

2014年1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 7.23%(前月比▲0.22ポイント)～

～推定成約賃料^{※2}は 16,432円(前月比+62円)～

【その他都市圏】

～空室率は札幌、仙台、大阪、福岡で改善～

～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、2014年1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】

2014年1月度の東京主要5区の平均空室率^{※1}は7.23%(前月比▲0.22ポイント)となり、6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新宿区で8.11%(前月比▲1.00ポイント)となりました。大型成約や大規模空室の募集停止などにより大幅な改善となり、2011年9月以来の8パーセント台となりました。次いで渋谷区6.26%(前月比▲0.57ポイント)、千代田区5.55%(前月比▲0.51ポイント)となりました。渋谷区では新規募集が少なかったことによる改善、千代田区では複数の大型成約により改善となりました。

一方、港区では新築ビルの竣工や新築ビルなどへの移転による大型解約により、8.89%(前月比+0.34ポイント)と上昇、中央区ではエリア外への転出による解約などにより7.18%(前月比+0.22ポイント)と上昇しています。

推定成約賃料^{※2}は16,432円(前月比+62円)となりました。値ごろ感のある物件で成約が進み空室が減少していることや高価格帯物件の新規募集により、10カ月連続の値上がりとなりました。

新築ビル^{※3}の平均空室率は15.57%(前月比+1.74ポイント)、推定成約賃料は29,077円(前月比▲673円)となりました。1月度は3棟の新築ビルが竣工、一部に空室を残したことにより空室率は上昇となりました。

空室率は6カ月連続の改善となり、6パーセント台が目前まで迫ってきました。大型移転や統合移転など、まとまった面積の動きが多く聞かれています。また、館内増床も増加しており、好調な企業業績や依然として低水準の賃料を背景に、テナント企業の拡張意欲が高まっていることが伺えます。

- ・ 2014年1月1日から1月31日の期間に、テナント募集を行った合計15,904棟を対象に調査を実施(事務所のみ)
- ・ 次回、2014年2月度(2月1日～2月28日)の調査結果は、2014年3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。
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: 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】

		2013/01	2013/02	2013/03	2013/04	2013/05	2013/06	2013/07	2013/08	2013/09	2013/10	2013/11	2013/12	2014/1	
札幌		6.37%	6.07%	5.89%	6.26%	6.59%	7.07%	7.11%	7.14%	7.71%	7.91%	7.65%	7.52%	7.46%	
仙台		13.84%	14.40%	14.34%	13.83%	13.81%	13.57%	13.02%	12.99%	12.66%	12.17%	11.96%	11.82%	11.75%	
東京	主要5区	千代田区	6.60%	6.64%	6.48%	6.46%	6.20%	6.15%	6.52%	6.24%	6.05%	6.22%	6.36%	6.06%	5.55%
		中央区	8.85%	9.34%	10.19%	10.07%	10.03%	9.68%	9.83%	9.56%	9.08%	8.53%	8.07%	6.96%	7.18%
		港区	10.06%	10.11%	9.90%	10.19%	10.13%	9.40%	9.10%	9.20%	9.19%	9.06%	8.83%	8.55%	8.89%
		新宿区	11.23%	10.79%	11.44%	11.27%	11.80%	11.68%	10.92%	10.52%	10.03%	10.24%	9.98%	9.11%	8.11%
		渋谷区	6.25%	5.36%	5.35%	4.77%	4.29%	4.37%	6.86%	6.88%	6.82%	6.79%	6.69%	6.83%	6.26%
		平均値	8.64%	8.59%	8.70%	8.69%	8.62%	8.31%	8.44%	8.29%	8.08%	8.04%	7.90%	7.45%	7.23%
		新築平均値	23.45%	22.69%	22.70%	17.39%	10.84%	11.99%	12.30%	16.26%	16.53%	18.55%	17.02%	13.83%	15.57%
	その他	品川区	9.98%	9.68%	11.35%	11.86%	11.56%	11.01%	10.93%	10.50%	10.74%	11.50%	11.42%	10.63%	11.75%
		豊島区	5.55%	5.85%	5.18%	5.53%	5.76%	6.24%	7.76%	7.13%	6.61%	5.56%	5.10%	5.04%	4.76%
		台東区	4.85%	4.56%	5.89%	5.20%	5.77%	5.50%	6.27%	6.34%	6.53%	6.40%	6.32%	5.99%	5.63%
		江東区	16.61%	15.30%	15.15%	14.51%	13.76%	14.39%	14.34%	14.45%	14.40%	13.75%	13.49%	12.30%	12.07%
神奈川	横浜	10.36%	10.21%	10.77%	10.79%	10.71%	9.78%	9.40%	9.06%	8.58%	8.79%	8.63%	8.15%	8.05%	
名古屋	名駅エリア	7.71%	7.32%	7.61%	7.60%	7.71%	7.87%	7.78%	7.54%	7.68%	7.45%	6.89%	6.61%	6.75%	
	伏見・丸の内エリア	12.52%	12.47%	11.80%	11.78%	12.15%	12.06%	12.51%	12.63%	12.25%	11.95%	11.90%	11.44%	11.68%	
	栄・久屋大通エリア	13.23%	13.47%	12.56%	13.58%	12.94%	12.36%	12.48%	12.56%	12.58%	12.43%	12.14%	11.24%	11.49%	
	平均値	11.55%	11.29%	11.10%	11.15%	11.10%	10.97%	11.11%	11.01%	11.05%	10.72%	10.49%	10.09%	10.17%	
大阪	北区	8.28%	9.10%	15.26%	14.41%	14.37%	13.97%	14.08%	13.97%	13.68%	13.62%	11.59%	11.45%	11.19%	
	西区	11.54%	11.62%	11.78%	12.21%	12.10%	12.14%	11.78%	11.55%	11.07%	10.88%	11.50%	11.43%	11.30%	
	中央区	12.72%	12.43%	12.24%	11.80%	12.09%	11.91%	11.26%	10.91%	10.86%	10.38%	10.36%	10.61%	10.63%	
	淀川区	8.63%	7.53%	7.24%	7.47%	7.76%	7.94%	8.86%	8.40%	7.53%	7.30%	8.90%	7.85%	6.72%	
平均値	10.78%	10.76%	12.86%	12.34%	12.48%	12.28%	12.08%	11.81%	11.55%	11.27%	10.75%	10.71%	10.51%		
福岡	赤坂・薬院エリア	9.99%	9.40%	8.96%	8.62%	8.58%	9.82%	9.76%	9.41%	9.94%	9.54%	9.75%	9.51%	9.10%	
	天神エリア	8.34%	8.05%	7.66%	7.42%	7.27%	7.53%	7.27%	7.17%	6.71%	7.17%	7.23%	6.19%	5.86%	
	呉服町エリア	9.57%	8.39%	8.77%	8.51%	8.10%	9.10%	8.86%	9.43%	7.47%	7.35%	7.61%	9.84%	8.27%	
	博多駅前エリア	13.09%	12.82%	11.41%	11.53%	11.34%	10.60%	10.52%	10.44%	9.96%	10.30%	11.24%	10.95%	11.24%	
	博多駅東エリア	11.65%	11.01%	10.82%	10.64%	9.62%	9.42%	9.35%	9.87%	10.08%	9.97%	9.01%	9.29%	8.94%	
	平均値	10.39%	10.02%	9.46%	9.30%	9.00%	9.07%	8.99%	9.02%	8.71%	8.83%	8.90%	8.82%	8.52%	

【直近13カ月 推定成約賃料推移】

		2013/01	2013/02	2013/03	2013/04	2013/05	2013/06	2013/07	2013/08	2013/09	2013/10	2013/11	2013/12	2014/1	
札幌		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	8,185円	
仙台		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	8,624円	
東京	主要5区	千代田区	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	16,892円
		中央区	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	15,823円
		港区	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	16,233円
		新宿区	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	15,425円
		渋谷区	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	19,111円
		平均値	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	16,432円
		新築平均値	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	29,077円
	その他	品川区	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	14,536円
		豊島区	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	14,362円
		台東区	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	12,536円
		江東区	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	10,503円
神奈川	横浜	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	10,532円	
名古屋	名駅エリア	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	11,566円	
	伏見・丸の内エリア	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	8,961円	
	栄・久屋大通エリア	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	10,577円	
	平均値	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	9,666円	
大阪	北区	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	11,204円	
	西区	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	7,783円	
	中央区	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	9,017円	
	淀川区	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	8,461円	
平均値	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	9,153円		
福岡	赤坂・薬院エリア	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	8,947円	
	天神エリア	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	10,128円	
	呉服町エリア	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	7,992円	
	博多駅前エリア	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	9,489円	
	博多駅東エリア	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	8,342円	
	平均値	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	9,092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7.46%(前月比▲0.06ポイント)となりました。大型移転などにより空室率は3カ月連続の改善となりました。

推定成約賃料は8,185円(前月比+3円)となり、横ばいの状態が続いています。大型の移転案件に対しては、テナントの希望条件にビルオーナーが合わせる動きがほとんどとなっています。

少なかった大型移転の動きが少しずつ増えてきました。統合や郊外から札幌中心部への移転など、業種を問わず動きが見られています。小型・中型の動きも多く、空室の解消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11.75%(前月比▲0.07ポイント)となりました。郊外から仙台中心部への移転などにより11カ月連続の改善となりました。

推定成約賃料は8,624円(前月比▲13円)となりました。多くの物件で賃料は横ばいの状態が続いており、目立った値上がりの動きは出ていません。

年度末が近づき、撤退や縮小の動きが出てきました。苦戦物件の値下げや大型解約の気配もあり、オフィス市況の底上がりはまだ先になる見込みです。

【名古屋圏のポイント】

名古屋市の平均空室率は10.17%(前月比+0.08ポイント)となり、4カ月ぶりに上昇となりました。大型移転が少なく、大規模解約の影響もあり、市内3エリア全てで空室率が上昇しています。

推定成約賃料は9,666円(前月比▲51円)となりました。大型空室の募集開始などにより3カ月連続の値下がりとなりました。

小型・中型の移転が多く、動きは活発になっています。特に名駅エリアでは空室率も低水準で推移しており、品薄感が出てきています。2015年竣工予定の大規模物件にも既に多くの引き合いがあるようです。

【大阪圏のポイント】

大阪市の平均空室率は10.51%(前月比▲0.20ポイント)となりました。新大阪での大規模成約や梅田での大型成約などにより、8カ月連続の改善となりました。

推定成約賃料は9,153円(前月比▲12円)となりました。6カ月ぶりに値下がりとなりましたが、下げ幅は小さく、横ばいの状態に変わりはありません。

空室率は8カ月連続の改善となり成約が目立つものの、今後募集が始まる見込みの二次空室や依然として高い空室率に変わりはありません、市況の改善はまだ先にな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8.52%(前月比▲0.30ポイント)となりました。大規模空室のオーナー自己使用による募集停止や大型成約などにより、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9,092円(前月比+21円)となりました。一部の大規模ビルでの値上げの動きや、値下げキャンペーン物件が期間終了によって値段を戻したことにより、値上がりとなりました。

博多駅周辺や天神エリアで成約が進み、好立地物件やハイグレード物件が少なくなっています。ニーズは多くあることから、他エリア物件への波及も期待できます。

《 データ概要 》

● 共通データ ●

調査期間：2014年1月1日～2014年1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）	：	385棟	
仙台エリア	（仙台）	：	170棟	
東京エリア	（東京）	：	10,366棟	（新築ビル23棟を含む）
神奈川エリア	（横浜）	：	836棟	
中部エリア	（名古屋圏）	：	1,222棟	
大阪エリア	（大阪圏）	：	2,347棟	
九州エリア	（福岡圏）	：	578棟	
合計		：	15,904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