

# 2012年 10月度 全国6大都市圏調査

2012年11月8日作成

## 【東京主要5区】

～平均空室率<sup>※1</sup>は 8.95%(前月比+0.57ポイント)～

～推定成約賃料<sup>※2</sup>は 16,015円(前月比▲52円)～

## 【その他 都市圏】

～空室率は仙台で3カ月連続改善～

～推定成約賃料は全国的に下落傾向も、一部で賃上げの動き～

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10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10月度の東京主要5区の平均空室率<sup>※1</sup>は8.95%(前月比+0.57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港区で9.91%(前月比+1.52ポイント)となりました。港区では10,000坪超の空室が発生した影響で、空室率は大きく上昇しています。又、千代田区で7.69%(前月比+0.78ポイント)、中央区では7.77%(前月比+0.57ポイント)と、都心3区全てで空室率が大きく上昇しています。一方新宿区と渋谷区では、新規募集が少なかったこともあり空室率は改善しました。

推定成約賃料<sup>※2</sup>は16,015円(前月比▲52円)となり、3カ月連続の下落となりました。一部の高稼働物件に賃料上昇の動きが見られるものの、全体的には値下げの動きが多く、賃料は底這い状態が続いています。

新築ビル<sup>※3</sup>の平均空室率は29.65%(前月比▲0.33ポイント)となり5カ月連続で改善、推定成約賃料は29,053円(前月比▲58円)となりました。10月は主要5区で4棟の新築ビルが竣工しましたが、うち1棟は満室で竣工しています。その他の新築ビルも引合いが多い状況が続いており、新築ビルの需要の高さが伺えます。

10月は大規模な募集が相次ぎ、空室率は大きく上昇しました。これらの動きの背景には企業の再編や統合、新築ビルへの移転による二次空室によるものが多く、想定されていた動きでもあります。今後これらの二次空室の成約動向がオフィス市況に大きな影響を与えるため、注視が必要となるでしょう。

- ・ 調査は2012年10月1日から10月31日の期間に、テナント募集を行った合計17,214棟を対象に調査を実施(事務所のみ)
- ・ 次回、2012年11月度(11月1日～11月30日)の調査結果は、2012年12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】

		2011/10	2011/11	2011/12	2012/01	2012/02	2012/03	2012/04	2012/05	2012/06	2012/07	2012/08	2012/09	2012/10	
札幌		8.86%	8.51%	8.38%	8.16%	7.82%	7.72%	7.30%	7.88%	7.69%	7.18%	6.99%	6.66%	7.10%	
仙台		16.06%	15.99%	14.94%	15.20%	15.01%	14.45%	13.20%	12.51%	14.73%	15.71%	14.87%	14.59%	14.00%	
東京	主要5区	千代田区	5.63%	5.81%	5.52%	6.21%	6.11%	6.20%	6.05%	7.57%	7.36%	7.04%	7.29%	6.91%	7.69%
		中央区	7.09%	7.20%	7.14%	7.71%	7.85%	7.00%	7.00%	7.13%	7.75%	7.38%	7.23%	7.20%	7.77%
		港区	8.35%	8.84%	8.31%	8.72%	9.06%	8.67%	8.55%	8.88%	9.01%	9.25%	9.13%	8.39%	9.91%
		新宿区	9.65%	9.50%	11.88%	11.55%	11.03%	11.05%	13.89%	13.80%	14.04%	14.06%	12.66%	12.50%	11.72%
		渋谷区	7.83%	7.75%	6.99%	7.84%	8.15%	7.76%	7.28%	7.92%	7.39%	7.81%	7.86%	8.28%	7.35%
		平均値	7.47%	7.66%	7.72%	8.15%	8.19%	7.94%	8.28%	8.90%	8.94%	8.90%	8.71%	8.38%	8.95%
		新築平均値	21.71%	23.29%	30.25%	37.10%	37.93%	32.70%	34.62%	37.90%	37.09%	34.08%	31.60%	29.98%	29.65%
	その他	品川区	10.93%	10.98%	10.28%	9.81%	9.12%	10.27%	10.39%	10.83%	11.67%	10.59%	10.75%	10.87%	10.86%
		豊島区	6.94%	7.08%	6.96%	7.22%	7.29%	6.75%	7.20%	7.16%	6.41%	6.21%	6.36%	5.49%	5.60%
		台東区	6.37%	6.57%	6.81%	7.14%	6.85%	6.43%	6.32%	5.87%	5.60%	5.31%	5.27%	5.24%	5.13%
江東区	16.52%	16.97%	16.80%	16.41%	19.14%	17.05%	18.68%	19.66%	18.64%	19.83%	19.10%	19.01%	19.33%		
神奈川	横浜	12.58%	11.97%	11.19%	11.55%	12.48%	12.73%	12.41%	11.51%	10.84%	11.20%	11.14%	10.59%	11.13%	
名古屋	名駅エリア	10.44%	10.18%	9.42%	9.94%	9.85%	9.59%	9.13%	8.53%	8.46%	8.35%	8.37%	8.46%	8.28%	
	伏見・丸の内エリア	16.37%	16.59%	16.82%	16.63%	16.58%	16.88%	15.50%	15.54%	15.75%	11.32%	12.03%	11.30%	11.54%	
	栄・久屋大通エリア	14.20%	14.54%	14.24%	13.91%	14.53%	13.50%	12.43%	12.22%	13.68%	14.44%	14.19%	13.72%	13.72%	
	平均値	13.03%	13.72%	13.49%	13.03%	13.47%	13.31%	12.37%	12.22%	12.50%	11.38%	11.59%	11.26%	11.31%	
大阪	北区	9.68%	9.48%	9.14%	8.58%	8.13%	7.90%	7.56%	9.76%	9.44%	9.39%	9.36%	9.35%	9.38%	
	西区	13.31%	13.23%	13.16%	12.43%	12.13%	11.92%	10.89%	10.96%	11.87%	10.18%	12.12%	11.79%	11.65%	
	中央区	13.53%	14.19%	13.68%	13.54%	13.19%	13.07%	13.17%	13.36%	13.23%	12.87%	12.78%	13.01%	13.00%	
	淀川区	10.40%	9.78%	8.54%	8.50%	7.94%	8.83%	9.31%	9.09%	10.45%	9.46%	9.78%	9.64%	9.37%	
	平均値	12.10%	12.32%	11.84%	11.53%	10.97%	11.07%	10.87%	11.49%	11.54%	11.12%	11.26%	11.32%	11.27%	
福岡	赤坂・薬院エリア	10.72%	9.76%	9.60%	9.61%	13.97%	13.86%	8.70%	7.95%	8.64%	10.12%	10.37%	9.96%	9.77%	
	天神エリア	11.69%	11.22%	11.03%	10.77%	10.64%	10.37%	9.10%	9.36%	9.46%	8.89%	8.55%	8.78%	9.07%	
	呉服町エリア	11.41%	11.24%	11.56%	11.76%	11.70%	10.83%	10.30%	9.73%	9.28%	9.45%	8.93%	8.84%	9.65%	
	博多駅前エリア	16.01%	15.97%	15.81%	15.49%	15.05%	15.13%	14.10%	13.65%	13.34%	13.92%	13.67%	12.32%	13.21%	
	博多駅東エリア	13.49%	12.53%	12.60%	12.18%	12.30%	12.30%	12.80%	12.41%	12.61%	11.41%	11.40%	11.57%	11.01%	
	平均値	12.93%	12.47%	12.40%	12.22%	12.75%	12.56%	12.00%	10.75%	10.78%	10.77%	10.61%	10.36%	10.59%	

### 【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

		2011/10	2011/11	2011/12	2012/01	2012/02	2012/03	2012/04	2012/05	2012/06	2012/07	2012/08	2012/09	2012/10	
札幌		9,245円	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	
仙台		9,166円	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	
東京	主要5区	千代田区	20,948円	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
		中央区	17,803円	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
		港区	19,106円	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
		新宿区	17,443円	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
		渋谷区	19,476円	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
		平均値	18,955円	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
		新築平均値	23,794円	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
	その他	品川区	14,593円	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
		豊島区	16,132円	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
		台東区	13,777円	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
江東区	13,905円	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		
神奈川	横浜	12,504円	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	
名古屋	名駅エリア	15,423円	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	12,839円	
	伏見・丸の内エリア	10,865円	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	
	栄・久屋大通エリア	13,192円	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	
	平均値	13,160円	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	
大阪	北区	11,853円	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	
	西区	9,195円	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	
	中央区	10,620円	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	
	淀川区	9,865円	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	
	平均値	10,383円	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	
福岡	赤坂・薬院エリア	9,369円	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	
	天神エリア	11,627円	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	
	呉服町エリア	9,230円	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	
	博多駅前エリア	9,794円	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	
	博多駅東エリア	9,102円	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	
	平均値	9,824円	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	

(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)

### 【札幌圏のポイント】

札幌市の平均空室率は7.10%(前月比+0.44ポイント)となりました。10月は大型テナントの解約が発生したため空室率は上昇していますが、全体的な動きとしては拡張移転が中心となっており、引続き郊外から中心部への移転や小型の新規出店は増加傾向を辿っています。推定成約賃料は7,864円(前月比+29円)となりました。空室が少ないオーナーの中には賃料を値上げする動きが出てきています。札幌では空室率の改善に伴い、中心部ではまとまった面積が確保できる物件が少なくなっており、この影響を受け賃料に下げ止まり感がでています。

### 【仙台圏のポイント】

仙台市の平均空室率は14.00%(前月比▲0.59ポイント)となり、3カ月連続で改善しました。青葉区でメーカーの500坪超の集約移転があり、空室率は改善しています。推定成約賃料は8,365円(前月比+98円)となりました。築浅物件は引合いが多く賃料は横ばいに推移していますが、経年物件では高い空室率と空室期間が長期化しているため、依然として値下げの動きが目立ちます。仙台では築浅物件を中心に成約が進み募集床は減少傾向を辿っています。来期に向け移転を検討している企業が多く見受けられるため、今後も設備が充実している物件や、値頃感のある物件を中心に空室が改善していく事が予想されます。

### 【名古屋圏のポイント】

名古屋市の平均空室率は11.31%(前月比+0.05ポイント)となりました。最も空室率が上昇したのは伏見・丸の内エリアで11.54%(前月比+0.24ポイント)となりました。伏見・丸の内エリアでは、築浅物件を中心に成約が聞かれましたが、大規模な集約移転や中小規模の解約が多数あり空室率が上昇しています。推定成約賃料は9,871円(前月比▲4円)となりました。経年物件で大幅に価格を見直すビルが増えており、推定成約賃料は下落しました。名古屋では3年後の新築を見据えている感もあり、全体的に動きが鈍化していますが、一部の超大型顧客は新築の竣工に伴う2次空室に照準を絞る動きも出ています。

### 【大阪圏のポイント】

大阪市の平均空室率は11.27%(前月比▲0.05ポイント)となりました。堂島エリアで大規模な移転が聞かれた事や、西本町エリアで空室の解消が進んだ影響を受け空室率は若干改善しています。推定成約賃料は9,249円(前月比▲2円)となりました。推定成約賃料は先月から大きな変動はありませんが、キャンペーンを行いテナントを誘致する動きは依然として続いており、実質的な賃料相場は下落傾向を辿っていると言えます。10月は中之島エリアで新築ビルが高稼働で竣工しており、今後はその影響を受けて二次空室が発生してくるため、苦戦が続いているビルを中心に更なる賃料の下落が懸念されます。

### 【福岡圏のポイント】

福岡市の平均空室率は10.59%(前月比+0.23ポイント)となりました。築浅物件を中心に成約は聞かれましたが、呉服町エリア・博多駅前エリアの中型ビルで解約が相次いだ影響を受け、空室率は上昇しています。推定成約賃料は9,147円(前月比+15円)となりました。賃料の下落傾向は落ち着いた感がありますが、空室期間が長期化している物件では、キャンペーンを行うオーナーが増え始めています。福岡市では、集約や拡張といった大型の成約が増えてきており、今後まとまった面積の取れるビルで品薄感が出てくる事が予想されます。

## 《 データ概要 》

### ● 共通データ ●

調査期間：2012年10月1日～2012年10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）	：	422棟
仙台エリア	（仙台）	：	184棟
東京エリア	（東京）	：	11,432棟（新築ビル33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）	：	2,388棟
九州エリア	（福岡圏）	：	588棟
合計		：	17,214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