

2011年 6月度 全国6大都市圏調査

2011年7月5日作成

【東京主要5区】

■大型ビル※₁の平均空室率は 8.06%(前月より▲0.33ポイント減少) 5ヶ月連続で改善

■平均募集賃料※₂は34ヶ月連続下落で 19,339円 (前月比 ▲178円)

【その他 都市圏】

■平均空室率は、札幌、仙台、名古屋、大阪、福岡で改善
札幌では8ヶ月連続の改善

■平均募集賃料は、下落傾向が続く

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、2011年6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】

2011年6月度の東京主要5区の大型ビル平均空室率は8.06%(前月比▲0.33ポイント)となり、5ヶ月連続で改善しました。最も空室率が改善したのは渋谷区で、前月比1.61ポイント減少の6.91%と、5ヶ月連続で改善し、2年ぶりに6%台まで回復しています。渋谷区では、新宿駅周辺の大規模ビルへの移転により空室率が改善しており、同区では今年に入ってから、渋谷駅周辺で移転や増床等の動きが活発化した影響を受け、大規模ビルは品薄感が続いています。

平均募集賃料は34ヶ月連続下落の19,339円(前月比▲178円)となりました。6月度は主要5区全てで募集賃料が下落しており、歯止めがかからない状況が続いています。

新築ビル※₃の平均空室率は24.82%(前月比▲5.76ポイント)、平均募集賃料は24,906円(前月比▲524円)となりました。新築ビルでは震災の影響を受けてか、引合いが多い状況が続いているビルが多く、新築ビル全体の半分以上が満床稼働となっております。反面、テナント誘致に苦戦している新築ビルの中には、空室が全く埋まらない状況が続いているビルもあり、空室状況は二極化しています。但し、新築ビルへの引合いが多い状況が続いている事から、今後の空室率改善に期待がかかります。

徐々にですが拡張や増床などの前向きな移転が聞かれ始め、空室率は改善傾向を辿り、市況の回復が伺えます。しかしその背景には、耐震不安や募集賃料が下落した影響も大きいと考えられ、本格的な回復とは言い難いです。

今回の調査は2011年6月1日から6月30日の期間に、テナント募集を行った合計9,984棟を対象に調査を実施(飲食店・物販店などの店舗ビル、工場・倉庫は除外)、オフィスの規模分類をフロア面積ごとに大規模・大型・中型・小型に分類して分析しています。本紙では、大型、大規模ビルの調査結果のみを抜粋して発表いたします。次回、2011年7月度(7月1日~7月31日)の調査結果は、2011年8月初旬に発表いたします。

※ビルNAVIニュース(<http://www.birunavi-news.net/>)にて詳細な分析をしていますので、そちらも併せてご参照ください。

※1: 大型ビル…空室率は基準階床面積100坪以上のビル、平均募集賃料は基準階床面積100~300坪のビル

※2: 平均募集賃料…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

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7.91%(前月比▲0.17ポイント)となり、8ヶ月連続で改善しました。平均募集賃料は8,998円(前月比▲96円)となりました。

札幌市では、駅前エリアで新規進出の話が多く聞こえるようになってきました。中でもコールセンターの動きが活発で、大型物件の成約が目立っています。又、札幌駅前エリアに値頃感のあるオフィスが多くなった事で、自社ビルに入居している企業や郊外で事務所を構えるテナント企業が、駅前エリアに進出するといったケースが目立っています。直近の動向としては、テナントの要望に柔軟に対応できるオフィスと、耐震性やビル管理がしっかりしているオフィスに、引合いが多くなってきました。

【仙台圏のポイント】

仙台市の平均空室率は16.65%(前月比▲0.45ポイント)となり、4ヶ月連続で改善しました。平均募集賃料は9,172円(前月比+264円)となりました。

仙台市では、震災の影響による緊急の移転は無くなったものの、築浅物件への成約が目立っており、中には震災前に50%程度の稼働率であったビルが、震災後は100%に近い稼働率になったビルも出て来ました。この様な状況下で耐震性に不安のあるビルは震災後引合いがほとんど無く、入居テナントも徐々に解約している状況が続いており、テナント確保が厳しい状況が続いています。

【名古屋圏のポイント】

名古屋市の平均空室率は13.90%(前月比▲0.1ポイント)となり、7ヶ月連続で改善しました。平均募集賃料は15,048円(前月比▲399円)となりました。

名古屋駅前エリア:自社物件の老朽化に伴う移転や100坪を超えるサービス業の新規出店、大型の館内増床等があり、空室率が改善しました。

伏見・丸の内エリア:新築物件での大型成約や、その他の物件でも大型の貸止め(強い引合いの為)等があり、2ヶ月連続で空室率が改善しました。

栄・久屋大通:300坪を超える大型テナントの流出や、1,000坪を超える超大型テナントの解約も正式に決まり、空室率が上昇しました。

【大阪圏のポイント】

大阪市の平均空室率は10.13%(前月比▲0.1ポイント)となり、3ヶ月連続で改善しました。平均募集賃料は10,676円(前月比+12円)となりました。

北梅田エリア:大型空室を抱えた物件が増え、徐々に募集賃料が下落しています。他エリアの競合物件も多く、立地がネックとなるケースも聞かれています。

南梅田エリア:新築物件を中心に引合いが多く、徐々にではありますが空室率が改善しています。反面で、築年数が20年を超える物件は、引合いが少ない状況が続いています。

肥後橋エリア:大型物件の空室が多く、賃料も下落傾向を辿っています。

新大阪エリア:大型の成約があり、他エリアに比べて空室率は低くなっています。

淀屋橋・北浜エリア:一部の築浅物件で、これまでの賃料から大きく下げて、引合いを増やしている物件があり、まだまだ競合物件とのダンピングが続いています。

本町・淀屋橋エリア:テナントの動きはありますが、空室率が高いため大きな改善には繋がってません。

心齋橋・難波エリア:心齋橋の一部の物件では、比較的高めの賃料で成約出来ている物件がありますが、全体的に空室率は高くなっています。

天満橋・谷町エリア:引続き大きな動きは見られません。他エリアからの移転を促進できるかが、空室改善に向けて重要な課題と言えます。

【福岡圏のポイント】

福岡市の平均空室率は13.01%(前月比▲0.56ポイント)となりました。平均募集賃料は9,811円(前月比▲2円)となっています。

福岡市の空室率は、ほぼ横這いに推移しています。全体的な移転数は減少していますが、将来的に大規模な集約移転を検討している話は多く聞かれます。又、フリーレントを極端に長期間出すオーナーは少なくなり、全体的には6ヶ月程度の期間に設定しているオーナーが多く見受けられます。平均募集賃料は1万円台を割込んだ後も、下落が続いています。

《 データ概要 》

● 共通データ ●

調査期間：2011年6月1日～2011年6月30日

対 象：上記期間内にテナント募集を行ったオフィスビル

用 途：飲食店・物販店などの店舗ビル、工場、倉庫は除外

規模分類：フロア面積により

大規模（300坪 以上）

大 型（100～299坪）

中 型（ 50～ 99坪）

小 型（ 20～ 49坪）に分類 ※平均賃料のみ（共益費込み）

● 調査棟数 ●

北海道・仙台エリア（札幌・仙台）	：	464棟
関東エリア（東京・神奈川）	：	6,848棟（新築ビル30棟を含む）
中部エリア（名古屋圏）	：	626棟
関西エリア（大阪圏）	：	1,596棟
九州・中国エリア（福岡圏）	：	450棟
合計	：	9,984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