

## 2014年4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6.63%(前月比▲0.03ポイント)～  
～推定成約賃料<sup>※2</sup>は16,654円(前月比+180円)～

### 【その他都市圏】

～空室率は全エリアで改善～  
～推定成約賃料は全エリアで横ばいに推移～

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4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4月度の東京主要5区の平均空室率<sup>※1</sup>は6.63%(前月比▲0.03ポイント)となり、9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6.59%(前月比▲0.40ポイント)となりました。大型ビルへの拡張移転や新規需要により改善となりました。次いで千代田区で5.09%(前月比▲0.35ポイント)となりました。面積を問わず成約が多くあったこと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大型解約により8.86%(前月比+0.31ポイント)と上昇、中央区では成約が少なく6.92%(前月比+0.21ポイント)と上昇しています。渋谷区でも4.19%(前月比+0.02ポイント)と僅かながら上昇となりました。

推定成約賃料<sup>※2</sup>は16,654円(前月比+180円)となり、2カ月連続の値上がりとなりました。新年度に入り、大規模ビルや高稼働ビルを中心に賃料上昇の動きが見られています。

新築ビル<sup>※3</sup>の平均空室率は24.89%(前月比▲0.11ポイント)、推定成約賃料は28,818円(前月比+636円)となりました。4月度は5棟の新築ビルが竣工し、満室稼働で竣工したビルもあったことにより空室率は改善となりました。

空室率は9カ月連続の改善となり、オフィス市況の回復が進んでいます。新築ビルや大規模ビルを中心に成約が多く、空室の解消が進んでいます。

推定成約賃料は、値上がりの傾向が続いている一方で、値ごろ感のあるビルに引き合いが集中していることから、これら物件の成約動向が今後の賃料相場に影響を与えるものと考えられます。

- ・ 2014年4月1日から4月30日の期間に、テナント募集を行った合計15,714棟を対象に調査を実施(事務所のみ)
- ・ 次回、2014年5月度(5月1日～5月31日)の調査結果は、2014年6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】

		2013/04	2013/05	2013/06	2013/07	2013/08	2013/09	2013/10	2013/11	2013/12	2014/01	2014/02	2014/03	2014/04	
札幌		6.26%	6.59%	7.07%	7.11%	7.14%	7.71%	7.91%	7.65%	7.52%	7.46%	7.12%	7.43%	7.25%	
仙台		13.83%	13.81%	13.57%	13.02%	12.99%	12.66%	12.17%	11.96%	11.82%	11.75%	11.47%	10.85%	10.26%	
東京	主要5区	千代田区	6.46%	6.20%	6.15%	6.52%	6.24%	6.05%	6.22%	6.36%	6.06%	5.55%	5.92%	5.44%	5.09%
		中央区	10.07%	10.03%	9.68%	9.83%	9.56%	9.08%	8.53%	8.07%	6.96%	7.18%	7.44%	6.71%	6.92%
		港区	10.19%	10.13%	9.40%	9.10%	9.20%	9.19%	9.06%	8.83%	8.55%	8.89%	8.58%	8.55%	8.86%
		新宿区	11.27%	11.80%	11.68%	10.92%	10.52%	10.03%	10.24%	9.98%	9.11%	8.11%	6.89%	6.99%	6.59%
		渋谷区	4.77%	4.29%	4.37%	6.86%	6.88%	6.82%	6.79%	6.69%	6.83%	6.26%	5.85%	4.17%	4.19%
		平均値	8.69%	8.62%	8.31%	8.44%	8.29%	8.08%	8.04%	7.90%	7.45%	7.23%	7.08%	6.66%	6.63%
		新築平均値	17.39%	10.84%	11.99%	12.30%	16.26%	16.53%	18.55%	17.02%	13.83%	15.57%	19.11%	25.00%	24.89%
	その他	品川区	11.86%	11.56%	11.01%	10.93%	10.50%	10.74%	11.50%	11.42%	10.63%	11.75%	10.92%	11.05%	10.25%
		豊島区	5.53%	5.76%	6.24%	7.76%	7.13%	6.61%	5.56%	5.10%	5.04%	4.76%	4.68%	4.99%	4.07%
		台東区	5.20%	5.77%	5.50%	6.27%	6.34%	6.53%	6.40%	6.32%	5.99%	5.63%	6.15%	6.21%	6.52%
江東区	14.51%	13.76%	14.39%	14.34%	14.45%	14.40%	13.75%	13.49%	12.30%	12.07%	11.71%	11.75%	11.53%		
神奈川	横浜	10.79%	10.71%	9.78%	9.40%	9.06%	8.58%	8.79%	8.63%	8.15%	8.05%	7.73%	9.72%	9.35%	
名古屋	名駅エリア	7.60%	7.71%	7.87%	7.78%	7.54%	7.68%	7.45%	6.89%	6.61%	6.75%	6.14%	5.80%	5.48%	
	伏見・丸の内エリア	11.78%	12.15%	12.06%	12.51%	12.63%	12.25%	11.95%	11.90%	11.44%	11.68%	11.36%	11.36%	10.61%	
	栄・久屋大通エリア	13.58%	12.94%	12.36%	12.48%	12.56%	12.58%	12.43%	12.14%	11.24%	11.49%	11.78%	11.62%	10.74%	
	平均値	11.15%	11.10%	10.97%	11.11%	11.01%	11.05%	10.72%	10.49%	10.09%	10.17%	10.04%	9.96%	9.32%	
大阪	北区	14.41%	14.37%	13.97%	14.08%	13.97%	13.68%	13.62%	11.59%	11.45%	11.19%	11.12%	10.96%	10.64%	
	西区	12.21%	12.10%	12.14%	11.78%	11.55%	11.07%	10.88%	11.50%	11.43%	11.30%	11.96%	11.89%	12.15%	
	中央区	11.80%	12.09%	11.91%	11.26%	10.91%	10.86%	10.38%	10.36%	10.61%	10.63%	10.78%	10.66%	10.82%	
	淀川区	7.47%	7.76%	7.94%	8.86%	8.40%	7.53%	7.30%	8.90%	7.85%	6.72%	7.09%	6.37%	5.95%	
	平均値	12.34%	12.48%	12.28%	12.08%	11.81%	11.55%	11.27%	10.75%	10.71%	10.51%	10.65%	10.47%	10.41%	
福岡	赤坂・薬院エリア	8.62%	8.58%	9.82%	9.76%	9.41%	9.94%	9.54%	9.75%	9.51%	9.10%	9.09%	8.63%	8.53%	
	天神エリア	7.42%	7.27%	7.53%	7.27%	7.17%	6.71%	7.17%	7.23%	6.19%	5.86%	6.50%	6.36%	5.89%	
	呉服町エリア	8.51%	8.10%	9.10%	8.86%	9.43%	7.47%	7.35%	7.61%	9.84%	8.27%	8.11%	7.94%	7.85%	
	博多駅前エリア	11.53%	11.34%	10.60%	10.52%	10.44%	9.96%	10.30%	11.24%	10.95%	11.24%	10.22%	9.53%	9.34%	
	博多駅東エリア	10.64%	9.62%	9.42%	9.35%	9.87%	10.08%	9.97%	9.01%	9.29%	8.94%	7.36%	7.76%	7.57%	
	平均値	9.30%	9.00%	9.07%	8.99%	9.02%	8.71%	8.83%	8.90%	8.82%	8.52%	8.12%	7.87%	7.61%	

### 【直近13カ月 推定成約賃料推移】

		2013/04	2013/05	2013/06	2013/07	2013/08	2013/09	2013/10	2013/11	2013/12	2014/01	2014/02	2014/03	2014/04	
札幌		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	8,012円	
仙台		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	8,422円	
東京	主要5区	千代田区	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	17,283円
		中央区	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	16,234円
		港区	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	16,460円
		新宿区	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	15,418円
		渋谷区	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	19,041円
		平均値	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	16,654円
		新築平均値	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	28,818円
	その他	品川区	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	14,188円
		豊島区	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	14,012円
		台東区	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	13,081円
江東区	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	10,309円		
神奈川	横浜	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	10,476円	
名古屋	名駅エリア	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	11,449円	
	伏見・丸の内エリア	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	8,752円	
	栄・久屋大通エリア	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	10,252円	
	平均値	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	9,453円	
大阪	北区	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	10,944円	
	西区	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	7,815円	
	中央区	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	9,032円	
	淀川区	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	8,246円	
	平均値	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	9,039円	
福岡	赤坂・薬院エリア	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	9,065円	
	天神エリア	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	9,857円	
	呉服町エリア	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	8,100円	
	博多駅前エリア	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	9,201円	
	博多駅東エリア	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	8,377円	
	平均値	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	9,018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7.25%(前月比▲0.18ポイント)となりました。札幌中心部で大型成約や館内増床、新規出店の動きが見られており、空室率は改善となりました。

推定成約賃料は8,012円(前月比▲11円)となり、3カ月連続の値下がりとなりました。一部の好立地ビルや築年数の浅いビルに賃料上昇が見られますが、大きな変動は無く横ばいの状態が続いています。

品薄感は解消されつつありますが、今夏竣工の大規模新築による二次空室が控えており、テナント誘致競争の激化が予想されます。

### 【仙台圏のポイント】

仙台市の平均空室率は10.26%(前月比▲0.59ポイント)となりました。拡張移転や館内増床による成約が多く、空室率は14カ月連続の改善となりました。

推定成約賃料は8,422円(前月比+63円)となりました。募集物件が減少したことによって5カ月ぶりに値上がりに転じました。

今夏には新築ビルの竣工があるほか、官公庁の新庁舎竣工に伴って民間ビルから転出の可能性があり、動向が注目されます。

### 【名古屋圏のポイント】

名古屋市の平均空室率は9.32%(前月比▲0.64ポイント)となりました。大型の館内増床や新規出店による成約、大型ビルの募集停止などがあり、3カ月連続の改善となりました。

推定成約賃料は9,453円(前月比▲136円)となりました。中・大規模の新規募集や、大規模空室物件で賃料見直しがあったことにより6カ月連続の値下がりとなりました。

名古屋駅周辺エリアでは、来年以降の大規模供給が控えており、テナントの動きが活発になっています。同エリアの空室率は5パーセント台まで低下しており、品薄な状態が続いています。

### 【大阪圏のポイント】

大阪市の平均空室率は10.41%(前月比▲0.06ポイント)となりました。複数の大型成約や解約取り消しによる募集停止などがあり、3カ月連続の改善となりました。

推定成約賃料は9,039円(前月比+19円)となりました。依然として高水準の空室率であることから、横ばいの状況が続いています。

空室率は10パーセント台の高水準であり、空室の多い状況が続いています。空室は減少傾向にありますが、推定成約賃料は横ばいが続いており、一部の高稼働ビルや好立地ビルを除けば、賃料上昇は見込めない状況となっています。

### 【福岡圏のポイント】

福岡市の平均空室率は7.61%(前月比▲0.26ポイント)となりました。館内増床など複数の成約があり、5カ月連続の改善となりました。

推定成約賃料は9,018円(前月比▲31円)となり、3カ月連続の値下がりとなりました。

築浅や好立地といった優良物件の成約が進み、品薄感があります。優良物件の成約がさらに進めば、立地や築年数などで劣る物件にも賃料上昇の可能性が出てきます。

## 《 データ概要 》

### ● 共通データ ●

調査期間：2014年4月1日～2014年4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）  
※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）	：	368棟	
仙台エリア	（仙台）	：	171棟	
東京エリア	（東京）	：	10,248棟	（新築ビル22棟を含む）
神奈川エリア	（横浜）	：	828棟	
中部エリア	（名古屋圏）	：	1,199棟	
大阪エリア	（大阪圏）	：	2,328棟	
九州エリア	（福岡圏）	：	572棟	
合計		：	15,714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