

2016年9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 3.40%(前月比▲0.07%)～
～平均推定成約賃料※2は 18,420円(前月比+20円)～

その他都市圏

～平均空室率は名古屋、大阪、福岡、札幌、仙台エリアで改善～
～平均推定成約賃料は大阪、札幌で上昇～

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9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3.40%(前月比▲0.07%)と微減。7か月連続で改善しています。当月は中型から大型のビルで多くの成約があり、空室率の低下につながりました。

最も空室率が下がったのは千代田区で2.98%(前月比▲0.20%)と改善。2008年以来となる空室率2%台となりました。新築大規模ビルで成約があり、大型ビルでも成約が進んだ結果が数値に反映されました。続いて新宿区が2.08%(前月比▲0.12%)と東京主要5区で最も低い空室率となりました。新規供給がほとんどないなかで成約が進んだことで空室面積が減少しています。港区は4.96%(前月比▲0.03%)、中央区は2.30%(前月比▲0.03%)といずれも微減しました。ともに供給量と成約面積が同水準で推移しており、横ばいの結果となりました。

一方、渋谷区では3.25%(前月比+0.28%)と上昇。4か月連続で空室率が増加しています。大型ビルでの新規募集が複数出た影響で空室率が3%台まで上がっています。

平均推定成約賃料※2は18,420円(前月比+20円)とほぼ横ばいで推移しています。成約面積が前月比で大幅に減少し、大規模な移転や借り換えの動きが少なかったことで推定成約賃料に影響が出ませんでした。

新築ビル※3の平均空室率は4.72%(前月比▲0.83%)と改善しました。当月は新築の新規供給がなく、大規模ビルが満室となったことで空室率が大幅に低下しています。平均推定成約賃料は29,248円(前月比▲3,962円)と大幅に下落。高価格帯物件で変動があった影響が数値に反映されました。

東京主要5区では、空室率の改善が進んでいます。小幅な低下が7か月連続で続いており、前年比では1.38%の低下となっています。エリア全体の空室減少にともない、成約面積も減少していますが、新築ビルの竣工による移転ニーズが高まることが予測されます。大手企業の業務提携や外資系大手の日本企業買収など日本経済もめまぐるしく変化しており、今後のオフィスビル市況のさらなる活性化に期待されます。

- ・ 2016年9月1日から9月30日の期間に、テナント募集を行なった合計9,753棟を対象に調査を実施(事務所のみ)。
- ・ 次回、2016年10月度(10月1日～10月31日)の調査結果は、2016年11月中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。
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

			2015/09	2015/10	2015/11	2015/12	2016/01	2016/02	2016/03	2016/04	2016/05	2016/06	2016/07	2016/8	2016/09
東京	主要5区	千代田区	3.55%	3.30%	3.32%	3.41%	3.27%	3.55%	3.51%	3.48%	3.33%	3.42%	3.36%	3.18%	2.98%
		中央区	5.65%	5.36%	5.34%	5.30%	3.37%	3.38%	3.20%	3.45%	3.51%	2.85%	2.71%	2.33%	2.30%
		港区	6.68%	5.82%	5.10%	5.24%	5.22%	5.47%	5.24%	5.04%	5.18%	5.16%	5.20%	4.99%	4.96%
		新宿区	3.77%	3.71%	3.62%	2.81%	3.28%	2.81%	3.27%	3.16%	2.60%	3.11%	2.57%	2.20%	2.08%
		渋谷区	2.31%	2.50%	2.43%	2.78%	2.58%	2.41%	2.47%	2.45%	2.42%	2.52%	2.70%	2.97%	3.25%
		平均値	4.78%	4.39%	4.16%	4.14%	3.84%	3.93%	3.89%	3.84%	3.76%	3.73%	3.67%	3.47%	3.40%
		新築平均値	28.15%	28.89%	22.14%	23.65%	14.13%	14.45%	7.47%	6.28%	6.90%	5.91%	5.73%	5.55%	4.72%
	その他	品川区	9.19%	9.77%	10.02%	9.46%	9.61%	9.15%	8.93%	9.38%	9.41%	8.05%	7.70%	7.37%	6.94%
		豊島区	1.63%	1.95%	1.77%	1.70%	1.69%	1.26%	1.17%	1.44%	1.40%	1.75%	2.10%	2.69%	3.08%
		台東区	6.82%	7.07%	7.71%	7.60%	7.28%	7.56%	7.34%	6.47%	6.35%	6.35%	6.56%	7.17%	6.57%
		江東区	10.09%	8.48%	7.66%	7.38%	6.84%	5.52%	5.49%	6.05%	5.77%	6.62%	7.15%	6.97%	7.23%
神奈川		横浜	8.23%	8.38%	8.34%	7.99%	7.93%	8.19%	8.25%	7.92%	7.90%	6.61%	5.92%	5.71%	4.64%
名古屋	名駅エリア	6.22%	6.02%	5.98%	7.09%	6.91%	6.49%	6.06%	6.20%	6.75%	6.26%	5.98%	5.82%	5.91%	
	伏見・丸の内エリア	5.31%	5.29%	5.29%	6.14%	6.89%	6.86%	6.74%	6.81%	6.72%	5.82%	5.95%	5.23%	4.50%	
	栄・久屋大通エリア	6.75%	6.85%	5.71%	6.20%	6.13%	7.29%	7.15%	7.05%	6.76%	6.67%	6.28%	6.03%	5.61%	
	平均値	6.43%	6.09%	6.34%	6.75%	6.68%	6.78%	6.61%	6.62%	6.71%	6.28%	6.10%	5.78%	5.49%	
大阪	北区	6.94%	6.28%	5.47%	5.57%	5.15%	4.75%	4.60%	5.38%	5.40%	5.40%	4.91%	4.58%	4.41%	
	西区	8.91%	8.86%	8.18%	7.76%	7.32%	6.93%	6.89%	7.01%	6.29%	6.36%	6.02%	5.99%	6.08%	
	中央区	9.43%	8.79%	8.63%	8.79%	8.42%	8.26%	7.96%	7.65%	7.51%	7.63%	7.03%	6.79%	6.41%	
	淀川区	5.66%	4.77%	4.31%	4.25%	4.02%	4.32%	3.11%	3.12%	3.40%	3.39%	3.21%	3.09%	3.13%	
	平均値	8.12%	7.51%	7.04%	7.10%	6.73%	6.51%	6.20%	6.35%	6.26%	6.31%	5.89%	5.58%	5.36%	
福岡	赤坂・薬院エリア	5.27%	4.70%	4.73%	4.77%	4.64%	4.77%	4.20%	3.83%	3.68%	4.53%	4.28%	4.46%	4.27%	
	天神エリア	3.51%	3.52%	3.62%	3.90%	4.26%	3.90%	3.54%	3.27%	3.36%	3.30%	3.32%	3.12%	3.31%	
	呉服町エリア	5.93%	6.24%	5.60%	5.37%	5.36%	5.37%	5.77%	5.39%	5.14%	4.85%	3.43%	3.20%	2.42%	
	博多駅前エリア	4.89%	4.28%	4.11%	4.34%	4.16%	4.34%	4.09%	3.81%	3.96%	4.21%	4.00%	3.97%	3.71%	
	博多駅東エリア	6.78%	6.28%	5.75%	6.18%	5.94%	6.18%	5.32%	4.51%	4.38%	4.87%	4.22%	4.26%	4.35%	
	平均値	5.12%	4.81%	4.56%	4.75%	4.82%	4.69%	4.50%	4.14%	4.11%	4.29%	4.00%	3.96%	3.83%	
札幌		4.93%	4.74%	4.78%	4.63%	4.53%	4.36%	3.92%	3.90%	3.75%	3.46%	3.50%	3.12%	2.97%	
仙台		9.08%	8.76%	9.01%	8.68%	8.82%	8.23%	8.18%	8.02%	8.09%	7.95%	7.68%	7.34%	7.11%	

直近13カ月 推定成約賃料推移

			2015/09	2015/10	2015/11	2015/12	2016/01	2016/02	2016/03	2016/04	2016/05	2016/06	2016/07	2016/8	2016/09
東京	主要5区	千代田区	18,601円	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
		中央区	17,952円	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
		港区	17,946円	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
		新宿区	15,042円	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
		渋谷区	22,472円	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
		平均値	18,246円	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
		新築平均値	32,188円	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
	その他	品川区	14,743円	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
		豊島区	15,157円	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
		台東区	13,418円	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
江東区		10,267円	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	
神奈川		横浜	10,427円	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
名古屋	名駅エリア	12,544円	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	
	伏見・丸の内エリア	8,837円	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	
	栄・久屋大通エリア	10,799円	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	
	平均値	9,752円	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	
大阪	北区	10,993円	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	
	西区	8,363円	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	
	中央区	9,706円	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	
	淀川区	8,029円	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	
	平均値	9,490円	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	
福岡	赤坂・薬院エリア	10,130円	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	
	天神エリア	10,403円	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	
	呉服町エリア	8,179円	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	
	博多駅前エリア	9,594円	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	
	博多駅東エリア	8,208円	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	
	平均値	9,172円	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	
札幌		8,570円	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	
仙台		8,666円	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	

(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5.49%（前月比▲0.29%）と改善しました。自社ビルからの移転や、大型拡張移転の影響が数値に反映されました。

平均推定成約賃料は10,018円（前月比▲128円）と下落しました。高価格帯の物件での成約が、賃料相場を押し下げました。

名古屋エリアでは、大型物件の竣工を11月に控えており、移転する企業による二次空室が予測されます。なかでも伏見エリアに集中していることから今後の動向が懸念されます。

大阪エリアのポイント

大阪エリアの平均空室率は5.36%（前月比▲0.22%）と3ヵ月連続の改善となりました。館内増床や高グレード物件での成約が進んだことで空室率が低下しています。

平均推定成約賃料は9,252円（前月比+53円）とほぼ横ばいで推移しています。各エリアとも大きな動きがなく、賃料相場にも変化がありませんでした。

大阪エリアでは全域で空室率が改善傾向にあり、今後も改善が予測されます。北区では大型ビルが来春竣工する予定ですが、空室解消が進んでおり、大幅な空室率の上昇がなさそうです。

福岡エリアのポイント

福岡エリアの平均空室率は3.83%（前月比▲0.13%）と3ヵ月連続で改善しました。大型ビルで複数の契約があった影響と考えられます。

平均推定成約賃料は9,286円（前月比▲147円）と下落しました。主要大型ビルでの空室減少が、募集賃料の下落につながっています。

福岡エリアでは立ち退き等による成約が目立ち、成約面積が供給面積を上回る活発な月となりました。建替え計画も複数棟で進行しており、今後は大型ビルでの移転が活性化することが予測されます。

札幌エリアのポイント

札幌エリアの平均空室率は2.97%（前月比▲0.15%）と2ヵ月連続で改善しています。大型ビルで成約が進んだことで空室率が大幅に低下しています。

平均推定成約面積は8,444円（前月比+136円）と値上がりしました。空室率の減少にともない微増となりました。

札幌エリアでは、成約面積が供給面積を上回りました。堅調な企業の移転ニーズや新規出店ニーズがあり、空室率の改善は今後も続く見通しです。

仙台エリアのポイント

仙台エリアの平均空室率は7.11%（前月比▲0.23%）と改善しました。仙台駅周辺にて大型の成約があり、空室率が低下しました。

平均推定成約賃料は8,647円（前月比▲85円）とほぼ横ばいながら微減しました。低価格帯の物件で動きがありましたが、全体の数値に影響はありませんでした。

仙台エリアでは4ヵ月連続で成約面積が新規募集面積を上回っており、空室率は改善傾向です。駅前の高層ビルや空室率が改善したビルでは賃料値上げに踏み切る動きもあり、今後も上昇気配は続くものと予測されます。

《 データ概要 》

● 共通データ ●

調査期間：2016年9月1日～2016年9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）
※平均推定成約賃料のみ（共益費込み）

● 調査棟数 ●

東京エリア	：	5,022棟（新築ビル24棟を含む）
横浜エリア	：	724棟
名古屋エリア	：	968棟
大阪エリア	：	2,067棟
福岡エリア	：	475棟
札幌エリア	：	317棟
仙台エリア	：	180棟
合計	：	9,753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