

2013年 7月度 全国6大都市圏調査

2013年8月12日作成

【東京主要5区】

～平均空室率^{※1}は 8.44%(前月比+0.13ポイント)～
～推定成約賃料^{※2}は 16,186円(前月比+126円)～

【その他 都市圏】

～空室率は仙台、大阪、福岡で改善～
～推定成約賃料は全国的に横ばいか値下がり傾向が続く～

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、2013年7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7月度の東京主要5区の平均空室率^{※1}は8.44%(前月比+0.13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渋谷区で6.86%(前月比+2.49ポイント)となりました。渋谷区では、新築ビルへの移転による大規模な二次空室物件が募集を開始した影響で、空室率が大きく上昇しました。また、千代田区では1,000坪超の新規募集が複数あったことから空室率は6.52%(前月比+0.37ポイント)と上昇しています。一方、新宿区、港区では、自社ビルからの移転や大型の縮小移転が見られたことから、新宿区で10.92%(前月比▲0.76ポイント)、港区で9.10%(前月比▲0.30ポイント)とそれぞれ改善しています。

推定成約賃料^{※2}は16,186円(前月比+126円)となり、4カ月連続の上昇となりました。千代田区を除く4区の推定成約賃料が横ばいで推移しているのに対し、千代田区では高価格帯の新規募集物件が多かった影響から、17,239円(前月比+555円)と大きく上昇しており、主要5区全体の値上がり幅を押し上げる結果となりました。

新築ビル^{※3}の平均空室率は12.30%(前月比+0.13ポイント)、推定成約賃料は29,667円(前月比▲515円)となりました。7月竣工の新築ビルが空室を残して竣工した影響で空室率は上昇となりました。

昨年末より空室率は改善傾向が続いているものの、依然として8パーセント台の高い水準が続いています。新築ビルの募集床減少や、大規模ビルの空室減少に伴って、一部エリアや面積帯では品薄感が出てきており、成約のペースが鈍化する傾向にあります。一方、推定成約賃料は上昇基調にありますが、新規募集ビルや一部の高グレードビルの大幅な賃料上昇が全体の水準を押し上げているのが現状で、依然として多くの空室を抱えたビルや経年ビルでは賃料値下がりが続いています。

景気の本格回復への期待が高まっていますが、オフィス需要は景気回復から遅れて発生する傾向にあります。そのため、本格的なオフィス市況の回復にはまだ相当の時間がかかるものと考えられます。

- ・調査は2013年7月1日から7月31日の期間に、テナント募集を行った合計16,474棟を対象に調査を実施(事務所のみ)
- ・次回、2013年8月度(8月1日～8月31日)の調査結果は、2013年9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】

		2012/07	2012/08	2012/09	2012/10	2012/11	2012/12	2013/01	2013/02	2013/03	2013/04	2013/05	2013/06	2013/07	
札幌		7.18%	6.99%	6.66%	7.10%	6.81%	6.55%	6.37%	6.07%	5.89%	6.26%	6.59%	7.07%	7.11%	
仙台		15.71%	14.87%	14.59%	14.00%	13.80%	13.58%	13.84%	14.40%	14.34%	13.83%	13.81%	13.57%	13.02%	
東京	主要5区	千代田区	7.04%	7.29%	6.91%	7.69%	7.50%	7.01%	6.60%	6.64%	6.48%	6.46%	6.20%	6.15%	6.52%
		中央区	7.38%	7.23%	7.20%	7.77%	8.70%	8.96%	8.85%	9.34%	10.19%	10.07%	10.03%	9.68%	9.83%
		港区	9.25%	9.13%	8.39%	9.91%	9.87%	10.02%	10.06%	10.11%	9.90%	10.19%	10.13%	9.40%	9.10%
		新宿区	14.06%	12.66%	12.50%	11.72%	11.75%	10.99%	11.23%	10.79%	11.44%	11.27%	11.80%	11.68%	10.92%
		渋谷区	7.81%	7.86%	8.28%	7.35%	6.73%	6.19%	6.25%	5.36%	5.35%	4.77%	4.29%	4.37%	6.86%
		平均値	8.90%	8.71%	8.38%	8.95%	8.96%	8.73%	8.64%	8.59%	8.70%	8.69%	8.62%	8.31%	8.44%
		新築平均値	34.08%	31.60%	29.98%	29.65%	30.20%	27.65%	23.45%	22.69%	22.70%	17.39%	10.84%	11.99%	12.30%
	その他	品川区	10.59%	10.75%	10.87%	10.86%	10.38%	10.03%	9.98%	9.68%	11.35%	11.86%	11.56%	11.01%	10.93%
		豊島区	6.21%	6.36%	5.49%	5.60%	5.85%	5.40%	5.55%	5.85%	5.18%	5.53%	5.76%	6.24%	7.76%
		台東区	5.31%	5.27%	5.24%	5.13%	4.65%	4.66%	4.85%	4.56%	5.89%	5.20%	5.77%	5.50%	6.27%
		江東区	19.83%	19.10%	19.01%	19.33%	17.84%	17.36%	16.61%	15.30%	15.15%	14.51%	13.76%	14.39%	14.34%
	神奈川	横浜	11.20%	11.14%	10.59%	11.13%	10.85%	10.77%	10.36%	10.21%	10.77%	10.79%	10.71%	9.78%	9.40%
	名古屋	名駅エリア	8.35%	8.37%	8.46%	8.28%	8.96%	7.97%	7.71%	7.32%	7.61%	7.60%	7.71%	7.87%	7.78%
伏見・丸の内エリア		11.32%	12.03%	11.30%	11.54%	11.28%	12.10%	12.52%	12.47%	11.80%	11.78%	12.15%	12.06%	12.51%	
栄・久屋大通エリア		14.44%	14.19%	13.72%	13.72%	13.49%	13.84%	13.23%	13.47%	12.56%	13.58%	12.94%	12.36%	12.48%	
平均値		11.38%	11.59%	11.26%	11.31%	11.24%	11.64%	11.55%	11.29%	11.10%	11.15%	11.10%	10.97%	11.11%	
大阪	北区	9.39%	9.36%	9.35%	9.38%	7.85%	8.28%	8.28%	9.10%	15.26%	14.41%	14.37%	13.97%	14.08%	
	西区	10.18%	12.12%	11.79%	11.65%	12.19%	11.21%	11.54%	11.62%	11.78%	12.21%	12.10%	12.14%	11.78%	
	中央区	12.87%	12.78%	13.01%	13.00%	12.90%	12.48%	12.72%	12.43%	12.24%	11.80%	12.09%	11.91%	11.26%	
	淀川区	9.46%	9.78%	9.64%	9.37%	9.02%	9.18%	8.63%	7.53%	7.24%	7.47%	7.76%	7.94%	8.86%	
	平均値	11.12%	11.26%	11.32%	11.27%	10.92%	10.69%	10.78%	10.76%	12.86%	12.34%	12.48%	12.28%	12.08%	
福岡	赤坂・薬院エリア	10.12%	10.37%	9.96%	9.77%	9.84%	9.89%	9.99%	9.40%	8.96%	8.62%	8.58%	9.82%	9.76%	
	天神エリア	8.89%	8.55%	8.78%	9.07%	8.34%	8.23%	8.34%	8.05%	7.66%	7.42%	7.27%	7.53%	7.27%	
	呉服町エリア	9.45%	8.93%	8.84%	9.65%	9.57%	8.83%	9.57%	8.39%	8.77%	8.51%	8.10%	9.10%	8.86%	
	博多駅前エリア	13.92%	13.67%	12.32%	13.21%	12.67%	13.08%	13.09%	12.82%	11.41%	11.53%	11.34%	10.60%	10.52%	
	博多駅東エリア	11.41%	11.40%	11.57%	11.01%	11.36%	11.40%	11.65%	11.01%	10.82%	10.64%	9.62%	9.42%	9.35%	
	平均値	10.77%	10.61%	10.36%	10.59%	10.33%	10.35%	10.39%	10.02%	9.46%	9.30%	9.00%	9.07%	8.99%	

【直近13カ月 推定成約賃料推移】

		2012/07	2012/08	2012/09	2012/10	2012/11	2012/12	2013/01	2013/02	2013/03	2013/04	2013/05	2013/06	2013/07	
札幌		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	7,934円	
仙台		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	8,572円	
東京	主要5区	千代田区	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	17,239円
		中央区	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	15,454円
		港区	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	15,682円
		新宿区	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	14,944円
		渋谷区	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	18,856円
		平均値	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	16,186円
		新築平均値	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	29,667円
	その他	品川区	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	13,439円
		豊島区	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	14,513円
		台東区	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	12,940円
		江東区	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	11,068円
	神奈川	横浜	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	10,590円
	名古屋	名駅エリア	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	11,351円
伏見・丸の内エリア		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	8,998円	
栄・久屋大通エリア		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	10,904円	
平均値		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	9,692円	
大阪	北区	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	10,704円	
	西区	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	7,857円	
	中央区	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	8,911円	
	淀川区	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	8,489円	8,513円	8,457円	8,415円	
	平均値	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	9,020円	
福岡	赤坂・薬院エリア	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	9,202円	
	天神エリア	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	9,833円	
	呉服町エリア	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	7,900円	
	博多駅前エリア	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	9,173円	
	博多駅東エリア	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	8,818円	
	平均値	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	9,129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7.11%(前月比+0.04ポイント)となりました。大型移転の動きが少なかった影響から、空室率の上昇につながり、4カ月連続の上昇となりました。

札幌中心部では、業種を問わず70から80坪の中規模テナントの動きが活発になってきているほか、新規出店の動きもあることから空室率の低下に期待がかかります。

推定成約賃料は7,934円(前月比+66円)となりました。一部の大型ビルに賃料上昇が見られるものの、基本的には横ばいで推移しています。

【仙台圏のポイント】

仙台市の平均空室率は13.02%(前月比▲0.55ポイント)となり、5カ月連続で改善となりました。郊外から仙台中心部への移転や、官公庁エリアで新規の企業進出による成約があったことにより空室率は改善しています。

推定成約賃料は8,572円(前月比+204円)となりました。一部の築浅ビルで値上がりがあったことから上昇となりました。しかし、値上げの動きは限定的で、空室の多い経年物件での値下げも多く見られています。

空室率は5カ月連続の改善となりましたが、仙台中心部内での移転が多くを占めていることから、市況の本格改善にはつながっていない状況にあります。

【名古屋圏のポイント】

名古屋市の平均空室率は11.11%(前月比+0.14ポイント)となり、3カ月ぶりに上昇となりました。伏見・丸の内エリアや栄・久屋大通エリアでの大型解約や、中小規模の解約も多く見られたことが要因と考えられます。

推定成約賃料は9,692円(前月比▲15円)となりました。一部の大型ビルに賃料値上げの動きがあるものの、空室の多い物件や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。

各エリアとも引き合いが築浅ビルに集中しており、稼働率は高まりつつあります。一方で既存ビルは依然として空室が多く、賃料の値下がり傾向が続いています。また、直近での新築ビル供給が少なくなることから、大型移転ニーズの低下が懸念されています。

【大阪圏のポイント】

大阪市の平均空室率は12.08%(前月比▲0.20ポイント)となりました。中央区で1,000坪超の大型成約をはじめ複数の大型成約があったものの、北区、淀川区で大型の新規募集が相次いだため、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9,020円(前月比▲28円)となりました。各エリアとも横ばいの状態が続いており、9,000円台割れ目前の水準で推移しています。

各エリアとも大型ビルを中心に引き合いが増えつつあるものの、成約のペースは鈍く、オフィス市況は停滞が続いています。今春竣工のグランフロント大阪の成約状況も約3割にとどまっており、大型空室の解消が急務となっています。

【福岡圏のポイント】

福岡市の平均空室率は8.99%(前月比▲0.08ポイント)となりました。7月度は福岡市内全エリアで空室率が改善しており、2008年5月以来、5年2カ月ぶりに空室率は8パーセント台まで回復しました。

推定成約賃料は9,129円(前月比▲55円)となりました。好立地ビルや築浅ビルの成約が進んだことで、高額物件が減少したことにより、推定成約賃料は若干の値下がりとなりました。

九州新幹線開業によって利便性が向上した博多駅前エリア、博多駅東エリアと天神エリアでのエリア間格差が広がりつつあります。博多駅周辺では大規模再開発も計画されていることから、博多駅の優位性が高まりつつある状況といえ、天神エリアは苦戦が予想されます。

《 データ概要 》

● 共通データ ●

調査期間：2013年7月1日～2013年7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）	：	391棟	
仙台エリア	（仙台）	：	176棟	
東京エリア	（東京）	：	10,801棟	（新築ビル24棟を含む）
神奈川エリア	（横浜）	：	892棟	
中部エリア	（名古屋圏）	：	1,270棟	
大阪エリア	（大阪圏）	：	2,366棟	
九州エリア	（福岡圏）	：	578棟	
合計		：	16,474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