

# 2013年 6月度 全国6大都市圏調査

2013年7月12日作成

## 【東京主要5区】

～平均空室率<sup>※1</sup>は 8.31%(前月比▲0.31ポイント)～  
～推定成約賃料<sup>※2</sup>は 16,060円(前月比+91円)～  
3カ月連続で空室率改善、推定成約賃料上昇

## 【その他 都市圏】

～空室率は仙台、名古屋、大阪で改善～  
名古屋では4年5カ月ぶりに空室率10パーセント台を回復  
～推定成約賃料は名古屋、大阪で値下がり～

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】

2013年6月度の東京主要5区の平均空室率<sup>※1</sup>は8.31%(前月比▲0.31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港区で9.40%(前月比▲0.73ポイント)となりました。港区では、虎ノ門、田町等で複数の大規模成約があったことにより空室率が改善し、9パーセント台前半の水準まで回復しました。次いで中央区では複数の中規模成約があったことに加え、新規募集が少なかった影響から空室率は9.68%(前月比▲0.35ポイント)と改善しています。また、新宿区、千代田区でも改善となりました。一方、渋谷区では、渋谷駅周辺は好調を維持しているものの、新宿駅南口で大型テナントの解約による1,000坪超の新規募集等により、空室率は4.37%(前月比+0.08ポイント)と上昇しています。

推定成約賃料<sup>※2</sup>は16,060円(前月比+91円)となり、3カ月連続の上昇となりました。引き続き新規募集物件での賃料値上がりや募集中物件での成約賃料引き上げが見られており、賃料値上げの動きが広がりつつある一方で、成約物件の多くは比較的安い賃料の物件であることから、ビルオーナーとテナント間に賃料に対する温度差が生じていることが見て取れます。

新築ビル<sup>※3</sup>の平均空室率は11.99%(前月比+1.15ポイント)、推定成約賃料は30,182円(前月比+91円)となりました。6月度は新築ビルの竣工はありませんでしたが、5棟の満室稼働ビルが築後1年を経過し、調査対象から外れたことによって空室率は上昇となりました。

6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。空室率は2012年11月の8.96%をピークに改善傾向が続いており、一部には品薄感が出てきました。推定成約賃料も今春以降、一部エリアや物件では上昇傾向になりつつあり、オフィス市況は回復期に入ったといえます。新築ビルの供給も少なくなることから、需給の改善が期待できる一方、依然として多くの空室物件も残されていることから、市況の本格回復までには、まだ時間がかかるものと考えられます。

- ・調査は2013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16,521棟を対象に調査を実施(事務所のみ)
- ・次回、2013年7月度(7月1日～7月31日)の調査結果は、2013年8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)  
成約の目安となる賃料を推定するもので、実際の成約賃料の推計ではありません

※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】

		2012/06	2012/07	2012/08	2012/09	2012/10	2012/11	2012/12	2013/01	2013/02	2013/03	2013/04	2013/05	2013/06	
札幌		7.69%	7.18%	6.99%	6.66%	7.10%	6.81%	6.55%	6.37%	6.07%	5.89%	6.26%	6.59%	7.07%	
仙台		14.73%	15.71%	14.87%	14.59%	14.00%	13.80%	13.58%	13.84%	14.40%	14.34%	13.83%	13.81%	13.57%	
東京	主要5区	千代田区	7.36%	7.04%	7.29%	6.91%	7.69%	7.50%	7.01%	6.60%	6.64%	6.48%	6.46%	6.20%	6.15%
		中央区	7.75%	7.38%	7.23%	7.20%	7.77%	8.70%	8.96%	8.85%	9.34%	10.19%	10.07%	10.03%	9.68%
		港区	9.01%	9.25%	9.13%	8.39%	9.91%	9.87%	10.02%	10.06%	10.11%	9.90%	10.19%	10.13%	9.40%
		新宿区	14.04%	14.06%	12.66%	12.50%	11.72%	11.75%	10.99%	11.23%	10.79%	11.44%	11.27%	11.80%	11.68%
		渋谷区	7.39%	7.81%	7.86%	8.28%	7.35%	6.73%	6.19%	6.25%	5.36%	5.35%	4.77%	4.29%	4.37%
		平均値	8.94%	8.90%	8.71%	8.38%	8.95%	8.96%	8.73%	8.64%	8.59%	8.70%	8.69%	8.62%	8.31%
		新築平均値	37.09%	34.08%	31.60%	29.98%	29.65%	30.20%	27.65%	23.45%	22.69%	22.70%	17.39%	10.84%	11.99%
	その他	品川区	11.67%	10.59%	10.75%	10.87%	10.86%	10.38%	10.03%	9.98%	9.68%	11.35%	11.86%	11.56%	11.01%
		豊島区	6.41%	6.21%	6.36%	5.49%	5.60%	5.85%	5.40%	5.55%	5.85%	5.18%	5.53%	5.76%	6.24%
		台東区	5.60%	5.31%	5.27%	5.24%	5.13%	4.65%	4.66%	4.85%	4.56%	5.89%	5.20%	5.77%	5.50%
		江東区	18.64%	19.83%	19.10%	19.01%	19.33%	17.84%	17.36%	16.61%	15.30%	15.15%	14.51%	13.76%	14.39%
神奈川	横浜	10.84%	11.20%	11.14%	10.59%	11.13%	10.85%	10.77%	10.36%	10.21%	10.77%	10.79%	10.71%	9.78%	
名古屋	名駅エリア	8.46%	8.35%	8.37%	8.46%	8.28%	8.96%	7.97%	7.71%	7.32%	7.61%	7.60%	7.71%	7.87%	
	伏見・丸の内エリア	15.75%	11.32%	12.03%	11.30%	11.54%	11.28%	12.10%	12.52%	12.47%	11.80%	11.78%	12.15%	12.06%	
	栄・久屋大通エリア	13.68%	14.44%	14.19%	13.72%	13.72%	13.49%	13.84%	13.23%	13.47%	12.56%	13.58%	12.94%	12.36%	
	平均値	12.50%	11.38%	11.59%	11.26%	11.31%	11.24%	11.64%	11.55%	11.29%	11.10%	11.15%	11.10%	10.97%	
大阪	北区	9.44%	9.39%	9.36%	9.35%	9.38%	7.85%	8.28%	8.28%	9.10%	15.26%	14.41%	14.37%	13.97%	
	西区	11.87%	10.18%	12.12%	11.79%	11.65%	12.19%	11.21%	11.54%	11.62%	11.78%	12.21%	12.10%	12.14%	
	中央区	13.23%	12.87%	12.78%	13.01%	13.00%	12.90%	12.48%	12.72%	12.43%	12.24%	11.80%	12.09%	11.91%	
	淀川区	10.45%	9.46%	9.78%	9.64%	9.37%	9.02%	9.18%	8.63%	7.53%	7.24%	7.47%	7.76%	7.94%	
平均値	11.54%	11.12%	11.26%	11.32%	11.27%	10.92%	10.69%	10.78%	10.76%	12.86%	12.34%	12.48%	12.28%		
福岡	赤坂・薬院エリア	8.64%	10.12%	10.37%	9.96%	9.77%	9.84%	9.89%	9.99%	9.40%	8.96%	8.62%	8.58%	9.82%	
	天神エリア	9.46%	8.89%	8.55%	8.78%	9.07%	8.34%	8.23%	8.34%	8.05%	7.66%	7.42%	7.27%	7.53%	
	呉服町エリア	9.28%	9.45%	8.93%	8.84%	9.65%	9.57%	8.83%	9.57%	8.39%	8.77%	8.51%	8.10%	9.10%	
	博多駅前エリア	13.34%	13.92%	13.67%	12.32%	13.21%	12.67%	13.08%	13.09%	12.82%	11.41%	11.53%	11.34%	10.60%	
	博多駅東エリア	12.61%	11.41%	11.40%	11.57%	11.01%	11.36%	11.40%	11.65%	11.01%	10.82%	10.64%	9.62%	9.42%	
	平均値	10.78%	10.77%	10.61%	10.36%	10.59%	10.33%	10.35%	10.39%	10.02%	9.46%	9.30%	9.00%	9.07%	

## 【直近13カ月 推定成約賃料推移】

		2012/06	2012/07	2012/08	2012/09	2012/10	2012/11	2012/12	2013/01	2013/02	2013/03	2013/04	2013/05	2013/06	
札幌		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	7,868円	
仙台		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	8,368円	
東京	主要5区	千代田区	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	16,684円
		中央区	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	15,403円
		港区	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	15,747円
		新宿区	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	14,868円
		渋谷区	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	18,887円
		平均値	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	16,060円
		新築平均値	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	30,182円
	その他	品川区	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	13,434円
		豊島区	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	14,587円
		台東区	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	13,155円
		江東区	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	11,192円
神奈川	横浜	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	10,693円	
名古屋	名駅エリア	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	11,758円	
	伏見・丸の内エリア	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	9,049円	
	栄・久屋大通エリア	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	10,845円	
	平均値	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	9,707円	
大阪	北区	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	10,635円	
	西区	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	7,945円	
	中央区	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	8,975円	
	淀川区	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	8,457円	
平均値	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	9,048円		
福岡	赤坂・薬院エリア	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	9,198円	
	天神エリア	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	9,913円	
	呉服町エリア	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	8,302円	
	博多駅前エリア	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	9,174円	
	博多駅東エリア	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	8,830円	
	平均値	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	9,184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7.07%（前月比+0.48ポイント）となり、3カ月連続の上昇となりました。札幌中心部の大規模ビルで大型解約が目立った影響などにより空室率は上昇しています。

推定成約賃料は7,868円（前月比+9円）となり、前月から横ばいとなりました。テナント企業の要望に応じて成約賃料を柔軟に対応するケースが多く、テナント優位の市場が続いています。

大規模な新規募集や、オーナーチェンジがあった物件での大規模募集予定もあることから、テナントの動きは活発になりつつありますが、大きな動きは来年の「札幌三井JPビル」竣工まで見られないものと予想されます。

### 【仙台圏のポイント】

仙台市の平均空室率は13.57%（前月比▲0.24ポイント）となり、4カ月連続で改善となりました。官公庁エリアの著名ビルや築浅ビルで成約が相次いだことにより空室率は改善しています。

推定成約賃料は8,368円（前月比+6円）となり、前月から横ばいの状態となりました。賃料上昇の材料に乏しく、多くの物件で賃料水準は横ばいか値下がり傾向にあります。

移転の動きのほとんどがエリア内での移転であることから、エリア内で二次空室が発生しており、募集面積の増減が少なく、空室の消化が進まない状態が続いています。

### 【名古屋圏のポイント】

名古屋市の平均空室率は10.97%（前月比▲0.13ポイント）となり、2カ月連続で改善となりました。伏見・丸の内エリアや栄・久屋大通エリアで大型移転が見られたほか、中小規模の成約も多く、空室率は若干の改善となりました。名古屋での空室率10パーセント台は、2009年1月以来4年5カ月ぶりとなります。

推定成約賃料は9,707円（前月比▲25円）となりました。一部エリアでは募集物件の減少から賃料値上げの傾向が見られていますが、多くの中規模物件では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。

名古屋駅周辺エリアでは、3年後に竣工の新築ビルを見据えてテナントの動きは沈静化しており、これらの物件の募集が本格化するまで、動きが少なくなるものと推測されます。

### 【大阪圏のポイント】

大阪市の平均空室率は12.28%（前月比▲0.20ポイント）となりました。北区、中央区では複数の大型成約があったことで改善、西区では大型解約の影響で上昇となり、大阪エリア全体では若干の改善となりました。

推定成約賃料は9,048円（前月比▲45円）となりました。北区のみ若干値上がりとなったものの、他エリアでは値下がり傾向が続いており、9,000円台割れ目前の水準となっています。

新規供給のピークを超えたことで、各エリアで成約の動きが広がっていますが、成約の多くは築浅ビルや好立地ビル、設備水準の高いビルに集中しています。値ごろ感のある賃料水準もあることから、テナント企業がビルを選びやすい状況となっています。

### 【福岡圏のポイント】

福岡市の平均空室率は9.07%（前月比+0.07ポイント）となりました。赤坂・薬院エリア、天神エリアや呉服町エリアでまとまった面積の新規募集が重なり、空室率は若干の上昇となっています。

推定成約賃料は9,184円（前月比+149円）となりました。天神エリアの好立地ビルが比較的高水準な賃料で募集再開したことが要因と見られますが、エリア全体では横ばいの傾向が続いています。

博多駅前エリアでは、まとまった空室が少なく品薄感が続いています。博多駅前の再開発が本格化し、今後、テナントの動きや連動した再開発の動きが活発化する可能性があります。

## 《 データ概要 》

### ● 共通データ ●

調査期間：2013年6月1日～2013年6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）	：	392棟
仙台エリア	（仙台）	：	177棟
東京エリア	（東京）	：	10,819棟（新築ビル25棟を含む）
神奈川エリア	（横浜）	：	891棟
中部エリア	（名古屋圏）	：	1,277棟
大阪エリア	（大阪圏）	：	2,382棟
九州エリア	（福岡圏）	：	583棟
合計		：	16,521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