

2016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※1は 3.81%(前月比+0.41%)～
～平均推定成約賃料※2は 18,841円(前月比+421円)～

その他都市圏

～平均空室率は名古屋、大阪、福岡エリアで改善～
～平均推定成約賃料はほぼ横ばい～

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は、2016年10月度の全国6大都市圏(東京、名古屋、大阪、福岡、札幌、仙台)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

東京主要5区の平均空室率※1は3.81%(前月比+0.41%)と増加しました。新築ビルの竣工によって8か月ぶりとなる上昇に転じました。

5区のうち3区で空室率が上昇しており、中央区では4.47%(前月比+2.17%)と大幅に増加。まとまった新規募集があった影響が数値に反映されました。新宿区では2.41%(前月比+0.33%)と上昇。依然として空室の少ない状況ながら、新規供給の増加によって空室率が増えています。港区では5.19%(前月比+0.23%)と上昇し、3か月ぶりに5%台に入っています。

千代田区は2.90%(前月比▲0.08%)とわずかに改善。4か月連続で空室率が低下しました。移転ニーズが高く、堅調な市況となっています。渋谷区では3.20%(前月比▲0.05%)と横ばいとなりました。

平均推定成約賃料※2は18,841円(前月比+421円)と上昇しました。ハイスペックビルの新規募集が賃料相場を押し上げました。

新築ビル※3の平均空室率は19.60%(前月比+14.88%)と大幅に上昇しました。当月は大規模ビルの竣工が重なった影響で空室率が増加しています。平均推定成約賃料は38,362円(前月比+9114円)と上昇。高価格物件の募集がスタートしたことで賃料相場が値上がりしています。

東京主要5区では、8か月間続いていた空室率の改善が止まり、大きく反発しています。当月竣工ビルの大型募集に加え、新築ビルへの借り換えによる二次空室の影響によって募集面積が増加しました。今後も大型ビルの竣工が控えているため、空室率への影響が予測されます。

- ・ 2016年10月1日から10月31日の期間に、テナント募集を行なった合計9,719棟を対象に調査を実施(事務所のみ)。
- ・ 次回、2016年11月度(11月1日～11月30日)の調査結果は、2016年12月初旬に発表いたします。
当内容はビルディンググループ グループサイト(<http://www.building.co.jp>)で、毎月開示しています。
本リリースやバックナンバーも掲載しておりますので、併せてご参照ください。

※1：平均空室率 …基準階床面積100坪以上のビル
※2：平均推定成約賃料…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
〒100-0013 東京都千代田区霞が関三丁目8番1号 虎の門三井ビル6階
TEL:03-6361-9011 FAX:03-6361-5090
<http://www.building.co.jp>

直近13カ月 空室率推移

		2015/10	2015/11	2015/12	2016/01	2016/02	2016/03	2016/04	2016/05	2016/06	2016/07	2016/08	2016/09	2016/10	
東京	主要5区	千代田区	3.30%	3.32%	3.41%	3.27%	3.55%	3.51%	3.48%	3.33%	3.42%	3.36%	3.18%	2.98%	2.90%
		中央区	5.36%	5.34%	5.30%	3.37%	3.38%	3.20%	3.45%	3.51%	2.85%	2.71%	2.33%	2.30%	4.47%
		港区	5.82%	5.10%	5.24%	5.22%	5.47%	5.24%	5.04%	5.18%	5.16%	5.20%	4.99%	4.96%	5.19%
		新宿区	3.71%	3.62%	2.81%	3.28%	2.81%	3.27%	3.16%	2.60%	3.11%	2.57%	2.20%	2.08%	2.41%
		渋谷区	2.50%	2.43%	2.78%	2.58%	2.41%	2.47%	2.45%	2.42%	2.52%	2.70%	2.97%	3.25%	3.20%
		平均値	4.39%	4.16%	4.14%	3.84%	3.93%	3.89%	3.84%	3.76%	3.73%	3.67%	3.47%	3.40%	3.81%
		新築平均値	28.89%	22.14%	23.65%	14.13%	14.45%	7.47%	6.28%	6.90%	5.91%	5.73%	5.55%	4.72%	19.60%
	その他	品川区	9.77%	10.02%	9.46%	9.61%	9.15%	8.93%	9.38%	9.41%	8.05%	7.70%	7.37%	6.94%	6.30%
		豊島区	1.95%	1.77%	1.70%	1.69%	1.26%	1.17%	1.44%	1.40%	1.75%	2.10%	2.69%	3.08%	2.99%
		台東区	7.07%	7.71%	7.60%	7.28%	7.56%	7.34%	6.47%	6.35%	6.35%	6.56%	7.17%	6.57%	8.01%
江東区		8.48%	7.66%	7.38%	6.84%	5.52%	5.49%	6.05%	5.77%	6.62%	7.15%	6.97%	7.23%	6.79%	
神奈川	横浜	8.38%	8.34%	7.99%	7.93%	8.19%	8.25%	7.92%	7.90%	6.61%	5.92%	5.71%	4.64%	5.37%	
名古屋	名駅エリア	6.02%	5.98%	7.09%	6.91%	6.49%	6.06%	6.20%	6.75%	6.26%	5.98%	5.82%	5.91%	5.93%	
	伏見・丸の内エリア	5.29%	5.29%	6.14%	6.89%	6.86%	6.74%	6.81%	6.72%	5.82%	5.95%	5.23%	4.50%	4.34%	
	栄・久屋大通エリア	6.85%	5.71%	6.20%	6.13%	7.29%	7.15%	7.05%	6.76%	6.67%	6.28%	6.03%	5.61%	5.66%	
	平均値	6.09%	6.34%	6.75%	6.68%	6.78%	6.61%	6.62%	6.71%	6.28%	6.10%	5.78%	5.49%	5.47%	
大阪	北区	6.28%	5.47%	5.57%	5.15%	4.75%	4.60%	5.38%	5.40%	5.40%	4.91%	4.58%	4.41%	4.26%	
	西区	8.86%	8.18%	7.76%	7.32%	6.93%	6.89%	7.01%	6.29%	6.36%	6.02%	5.99%	6.08%	5.90%	
	中央区	8.79%	8.63%	8.79%	8.42%	8.26%	7.96%	7.65%	7.51%	7.63%	7.03%	6.79%	6.41%	5.93%	
	淀川区	4.77%	4.31%	4.25%	4.02%	4.32%	3.11%	3.12%	3.40%	3.39%	3.21%	3.09%	3.13%	3.09%	
	平均値	7.51%	7.04%	7.10%	6.73%	6.51%	6.20%	6.35%	6.26%	6.31%	5.89%	5.58%	5.36%	5.07%	
福岡	赤坂・薬院エリア	4.70%	4.73%	4.77%	4.64%	4.77%	4.20%	3.83%	3.68%	4.53%	4.28%	4.46%	4.27%	2.66%	
	天神エリア	3.52%	3.62%	3.90%	4.26%	3.90%	3.54%	3.27%	3.36%	3.30%	3.32%	3.12%	3.31%	3.14%	
	呉服町エリア	6.24%	5.60%	5.37%	5.36%	5.37%	5.77%	5.39%	5.14%	4.85%	3.43%	3.20%	2.42%	2.19%	
	博多駅前エリア	4.28%	4.11%	4.34%	4.16%	4.34%	4.09%	3.81%	3.96%	4.21%	4.00%	3.97%	3.71%	3.89%	
	博多駅東エリア	6.28%	5.75%	6.18%	5.94%	6.18%	5.32%	4.51%	4.38%	4.87%	4.22%	4.26%	4.35%	4.01%	
	平均値	4.81%	4.56%	4.75%	4.82%	4.69%	4.50%	4.14%	4.11%	4.29%	4.00%	3.96%	3.83%	3.48%	
札幌	4.74%	4.78%	4.63%	4.53%	4.36%	3.92%	3.90%	3.75%	3.46%	3.50%	3.12%	2.97%	3.07%		
仙台	8.76%	9.01%	8.68%	8.82%	8.23%	8.18%	8.02%	8.09%	7.95%	7.68%	7.34%	7.11%	7.41%		

直近13カ月 推定成約賃料推移

		2015/10	2015/11	2015/12	2016/01	2016/02	2016/03	2016/04	2016/05	2016/06	2016/07	2016/08	2016/09	2016/10	
東京	主要5区	千代田区	19,054円	19,005円	18,943円	18,721円	18,233円	18,233円	18,765円	19,150円	19,069円	19,726円	18,671円	18,852円	19,081円
		中央区	17,693円	17,879円	17,759円	17,432円	17,476円	17,475円	18,914円	19,082円	19,029円	17,491円	17,832円	17,818円	18,351円
		港区	17,890円	18,049円	17,862円	18,084円	18,120円	18,131円	18,023円	17,383円	17,675円	18,537円	18,601円	18,040円	18,593円
		新宿区	14,759円	14,777円	14,938円	15,688円	15,890円	15,721円	15,569円	15,736円	15,586円	15,555円	15,534円	15,649円	16,222円
		渋谷区	22,455円	22,843円	22,653円	22,109円	21,694円	21,936円	22,286円	22,189円	21,659円	21,966円	22,053円	22,851円	23,310円
		平均値	18,214円	18,271円	18,496円	18,191円	18,077円	18,095円	18,600円	18,537円	18,450円	18,456円	18,400円	18,420円	18,841円
		新築平均値	32,948円	32,574円	32,484円	31,000円	30,909円	31,321円	30,043円	29,900円	26,949円	34,538円	33,210円	29,248円	38,362円
	その他	品川区	14,661円	14,661円	14,541円	14,458円	14,360円	14,403円	14,448円	14,517円	14,786円	14,453円	14,685円	14,635円	14,645円
		豊島区	15,287円	15,585円	15,626円	15,654円	14,983円	14,933円	15,012円	15,117円	15,590円	15,038円	15,057円	15,190円	15,914円
		台東区	13,370円	13,748円	13,708円	13,815円	13,646円	13,817円	14,336円	14,483円	14,185円	14,940円	15,007円	14,880円	14,356円
江東区		10,277円	10,286円	10,173円	10,315円	10,353円	10,343円	10,517円	10,486円	10,631円	10,804円	10,719円	10,551円	10,471円	
神奈川	横浜	10,349円	10,264円	10,407円	10,591円	10,634円	10,659円	10,627円	10,683円	10,584円	10,692円	10,665円	10,745円	10,814円	
名古屋	名駅エリア	12,587円	13,059円	13,626円	13,540円	13,596円	13,890円	14,601円	14,544円	14,424円	14,122円	14,296円	14,434円	14,284円	
	伏見・丸の内エリア	9,065円	8,939円	9,057円	9,171円	9,230円	9,479円	9,562円	9,406円	9,454円	9,421円	9,621円	9,478円	9,440円	
	栄・久屋大通エリア	10,606円	10,434円	10,481円	10,716円	10,796円	10,452円	10,493円	10,156円	10,411円	10,304円	10,261円	10,195円	10,363円	
	平均値	9,822円	9,911円	9,934円	10,025円	10,013円	9,983円	10,152円	10,044円	10,145円	10,061円	10,146円	10,018円	9,986円	
大阪	北区	10,909円	10,879円	10,770円	10,513円	10,555円	10,483円	10,716円	10,582円	10,730円	9,812円	9,706円	9,818円	9,746円	
	西区	8,342円	8,323円	8,318円	8,310円	8,273円	8,266円	8,386円	8,395円	8,503円	8,467円	8,364円	8,439円	8,505円	
	中央区	9,418円	9,480円	9,489円	9,474円	9,541円	9,462円	9,433円	9,486円	9,497円	9,395円	9,486円	9,527円	9,551円	
	淀川区	8,004円	8,023円	7,996円	8,450円	8,395円	8,380円	8,582円	8,475円	8,517円	8,493円	8,493円	8,546円	8,658円	
	平均値	9,327円	9,349円	9,330円	9,375円	9,433円	9,369円	9,456円	9,454円	9,513円	9,200円	9,199円	9,252円	9,262円	
福岡	赤坂・薬院エリア	10,085円	9,897円	10,375円	10,341円	10,287円	10,403円	10,521円	10,664円	10,490円	10,394円	10,394円	10,026円	10,313円	
	天神エリア	10,483円	10,756円	10,751円	10,887円	11,012円	10,892円	11,503円	11,281円	10,911円	11,050円	11,341円	11,230円	11,384円	
	呉服町エリア	8,300円	8,333円	8,595円	8,583円	8,382円	8,129円	8,093円	8,300円	8,370円	8,306円	8,250円	7,423円	7,750円	
	博多駅前エリア	9,508円	9,699円	9,629円	9,902円	9,797円	9,640円	9,632円	9,662円	9,786円	9,773円	9,730円	9,564円	9,667円	
	博多駅東エリア	8,188円	7,883円	7,951円	8,826円	8,127円	8,139円	8,128円	8,195円	8,104円	7,983円	7,977円	8,017円	7,866円	
	平均値	9,102円	9,141円	9,212円	9,383円	9,333円	9,289円	9,408円	9,459円	9,486円	9,403円	9,433円	9,286円	9,234円	
札幌	8,539円	8,525円	8,504円	8,561円	8,625円	8,547円	8,656円	8,511円	8,502円	8,706円	8,308円	8,444円	8,432円		
仙台	8,632円	8,627円	8,555円	8,617円	8,700円	8,723円	8,666円	8,751円	8,905円	8,708円	8,732円	8,647円	8,690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)

名古屋エリアのポイント

名古屋エリアの平均空室率は5.47%(前月比▲0.02%)とほぼ横ばいで推移しました。郊外の自社ビルや、栄エリアから名古屋駅エリアへの大型移転があった影響でわずかに改善しています。

平均推定成約賃料は10,002円(前月比▲16円)と低下しました。名古屋駅前エリアでの高価格帯の成約によって賃料相場を押し下げました。

名古屋エリアでは自社ビルからの移転や新規出店が多く、成約面積が供給面積を上回りました。名古屋駅エリアの大型物件が当月に竣工し、移転する企業が集中する伏見エリアにて二次空室の発生が懸念されます。

大阪エリアのポイント

大阪エリアの平均空室率は5.12%(前月比▲0.24%)と改善しました。大型のハイグレードビルで成約があった影響が数値に反映されました。

平均推定成約賃料は9,267円(前月比+15円)と微増しています。全エリアで空室率が改善していることから値上がり基調となっています。

大阪エリアでは大型区画の募集が減少しているなか、周辺エリアのニーズが高まっています。淀川区においては空室率が2%台に入っており、今後も堅調な市況で推移するものと予測されます。

福岡エリアのポイント

福岡エリアの平均空室率は3.70%(前月比▲0.13%)と改善しています。館内増床用に募集を停止するビルもあり、4ヵ月連続で低下しています。

平均推定成約賃料は9,180円(前月比▲106円)と下落。高水準ビルの成約が多く、中型以下の募集が多いことが成約賃料の低下につながっています。

福岡エリアでは大型ビル建替え計画の影響により、成約面積が供給面積を上回っています。定借物件からの移転が増加しており、需要がさらに高まる見通しです。博多駅前通りの陥没事故の影響によって、リスク回避に伴う移転の動きも予測されます。

札幌エリアのポイント

札幌エリアの平均空室率は3.10%(前月比+0.13%)と上昇しています。大規模ビルで成約がありましたが、空室率は4ヵ月ぶりに上昇に転じています。

平均推定成約賃料は8,432円(前月比▲12円)とほぼ横ばい。新規募集、成約面積ともに3ヵ月連続での高水準で推移しています。

札幌エリアは2017年1月竣工の新築ビルへの移転に伴う二次空室、約360坪が募集に出てくることが想定されますが、需要の高まりを背景に引き続き低い空室率が予想されます。

仙台エリアのポイント

仙台エリアの平均空室率は7.41%(前月比+0.30%)と上昇しました。勾当台エリアにて800坪の解約があり、空室率が上昇した要因となりました。

平均推定成約賃料は8,690円(前月比+43円)と上昇基調です。低価格帯の大型成約があり、募集賃料が上昇しています。

仙台エリアでは仙台駅近くの物件を中心に成約賃料が上昇しています。移転ニーズのエリアに偏りがあるため、仙台駅近くの物件や高層ビルに対して、駅から遠い物件や経年ビルとの二極化が広がることが想定されます。

《 データ概要 》

● 共通データ ●

調査期間：2016年10月1日～2016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）
※平均推定成約賃料のみ（共益費込み）

● 調査棟数 ●

		(新築ビル)
東京エリア	: 5,030棟	(27棟)
横浜エリア	: 728棟	(-)
名古屋エリア	: 962棟	(3棟)
大阪エリア	: 2,067棟	(1棟)
福岡エリア	: 452棟	(3棟)
札幌エリア	: 318棟	(1棟)
仙台エリア	: 179棟	(-)
合計	: 9,719棟	(35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