日)の調査結果は、2013年6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

◆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6.26%(前月比+0.37ポイント)となり、5カ月ぶりに上昇となりました。新築ビルが空室を残してが竣工したことによる供給増が要因であり、小型・中型の移転ニーズは引き続き多く、郊外からの立地改善や、IT関連、人材派遣等の業種の動きが目立ちます。推定成約賃料は7,958円(前月比▲23円)となりました。小幅な下落で賃料は横ばいの状態が続いています。一部のオーナーチェンジ物件や旧耐震の物件に、値下げやフリーレント等でキャンペーンを打つ動きが見られています。今後は来年夏まで大規模な供給予定は無いことから、オフィス市況は緩やかな改善が続くものと考えられます。

【仙台圏のポイント】

仙台市の平均空室率は13.83%(前月比▲0.51ポイント)となり、2カ月連続で改善となりました。旧耐震ビルから新耐震ビルへの移転が多く見られており、特に制震・免震構造の物件に引き合い・成約が集まっています。一方で、仙台中心部から郊外へ戻る移転も見られました。推定成約賃料は8,360円(前月比▲15円)となりました。仙台駅前での大規模募集の影響は少なく、前月から横ばいとなっています。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、二次空室・三次空室が大量に供給される見通しのため、年末にかけては空室率が上昇する見通しです。

【名古屋圏のポイント】

名古屋市の平均空室率は11.15%(前月比+0.05ポイント)となりました。栄・久屋大通エリアで複数の大型成約が見られたものの、これを上回る複数の大型解約が出たため、空室率は上昇しました。推定成約賃料は9,781円(前月比▲36円)となりました。伏見・丸の内エリアでは、募集物件の減少によって値上がり傾向にありますが、その他のエリアではテナントに合わせた柔軟な価格設定を打ち出しており、全体としては横ばいで推移しています。名古屋では、築浅物件へ需要が集まり、既存物件との賃料格差が広がる傾向にあります。大型テナントには名古屋駅前でも2015年以降竣工予定の大規模ビルや、新築ビル入居テナントの二次空室を視野に検討するケースも見られています。

【大阪圏のポイント】

大阪市の平均空室率は12.34%(前月比▲0.52ポイント)となりました。北区、中央区で複数の大型成約が見られており、空室率は改善しました。推定成約賃料は9,083円(前月比▲35円)となり、2カ月連続の下落となりました。各区とも横ばいか若干の下落となりましたが、北区では高額物件の成約により推定成約賃料が下落するケースが見られました。大阪では、4月下旬にグランフロント大阪が開業し、商業施設が注目を集める一方で、現在のテナント成約状況は2割強にとどまっています。一方で、今後大規模な新築ビルの竣工予定が当面無いことから、新築ビルへのテナントニーズが増加する傾向にあります。また、これに伴う二次空室がオフィス市況に与える影響も注視する必要があります。

【福岡圏のポイント】

福岡市の平均空室率は9.30%(前月比▲0.16ポイント)となり、3カ月連続の改善となりました。各エリアとも大きな動きは無いものの、中規模物件の成約が続き、空室率は改善しています。推定成約賃料は9,150円(前月比+126円)となりました。博多駅前エリア、博多駅東エリアで募集物件の減少により賃料上昇の動きが見られたことから平均成約賃料は大きく上昇しました。福岡では、博多駅周辺エリアへの需要集中に他エリアが賃料値下げで対抗する構図が見られます。また、今後もまとまった供給予定が無いことからエリア全体に品薄感があり、空室率についても緩やかな回復が続くものと予想されます。

《 データ概要 》

● 共通データ ●

調査期間：2013年4月1日～2013年4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）	：	401棟	
仙台エリア	（仙台）	：	174棟	
東京エリア	（東京）	：	11,107棟	（新築ビル30棟を含む）
神奈川エリア	（横浜）	：	900棟	
中部エリア	（名古屋圏）	：	1,298棟	
大阪エリア	（大阪圏）	：	2,384棟	
九州エリア	（福岡圏）	：	588棟	
合計		：	16,852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