

2013年12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^{※1}は 7.45%(前月比▲0.45ポイント)～
～推定成約賃料^{※2}は 16,370円(前月比+65円)～

【その他都市圏】

～空室率は調査全都市圏で改善～
～推定成約賃料は小幅な値動きで推移～

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12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12月度の東京主要5区の平均空室率^{※1}は7.45%(前月比▲0.45ポイント)となりました。5カ月連続の改善となり、空室率は7パーセント台前半まで改善しました。

最も空室率が改善したのは中央区で6.96%(前月比▲1.11ポイント)となりました。新築ビルや大規模空室を抱えたビルで複数の成約があり、大幅な改善となりました。次いで新宿区9.11%(前月比▲0.87ポイント)となりました。大規模空室の募集停止や、成約が多く見られたことにより改善しています。ほか千代田区6.06%(前月比▲0.30ポイント)、港区8.55%(前月比▲0.28ポイント)と、それぞれ改善しています。

一方、渋谷区では募集物件が少なく、テナントの動きが少なくなったことから6.83%(前月比+0.14ポイント)と上昇しています。

推定成約賃料^{※2}は16,370円(前月比+65円)となりました。9カ月連続の値上がりとなりましたが、高価格帯の物件と低価格帯の物件の中間価格帯に成約が多いことによるものと推測され、市況全体の底上がりには至っていないようです。

新築ビル^{※3}の平均空室率は13.83%(前月比▲3.19ポイント)、推定成約賃料は29,750円(前月比▲404円)となりました。新築ビル竣工が無く、大型成約があったことで空室率は大きく改善しました。

2013年のオフィス市況は、空室率は1年間で1.28ポイントの改善となり、直近5カ月連続で改善するなど堅調に推移してきました。2014年の新築ビル供給棟数は30棟、供給面積^{※4}は15.7万坪となる見込みです。供給量は2013年に続き少ない水準となり、現時点では市況悪化に繋がるような懸念材料は見当たらないことから、2014年はオフィス市況のさらなる回復が期待されます。

- ・ 2013年12月1日から12月31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、2014年1月度(1月1日～1月31日)の調査結果は、2014年2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
※4: 新築供給面積…事務所専有部面積(共用部分を除いたネット面積)の集計

◆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】

		2012/12	2013/01	2013/02	2013/03	2013/04	2013/05	2013/06	2013/07	2013/08	2013/09	2013/10	2013/11	2013/12	
札幌		6.55%	6.37%	6.07%	5.89%	6.26%	6.59%	7.07%	7.11%	7.14%	7.71%	7.91%	7.65%	7.52%	
仙台		13.58%	13.84%	14.40%	14.34%	13.83%	13.81%	13.57%	13.02%	12.99%	12.66%	12.17%	11.96%	11.82%	
東京	主要5区	千代田区	7.01%	6.60%	6.64%	6.48%	6.46%	6.20%	6.15%	6.52%	6.24%	6.05%	6.22%	6.36%	6.06%
		中央区	8.96%	8.85%	9.34%	10.19%	10.07%	10.03%	9.68%	9.83%	9.56%	9.08%	8.53%	8.07%	6.96%
		港区	10.02%	10.06%	10.11%	9.90%	10.19%	10.13%	9.40%	9.10%	9.20%	9.19%	9.06%	8.83%	8.55%
		新宿区	10.99%	11.23%	10.79%	11.44%	11.27%	11.80%	11.68%	10.92%	10.52%	10.03%	10.24%	9.98%	9.11%
		渋谷区	6.19%	6.25%	5.36%	5.35%	4.77%	4.29%	4.37%	6.86%	6.88%	6.82%	6.79%	6.69%	6.83%
		平均値	8.73%	8.64%	8.59%	8.70%	8.69%	8.62%	8.31%	8.44%	8.29%	8.08%	8.04%	7.90%	7.45%
		新築平均値	27.65%	23.45%	22.69%	22.70%	17.39%	10.84%	11.99%	12.30%	16.26%	16.53%	18.55%	17.02%	13.83%
	その他	品川区	10.03%	9.98%	9.68%	11.35%	11.86%	11.56%	11.01%	10.93%	10.50%	10.74%	11.50%	11.42%	10.63%
		豊島区	5.40%	5.55%	5.85%	5.18%	5.53%	5.76%	6.24%	7.76%	7.13%	6.61%	5.56%	5.10%	5.04%
		台東区	4.66%	4.85%	4.56%	5.89%	5.20%	5.77%	5.50%	6.27%	6.34%	6.53%	6.40%	6.32%	5.99%
江東区	17.36%	16.61%	15.30%	15.15%	14.51%	13.76%	14.39%	14.34%	14.45%	14.40%	13.75%	13.49%	12.30%		
	神奈川	横浜	10.77%	10.36%	10.21%	10.77%	10.79%	10.71%	9.78%	9.40%	9.06%	8.58%	8.79%	8.63%	8.15%
名古屋	名駅エリア	7.97%	7.71%	7.32%	7.61%	7.60%	7.71%	7.87%	7.78%	7.54%	7.68%	7.45%	6.89%	6.61%	
	伏見・丸の内エリア	12.10%	12.52%	12.47%	11.80%	11.78%	12.15%	12.06%	12.51%	12.63%	12.25%	11.95%	11.90%	11.44%	
	栄・久屋大通エリア	13.84%	13.23%	13.47%	12.56%	13.58%	12.94%	12.36%	12.48%	12.56%	12.58%	12.43%	12.14%	11.24%	
	平均値	11.64%	11.55%	11.29%	11.10%	11.15%	11.10%	10.97%	11.11%	11.01%	11.05%	10.72%	10.49%	10.09%	
大阪	北区	8.28%	8.28%	9.10%	15.26%	14.41%	14.37%	13.97%	14.08%	13.97%	13.68%	13.62%	11.59%	11.45%	
	西区	11.21%	11.54%	11.62%	11.78%	12.21%	12.10%	12.14%	11.78%	11.55%	11.07%	10.88%	11.50%	11.43%	
	中央区	12.48%	12.72%	12.43%	12.24%	11.80%	12.09%	11.91%	11.26%	10.91%	10.86%	10.38%	10.36%	10.61%	
	淀川区	9.18%	8.63%	7.53%	7.24%	7.47%	7.76%	7.94%	8.86%	8.40%	7.53%	7.30%	8.90%	7.85%	
	平均値	10.69%	10.78%	10.76%	12.86%	12.34%	12.48%	12.28%	12.08%	11.81%	11.55%	11.27%	10.75%	10.71%	
福岡	赤坂・薬院エリア	9.89%	9.99%	9.40%	8.96%	8.62%	8.58%	9.82%	9.76%	9.41%	9.94%	9.54%	9.75%	9.51%	
	天神エリア	8.23%	8.34%	8.05%	7.66%	7.42%	7.27%	7.53%	7.27%	7.17%	6.71%	7.17%	7.23%	6.19%	
	呉服町エリア	8.83%	9.57%	8.39%	8.77%	8.51%	8.10%	9.10%	8.86%	9.43%	7.47%	7.35%	7.61%	9.84%	
	博多駅前エリア	13.08%	13.09%	12.82%	11.41%	11.53%	11.34%	10.60%	10.52%	10.44%	9.96%	10.30%	11.24%	10.95%	
	博多駅東エリア	11.40%	11.65%	11.01%	10.82%	10.64%	9.62%	9.42%	9.35%	9.87%	10.08%	9.97%	9.01%	9.29%	
	平均値	10.35%	10.39%	10.02%	9.46%	9.30%	9.00%	9.07%	8.99%	9.02%	8.71%	8.83%	8.90%	8.82%	

【直近13カ月 推定成約賃料推移】

		2012/12	2013/01	2013/02	2013/03	2013/04	2013/05	2013/06	2013/07	2013/08	2013/09	2013/10	2013/11	2013/12	
札幌		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	8,182円	
仙台		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	8,637円	
東京	主要5区	千代田区	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	17,028円
		中央区	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	15,940円
		港区	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	16,000円
		新宿区	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	15,009円
		渋谷区	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	19,097円
		平均値	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	16,370円
		新築平均値	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	29,750円
	その他	品川区	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	13,290円
		豊島区	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	14,333円
		台東区	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	12,617円	12,400円
江東区	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	10,655円		
	神奈川	横浜	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	10,635円
名古屋	名駅エリア	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	11,538円	
	伏見・丸の内エリア	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	8,952円	
	栄・久屋大通エリア	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	10,609円	
	平均値	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	9,717円	
大阪	北区	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	11,127円	
	西区	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	7,806円	
	中央区	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	9,067円	
	淀川区	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	8,438円	
	平均値	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	9,165円	
福岡	赤坂・薬院エリア	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	8,900円	
	天神エリア	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	9,869円	
	呉服町エリア	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	7,860円	
	博多駅前エリア	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	9,297円	
	博多駅東エリア	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	8,739円	
	平均値	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	9,071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7.52%(前月比▲0.13ポイント)となりました。小規模の新規出店や館内増床の動きが見られたことで空室率は2カ月連続の改善となりました。

推定成約賃料は8,182円(前月比▲8円)となり、横ばいで推移しています。大型空室を抱えたビルでキャンペーンによる値下げや長期フリーレントを付与する動きが見られています。

2014年8月には「札幌三井JPビル」が竣工を予定しています。札幌では8年ぶりの大規模供給となり、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11.82%(前月比▲0.14ポイント)となりました。仙台駅東口での大型成約などにより10カ月連続の改善となりました。

推定成約賃料は8,637円(前月比+71円)となり、3カ月連続の上昇となりました。一部の築浅物件に値上がりの動きが見られますが、おおむね横ばいで推移しています。

2014年は1棟の新築ビルが予定しています。供給面積は少なく、オフィス市況に与える影響はほとんど見られないものと考えられます。

【名古屋圏のポイント】

名古屋市平均空室率は10.09%(前月比▲0.40ポイント)となり、3カ月連続の改善となりました。拡張移転が多く見られており、市内3エリア全てで空室が改善となりました。

推定成約賃料は9,717円(前月比▲50円)となりました。成約が多くあったことにより、若干の値上がりとなりました。

2014年は新築ビル供給の予定がありません。2015年に名駅エリアで竣工予定の大規模物件「大名古屋ビルヂング」、「JPタワー名古屋」の募集本格化が見込まれており、大型テナントをめぐる争奪戦が激化するものと予想されます。

【大阪圏のポイント】

大阪市の平均空室率は10.71%(前月比▲0.04ポイント)となり、7カ月連続の改善となりました。淀川区で大型成約があったほかは動きの少ない月となりました。

推定成約賃料は9,165円(前月比+14円)となりました。動きが少なく、賃料水準に大きな変動は見られませんでした。5カ月連続の上昇となっています。

2014年の新規供給は3棟が予定されています。2013年の大量供給から一転して供給が少なくなることで、2013年竣工の大規模ビルや、既存ビル空室の消化が期待されます。

【福岡圏のポイント】

福岡市の平均空室率は8.82%(前月比▲0.08ポイント)となりました。天神エリアなどで成約が相次いだことにより、空室率は若干の改善となりました。

推定成約賃料は9,071円(前月比▲20円)となりました。一部エリアで大型ビルの募集再開による値上がりの動きが見られたものの、全体では3カ月連続の下落となりました。

2014年の新規供給は1棟が予定されています。供給量は小さいことから既存ビルの空室解消が期待されます。

《 データ概要 》

● 共通データ ●

調査期間：2013年12月1日～2013年12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）	：	388棟	
仙台エリア	（仙台）	：	166棟	
東京エリア	（東京）	：	10,424棟	（新築ビル23棟を含む）
神奈川エリア	（横浜）	：	846棟	
中部エリア	（名古屋圏）	：	1,241棟	
大阪エリア	（大阪圏）	：	2,368棟	
九州エリア	（福岡圏）	：	575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