

2014年3月度 全国6大都市圏 オフィス市況調査

【東京主要5区】

～平均空室率は6.66%（前月比▲0.42ポイント）～

～推定成約賃料は16,474円（前月比+178円）～

【その他都市圏】

～空室率は仙台、名古屋、福岡で2008年の水準まで回復～

～推定成約賃料は全エリアで下落が続く～

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3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3月度の東京主要5区の平均空室率※1は6.66%（前月比▲0.42ポイント）となりました。8カ月連続の改善となり、2009年7月以来5年8カ月ぶりに6パーセント台を回復しました。最も空室率が改善したのは渋谷区で4.17%（前月比▲1.68ポイント）となりました。大規模物件に拡張移転などの成約が進んだことにより空室率は大きく改善、4パーセント台の低水準となりました。次いで中央区6.71%（前月比▲0.73ポイント）、千代田区5.44%（前月比▲0.48ポイント）となりました。

中央区では新築ビルや大規模な二次空室物件で成約があったことにより改善。千代田区では面積帯を問わず成約が多くあったことで改善となりました。港区でも8.55%（前月比▲0.03ポイント）と改善しています。一方、新宿区では6.99%（前月比+0.10ポイント）となり、僅かながら上昇しています。

推定成約賃料※2は16,474円（前月比+178円）となりました。

高稼働物件や品薄なエリアを中心に賃料上昇の動きが見られています。

新築ビル※3の平均空室率は25.00%（前月比+5.89ポイント）、推定成約賃料は28,182円（前月比▲1,280円）となりました。新築ビル竣工はありませんでしたが、高稼働物件や高価格帯物件が調査対象から外れたことにより空室率は上昇、推定成約賃料は値下がりとなりました。空室率は8カ月連続の改善となり、6パーセント台まで回復しました。空室率は昨年秋以降改善のペースが加速しており、前年同月比では2.04ポイントの改善（2013年3月度8.70%）となりました。推定成約賃料は前年同月比では584円の上昇（2013年3月度15,890円）となり、値上がりの傾向が続いています。テナント企業の賃借ニーズは引き続き多く聞かれており、更なる市況の回復が期待されます。

- ・2014年3月1日から3月31日の期間に、テナント募集を行った合計15,692棟を対象に調査を実施（事務所のみ）
- ・次回、2014年4月度（4月1日～4月30日）の調査結果は、2014年5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】

		2013/03	2013/04	2013/05	2013/06	2013/07	2013/08	2013/09	2013/10	2013/11	2013/12	2014/01	2014/02	2014/03	
札幌		5.89%	6.26%	6.59%	7.07%	7.11%	7.14%	7.71%	7.91%	7.65%	7.52%	7.46%	7.12%	7.43%	
仙台		14.34%	13.83%	13.81%	13.57%	13.02%	12.99%	12.66%	12.17%	11.96%	11.82%	11.75%	11.47%	10.85%	
東京	主要5区	千代田区	6.48%	6.46%	6.20%	6.15%	6.52%	6.24%	6.05%	6.22%	6.36%	6.06%	5.55%	5.92%	5.44%
		中央区	10.19%	10.07%	10.03%	9.68%	9.83%	9.56%	9.08%	8.53%	8.07%	6.96%	7.18%	7.44%	6.71%
		港区	9.90%	10.19%	10.13%	9.40%	9.10%	9.20%	9.19%	9.06%	8.83%	8.55%	8.89%	8.58%	8.55%
		新宿区	11.44%	11.27%	11.80%	11.68%	10.92%	10.52%	10.03%	10.24%	9.98%	9.11%	8.11%	6.89%	6.99%
		渋谷区	5.35%	4.77%	4.29%	4.37%	6.86%	6.88%	6.82%	6.79%	6.69%	6.83%	6.26%	5.85%	4.17%
		平均値	8.70%	8.69%	8.62%	8.31%	8.44%	8.29%	8.08%	8.04%	7.90%	7.45%	7.23%	7.08%	6.66%
		新築平均値	22.70%	17.39%	10.84%	11.99%	12.30%	16.26%	16.53%	18.55%	17.02%	13.83%	15.57%	19.11%	25.00%
	その他	品川区	11.35%	11.86%	11.56%	11.01%	10.93%	10.50%	10.74%	11.50%	11.42%	10.63%	11.75%	10.92%	11.05%
		豊島区	5.18%	5.53%	5.76%	6.24%	7.76%	7.13%	6.61%	5.56%	5.10%	5.04%	4.76%	4.68%	4.99%
		台東区	5.89%	5.20%	5.77%	5.50%	6.27%	6.34%	6.53%	6.40%	6.32%	5.99%	5.63%	6.15%	6.21%
江東区	15.15%	14.51%	13.76%	14.39%	14.34%	14.45%	14.40%	13.75%	13.49%	12.30%	12.07%	11.71%	11.75%		
神奈川	横浜	10.77%	10.79%	10.71%	9.78%	9.40%	9.06%	8.58%	8.79%	8.63%	8.15%	8.05%	7.73%	9.96%	
名古屋	名駅エリア	7.61%	7.60%	7.71%	7.87%	7.78%	7.54%	7.68%	7.45%	6.89%	6.61%	6.75%	6.14%	5.80%	
	伏見・丸の内エリア	11.80%	11.78%	12.15%	12.06%	12.51%	12.63%	12.25%	11.95%	11.90%	11.44%	11.68%	11.36%	11.36%	
	栄・久屋大通エリア	12.56%	13.58%	12.94%	12.36%	12.48%	12.56%	12.58%	12.43%	12.14%	11.24%	11.49%	11.78%	11.62%	
	平均値	11.10%	11.15%	11.10%	10.97%	11.11%	11.01%	11.05%	10.72%	10.49%	10.09%	10.17%	10.04%	9.96%	
大阪	北区	15.26%	14.41%	14.37%	13.97%	14.08%	13.97%	13.68%	13.62%	11.59%	11.45%	11.19%	11.12%	10.96%	
	西区	11.78%	12.21%	12.10%	12.14%	11.78%	11.55%	11.07%	10.88%	11.50%	11.43%	11.30%	11.96%	11.89%	
	中央区	12.24%	11.80%	12.09%	11.91%	11.26%	10.91%	10.86%	10.38%	10.36%	10.61%	10.63%	10.78%	10.66%	
	淀川区	7.24%	7.47%	7.76%	7.94%	8.86%	8.40%	7.53%	7.30%	8.90%	7.85%	6.72%	7.09%	6.37%	
	平均値	12.86%	12.34%	12.48%	12.28%	12.08%	11.81%	11.55%	11.27%	10.75%	10.71%	10.51%	10.65%	10.47%	
福岡	赤坂・薬院エリア	8.96%	8.62%	8.58%	9.82%	9.76%	9.41%	9.94%	9.54%	9.75%	9.51%	9.10%	9.09%	8.63%	
	天神エリア	7.66%	7.42%	7.27%	7.53%	7.27%	7.17%	6.71%	7.17%	7.23%	6.19%	5.86%	6.50%	6.36%	
	呉服町エリア	8.77%	8.51%	8.10%	9.10%	8.86%	9.43%	7.47%	7.35%	7.61%	9.84%	8.27%	8.11%	7.94%	
	博多駅前エリア	11.41%	11.53%	11.34%	10.60%	10.52%	10.44%	9.96%	10.30%	11.24%	10.95%	11.24%	10.22%	9.53%	
	博多駅東エリア	10.82%	10.64%	9.62%	9.42%	9.35%	9.87%	10.08%	9.97%	9.01%	9.29%	8.94%	7.36%	7.76%	
	平均値	9.46%	9.30%	9.00%	9.07%	8.99%	9.02%	8.71%	8.83%	8.90%	8.82%	8.52%	8.12%	7.87%	

【直近13カ月 推定成約賃料推移】

		2013/03	2013/04	2013/05	2013/06	2013/07	2013/08	2013/09	2013/10	2013/11	2013/12	2014/01	2014/02	2014/03	
札幌		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	8,023円	
仙台		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	8,359円	
東京	主要5区	千代田区	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	16,778円
		中央区	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	16,328円
		港区	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	16,261円
		新宿区	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	15,192円
		渋谷区	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	19,038円
		平均値	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	16,474円
		新築平均値	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	28,182円
	その他	品川区	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	13,974円
		豊島区	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	14,053円
		台東区	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	12,748円
江東区	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	10,521円		
神奈川	横浜	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	10,480円	
名古屋	名駅エリア	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	11,500円	
	伏見・丸の内エリア	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	8,775円	
	栄・久屋大通エリア	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	10,646円	
	平均値	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	9,589円	
大阪	北区	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	10,921円	
	西区	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	7,735円	
	中央区	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	8,984円	
	淀川区	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	8,314円	
	平均値	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	9,020円	
福岡	赤坂・薬院エリア	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	8,901円	
	天神エリア	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	10,030円	
	呉服町エリア	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	8,077円	
	博多駅前エリア	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	9,323円	
	博多駅東エリア	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	8,359円	
	平均値	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	9,049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7.43%(前月比+0.31ポイント)となりました。大型ビルを中心にIT企業やコールセンターの成約がありましたが、新規募集も多く、空室率は5カ月ぶりに上昇となりました。推定成約賃料は8,023円(前月比▲94円)となり、2カ月連続の値下がりとなりました。大きな変動は無く横ばいの状態が続いています。

「札幌JP三井ビル」の竣工を今夏に控えており、同ビルへの移転企業が現入居ビルの解約を出し始めるタイミングとなり、一時的な空室率上昇が予想されます。

【仙台圏のポイント】

仙台市の平均空室率は10.85%(前月比▲0.62ポイント)となりました。新規出店による成約が多く、空室率は13カ月連続の改善、2008年11月の調査開始以来の最低水準となりました。

推定成約賃料は8,359円(前月比▲7円)となりました。4カ月連続の値下がりとなりますが、前月と同水準で推移しています。

新規出店の動きに支えられ、オフィス市況の改善が続いていますが、今夏には新築ビルの竣工があるほか、民間ビルに入居中の官公庁にも転出の気配があることから動向が注目されます。

【名古屋圏のポイント】

名古屋市平均空室率は9.96%(前月比▲0.08ポイント)となりました。拡張移転や自社ビルから賃貸ビルへの移転などで空室率は2カ月連続の改善となり、2008年11月以来の9パーセント台となりました。

推定成約賃料は9,589円(前月比▲47円)となりました。小型から大規模まで成約が多くあったことで募集物件が減少。5カ月連続の値下がりとなりました。

直近の空室率は改善傾向が続いていますが、来年以降の大規模供給が控えており、テナント企業の中には借り控えや新築ビルへ移転後の二次空室を視野に検討する動きも見られているようです。

【大阪圏のポイント】

大阪市の平均空室率は10.47%(前月比▲0.18ポイント)となり、2カ月連続の改善となりました。小型、中型の移転が多く見られており、調査全エリアで空室率が改善しています。

推定成約賃料は9,020円(前月比▲54円)となり、3カ月連続の値下がりとなりました。一部の高稼働物件に賃料見直しの動きがありますが、市況に与える影響はほとんどありません。

成約件数が増加し、新規募集も少ないことで空室の消化が進みました。空室率は前年同期比で2.39ポイント改善しており、市況の回復が進んでいますが、依然として10パーセント台の高水準であり、空室の多い状況に変わりはありません。

【福岡圏のポイント】

福岡市の平均空室率は7.87%(前月比▲0.25ポイント)となりました。大型の内定や館内増床があり、4カ月連続の改善、7パーセント台となり2008年3月以来の水準となりました。

推定成約賃料は9,049円(前月比▲39円)となり、2カ月連続の値下がりとなりました。

優良物件でまとまった面積の内定が進み、品薄感が出てきています。このためニーズの少なかったエリアでの成約や賃料上昇の可能性も出てきています。

《 データ概要 》

● 共通データ ●

調査期間：2014年3月1日～2014年3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）	：	380棟	
仙台エリア	（仙台）	：	169棟	
東京エリア	（東京）	：	10,204棟	（新築ビル19棟を含む）
神奈川エリア	（横浜）	：	826棟	
中部エリア	（名古屋圏）	：	1,193棟	
大阪エリア	（大阪圏）	：	2,340棟	
九州エリア	（福岡圏）	：	580棟	
合計		：	15,692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