

2013年 2月度 全国6大都市圏調査

2013年3月13日作成

【東京主要5区】

～平均空室率^{※1}は 8.59%(前月比▲0.05ポイント)～

～推定成約賃料^{※2}は 15,990円(前月比▲35円)～

【その他 都市圏】

～空室率は、全国で改善傾向が続く～

～推定成約賃料は全国的に横這い。一部Sクラスでは上昇～

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、2013年2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2月度の東京主要5区の平均空室率^{※1}は8.59%(前月比▲0.05ポイント)となり、3カ月連続で改善となりました。最も空室率が改善したのは渋谷区で5.36%(前月比▲0.89ポイント)となりました。渋谷区では渋谷駅周辺や新宿駅南口を中心に複数の大型成約があったことにより空室率が改善しています。また、新宿区でも空室率が10.79%(前月比▲0.33ポイント)と改善しており、都心西側エリアで空室解消の動きが目立つ結果となりました。一方中央区では、新築ビルの竣工による供給増によって空室率が9.34%(前月比+0.49ポイント)と大きく上昇しています。

推定成約賃料^{※2}は15,990円(前月比▲35円)となり、2カ月連続の下落となりました。一部エリアや物件では賃料値上がりの動きもありますが、年度末を目前に控えていることから、年度内成約を目指した値下げの動きも見られています。このため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22.69%(前月比▲0.76ポイント)、推定成約賃料は29,208円(前月比▲250円)となりました。2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たことにより、空室率は3カ月連続の改善となっています。

2月も既存物件に対し引合いが増加した影響を受け動きが活発になってきており、引続き空室率は改善傾向を辿っています。今後の経済回復への期待感に伴って、さらなる引合いの増加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2月1日から2月28日の期間に、テナント募集を行った合計17,068棟を対象に調査を実施(事務所のみ)
- ・ 次回、2013年3月度(3月1日～3月31日)の調査結果は、2013年4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

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】

| | | 2012/02 | 2012/03 | 2012/04 | 2012/05 | 2012/06 | 2012/07 | 2012/08 | 2012/09 | 2012/10 | 2012/11 | 2012/12 | 2013/01 | 2013/02 | |
|-----|-----------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|--------|
| 札幌 | | 7.82% | 7.72% | 7.30% | 7.88% | 7.69% | 7.18% | 6.99% | 6.66% | 7.10% | 6.81% | 6.55% | 6.37% | 6.07% | |
| 仙台 | | 15.01% | 14.45% | 13.20% | 12.51% | 14.73% | 15.71% | 14.87% | 14.59% | 14.00% | 13.80% | 13.58% | 13.84% | 14.40% | |
| 東京 | 主要5区 | 千代田区 | 6.11% | 6.20% | 6.05% | 7.57% | 7.36% | 7.04% | 7.29% | 6.91% | 7.69% | 7.50% | 7.01% | 6.60% | 6.64% |
| | | 中央区 | 7.85% | 7.00% | 7.00% | 7.13% | 7.75% | 7.38% | 7.23% | 7.20% | 7.77% | 8.70% | 8.96% | 8.85% | 9.34% |
| | | 港区 | 9.06% | 8.67% | 8.55% | 8.88% | 9.01% | 9.25% | 9.13% | 8.39% | 9.91% | 9.87% | 10.02% | 10.06% | 10.11% |
| | | 新宿区 | 11.03% | 11.05% | 13.89% | 13.80% | 14.04% | 14.06% | 12.66% | 12.50% | 11.72% | 11.75% | 10.99% | 11.23% | 10.79% |
| | | 渋谷区 | 8.15% | 7.76% | 7.28% | 7.92% | 7.39% | 7.81% | 7.86% | 8.28% | 7.35% | 6.73% | 6.19% | 6.25% | 5.36% |
| | | 平均値 | 8.19% | 7.94% | 8.28% | 8.90% | 8.94% | 8.90% | 8.71% | 8.38% | 8.95% | 8.96% | 8.73% | 8.64% | 8.59% |
| | | 新築平均値 | 37.93% | 32.70% | 34.62% | 37.90% | 37.09% | 34.08% | 31.60% | 29.98% | 29.65% | 30.20% | 27.65% | 23.45% | 22.69% |
| | その他 | 品川区 | 9.12% | 10.27% | 10.39% | 10.83% | 11.67% | 10.59% | 10.75% | 10.87% | 10.86% | 10.38% | 10.03% | 9.98% | 9.68% |
| | | 豊島区 | 7.29% | 6.75% | 7.20% | 7.16% | 6.41% | 6.21% | 6.36% | 5.49% | 5.60% | 5.85% | 5.40% | 5.55% | 5.85% |
| | | 台東区 | 6.85% | 6.43% | 6.32% | 5.87% | 5.60% | 5.31% | 5.27% | 5.24% | 5.13% | 4.65% | 4.66% | 4.85% | 4.56% |
| 江東区 | 19.14% | 17.05% | 18.68% | 19.66% | 18.64% | 19.83% | 19.10% | 19.01% | 19.33% | 17.84% | 17.36% | 16.61% | 15.30% | | |
| | 江東区 | 19.14% | 17.05% | 18.68% | 19.66% | 18.64% | 19.83% | 19.10% | 19.01% | 19.33% | 17.84% | 17.36% | 16.61% | 15.30% | |
| 神奈川 | 横浜 | 12.48% | 12.73% | 12.41% | 11.51% | 10.84% | 11.20% | 11.14% | 10.59% | 11.13% | 10.85% | 10.77% | 10.36% | 10.21% | |
| 名古屋 | 名駅エリア | 9.85% | 9.59% | 9.13% | 8.53% | 8.46% | 8.35% | 8.37% | 8.46% | 8.28% | 8.96% | 7.97% | 7.71% | 7.32% | |
| | 伏見・丸の内エリア | 16.58% | 16.88% | 15.50% | 15.54% | 15.75% | 11.32% | 12.03% | 11.30% | 11.54% | 11.28% | 12.10% | 12.52% | 12.47% | |
| | 栄・久屋大通エリア | 14.53% | 13.50% | 12.43% | 12.22% | 13.68% | 14.44% | 14.19% | 13.72% | 13.72% | 13.49% | 13.84% | 13.23% | 13.47% | |
| | 平均値 | 13.47% | 13.31% | 12.37% | 12.22% | 12.50% | 11.38% | 11.59% | 11.26% | 11.31% | 11.24% | 11.64% | 11.55% | 11.29% | |
| 大阪 | 北区 | 8.13% | 7.90% | 7.56% | 9.76% | 9.44% | 9.39% | 9.36% | 9.35% | 9.38% | 7.85% | 8.28% | 8.28% | 9.10% | |
| | 西区 | 12.13% | 11.92% | 10.89% | 10.96% | 11.87% | 10.18% | 12.12% | 11.79% | 11.65% | 12.19% | 11.21% | 11.54% | 11.62% | |
| | 中央区 | 13.19% | 13.07% | 13.17% | 13.36% | 13.23% | 12.87% | 12.78% | 13.01% | 13.00% | 12.90% | 12.48% | 12.72% | 12.43% | |
| | 淀川区 | 7.94% | 8.83% | 9.31% | 9.09% | 10.45% | 9.46% | 9.78% | 9.64% | 9.37% | 9.02% | 9.18% | 8.63% | 7.53% | |
| | 平均値 | 10.97% | 11.07% | 10.87% | 11.49% | 11.54% | 11.12% | 11.26% | 11.32% | 11.27% | 10.92% | 10.69% | 10.78% | 10.76% | |
| 福岡 | 赤坂・薬院エリア | 13.97% | 13.86% | 8.70% | 7.95% | 8.64% | 10.12% | 10.37% | 9.96% | 9.77% | 9.84% | 9.89% | 9.99% | 9.40% | |
| | 天神エリア | 10.64% | 10.37% | 9.10% | 9.36% | 9.46% | 8.89% | 8.55% | 8.78% | 9.07% | 8.34% | 8.23% | 8.34% | 8.05% | |
| | 呉服町エリア | 11.70% | 10.83% | 10.30% | 9.73% | 9.28% | 9.45% | 8.93% | 8.84% | 9.65% | 9.57% | 8.83% | 9.57% | 8.39% | |
| | 博多駅前エリア | 15.05% | 15.13% | 14.10% | 13.65% | 13.34% | 13.92% | 13.67% | 12.32% | 13.21% | 12.67% | 13.08% | 13.09% | 12.82% | |
| | 博多駅東エリア | 12.30% | 12.30% | 12.80% | 12.41% | 12.61% | 11.41% | 11.40% | 11.57% | 11.01% | 11.36% | 11.40% | 11.65% | 11.01% | |
| | 平均値 | 12.75% | 12.56% | 12.00% | 10.75% | 10.78% | 10.77% | 10.61% | 10.36% | 10.59% | 10.33% | 10.35% | 10.39% | 10.02% | |

【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

| | | 2012/02 | 2012/03 | 2012/04 | 2012/05 | 2012/06 | 2012/07 | 2012/08 | 2012/09 | 2012/10 | 2012/11 | 2012/12 | 2013/01 | 2013/02 | |
|-----|-----------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| 札幌 | | 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 | 7,869円 | 7,823円 | 7,852円 | 7,894円 | |
| 仙台 | | 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 | 8,414円 | 8,418円 | 8,350円 | 8,318円 | |
| 東京 | 主要5区 | 千代田区 | 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 | 16,114円 | 16,038円 | 15,961円 | 16,070円 |
| | | 中央区 | 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 | 15,651円 | 15,690円 | 15,773円 | 15,716円 |
| | | 港区 | 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 | 16,198円 | 16,038円 | 16,103円 | 15,910円 |
| | | 新宿区 | 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 | 14,514円 | 14,533円 | 14,630円 | 14,683円 |
| | | 渋谷区 | 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 | 18,291円 | 18,650円 | 18,688円 | 18,706円 |
| | | 平均値 | 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 | 15,996円 | 16,093円 | 16,025円 | 15,990円 |
| | | 新築平均値 | 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 | 30,094円 | 30,750円 | 29,458円 | 29,208円 |
| | その他 | 品川区 | 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 | 13,761円 | 13,661円 | 13,482円 | 13,028円 |
| | | 豊島区 | 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 | 14,622円 | 14,897円 | 15,065円 | 15,106円 |
| | | 台東区 | 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 | 13,671円 | 13,128円 | 13,222円 | 13,062円 |
| 江東区 | 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 | 11,701円 | 11,246円 | 11,224円 | 11,104円 | | |
| | 江東区 | 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 | 11,701円 | 11,246円 | 11,224円 | 11,104円 | |
| 神奈川 | 横浜 | 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 | 10,792円 | 10,838円 | 10,804円 | 10,761円 | |
| 名古屋 | 名駅エリア | 13,395円 | 13,264円 | 12,732円 | 12,643円 | 12,473円 | 12,509円 | 12,681円 | 12,711円 | 12,389円 | 12,716円 | 12,657円 | 12,213円 | 12,122円 | |
| | 伏見・丸の内エリア | 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 | 8,970円 | 9,015円 | 9,030円 | 8,970円 | |
| | 栄・久屋大通エリア | 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 | 10,649円 | 10,718円 | 10,680円 | 10,872円 | |
| | 平均値 | 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 | 9,830円 | 9,877円 | 9,784円 | 9,813円 | |
| 大阪 | 北区 | 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 | 10,754円 | 10,888円 | 10,840円 | 10,636円 | |
| | 西区 | 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 | 8,154円 | 8,112円 | 8,001円 | 8,156円 | |
| | 中央区 | 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 | 9,075円 | 9,094円 | 9,146円 | 9,138円 | |
| | 淀川区 | 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 | 8,848円 | 8,841円 | 8,501円 | 8,525円 | |
| | 平均値 | 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 | 9,169円 | 9,222円 | 9,154円 | 9,156円 | |
| 福岡 | 赤坂・薬院エリア | 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 | 9,113円 | 9,304円 | 9,217円 | 8,907円 | |
| | 天神エリア | 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 | 9,556円 | 9,586円 | 9,723円 | 9,756円 | |
| | 呉服町エリア | 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 | 8,213円 | 8,295円 | 8,265円 | 8,379円 | |
| | 博多駅前エリア | 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 | 9,044円 | 9,006円 | 8,980円 | 9,011円 | |
| | 博多駅東エリア | 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 | 8,960円 | 8,892円 | 8,772円 | 8,913円 | |
| | 平均値 | 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 | 9,063円 | 9,064円 | 9,060円 | 9,070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6.07%(前月比▲0.3ポイント)となり、4カ月連続で改善しました。大型の移転は聞かれませんが、50～100坪程度の増床の動きが多く見られ空室率は改善しています。業種では引続きコールセンターや人材派遣業者の移転が目立ちます。推定成約賃料は7,894円(前月比+42円)となりました。旧耐震のビルで賃下げの動きが続いていますが、まとまった面積の取れるビルでは空室が少なくなってきた影響を受けて、賃上げをする動きがあります。札幌では大規模ビルを中心に空室率の改善が進んでいますが、中小ビルでは依然として苦戦が続いており、まだまだ借手有利な市況が続くそうです。

【仙台圏のポイント】

仙台市の平均空室率は14.40%(前月比+0.56ポイント)となり、2カ月連続で上昇しました。2月は仙台駅前で1,000坪弱の募集が開始された影響を受け、空室率は上昇しています。推定成約賃料は8,318円(前月比▲32円)となりました。空室の解消が進む仙台駅前エリアでは賃上げの動きが聞かれますが、その他のエリアでは二次空室の発生により、賃料は引続き横這いか下落傾向を辿っています。仙台では今後、築浅ビルに入居している大手通信会社やコールセンターが解約する影響を受け空室が発生しますが、この空室への統合・立地改善の移転が出る可能性があり、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11.29%(前月比▲0.07ポイント)となりました。2月は全エリアで解約の動きが多数聞かれましたが、名古屋駅前エリアで大型の成約があった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9,813円(前月比+29円)となりました。丸の内エリアで著名ビルが賃料を大幅に見直した影響を受け、その他の近隣の物件も賃料を下げる動きがありましたが、全体的には築浅物件の稼働率が上昇してきた影響を受け賃料は若干の上昇となりました。名古屋では3年後の大規模開発を見据え、名古屋駅前エリアでは築浅ビルと経年ビルの人気格差が広がりつつあります。この影響により更なる賃料の下落が懸念されており、テナント誘致競争は激化していく事が予想されます。

【大阪圏のポイント】

大阪市の平均空室率は10.76%(前月比▲0.02ポイント)となりました。2月は中央区、淀川区で中小ではありますが成約の動きが多く聞かれた影響を受け、空室率は改善しています。推定成約賃料は9,156円(前月比+2円)となりました。賃料はほぼ横這いに推移していますが、苦戦が続いている物件では高い空室率を背景に更なる賃料の下落が懸念されています。大阪では来月にグランフロント大阪が竣工しますが、まだまだ低い稼働率となっていることから、空室率の大幅な上昇が懸念されています。今後グランフロント大阪の竣工により、同ビルへの移転による二次空室の発生が今後加速していく事が予想され、厳しいテナント誘致競争が続く模様です。

【福岡圏のポイント】

福岡市の平均空室率は10.02%(前月比▲0.37ポイント)となり、全エリアで空室率は改善しました。中でも呉服町エリアではキャンペーン物件や値頃感のある物件を中心に空室が解消され、空室率は8.39%(前月比▲1.18ポイント)と大きく改善しています。推定成約賃料は9,070円(前月比+10円)となりました。賃料は全体的には横這いに推移していますが、成約が進むビルで賃上げの動きが進んだ影響を受け、若干の上昇となっています。福岡では築浅ビルを中心に空室の改善が進んでおり、この背景には値頃感の市況が影響していると考えられ、今後も更に空室の解消が進む事が期待されます。

《 データ概要 》

● 共通データ ●

調査期間：2013年2月1日～2013年2月28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） | ： | 410棟 |
| 仙台エリア | （仙台） | ： | 177棟 |
| 東京エリア | （東京） | ： | 11,287棟（新築ビル28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） | ： | 2,396棟 |
| 九州エリア | （福岡圏） | ： | 600棟 |
| 合計 | | ： | 17,068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