

2013年 9月度 全国6大都市圏調査

2013年10月11日作成

【東京主要5区】

～平均空室率^{※1}は 8.08%(前月比▲0.21ポイント)～
～推定成約賃料^{※2}は 16,262円(前月比+74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で推移～

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9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9月度の東京主要5区の平均空室率^{※1}は8.08%(前月比▲0.21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新宿区で10.03%(前月比▲0.49ポイント)となりました。新宿区では、大規模ビルでの大型成約に加え、新規募集が少なかったことで、空室率が改善しました。次いで中央区で9.01%(前月比▲0.48ポイント)と改善しました。新築ビルや大規模ビルでの成約増加が要因と見られます。また、千代田区で6.05%(前月比▲0.19ポイント)、渋谷区で6.82%(前月比▲0.06ポイント)、港区で9.19%(前月比▲0.01ポイント)となり、主要5区全てで空室率が改善となりました。

推定成約賃料^{※2}は16,262円(前月比+74円)となり、6カ月連続の上昇となりました。中央区の新規募集物件が高水準の賃料で募集開始したことで、全体の上昇幅を引き上げる結果となりました。一方で、賃料値下げの動きも依然として続いているほか、渋谷区では高額物件に空室が無いことから、推定成約賃料が下落しています。

新築ビル^{※3}の平均空室率は16.53%(前月比+0.27ポイント)、推定成約賃料は29,636円(前月比+91円)となりました。9月度は千代田区で1棟の新築ビルが竣工したため、空室率、推定成約賃料ともに上昇となりました。

9月度は、大規模から中小規模まで成約が多く、新規募集が少ない状態が続いたことで空室率は主要5区全てで改善する結果となりました。

一方で、募集物件の減少により、一部のエリアや価格帯ではまとまった面積を確保できる物件に品薄感が出てきました。来春移転に向けてのテナントの動きが本格化しつつあることから、引き合いの増加が期待できますが、ビルオーナー側でも需要を取り込むべく柔軟な対応が求められます。

- ・調査は2013年9月1日から9月30日の期間に、テナント募集を行った合計16,249棟を対象に調査を実施(事務所のみ)
- ・次回、2013年10月度(10月1日～10月31日)の調査結果は、2013年11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】

		2012/09	2012/10	2012/11	2012/12	2013/01	2013/02	2013/03	2013/04	2013/05	2013/06	2013/07	2013/08	2013/09	
札幌		6.66%	7.10%	6.81%	6.55%	6.37%	6.07%	5.89%	6.26%	6.59%	7.07%	7.11%	7.14%	7.71%	
仙台		14.59%	14.00%	13.80%	13.58%	13.84%	14.40%	14.34%	13.83%	13.81%	13.57%	13.02%	12.99%	12.66%	
東京	主要5区	千代田区	6.91%	7.69%	7.50%	7.01%	6.60%	6.64%	6.48%	6.46%	6.20%	6.15%	6.52%	6.24%	6.05%
		中央区	7.20%	7.77%	8.70%	8.96%	8.85%	9.34%	10.19%	10.07%	10.03%	9.68%	9.83%	9.56%	9.08%
		港区	8.39%	9.91%	9.87%	10.02%	10.06%	10.11%	9.90%	10.19%	10.13%	9.40%	9.10%	9.20%	9.19%
		新宿区	12.50%	11.72%	11.75%	10.99%	11.23%	10.79%	11.44%	11.27%	11.80%	11.68%	10.92%	10.52%	10.03%
		渋谷区	8.28%	7.35%	6.73%	6.19%	6.25%	5.36%	5.35%	4.77%	4.29%	4.37%	6.86%	6.88%	6.82%
		平均値	8.38%	8.95%	8.96%	8.73%	8.64%	8.59%	8.70%	8.69%	8.62%	8.31%	8.44%	8.29%	8.08%
		新築平均値	29.98%	29.65%	30.20%	27.65%	23.45%	22.69%	22.70%	17.39%	10.84%	11.99%	12.30%	16.26%	16.53%
	その他	品川区	10.87%	10.86%	10.38%	10.03%	9.98%	9.68%	11.35%	11.86%	11.56%	11.01%	10.93%	10.50%	10.74%
		豊島区	5.49%	5.60%	5.85%	5.40%	5.55%	5.85%	5.18%	5.53%	5.76%	6.24%	7.76%	7.13%	6.61%
		台東区	5.24%	5.13%	4.65%	4.66%	4.85%	4.56%	5.89%	5.20%	5.77%	5.50%	6.27%	6.34%	6.53%
江東区		19.01%	19.33%	17.84%	17.36%	16.61%	15.30%	15.15%	14.51%	13.76%	14.39%	14.34%	14.45%	14.40%	
神奈川		横浜	10.59%	11.13%	10.85%	10.77%	10.36%	10.21%	10.77%	10.79%	10.71%	9.78%	9.40%	9.06%	8.58%
名古屋	名駅エリア	8.46%	8.28%	8.96%	7.97%	7.71%	7.32%	7.61%	7.60%	7.71%	7.87%	7.78%	7.54%	7.68%	
	伏見・丸の内エリア	11.30%	11.54%	11.28%	12.10%	12.52%	12.47%	11.80%	11.78%	12.15%	12.06%	12.51%	12.63%	12.25%	
	栄・久屋大通エリア	13.72%	13.72%	13.49%	13.84%	13.23%	13.47%	12.56%	13.58%	12.94%	12.36%	12.48%	12.56%	12.58%	
	平均値	11.26%	11.31%	11.24%	11.64%	11.55%	11.29%	11.10%	11.15%	11.10%	10.97%	11.11%	11.01%	11.05%	
大阪	北区	9.35%	9.38%	7.85%	8.28%	8.28%	9.10%	15.26%	14.41%	14.37%	13.97%	14.08%	13.97%	13.68%	
	西区	11.79%	11.65%	12.19%	11.21%	11.54%	11.62%	11.78%	12.21%	12.10%	12.14%	11.78%	11.55%	11.07%	
	中央区	13.01%	13.00%	12.90%	12.48%	12.72%	12.43%	12.24%	11.80%	12.09%	11.91%	11.26%	10.91%	10.86%	
	淀川区	9.64%	9.37%	9.02%	9.18%	8.63%	7.53%	7.24%	7.47%	7.76%	7.94%	8.86%	8.40%	7.53%	
	平均値	11.32%	11.27%	10.92%	10.69%	10.78%	10.76%	12.86%	12.34%	12.48%	12.28%	12.08%	11.81%	11.55%	
福岡	赤坂・薬院エリア	9.96%	9.77%	9.84%	9.89%	9.99%	9.40%	8.96%	8.62%	8.58%	9.82%	9.76%	9.41%	9.94%	
	天神エリア	8.78%	9.07%	8.34%	8.23%	8.34%	8.05%	7.66%	7.42%	7.27%	7.53%	7.27%	7.17%	6.71%	
	呉服町エリア	8.84%	9.65%	9.57%	8.83%	9.57%	8.39%	8.77%	8.51%	8.10%	9.10%	8.86%	9.43%	7.47%	
	博多駅前エリア	12.32%	13.21%	12.67%	13.08%	13.09%	12.82%	11.41%	11.53%	11.34%	10.60%	10.52%	10.44%	9.96%	
	博多駅東エリア	11.57%	11.01%	11.36%	11.40%	11.65%	11.01%	10.82%	10.64%	9.62%	9.42%	9.35%	9.87%	10.08%	
	平均値	10.36%	10.59%	10.33%	10.35%	10.39%	10.02%	9.46%	9.30%	9.00%	9.07%	8.99%	9.02%	8.71%	

【直近13カ月 推定成約賃料推移】

		2012/09	2012/10	2012/11	2012/12	2013/01	2013/02	2013/03	2013/04	2013/05	2013/06	2013/07	2013/08	2013/09	
札幌		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	7,980円	
仙台		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	8,511円	
東京	主要5区	千代田区	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	17,274円
		中央区	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	15,814円
		港区	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	15,702円
		新宿区	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	14,866円
		渋谷区	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	18,589円
		平均値	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	16,262円
		新築平均値	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	29,636円
	その他	品川区	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	13,346円
		豊島区	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	14,324円
		台東区	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	12,754円
江東区		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	10,944円	
神奈川		横浜	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	10,709円	
名古屋	名駅エリア	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	11,526円	
	伏見・丸の内エリア	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	8,850円	
	栄・久屋大通エリア	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	10,914円	
	平均値	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	9,723円	
大阪	北区	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	10,882円	
	西区	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	7,836円	
	中央区	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	8,896円	
	淀川区	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	8,373円	
	平均値	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	9,075円	
福岡	赤坂・薬院エリア	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	9,157円	
	天神エリア	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	9,689円	
	呉服町エリア	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	7,992円	
	博多駅前エリア	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	9,222円	
	博多駅東エリア	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	9,171円	
	平均値	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	9,186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7.71%(前月比+0.57ポイント)となりました。大型テナントの動きが少なく、6カ月連続の上昇となりました。

推定成約賃料は7,980円(前月比+68円)となり、前月から微増となりました。

大型空室を抱えるビルの中には、長期フリーレント等のキャンペーンを実施するケースも見られています。

【仙台圏のポイント】

仙台市の平均空室率は12.66%(前月比▲0.33ポイント)となりました。築年数の浅い物件や、キャンペーン賃料の物件に成約の動きがあり、空室率は7カ月連続の改善となりました。

推定成約賃料は8,511円(前月比▲54円)となり、2カ月連続の下落となりました。賃料を引き下げて成約している物件が多く、下落傾向が続いています。

競争力の高い駅前物件と経年物件で成約状況に大きく差が出ており、二極化が広がっています。

【名古屋圏のポイント】

名古屋市の平均空室率は11.05%(前月比+0.04ポイント)となりました。伏見・丸の内エリアでは成約が多く見られましたが、栄・久屋大通エリアから他エリアへの移転等による供給増のため、空室率は小幅な上昇となりました。

推定成約賃料は9,723円(前月比▲72円)となりました。小規模な動きが多く、賃料に影響は見られていません。

好立地で値ごろ感のある物件が多い伏見・丸の内エリアでは、成約が増加しつつあります。しかし、名古屋圏全体では依然として空室が多く、エリア間競争も激しいことから、本格的な空室解消には時間がかかる見込みです。

【大阪圏のポイント】

大阪市の平均空室率は11.55%(前月比▲0.26ポイント)となり、4カ月連続の改善となりました。前月に続き4エリアすべてで空室率が改善しており、テナントの動きが活発化しつつあります。

推定成約賃料は9,075円(前月比+47円)となり、横ばいで推移しています。成約は増加していますが、低価格帯での動きが多く、賃料に大きな影響は見られていません。

空室率は改善傾向にあり、一部エリアでは引き合いも多く聞かれています。今後も同様の動きが続くものと考えられますが、空室率は依然高い水準にあり、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8.71%(前月比▲0.31ポイント)となりました。呉服町エリアでの大型ビル募集停止や天神エリア、博多駅前エリアでの成約により、空室率は改善しています。

推定成約賃料は9,186円(前月比+95円)となりました。複数の大型ビルの新規募集により、推定成約賃料は上昇する結果となりました。

博多駅周辺では、ニーズ増加により品薄感が広がっています。まとまった空室物件を中心に周辺エリアへの波及が期待されます。

《 データ概要 》

● 共通データ ●

調査期間：2013年9月1日～2013年9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）	：	387棟	
仙台エリア	（仙台）	：	175棟	
東京エリア	（東京）	：	10,598棟	（新築ビル24棟を含む）
神奈川エリア	（横浜）	：	874棟	
中部エリア	（名古屋圏）	：	1,269棟	
大阪エリア	（大阪圏）	：	2,358棟	
九州エリア	（福岡圏）	：	588棟	
合計		：	16,249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

■ 株式会社 テレトニー ■

事業内容：電気通信設備事業、電気設備事業、セキュリティ事業 他