

## 2013年11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 7.90%(前月比▲0.14ポイント)～  
～推定成約賃料<sup>※2</sup>は 16,305円(前月比+32円)～

### 【その他都市圏】

～空室率は札幌、仙台、名古屋、大阪で改善～  
～推定成約賃料は底ばい状態が継続～

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11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11月度の東京主要5区の平均空室率<sup>※1</sup>は7.90%(前月比▲0.14ポイント)となりました。4か月連続の改善となり、2011年12月以来23か月ぶりに7パーセント台を回復しました。

最も空室率が改善したのは中央区で8.07%(前月比▲0.46ポイント)となりました。複数の成約と新規募集が少ない状況が続いたことにより改善となりました。次いで新宿区9.98%(前月比▲0.26ポイント)、港区8.83%(前月比▲0.23ポイント)、渋谷区6.69%(前月比▲0.10ポイント)の順でそれぞれ改善となりました。いずれの区でも100坪から500坪程度までの面積帯に成約が多く見られました。

一方、千代田区では新築ビルへの移転による大規模な二次空室の募集開始により6.36%(前月比+0.14ポイント)と上昇しています。

推定成約賃料<sup>※2</sup>は16,305円(前月比+32円)となりました。新規募集物件での価格引き上げが続いており、推定成約賃料は8か月連続の上昇となりました。

新築ビル<sup>※3</sup>の平均空室率は17.02%(前月比▲1.53ポイント)、推定成約賃料は30,154円(前月比▲513円)となりました。11月度は物件の増減は無く、空室の消化が進みました。

11月度は成約が多く、新規募集が少ない結果となり、空室率は4か月連続で改善となりました。来春から初夏にかけて移転を計画する企業の動きが本格化しており、物件の動きが多くなっています。

2013年は景況感の改善、企業業績の回復により、各企業で増床意欲が高まったことで空室の消化が進み、空室率は2012年11月から1.06ポイントの改善となりました。一方、推定成約賃料は、空室率の改善と景気の回復基調などから一部で値上げに転じており、2012年11月からの1年間で309円の上昇となりました。2014年もこの状況が継続するものと推定されることから、オフィス市況の更なる回復に期待がかかります。

- ・ 2013年11月1日から11月30日の期間に、テナント募集を行った合計16,008棟を対象に調査を実施(事務所のみ)
- ・ 次回、2013年12月度(12月1日～12月31日)の調査結果は、2014年1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】

		2012/11	2012/12	2013/01	2013/02	2013/03	2013/04	2013/05	2013/06	2013/07	2013/08	2013/09	2013/10	2013/11	
札幌		6.81%	6.55%	6.37%	6.07%	5.89%	6.26%	6.59%	7.07%	7.11%	7.14%	7.71%	7.91%	7.65%	
仙台		13.80%	13.58%	13.84%	14.40%	14.34%	13.83%	13.81%	13.57%	13.02%	12.99%	12.66%	12.17%	11.96%	
東京	主要5区	千代田区	7.50%	7.01%	6.60%	6.64%	6.48%	6.46%	6.20%	6.15%	6.52%	6.24%	6.05%	6.22%	6.36%
		中央区	8.70%	8.96%	8.85%	9.34%	10.19%	10.07%	10.03%	9.68%	9.83%	9.56%	9.08%	8.53%	8.07%
		港区	9.87%	10.02%	10.06%	10.11%	9.90%	10.19%	10.13%	9.40%	9.10%	9.20%	9.19%	9.06%	8.83%
		新宿区	11.75%	10.99%	11.23%	10.79%	11.44%	11.27%	11.80%	11.68%	10.92%	10.52%	10.03%	10.24%	9.98%
		渋谷区	6.73%	6.19%	6.25%	5.36%	5.35%	4.77%	4.29%	4.37%	6.86%	6.88%	6.82%	6.79%	6.69%
		平均値	8.96%	8.73%	8.64%	8.59%	8.70%	8.69%	8.62%	8.31%	8.44%	8.29%	8.08%	8.04%	7.90%
		新築平均値	30.20%	27.65%	23.45%	22.69%	22.70%	17.39%	10.84%	11.99%	12.30%	16.26%	16.53%	18.55%	17.02%
	その他	品川区	10.38%	10.03%	9.98%	9.68%	11.35%	11.86%	11.56%	11.01%	10.93%	10.50%	10.74%	11.50%	11.42%
		豊島区	5.85%	5.40%	5.55%	5.85%	5.18%	5.53%	5.76%	6.24%	7.76%	7.13%	6.61%	5.56%	5.10%
		台東区	4.65%	4.66%	4.85%	4.56%	5.89%	5.20%	5.77%	5.50%	6.27%	6.34%	6.53%	6.40%	6.32%
江東区	17.84%	17.36%	16.61%	15.30%	15.15%	14.51%	13.76%	14.39%	14.34%	14.45%	14.40%	13.75%	13.49%		
	神奈川	横浜	10.85%	10.77%	10.36%	10.21%	10.77%	10.79%	10.71%	9.78%	9.40%	9.06%	8.58%	8.79%	8.63%
名古屋	名駅エリア	8.96%	7.97%	7.71%	7.32%	7.61%	7.60%	7.71%	7.87%	7.78%	7.54%	7.68%	7.45%	6.89%	
	伏見・丸の内エリア	11.28%	12.10%	12.52%	12.47%	11.80%	11.78%	12.15%	12.06%	12.51%	12.63%	12.25%	11.95%	11.90%	
	栄・久屋大通エリア	13.49%	13.84%	13.23%	13.47%	12.56%	13.58%	12.94%	12.36%	12.48%	12.56%	12.58%	12.43%	12.14%	
	平均値	11.24%	11.64%	11.55%	11.29%	11.10%	11.15%	11.10%	10.97%	11.11%	11.01%	11.05%	10.72%	10.49%	
大阪	北区	7.85%	8.28%	8.28%	9.10%	15.26%	14.41%	14.37%	13.97%	14.08%	13.97%	13.68%	13.62%	11.59%	
	西区	12.19%	11.21%	11.54%	11.62%	11.78%	12.21%	12.10%	12.14%	11.78%	11.55%	11.07%	10.88%	11.50%	
	中央区	12.90%	12.48%	12.72%	12.43%	12.24%	11.80%	12.09%	11.91%	11.26%	10.91%	10.86%	10.38%	10.36%	
	淀川区	9.02%	9.18%	8.63%	7.53%	7.24%	7.47%	7.76%	7.94%	8.86%	8.40%	7.53%	7.30%	8.90%	
	平均値	10.92%	10.69%	10.78%	10.76%	12.86%	12.34%	12.48%	12.28%	12.08%	11.81%	11.55%	11.27%	10.75%	
福岡	赤坂・薬院エリア	9.84%	9.89%	9.99%	9.40%	8.96%	8.62%	8.58%	9.82%	9.76%	9.41%	9.94%	9.54%	9.75%	
	天神エリア	8.34%	8.23%	8.34%	8.05%	7.66%	7.42%	7.27%	7.53%	7.27%	7.17%	6.71%	7.17%	7.23%	
	呉服町エリア	9.57%	8.83%	9.57%	8.39%	8.77%	8.51%	8.10%	9.10%	8.86%	9.43%	7.47%	7.35%	7.61%	
	博多駅前エリア	12.67%	13.08%	13.09%	12.82%	11.41%	11.53%	11.34%	10.60%	10.52%	10.44%	9.96%	10.30%	11.24%	
	博多駅東エリア	11.36%	11.40%	11.65%	11.01%	10.82%	10.64%	9.62%	9.42%	9.35%	9.87%	10.08%	9.97%	9.01%	
	平均値	10.33%	10.35%	10.39%	10.02%	9.46%	9.30%	9.00%	9.07%	8.99%	9.02%	8.71%	8.83%	8.90%	

### 【直近13カ月 推定成約賃料推移】

		2012/11	2012/12	2013/01	2013/02	2013/03	2013/04	2013/05	2013/06	2013/07	2013/08	2013/09	2013/10	2013/11	
札幌		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	8,190円	
仙台		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	8,566円	
東京	主要5区	千代田区	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	17,078円
		中央区	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	15,736円
		港区	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	16,014円
		新宿区	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	14,903円
		渋谷区	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	18,849円
		平均値	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	16,305円
		新築平均値	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	30,154円
	その他	品川区	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	13,234円
		豊島区	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	14,359円
		台東区	13,671円	13,128円	13,222円	13,062円	13,464円	13,392円	13,430円	13,157円	12,940円	12,778円	12,754円	12,540円	12,617円
江東区	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	10,757円		
	神奈川	横浜	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	10,650円
名古屋	名駅エリア	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	11,564円	
	伏見・丸の内エリア	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	9,020円	
	栄・久屋大通エリア	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	10,667円	
	平均値	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	9,767円	
大阪	北区	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	11,233円	
	西区	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	7,838円	
	中央区	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	8,954円	
	淀川区	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	8,376円	
	平均値	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	9,151円	
福岡	赤坂・薬院エリア	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	8,990円	
	天神エリア	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	9,847円	
	呉服町エリア	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	7,774円	
	博多駅前エリア	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	9,174円	
	博多駅東エリア	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	8,868円	
	平均値	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	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7.65%(前月比▲0.26ポイント)となりました。来春に向けての大型の動きが始めたことで8ヶ月ぶりに改善となりました。

推定成約賃料は8,190円(前月比+225円)となり、前月から大きく上昇しました。オーナーチェンジをしたビルが新規募集を開始した影響によるものです。

IT関連業種や新規出店の動きは活発ですが、20坪から30坪程度の小規模な動きにとどまっています。また、郊外から自社ビル売却などで札幌中心部へ移転する動きも見られており、来春移転への需要増に期待がかかります。

### 【仙台圏のポイント】

仙台市の平均空室率は11.96%(前月比▲0.21ポイント)となりました。仙台駅前エリアを中心に成約が進んだことで9カ月連続の改善となりました。

推定成約賃料は8,566円(前月比+10円)となりました。2カ月連続の上昇となりましたが、多くの物件では横ばいか値下がり傾向で推移しています。

2013年はオフィス市況の改善が進み、空室率はこの1年で1.84ポイント改善しました。今後も新規供給が少なく、郊外から仙台中心部への流入の動きもみられることから空室率の改善が期待できますが、推定成約賃料の値上がりに繋がるかは不透明な状況といえます。

### 【名古屋圏のポイント】

名古屋市平均空室率は10.49%(前月比▲0.23ポイント)となり、2カ月連続の改善となりました。各エリアで拡張移転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9,767円(前月比▲7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す状態が続いています。

名古屋駅周辺では開発中の大規模ビルを中心にニーズが高まっており、他エリアからの流入も多くなっています。また、栄・久屋大通エリアでも景況感の回復から大型の移転が増加しており、新築計画の大量供給前に既存ビルでどれだけ空室を消化できるか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10.75%(前月比▲0.52ポイント)となり、6カ月連続の改善となりました。大幅な改善となりましたが、募集状況非公開の大型新築物件の成約状況を新たに推定したことによるものです。

推定成約賃料は9,151円(前月比+38円)となり、4カ月連続の上昇となりました。成約、新規募集の動きが活発になっていますが、推定成約賃料には大きな影響は与えていません。

グランフロント大阪をはじめ大量供給の1年となりましたが、景況感の回復や低水準の賃料相場から空室の消化が進みました。しかし、依然として空室は多く、解約予定も散見されていることからオフィス市況の回復にはまだ一定の時間がかかるものと考えられます。

### 【福岡圏のポイント】

福岡市の平均空室率は8.90%(前月比+0.07ポイント)となりました。博多駅前エリアでの大型ビル再募集や小規模な募集の増加により、空室率は2カ月連続の上昇となりました。

推定成約賃料は9,091円(前月比▲56円)となりました。高額物件の募集終了で割安感のある物件が多くなり、推定成約賃料は2カ月連続の下落となりました。

来春に移転を計画するテナントの引き合いが、大型物件を中心に多く聞かれています。成約の増加による市況改善に期待したいところです。

## 《 データ概要 》

### ● 共通データ ●

調査期間：2013年11月1日～2013年11月30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）	：	381棟
仙台エリア	（仙台）	：	167棟
東京エリア	（東京）	：	10,425棟（新築ビル23棟を含む）
神奈川エリア	（横浜）	：	850棟
中部エリア	（名古屋圏）	：	1,237棟
大阪エリア	（大阪圏）	：	2,375棟
九州エリア	（福岡圏）	：	573棟
合計		：	16,008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