

## 2014年2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 7.08%(前月比▲0.15ポイント)～  
～推定成約賃料<sup>※2</sup>は 16,296円(前月比▲136円)～

### 【その他都市圏】

～空室率は札幌、仙台、名古屋、福岡で改善～  
～推定成約賃料は全エリアで下落～

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2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2月度の東京主要5区の平均空室率<sup>※1</sup>は7.08%(前月比▲0.15ポイント)となり、7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6.89%(前月比▲1.22ポイント)となりました。大規模な集約移転など大型成約が多く、新規募集が少なかったことにより空室率は6パーセント台まで大きく改善、2009年1月以来の水準となりました。次いで渋谷区5.85%(前月比▲0.41ポイント)、港区8.58%(前月比▲0.31ポイント)となりました。渋谷区では渋谷駅周辺での成約による改善、港区では大型の統合による成約や、内部増床により改善となりました。

一方、千代田区では大型テナントのフロア返却による募集増などにより、5.92%(前月比+0.37ポイント)と上昇、中央区では新築ビル竣工による供給増により7.44%(前月比+0.26ポイント)と上昇しています。

推定成約賃料<sup>※2</sup>は16,296円(前月比▲136円)となりました。高価格帯での成約増による空室の減少や、年度末に向けて賃料値下げの動きが見られたことなどにより、2013年4月からの連続上昇は10カ月でストップ。11カ月ぶりに下落する結果となりました。

新築ビル<sup>※3</sup>の平均空室率は19.11%(前月比+3.54ポイント)、推定成約賃料は29,462円(前月比+385円)となりました。大規模ビルの竣工や、高稼働物件が調査対象から外れたことにより空室率、推定成約賃料ともに上昇となりました。

空室率は7カ月連続の改善となりました。年度末が迫り、成約件数の増加や長らく空室が続いている物件にも引き合いが見られるようになってきました。一部のエリアではまとまった面積を確保できる物件が少なくなっており、オフィス市況の改善を実感できるようになってきました。

- ・ 2014年2月1日から2月28日の期間に、テナント募集を行った合計15,815棟を対象に調査を実施(事務所のみ)
- ・ 次回、2014年3月度(3月1日～3月31日)の調査結果は、2014年4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】

		2013/02	2013/03	2013/04	2013/05	2013/06	2013/07	2013/08	2013/09	2013/10	2013/11	2013/12	2014/01	2014/02	
札幌		6.07%	5.89%	6.26%	6.59%	7.07%	7.11%	7.14%	7.71%	7.91%	7.65%	7.52%	7.46%	7.12%	
仙台		14.40%	14.34%	13.83%	13.81%	13.57%	13.02%	12.99%	12.66%	12.17%	11.96%	11.82%	11.75%	11.47%	
東京	主要5区	千代田区	6.64%	6.48%	6.46%	6.20%	6.15%	6.52%	6.24%	6.05%	6.22%	6.36%	6.06%	5.55%	5.92%
		中央区	9.34%	10.19%	10.07%	10.03%	9.68%	9.83%	9.56%	9.08%	8.53%	8.07%	6.96%	7.18%	7.44%
		港区	10.11%	9.90%	10.19%	10.13%	9.40%	9.10%	9.20%	9.19%	9.06%	8.83%	8.55%	8.89%	8.58%
		新宿区	10.79%	11.44%	11.27%	11.80%	11.68%	10.92%	10.52%	10.03%	10.24%	9.98%	9.11%	8.11%	6.89%
		渋谷区	5.36%	5.35%	4.77%	4.29%	4.37%	6.86%	6.88%	6.82%	6.79%	6.69%	6.83%	6.26%	5.85%
		平均値	8.59%	8.70%	8.69%	8.62%	8.31%	8.44%	8.29%	8.08%	8.04%	7.90%	7.45%	7.23%	7.08%
		新築平均値	22.69%	22.70%	17.39%	10.84%	11.99%	12.30%	16.26%	16.53%	18.55%	17.02%	13.83%	15.57%	19.11%
	その他	品川区	9.68%	11.35%	11.86%	11.56%	11.01%	10.93%	10.50%	10.74%	11.50%	11.42%	10.63%	11.75%	10.92%
		豊島区	5.85%	5.18%	5.53%	5.76%	6.24%	7.76%	7.13%	6.61%	5.56%	5.10%	5.04%	4.76%	4.68%
		台東区	4.56%	5.89%	5.20%	5.77%	5.50%	6.27%	6.34%	6.53%	6.40%	6.32%	5.99%	5.63%	6.15%
江東区	15.30%	15.15%	14.51%	13.76%	14.39%	14.34%	14.45%	14.40%	13.75%	13.49%	12.30%	12.07%	11.71%		
	神奈川	横浜	10.21%	10.77%	10.79%	10.71%	9.78%	9.40%	9.06%	8.58%	8.79%	8.63%	8.15%	8.05%	7.73%
名古屋	名駅エリア	7.32%	7.61%	7.60%	7.71%	7.87%	7.78%	7.54%	7.68%	7.45%	6.89%	6.61%	6.75%	6.14%	
	伏見・丸の内エリア	12.47%	11.80%	11.78%	12.15%	12.06%	12.51%	12.63%	12.25%	11.95%	11.90%	11.44%	11.68%	11.36%	
	栄・久屋大通エリア	13.47%	12.56%	13.58%	12.94%	12.36%	12.48%	12.56%	12.58%	12.43%	12.14%	11.24%	11.49%	11.78%	
	平均値	11.29%	11.10%	11.15%	11.10%	10.97%	11.11%	11.01%	11.05%	10.72%	10.49%	10.09%	10.17%	10.04%	
大阪	北区	9.10%	15.26%	14.41%	14.37%	13.97%	14.08%	13.97%	13.68%	13.62%	11.59%	11.45%	11.19%	11.12%	
	西区	11.62%	11.78%	12.21%	12.10%	12.14%	11.78%	11.55%	11.07%	10.88%	11.50%	11.43%	11.30%	11.96%	
	中央区	12.43%	12.24%	11.80%	12.09%	11.91%	11.26%	10.91%	10.86%	10.38%	10.36%	10.61%	10.63%	10.78%	
	淀川区	7.53%	7.24%	7.47%	7.76%	7.94%	8.86%	8.40%	7.53%	7.30%	8.90%	7.85%	6.72%	7.09%	
	平均値	10.76%	12.86%	12.34%	12.48%	12.28%	12.08%	11.81%	11.55%	11.27%	10.75%	10.71%	10.51%	10.65%	
福岡	赤坂・薬院エリア	9.40%	8.96%	8.62%	8.58%	9.82%	9.76%	9.41%	9.94%	9.54%	9.75%	9.51%	9.10%	9.09%	
	天神エリア	8.05%	7.66%	7.42%	7.27%	7.53%	7.27%	7.17%	6.71%	7.17%	7.23%	6.19%	5.86%	6.50%	
	呉服町エリア	8.39%	8.77%	8.51%	8.10%	9.10%	8.86%	9.43%	7.47%	7.35%	7.61%	9.84%	8.27%	8.11%	
	博多駅前エリア	12.82%	11.41%	11.53%	11.34%	10.60%	10.52%	10.44%	9.96%	10.30%	11.24%	10.95%	11.24%	10.22%	
	博多駅東エリア	11.01%	10.82%	10.64%	9.62%	9.42%	9.35%	9.87%	10.08%	9.97%	9.01%	9.29%	8.94%	7.36%	
	平均値	10.02%	9.46%	9.30%	9.00%	9.07%	8.99%	9.02%	8.71%	8.83%	8.90%	8.82%	8.52%	8.12%	

## 【直近13カ月 推定成約賃料推移】

		2013/02	2013/03	2013/04	2013/05	2013/06	2013/07	2013/08	2013/09	2013/10	2013/11	2013/12	2014/01	2014/02	
札幌		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	8,117円	
仙台		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	8,366円	
東京	主要5区	千代田区	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	16,742円
		中央区	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	15,849円
		港区	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	15,917円
		新宿区	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	15,544円
		渋谷区	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	18,777円
		平均値	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	16,296円
		新築平均値	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	29,462円
	その他	品川区	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	14,528円
		豊島区	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	13,979円
		台東区	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	12,494円
江東区	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	10,610円		
	神奈川	横浜	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	10,588円
名古屋	名駅エリア	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	11,478円	
	伏見・丸の内エリア	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	8,818円	
	栄・久屋大通エリア	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	10,590円	
	平均値	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	9,636円	
大阪	北区	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	10,989円	
	西区	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	7,784円	
	中央区	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	9,015円	
	淀川区	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	8,407円	
	平均値	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	9,074円	
福岡	赤坂・薬院エリア	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	8,815円	
	天神エリア	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	10,173円	
	呉服町エリア	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	8,012円	
	博多駅前エリア	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	9,394円	
	博多駅東エリア	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	8,297円	
	平均値	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	9,088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7.12%(前月比▲0.34ポイント)となりました。大規模募集物件での成約などにより空室率は4カ月連続の改善となりました。

推定成約賃料は8,117円(前月比▲68円)となりました。ごく一部の好立地物件に賃料値上がりの動きが見られますが、市況全体に影響を与えるまでではなく、横ばいの状態が続いています。

今夏に竣工予定の「札幌JP三井ビル」では、既に大部分のテナントを確保しているとの情報もあり、今後は入居テナントの二次空室の動向に注目が集まります。

### 【仙台圏のポイント】

仙台市の平均空室率は11.47%(前月比▲0.28ポイント)となりました。一部に撤退や部分解約があったものの、新規出店による小型の成約が多数見られており、12カ月連続の改善となりました。

推定成約賃料は8,366円(前月比▲258円)となりました。年度末のテナント確保を目指し、値下げキャンペーンを行う物件も見られており、3カ月連続の値下がりとなりました。

エリア内での拡張、縮小の動きに加え、新規出店も見られていますが、空室率を大きく改善させるほどの動きではなく、オフィス市況は一進一退で推移しています。

### 【名古屋圏のポイント】

名古屋市平均空室率は10.04%(前月比▲0.13ポイント)となりました。複数の拡張移転があったことで空室率は若干の改善となりました。

推定成約賃料は9,630円(前月比▲30円)となりました。小型から大規模まで成約が多かった影響から4カ月連続の値下がりとなりました。

名古屋駅周辺エリアが好調な一方で、伏見・丸の内エリアと栄・久屋大通エリアの市況改善が遅れを取っています。今後の大規模開発も名古屋駅周辺に集中しており、市況回復には時間がかかる見込みです。

### 【大阪圏のポイント】

大阪市の平均空室率は10.65%(前月比+0.14ポイント)となりました。北区梅田エリアでの新規募集や、西区での大型解約の影響により、若干ながら9カ月ぶりに上昇となりました。

推定成約賃料は9,074円(前月比▲79円)となりました。中規模の新規募集物件増加により、2カ月連続の値下がりとなりました。

3月7日には高さ日本一となる超高層ビル「あべのハルカス」が開業しました。本調査の対象エリアではありませんが、既に9割程度のテナントを確保しており、周辺エリアの活性化、さらには大阪エリア全体の活性化に期待がかかります。

### 【福岡圏のポイント】

福岡市の平均空室率は8.12%(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。博多駅前エリア、博多駅東エリアで大きく改善しており、福岡エリア全体の市況を牽引しています。

推定成約賃料は9,088円(前月比▲4円)となりました。高価格帯物件での成約が多かったことで、募集物件の中に割安感のある物件が多くなっており、若干の値下がりとなりました。

博多駅周辺、天神エリアでの品薄感が強まっていることから、成約の遅れていた高価格帯の物件や、他エリア物件への波及が期待できます。

## 《 データ概要 》

### ● 共通データ ●

調査期間：2014年2月1日～2014年2月28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）	：	171棟	
東京エリア	（東京）	：	10,279棟	（新築ビル24棟を含む）
神奈川エリア	（横浜）	：	837棟	
中部エリア	（名古屋圏）	：	1,210棟	
大阪エリア	（大阪圏）	：	2,352棟	
九州エリア	（福岡圏）	：	578棟	
合計		：	15,815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