

## 2013年10月度 全国6大都市圏 オフィス市況調査

### 【東京主要5区】

～平均空室率<sup>※1</sup>は 8.04%(前月比▲0.04ポイント)～  
～推定成約賃料<sup>※2</sup>は 16,273円(前月比+11円)～

### 【その他都市圏】

～大阪では5カ月連続で空室率が改善～  
～推定成約賃料は全国的に低調に推移～

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10月度の全国6大都市圏(札幌、仙台、東京、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のでご報告致します。

### 【首都圏のポイント】

2013年10月度の東京主要5区の平均空室率<sup>※1</sup>は8.04%(前月比▲0.04ポイント)となり、3カ月連続の改善となりました。

最も空室率が改善したのは中央区で8.53%(前月比▲0.55ポイント)となりました。複数の大型成約に加え、新規募集が少なかったことにより改善となりました。次いで港区で9.06%(前月比▲0.13ポイント)となりました。新築ビル竣工による供給増があったものの、中規模成約が多かったことで改善となっています。また、渋谷区でも6.79%(前月比▲0.03ポイント)と改善しています。一方、千代田区では新築ビル竣工による供給増があったことにより6.22%(前月比+0.17ポイント)と上昇、新宿区でも成約が少なかったことに加え、複数の大規模な新規募集が開始されたことにより10.24%(前月比+0.21ポイント)と上昇する結果となりました。

推定成約賃料<sup>※2</sup>は16,273円(前月比+11円)となり、7カ月連続の上昇となりました。複数の新築ビルが比較的高額な募集条件で竣工したことにより、推定成約賃料を引き上げる結果となりました。

新築ビル<sup>※3</sup>の平均空室率は18.55%(前月比+2.02ポイント)、推定成約賃料は30,667円(前月比+1,031円)となりました。千代田区と港区で計3棟の新築ビルが竣工。空室率、推定成約賃料ともに上昇となりました。

10月度は、成約、新規募集件数ともに落ち着いた動きとなりましたが、空室率は3カ月連続で改善しており、オフィス市況は回復の動きが続いています。新規募集が少ない状態が続いており、一部のエリアや価格帯には品薄感が広がっています。一方で、築年数の経過した物件や交通利便性の劣る物件の中には空室期間の長期化している物件も多く残されており、これらの空室解消が急務となっています。

- ・ 2013年10月1日から10月31日の期間に、テナント募集を行った合計16,088棟を対象に調査を実施(事務所のみ)
- ・ 次回、2013年11月度(11月1日～11月30日)の調査結果は、2013年12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

### ◆本件の内容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  
〒100-0013 東京都千代田区霞が関3-8-1 虎の門三井ビル  
フリーダイヤル:0120-222-060 TEL:03-6361-9011 FAX:03-6361-5090  
<http://www.building.co.jp>

### 【直近13カ月 空室率推移】

|     |           | 2012/10 | 2012/11 | 2012/12 | 2013/01 | 2013/02 | 2013/03 | 2013/04 | 2013/05 | 2013/06 | 2013/07 | 2013/08 | 2013/09 | 2013/10 |        |
|-----|-----------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|--------|
| 札幌  |           | 7.10%   | 6.81%   | 6.55%   | 6.37%   | 6.07%   | 5.89%   | 6.26%   | 6.59%   | 7.07%   | 7.11%   | 7.14%   | 7.71%   | 7.91%   |        |
| 仙台  |           | 14.00%  | 13.80%  | 13.58%  | 13.84%  | 14.40%  | 14.34%  | 13.83%  | 13.81%  | 13.57%  | 13.02%  | 12.99%  | 12.66%  | 12.17%  |        |
| 東京  | 主要5区      | 千代田区    | 7.69%   | 7.50%   | 7.01%   | 6.60%   | 6.64%   | 6.48%   | 6.46%   | 6.20%   | 6.15%   | 6.52%   | 6.24%   | 6.05%   | 6.22%  |
|     |           | 中央区     | 7.77%   | 8.70%   | 8.96%   | 8.85%   | 9.34%   | 10.19%  | 10.07%  | 10.03%  | 9.68%   | 9.83%   | 9.56%   | 9.08%   | 8.53%  |
|     |           | 港区      | 9.91%   | 9.87%   | 10.02%  | 10.06%  | 10.11%  | 9.90%   | 10.19%  | 10.13%  | 9.40%   | 9.10%   | 9.20%   | 9.19%   | 9.06%  |
|     |           | 新宿区     | 11.72%  | 11.75%  | 10.99%  | 11.23%  | 10.79%  | 11.44%  | 11.27%  | 11.80%  | 11.68%  | 10.92%  | 10.52%  | 10.03%  | 10.24% |
|     |           | 渋谷区     | 7.35%   | 6.73%   | 6.19%   | 6.25%   | 5.36%   | 5.35%   | 4.77%   | 4.29%   | 4.37%   | 6.86%   | 6.88%   | 6.82%   | 6.79%  |
|     |           | 平均値     | 8.95%   | 8.96%   | 8.73%   | 8.64%   | 8.59%   | 8.70%   | 8.69%   | 8.62%   | 8.31%   | 8.44%   | 8.29%   | 8.08%   | 8.04%  |
|     |           | 新築平均値   | 29.65%  | 30.20%  | 27.65%  | 23.45%  | 22.69%  | 22.70%  | 17.39%  | 10.84%  | 11.99%  | 12.30%  | 16.26%  | 16.53%  | 18.55% |
|     | その他       | 品川区     | 10.86%  | 10.38%  | 10.03%  | 9.98%   | 9.68%   | 11.35%  | 11.86%  | 11.56%  | 11.01%  | 10.93%  | 10.50%  | 10.74%  | 11.50% |
|     |           | 豊島区     | 5.60%   | 5.85%   | 5.40%   | 5.55%   | 5.85%   | 5.18%   | 5.53%   | 5.76%   | 6.24%   | 7.76%   | 7.13%   | 6.61%   | 5.56%  |
|     |           | 台東区     | 5.13%   | 4.65%   | 4.66%   | 4.85%   | 4.56%   | 5.89%   | 5.20%   | 5.77%   | 5.50%   | 6.27%   | 6.34%   | 6.53%   | 6.40%  |
| 江東区 | 19.33%    | 17.84%  | 17.36%  | 16.61%  | 15.30%  | 15.15%  | 14.51%  | 13.76%  | 14.39%  | 14.34%  | 14.45%  | 14.40%  | 13.75%  |         |        |
|     | 江東区       | 19.33%  | 17.84%  | 17.36%  | 16.61%  | 15.30%  | 15.15%  | 14.51%  | 13.76%  | 14.39%  | 14.34%  | 14.45%  | 14.40%  | 13.75%  |        |
| 神奈川 | 横浜        | 11.13%  | 10.85%  | 10.77%  | 10.36%  | 10.21%  | 10.77%  | 10.79%  | 10.71%  | 9.78%   | 9.40%   | 9.06%   | 8.58%   | 8.79%   |        |
| 名古屋 | 名駅エリア     | 8.28%   | 8.96%   | 7.97%   | 7.71%   | 7.32%   | 7.61%   | 7.60%   | 7.71%   | 7.87%   | 7.78%   | 7.54%   | 7.68%   | 7.45%   |        |
|     | 伏見・丸の内エリア | 11.54%  | 11.28%  | 12.10%  | 12.52%  | 12.47%  | 11.80%  | 11.78%  | 12.15%  | 12.06%  | 12.51%  | 12.63%  | 12.25%  | 11.95%  |        |
|     | 栄・久屋大通エリア | 13.72%  | 13.49%  | 13.84%  | 13.23%  | 13.47%  | 12.56%  | 13.58%  | 12.94%  | 12.36%  | 12.48%  | 12.56%  | 12.58%  | 12.43%  |        |
|     | 平均値       | 11.31%  | 11.24%  | 11.64%  | 11.55%  | 11.29%  | 11.10%  | 11.15%  | 11.10%  | 10.97%  | 11.11%  | 11.01%  | 11.05%  | 10.72%  |        |
| 大阪  | 北区        | 9.38%   | 7.85%   | 8.28%   | 8.28%   | 9.10%   | 15.26%  | 14.41%  | 14.37%  | 13.97%  | 14.08%  | 13.97%  | 13.68%  | 13.62%  |        |
|     | 西区        | 11.65%  | 12.19%  | 11.21%  | 11.54%  | 11.62%  | 11.78%  | 12.21%  | 12.10%  | 12.14%  | 11.78%  | 11.55%  | 11.07%  | 10.88%  |        |
|     | 中央区       | 13.00%  | 12.90%  | 12.48%  | 12.72%  | 12.43%  | 12.24%  | 11.80%  | 12.09%  | 11.91%  | 11.26%  | 10.91%  | 10.86%  | 10.38%  |        |
|     | 淀川区       | 9.37%   | 9.02%   | 9.18%   | 8.63%   | 7.53%   | 7.24%   | 7.47%   | 7.76%   | 7.94%   | 8.86%   | 8.40%   | 7.53%   | 7.30%   |        |
|     | 平均値       | 11.27%  | 10.92%  | 10.69%  | 10.78%  | 10.76%  | 12.86%  | 12.34%  | 12.48%  | 12.28%  | 12.08%  | 11.81%  | 11.55%  | 11.27%  |        |
| 福岡  | 赤坂・薬院エリア  | 9.77%   | 9.84%   | 9.89%   | 9.99%   | 9.40%   | 8.96%   | 8.62%   | 8.58%   | 9.82%   | 9.76%   | 9.41%   | 9.94%   | 9.54%   |        |
|     | 天神エリア     | 9.07%   | 8.34%   | 8.23%   | 8.34%   | 8.05%   | 7.66%   | 7.42%   | 7.27%   | 7.53%   | 7.27%   | 7.17%   | 6.71%   | 7.17%   |        |
|     | 呉服町エリア    | 9.65%   | 9.57%   | 8.83%   | 9.57%   | 8.39%   | 8.77%   | 8.51%   | 8.10%   | 9.10%   | 8.86%   | 9.43%   | 7.47%   | 7.35%   |        |
|     | 博多駅前エリア   | 13.21%  | 12.67%  | 13.08%  | 13.09%  | 12.82%  | 11.41%  | 11.53%  | 11.34%  | 10.60%  | 10.52%  | 10.44%  | 9.96%   | 10.30%  |        |
|     | 博多駅東エリア   | 11.01%  | 11.36%  | 11.40%  | 11.65%  | 11.01%  | 10.82%  | 10.64%  | 9.62%   | 9.42%   | 9.35%   | 9.87%   | 10.08%  | 9.97%   |        |
|     | 平均値       | 10.59%  | 10.33%  | 10.35%  | 10.39%  | 10.02%  | 9.46%   | 9.30%   | 9.00%   | 9.07%   | 8.99%   | 9.02%   | 8.71%   | 8.83%   |        |

### 【直近13カ月 推定成約賃料推移】

|     |           | 2012/10 | 2012/11 | 2012/12 | 2013/01 | 2013/02 | 2013/03 | 2013/04 | 2013/05 | 2013/06 | 2013/07 | 2013/08 | 2013/09 | 2013/10 |         |
|-----|-----------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| 札幌  |           | 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  | 7,965円  |         |
| 仙台  |           | 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  | 8,556円  |         |
| 東京  | 主要5区      | 千代田区    | 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 | 17,093円 |
|     |           | 中央区     | 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 | 15,763円 |
|     |           | 港区      | 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 | 15,999円 |
|     |           | 新宿区     | 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 | 14,796円 |
|     |           | 渋谷区     | 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 | 18,504円 |
|     |           | 平均値     | 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 | 16,273円 |
|     |           | 新築平均値   | 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 | 30,667円 |
|     | その他       | 品川区     | 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 | 13,152円 |
|     |           | 豊島区     | 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 | 14,401円 |
|     |           | 台東区     | 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 | 12,540円 |
| 江東区 | 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 | 10,813円 |         |         |
|     | 江東区       | 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 | 10,813円 |         |
| 神奈川 | 横浜        | 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 | 10,709円 | 10,608円 |         |
| 名古屋 | 名駅エリア     | 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 | 11,726円 |         |
|     | 伏見・丸の内エリア | 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  | 8,863円  |         |
|     | 栄・久屋大通エリア | 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 | 10,848円 |         |
|     | 平均値       | 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  | 9,774円  |         |
| 大阪  | 北区        | 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 | 11,214円 |         |
|     | 西区        | 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  | 7,773円  |         |
|     | 中央区       | 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  | 8,873円  |         |
|     | 淀川区       | 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  | 8,347円  |         |
|     | 平均値       | 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  | 9,113円  |         |
| 福岡  | 赤坂・薬院エリア  | 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  | 9,015円  |         |
|     | 天神エリア     | 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  | 9,729円  |         |
|     | 呉服町エリア    | 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  | 7,891円  |         |
|     | 博多駅前エリア   | 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  | 9,265円  |         |
|     | 博多駅東エリア   | 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  | 9,100円  |         |
|     | 平均値       | 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  | 9,147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7.91%(前月比+0.20ポイント)となりました。小規模な移転や新規出店は見られていますが、大型移転の動きが鈍く、7カ月連続の上昇となりました。

推定成約賃料は7,965円(前月比▲15円)となり、前月から下落となりました。移転の動きが少ないことから、賃料も横ばいで推移しています。

移転の動きが少なく、市況の停滞が続いています。来年竣工の大型新築ビルの成約状況や、これに伴う二次空室の募集動向が今後のオフィス市況にどのように影響を与えるか注目が集まります。

### 【仙台圏のポイント】

仙台市の平均空室率は12.17%(前月比▲0.49ポイント)となりました。複数の大型成約や仙台駅周辺の物件に成約が見られたことで、空室率は8カ月連続の改善となりました。

推定成約賃料は8,556円(前月比+45円)となりました。3カ月ぶりの上昇となりましたが、横ばいの状況が続いています。

震災からの復興が進むにつれて、自社ビルの被災などのため緊急的に賃貸ビルに入居していたテナントに解約の気配が出始めました。このため、中長期的に空室は増加に転じるものと考えられます。

### 【名古屋圏のポイント】

名古屋市の平均空室率は10.72%(前月比▲0.33ポイント)となり、小幅な改善となりました。大型移転や館内増床の動きが多く見られており、市内3エリア全てで空室が改善しています。

推定成約賃料は9,774円(前月比+51円)となりました。賃料動向に大きな変化は無く、小幅な増減を繰り返しています。

大型の移転や新規出店の動きが散見されますが、エリア間競争も厳しく、少ないパイを取り合う状況が続いています。

### 【大阪圏のポイント】

大阪市の平均空室率は11.27%(前月比▲0.28ポイント)となり、5カ月連続の改善となりました。また、3カ月連続で市内4エリア全てで空室率が改善しており、テナントの動きが多い状況が続いています。

推定成約賃料は9,113円(前月比+38円)となり、3カ月連続の上昇となりますが、依然として低い水準となっています。

今春までに新規供給が一服したことで、テナントの動きが多くなってきました。募集物件が多く、値ごろ感のある価格帯となっていることで、大型成約も増えつつあります。年度末に向けて更なる引き合いの増加に期待がかかります。

### 【福岡圏のポイント】

福岡市の平均空室率は8.83%(前月比+0.12ポイント)となりました。成約が少なく、小規模な新規募集が多くあったことにより、空室率は上昇となりました。

推定成約賃料は9,147円(前月比▲39円)となりました。空室面積の多いビルや空室期間の長期化したビルで値下がりの動きがあったことにより下落となりました。

テナントの動きは引き続き博多駅周辺に集中しており、他のエリアでは賃料値下げで対抗するなど動きを見せています。この傾向は今後も続くものと考えられており、ビルオーナーには厳しい状況が続きます。

## 《 データ概要 》

### ● 共通データ ●

調査期間：2013年10月1日～2013年10月31日  
対 象：基準階面積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）   | ： | 171棟    |              |
| 東京エリア  | （東京）   | ： | 10,479棟 | （新築ビル23棟を含む） |
| 神奈川エリア | （横浜）   | ： | 856棟    |              |
| 中部エリア  | （名古屋圏） | ： | 1,251棟  |              |
| 大阪エリア  | （大阪圏）  | ： | 2,363棟  |              |
| 九州エリア  | （福岡圏）  | ： | 581棟    |              |
| 合計     |        | ： | 16,088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