

2013年 8月度 全国6大都市圏調査

2013年9月13日作成

【東京主要5区】

～平均空室率※1は 8.29%(前月比▲0.15ポイント)～
～推定成約賃料※2は 16,188円(前月比+2円)～

【その他 都市圏】

～空室率は仙台、名古屋、大阪で改善～
～推定成約賃料は全国的に横ばいか値下がり傾向が継続～

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8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8月度の東京主要5区の平均空室率※1は8.29%(前月比▲0.15ポイント)となり、2カ月ぶりに改善となりました。最も空室率が改善したのは新宿区で10.52%(前月比▲0.40ポイント)となりました。新宿区では、複数の大型成約に加え、新規募集が少なかったことで、空室率が改善しました。次いで千代田区で6.24%(前月比▲0.28ポイント)、中央区で9.56%(前月比▲0.27ポイント)とそれぞれ改善しており、同様に新規募集が少なかったことが要因と推定されます。一方、港区では、新築ビル竣工による供給増により、9.20%(前月比+0.10ポイント)と上昇、渋谷区では6.88%(前月比+0.02ポイント)となり、微増となりました。

推定成約賃料※2は16,188円(前月比+2円)となり、前月から横ばいながらも5カ月連続の上昇となりました。各区とも新規募集物件が少なく、目立った賃料値上がりの動きも見られませんでした。

新築ビル※3の平均空室率は16.26%(前月比+3.96ポイント)、推定成約賃料は29,545円(前月比▲122円)となりました。8月度は港区で1棟の大規模新築ビルが竣工しており、これによる供給増から空室率は上昇となりました。

8月度は、成約の動きが少なく、新規募集物件も少ない結果となりました。季節的要因と考えられ、新築ビルや大型ビルへの引き合いは引き続き増加傾向にあります。

秋以降は、来年春の移転を計画するテナント企業の動きが本格化し、成約、引き合いが増加していきます。また、移転先決定後には二次空室の募集があることから、物件の動きが多くなります。

景況感の回復もあり、テナント企業の拡張の動きが増え始めており、より一層の引き合い増加、成約の増加に期待がかかります。

- ・調査は2013年8月1日から8月31日の期間に、テナント募集を行った合計16,407棟を対象に調査を実施(事務所のみ)
- ・次回、2013年9月度(9月1日～9月30日)の調査結果は、2013年10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】

		2012/08	2012/09	2012/10	2012/11	2012/12	2013/01	2013/02	2013/03	2013/04	2013/05	2013/06	2013/07	2013/08	
札幌		6.99%	6.66%	7.10%	6.81%	6.55%	6.37%	6.07%	5.89%	6.26%	6.59%	7.07%	7.11%	7.14%	
仙台		14.87%	14.59%	14.00%	13.80%	13.58%	13.84%	14.40%	14.34%	13.83%	13.81%	13.57%	13.02%	12.99%	
東京	主要5区	千代田区	7.29%	6.91%	7.69%	7.50%	7.01%	6.60%	6.64%	6.48%	6.46%	6.20%	6.15%	6.52%	6.24%
		中央区	7.23%	7.20%	7.77%	8.70%	8.96%	8.85%	9.34%	10.19%	10.07%	10.03%	9.68%	9.83%	9.56%
		港区	9.13%	8.39%	9.91%	9.87%	10.02%	10.06%	10.11%	9.90%	10.19%	10.13%	9.40%	9.10%	9.20%
		新宿区	12.66%	12.50%	11.72%	11.75%	10.99%	11.23%	10.79%	11.44%	11.27%	11.80%	11.68%	10.92%	10.52%
		渋谷区	7.86%	8.28%	7.35%	6.73%	6.19%	6.25%	5.36%	5.35%	4.77%	4.29%	4.37%	6.86%	6.88%
		平均値	8.71%	8.38%	8.95%	8.96%	8.73%	8.64%	8.59%	8.70%	8.69%	8.62%	8.31%	8.44%	8.29%
		新築平均値	31.60%	29.98%	29.65%	30.20%	27.65%	23.45%	22.69%	22.70%	17.39%	10.84%	11.99%	12.30%	16.26%
	その他	品川区	10.75%	10.87%	10.86%	10.38%	10.03%	9.98%	9.68%	11.35%	11.86%	11.56%	11.01%	10.93%	10.50%
		豊島区	6.36%	5.49%	5.60%	5.85%	5.40%	5.55%	5.85%	5.18%	5.53%	5.76%	6.24%	7.76%	7.13%
		台東区	5.27%	5.24%	5.13%	4.65%	4.66%	4.85%	4.56%	5.89%	5.20%	5.77%	5.50%	6.27%	6.34%
江東区	19.10%	19.01%	19.33%	17.84%	17.36%	16.61%	15.30%	15.15%	14.51%	13.76%	14.39%	14.34%	14.45%		
	平均値	11.14%	10.59%	11.13%	10.85%	10.77%	10.36%	10.21%	10.77%	10.79%	10.71%	9.78%	9.40%	9.06%	
神奈川		横濱	11.14%	10.59%	11.13%	10.85%	10.77%	10.36%	10.21%	10.77%	10.79%	10.71%	9.78%	9.40%	9.06%
名古屋	名駅エリア	8.37%	8.46%	8.28%	8.96%	7.97%	7.71%	7.32%	7.61%	7.60%	7.71%	7.87%	7.78%	7.54%	
	伏見・丸の内エリア	12.03%	11.30%	11.54%	11.28%	12.10%	12.52%	12.47%	11.80%	11.78%	12.15%	12.06%	12.51%	12.63%	
	栄・久屋大通エリア	14.19%	13.72%	13.72%	13.49%	13.84%	13.23%	13.47%	12.56%	13.58%	12.94%	12.36%	12.48%	12.56%	
	平均値	11.59%	11.26%	11.31%	11.24%	11.64%	11.55%	11.29%	11.10%	11.15%	11.10%	10.97%	11.11%	11.01%	
大阪	北区	9.36%	9.35%	9.38%	7.85%	8.28%	8.28%	9.10%	15.26%	14.41%	14.37%	13.97%	14.08%	13.97%	
	西区	12.12%	11.79%	11.65%	12.19%	11.21%	11.54%	11.62%	11.78%	12.21%	12.10%	12.14%	11.78%	11.55%	
	中央区	12.78%	13.01%	13.00%	12.90%	12.48%	12.72%	12.43%	12.24%	11.80%	12.09%	11.91%	11.26%	10.91%	
	淀川区	9.78%	9.64%	9.37%	9.02%	9.18%	8.63%	7.53%	7.24%	7.47%	7.76%	7.94%	8.86%	8.40%	
	平均値	11.26%	11.32%	11.27%	10.92%	10.69%	10.78%	10.76%	12.86%	12.34%	12.48%	12.28%	12.08%	11.81%	
福岡	赤坂・薬院エリア	10.37%	9.96%	9.77%	9.84%	9.89%	9.99%	9.40%	8.96%	8.62%	8.58%	9.82%	9.76%	9.41%	
	天神エリア	8.55%	8.78%	9.07%	8.34%	8.23%	8.34%	8.05%	7.66%	7.42%	7.27%	7.53%	7.27%	7.17%	
	呉服町エリア	8.93%	8.84%	9.65%	9.57%	8.83%	9.57%	8.39%	8.77%	8.51%	8.10%	9.10%	8.86%	9.43%	
	博多駅前エリア	13.67%	12.32%	13.21%	12.67%	13.08%	13.09%	12.82%	11.41%	11.53%	11.34%	10.60%	10.52%	10.44%	
	博多駅東エリア	11.40%	11.57%	11.01%	11.36%	11.40%	11.65%	11.01%	10.82%	10.64%	9.62%	9.42%	9.35%	9.87%	
	平均値	10.61%	10.36%	10.59%	10.33%	10.35%	10.39%	10.02%	9.46%	9.30%	9.00%	9.07%	8.99%	9.02%	

【直近13カ月 推定成約賃料推移】

		2012/08	2012/09	2012/10	2012/11	2012/12	2013/01	2013/02	2013/03	2013/04	2013/05	2013/06	2013/07	2013/08	
札幌		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	7,912円	
仙台		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	8,565円	
東京	主要5区	千代田区	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	17,316円
		中央区	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	15,490円
		港区	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	15,639円
		新宿区	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	14,947円
		渋谷区	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	18,785円
		平均値	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	16,188円
		新築平均値	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	29,545円
	その他	品川区	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	13,397円
		豊島区	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	14,519円
		台東区	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	12,778円
江東区	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	11,007円		
	平均値	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	10,705円	
名古屋	名駅エリア	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	11,495円	
	伏見・丸の内エリア	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	9,049円	
	栄・久屋大通エリア	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	11,012円	
	平均値	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	9,795円	
大阪	北区	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	10,752円	
	西区	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	7,852円	
	中央区	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	8,918円	
	淀川区	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	8,418円	
	平均値	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	9,028円	
福岡	赤坂・薬院エリア	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	9,174円	
	天神エリア	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	9,820円	
	呉服町エリア	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	8,039円	
	博多駅前エリア	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	9,135円	
	博多駅東エリア	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	8,729円	
	平均値	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	9,091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7.14%(前月比+0.03ポイント)となりました。テナントの動きが少ない状況が続いており、5カ月連続の上昇となりました。

推定成約賃料は7,912円(前月比▲22円)となり、横ばいで推移しています。

郊外から札幌中心部への流入や、中小規模テナントの動きはあるものの、大型テナントの動きは少なく、停滞が続いています。来年の大型新築ビル竣工までは、この状況が続く見通しです。

【仙台圏のポイント】

仙台市の平均空室率は12.99%(前月比▲0.03ポイント)となりました。仙台中心部で複数の成約があり、空室率は6カ月連続で改善となりました。

推定成約賃料は8,565円(前月比▲7円)となり、前月から横ばいとなりました。経年物件で賃料下落が続いており、比較的長期間のフリーレント付与してテナント誘致を図る動きなども散見されます。

空室率は改善が続いていますが、高い水準が続いており、市況の本格回復には至っていないのが現状です。

【名古屋圏のポイント】

名古屋市の平均空室率は11.01%(前月比▲0.10ポイント)となり、若干の改善となりました。名古屋駅周辺エリアや栄・久屋大通エリアで複数の成約やエリア外からの流入があったことから、空室率の改善につながりました。

推定成約賃料は9,795円(前月比+103円)となりました。空室が減少したエリアや、一部の築浅物件に賃料値上がりの動きがあり、推定成約賃料は5カ月ぶりに上昇となりました。

新築、築浅ビルは引き続き高稼働の状態が続いています。名古屋駅周辺エリアでの大規模新築ビル建設による大量供給が注目されていますが、新築ビル移転による二次空室が市場に与える影響も大きいことから、今後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11.81%(前月比▲0.27ポイント)となり、3カ月連続の改善となりました。4エリアすべてで空室率が改善しており、テナントの動きが多く見られた月となりました。

推定成約賃料は9,028円(前月比+8円)となりました。各エリアとも賃料上昇の材料に乏しく、横ばいの状態が続いており、9,000円台割れ目前の水準が続いています。

空室率は改善が続いていますが、今春までの新築ビル大量供給が終了したことによる反動とも見られており、オフィス市況は厳しい状況が続いています。

【福岡圏のポイント】

福岡市の平均空室率は9.02%(前月比+0.03ポイント)となりました。博多駅前エリアや呉服町エリアで解約が多く発生したことから、空室率は上昇する結果となりました。

推定成約賃料は9,091円(前月比▲38円)となりました。一部の大型ビルに賃料上昇の動きがありますが、全体的には横ばいで推移しています。

福岡エリアでは、中、小型ニーズを中心にテナントの動きが見られていますが、優良物件の品薄感が広がっていることから、大型テナントの動きが少なくなっています。景況感の回復とともに、移転を検討する動きは増加しつつありますが、成約に結びつくまでには、まだ時間がかかる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8月1日～2013年8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）	：	386棟	
仙台エリア	（仙台）	：	174棟	
東京エリア	（東京）	：	10,740棟	（新築ビル24棟を含む）
神奈川エリア	（横浜）	：	885棟	
中部エリア	（名古屋圏）	：	1,275棟	
大阪エリア	（大阪圏）	：	2,363棟	
九州エリア	（福岡圏）	：	584棟	
合計		：	16,407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