

# 2013年 5月度 全国6大都市圏調査

2013年6月10日作成

## 【東京主要5区】

～平均空室率<sup>※1</sup>は 8.62%(前月比▲0.07ポイント)～

～推定成約賃料<sup>※2</sup>は 15,969円(前月比+27円)～

## 【その他 都市圏】

～空室率は仙台・名古屋・福岡で改善～

～推定成約賃料は全国的に横ばいが続く～

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5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5月度の東京主要5区の平均空室率<sup>※1</sup>は8.62%(前月比▲0.07ポイント)となり、2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4.29%(前月比▲0.48ポイント)となりました。渋谷区では、渋谷駅周辺や恵比寿で成約が相次いでおり、空室率は4カ月連続の改善。4%台前半の低水準となりました。次いで千代田区では丸の内・大手町で中規模な成約が相次いだことなどにより空室率は6.20%(前月比▲0.26ポイント)と改善しています。また、中央区、港区でも若干の改善となりました。一方、新宿区では、大型テナントの解約による1,000坪超の新規募集が複数あり、空室率は11.80%(前月比+0.53ポイント)と上昇しています。

推定成約賃料<sup>※2</sup>は15,969円(前月比+27円)となり、2カ月連続の上昇となりました。新規募集物件での賃料値上がりが続いているほか、一部の募集中物件にも成約賃料を引き上げる動きが見られますが、募集物件が多く、賃料値上がりの動きは限定的といえます。

新築ビル<sup>※3</sup>の平均空室率は10.84%(前月比▲6.55ポイント)、推定成約賃料は30,091円(前月比+1,258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加え、5月竣工の3物件が高稼働での竣工となったことによるもので、2008年11月の調査開始以来の最低水準を、前月に引き続き更新しました。

5月度は前月に引き続き空室率は改善、推定成約賃料は上昇となりました。各区で成約件数が少なかったことに加え、新規募集物件も少なく、比較的動きの少ない月となりました。賃料水準については、オフィス市況回復への期待から値上げを検討する動きが広がっています。一方で、優良物件の減少により、テナントの動きが鈍化する可能性も予想されます。オフィス市況の二極化も指摘されており、賃料調整についても慎重な対応が求められます。

- ・調査は2013年5月1日から5月31日の期間に、テナント募集を行った合計16,684棟を対象に調査を実施(事務所のみ)
- ・次回、2013年6月度(6月1日～6月30日)の調査結果は、2013年7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>

### 【直近13カ月 空室率推移】

		2012/05	2012/06	2012/07	2012/08	2012/09	2012/10	2012/11	2012/12	2013/01	2013/02	2013/03	2013/04	2013/05	
札幌		7.88%	7.69%	7.18%	6.99%	6.66%	7.10%	6.81%	6.55%	6.37%	6.07%	5.89%	6.26%	6.59%	
仙台		12.51%	14.73%	15.71%	14.87%	14.59%	14.00%	13.80%	13.58%	13.84%	14.40%	14.34%	13.83%	13.81%	
東京	主要5区	千代田区	7.57%	7.36%	7.04%	7.29%	6.91%	7.69%	7.50%	7.01%	6.60%	6.64%	6.48%	6.46%	6.20%
		中央区	7.13%	7.75%	7.38%	7.23%	7.20%	7.77%	8.70%	8.96%	8.85%	9.34%	10.19%	10.07%	10.03%
		港区	8.88%	9.01%	9.25%	9.13%	8.39%	9.91%	9.87%	10.02%	10.06%	10.11%	9.90%	10.19%	10.13%
		新宿区	13.80%	14.04%	14.06%	12.66%	12.50%	11.72%	11.75%	10.99%	11.23%	10.79%	11.44%	11.27%	11.80%
		渋谷区	7.92%	7.39%	7.81%	7.86%	8.28%	7.35%	6.73%	6.19%	6.25%	5.36%	5.35%	4.77%	4.29%
		平均値	8.90%	8.94%	8.90%	8.71%	8.38%	8.95%	8.96%	8.73%	8.64%	8.59%	8.70%	8.69%	8.62%
		新築平均値	37.90%	37.09%	34.08%	31.60%	29.98%	29.65%	30.20%	27.65%	23.45%	22.69%	22.70%	17.39%	10.84%
	その他	品川区	10.83%	11.67%	10.59%	10.75%	10.87%	10.86%	10.38%	10.03%	9.98%	9.68%	11.35%	11.86%	11.56%
		豊島区	7.16%	6.41%	6.21%	6.36%	5.49%	5.60%	5.85%	5.40%	5.55%	5.85%	5.18%	5.53%	5.76%
		台東区	5.87%	5.60%	5.31%	5.27%	5.24%	5.13%	4.65%	4.66%	4.85%	4.56%	5.89%	5.20%	5.77%
江東区	19.66%	18.64%	19.83%	19.10%	19.01%	19.33%	17.84%	17.36%	16.61%	15.30%	15.15%	14.51%	13.76%		
	神奈川	横浜	11.51%	10.84%	11.20%	11.14%	10.59%	11.13%	10.85%	10.77%	10.36%	10.21%	10.77%	10.79%	10.71%
名古屋	名駅エリア	8.53%	8.46%	8.35%	8.37%	8.46%	8.28%	8.96%	7.97%	7.71%	7.32%	7.61%	7.60%	7.71%	
	伏見・丸の内エリア	15.54%	15.75%	11.32%	12.03%	11.30%	11.54%	11.28%	12.10%	12.52%	12.47%	11.80%	11.78%	12.15%	
	栄・久屋大通エリア	12.22%	13.68%	14.44%	14.19%	13.72%	13.72%	13.49%	13.84%	13.23%	13.47%	12.56%	13.58%	12.94%	
	平均値	12.22%	12.50%	11.38%	11.59%	11.26%	11.31%	11.24%	11.64%	11.55%	11.29%	11.10%	11.15%	11.10%	
大阪	北区	9.76%	9.44%	9.39%	9.36%	9.35%	9.38%	7.85%	8.28%	8.28%	9.10%	15.26%	14.41%	14.37%	
	西区	10.96%	11.87%	10.18%	12.12%	11.79%	11.65%	12.19%	11.21%	11.54%	11.62%	11.78%	12.21%	12.10%	
	中央区	13.36%	13.23%	12.87%	12.78%	13.01%	13.00%	12.90%	12.48%	12.72%	12.43%	12.24%	11.80%	12.09%	
	淀川区	9.09%	10.45%	9.46%	9.78%	9.64%	9.37%	9.02%	9.18%	8.63%	7.53%	7.24%	7.47%	7.76%	
	平均値	11.49%	11.54%	11.12%	11.26%	11.32%	11.27%	10.92%	10.69%	10.78%	10.76%	12.86%	12.34%	12.48%	
福岡	赤坂・薬院エリア	7.95%	8.64%	10.12%	10.37%	9.96%	9.77%	9.84%	9.89%	9.99%	9.40%	8.96%	8.62%	8.58%	
	天神エリア	9.36%	9.46%	8.89%	8.55%	8.78%	9.07%	8.34%	8.23%	8.34%	8.05%	7.66%	7.42%	7.27%	
	呉服町エリア	9.73%	9.28%	9.45%	8.93%	8.84%	9.65%	9.57%	8.83%	9.57%	8.39%	8.77%	8.51%	8.10%	
	博多駅前エリア	13.65%	13.34%	13.92%	13.67%	12.32%	13.21%	12.67%	13.08%	13.09%	12.82%	11.41%	11.53%	11.34%	
	博多駅東エリア	12.41%	12.61%	11.41%	11.40%	11.57%	11.01%	11.36%	11.40%	11.65%	11.01%	10.82%	10.64%	9.62%	
	平均値	10.75%	10.78%	10.77%	10.61%	10.36%	10.59%	10.33%	10.35%	10.39%	10.02%	9.46%	9.30%	9.00%	

### 【直近13カ月 推定成約賃料推移】

		2012/05	2012/06	2012/07	2012/08	2012/09	2012/10	2012/11	2012/12	2013/01	2013/02	2013/03	2013/04	2013/05	
札幌		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	7,981円	7,958円	7,859円	
仙台		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	8,375円	8,360円	8,362円	
東京	主要5区	千代田区	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	16,279円	16,200円	16,309円
		中央区	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	15,446円	15,592円	15,700円
		港区	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	15,685円	15,811円	15,769円
		新宿区	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	14,739円	14,818円	14,638円
		渋谷区	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	18,699円	18,308円	18,423円
		平均値	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	15,890円	15,942円	15,969円
		新築平均値	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	29,441円	28,833円	30,091円
	その他	品川区	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	13,126円	13,340円	13,369円
		豊島区	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	14,965円	14,769円	14,321円
		台東区	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	13,464円	13,392円	13,430円
江東区	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	11,187円	11,183円	11,139円		
	神奈川	横浜	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	10,767円	10,815円	10,690円
名古屋	名駅エリア	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	12,031円	11,975円	11,952円	
	伏見・丸の内エリア	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	9,071円	9,044円	9,007円	
	栄・久屋大通エリア	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	10,767円	10,763円	10,937円	
	平均値	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	9,817円	9,781円	9,732円	
大阪	北区	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	10,672円	10,530円	10,560円	
	西区	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	8,063円	8,074円	8,057円	
	中央区	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	9,075円	9,031円	9,023円	
	淀川区	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	8,502円	7,472円	8,513円	
	平均値	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	9,118円	9,083円	9,093円	
福岡	赤坂・薬院エリア	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	9,110円	9,066円	9,146円	
	天神エリア	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	9,625円	9,489円	9,418円	
	呉服町エリア	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	8,366円	8,442円	8,226円	
	博多駅前エリア	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	9,043円	9,103円	9,143円	
	博多駅東エリア	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	8,668円	9,267円	8,840円	
	平均値	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	9,024円	9,150円	9,035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6.59%(前月比+0.33ポイント)となり、2カ月連続の上昇となりました。札幌中心部の大規模ビルがオーナーチェンジによって新規募集となったことによる供給増や、大型の集約移転による二次空室によって空室率は上昇しています。

推定成約賃料は7,859円(前月比▲99円)となり、3カ月連続の下落となりました。賃料は横ばいの状態が続いていますが、旧耐震の物件では値下げの動きも多く見られています。今後は来年夏の「札幌三井JPビル」竣工まで大規模な新規供給は無いものの、一部の大規模ビルに大型の空室予定が出ており、大型テナントの動きも少しずつではあるが見られています。

### 【仙台圏のポイント】

仙台市の平均空室率は13.81%(前月比▲0.02ポイント)となり、3カ月連続で改善となりました。築浅ビルや耐震性の高い物件を中心に引き続き堅調な動きとなっています。しかし、エリア内での移転が中心で郊外から仙台中心部への転入は少ない状況が続いています。

推定成約賃料は8,362円(前月比+2円)となりました。ごく一部の物件に値上がりの動きがありますが、全体的には横ばいとなっています。今後は一番町エリアで新築物件の竣工が間近に迫っており、入居テナントの二次空室、三次空室が多く出ることが懸念されます。また、築浅物件は稼働率が上がっていることから、賃料値上げを検討する可能性が出てきています。

### 【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▲0.05ポイント)となりました。名古屋駅周辺エリアでの大型解約や伏見・丸の内エリアでの新築ビル竣工による供給増がありましたが、栄・久屋大通エリアを中心に成約も多く、空室率は若干の改善となりました。

推定成約賃料は9,732円(前月比▲49円)となりました。既存物件を中心に賃料引き下げの動きが続いており、横ばいの状態が続いています。新築ビル、築浅ビルでは稼働が上がってきていますが、既存物件は苦戦が続いています。名古屋駅周辺エリアでの新築ビル計画に加え、大規模空室予定も多数あることから、大型テナントの動きに注目が集まります。

### 【大阪圏のポイント】

大阪市の平均空室率は12.48%(前月比+0.14ポイント)となりました。北区、西区で複数の大型成約があったものの、各エリアで複数の大型解約があったことから、空室率は若干の上昇となりました。

推定成約賃料は9,093円(前月比+10円)となりました。各エリアともほぼ横ばいで推移していますが、大型物件の募集開始によって若干の値上がりになったものと推測されます。

各エリアとも新築・築浅ビルを中心に成約が進んでいますが、築浅ビルの少ないエリアではエリア外へのテナント流出も懸念されます。梅田エリアで注目を集めるグランフロント大阪でも商談が増加していることから、これに伴う二次空室が徐々に明らかになってきており、引き合いの増加が期待されます。

### 【福岡圏のポイント】

福岡市の平均空室率は9.00%(前月比▲0.30ポイント)となり、4カ月連続の改善となりました。割安感のある物件を中心に面積を問わず成約が多く、空室率は全エリアで改善となりました。

推定成約賃料は9,035円(前月比▲115円)となりました。呉服町エリア、博多駅東エリアでは競争激化から大幅な値下げの動きがあったことにより、全体でも値下がりとなっていますが、前年同月比では▲57円の下落にとどまっていることから、横ばいの状況が続いているといえます。福岡では今後も目立った供給が見込まれず、空室率は緩やかな改善傾向が続くものと考えられます。

## 《 データ概要 》

### ● 共通データ ●

調査期間：2013年5月1日～2013年5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）	：	399棟	
仙台エリア	（仙台）	：	177棟	
東京エリア	（東京）	：	10,949棟	（新築ビル30棟を含む）
神奈川エリア	（横浜）	：	897棟	
中部エリア	（名古屋圏）	：	1,295棟	
大阪エリア	（大阪圏）	：	2,380棟	
九州エリア	（福岡圏）	：	587棟	
合計		：	16,684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