

2014年6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6.32%(前月比▲0.11ポイント)～
～推定成約賃料※₂は16,644円(前月比+38円)～

【その他都市圏】

～空室率は名古屋、大阪、福岡で改善～
～推定成約賃料は全国的に横ばいに推移～

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6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6月度の東京主要5区の平均空室率※₁は6.32%(前月比▲0.11ポイント)となり、11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中央区で5.48%(前月比▲0.90ポイント)となりました。統合や縮小による大型移転があったことで大きく改善となりました。次いで新宿区で5.01%(前月比▲0.84ポイント)となりました。大規模ビルでの成約が続いており、空室率が改善しています。港区は8.61%(前月比▲0.01ポイント)、渋谷区では4.25%(前月比▲0.01ポイント)となり、それぞれ僅かながら改善しています。

一方、千代田区では新築ビル竣工による供給増などにより、5.69%(前月比+0.49ポイント)と上昇する結果となりました。

推定成約賃料※₂は16,644円(前月比+38円)となり、再び値上がりに転じました。空室率の改善により賃料値上げの動きが多く見られている一方で、空室期間が長いビルや築年数が経過したビルなどでは値下げも続いており、推定成約賃料は小幅な動きにとどまっています。

新築ビル※₃の平均空室率は19.42%(前月比+0.88ポイント)、推定成約賃料は29,267円(前月比+100円)となりました。6月度は1棟の大規模ビルをはじめとした3物件が竣工したことによる供給増から、空室率は上昇となりました。

空室率は11カ月連続の改善となり、オフィス市況の回復が続いています。大型ニーズの成約が相次いでおり、まとまった空室が少なくなってきました。移転ニーズは引き続き多くありますが、適当な物件が見つからずに移転計画を見直すケースも、少なからず見られるようになってきました。

- ・ 2014年6月1日から6月30日の期間に、テナント募集を行った合計15,257棟を対象に調査を実施(事務所のみ)
- ・ 次回、2014年7月度(7月1日～7月31日)の調査結果は、2014年8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>

【札幌圏のポイント】

札幌市の平均空室率は7.48%(前月比+0.27ポイント)となりました。新築ビルへの移転による解約により空室率は上昇となりました。

推定成約賃料は8,052円(前月比+12円)となりました。2カ月連続で僅かながら値上がりとなりましたが、賃料相場に大きな動きは見られていません。

8月竣工予定の「札幌三井JPビル」へ移転するテナントが現入居ビルの解約を始めています。まとまった空室が増加する見込みであり、空室率や賃料相場へも影響は必至と見られています。

【仙台圏のポイント】

仙台市の平均空室率は10.95%(前月比+0.47ポイント)となりました。売買のため募集を停止していたビルが募集を再開、1,200坪超が募集となったため、2カ月連続の上昇となりました。

推定成約賃料は8,378円(前月比+13円)となりました。仙台駅周辺の一部物件で賃料値上がりがあったことなどが要因と見られています。

仙台駅東口で大手家電量販店が進める再開発計画が明らかになりました。家電量販店店舗と地上14階建のオフィスビルが建設され、2016年3月のオープンを目指すとのこと。東口エリアの活性化に期待がかかります。

【名古屋圏のポイント】

名古屋市の平均空室率は8.42%(前月比▲0.34ポイント)となりました。5カ月連続の改善となり、8パーセント台前半まで改善しました。

推定成約賃料は9,582円(前月比▲71円)となりました。一部に賃料値上がりの動きが見られましたが、低価格帯物件で大規模な新規募集があったことで値下がりとなりました。

大規模な移転や館内増床など、オフィス拡張の動きが目立つようになって来ました。来年以降の大量供給を前に空室ストックをどれだけ減らすことができるかに注目が集まります。

【大阪圏のポイント】

大阪市の平均空室率は10.12%(前月比▲0.17ポイント)となりました。移転の動きが多く、北区や淀川区での大型成約により、5カ月連続の改善となりました。

推定成約賃料は9,046円(前月比+17円)となりました。空室が減少しつつあるエリアでは賃料値上がりも聞かれますが、全体的には微増にとどまっています。

移転先に梅田エリアを希望するテナントが多く、同エリアでは空室改善が期待できます。他エリアでも賃料に値ごろ感のある物件や、まとまった空室がある物件には引き合いが見られており、空室率の改善が進む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7.06%(前月比▲0.43ポイント)となりました。薬院エリアでの大型成約やエリア外からの新規出店など動きが多く、空室率は7カ月連続の改善となりました。

推定成約賃料は9,141円(前月比+169円)となり、5カ月ぶりに値上がりに転じました。空室率の改善が進み、一部では既存入居テナントへの賃料値上げも始まりつつあるようです。

各エリアで空室の解消が進んでおり、優良ビルを中心に賃料値上がりが期待できる一方、競争力の劣るビルに空室が多く残っており、全体的な底上がりには時間がかかる見込みです。

《 データ概要 》

● 共通データ ●

調査期間：2014年6月1日～2014年6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）	：	386棟	
仙台エリア	（仙台）	：	172棟	
東京エリア	（東京）	：	9,874棟	（新築ビル23棟を含む）
神奈川エリア	（横浜）	：	817棟	
中部エリア	（名古屋圏）	：	1,155棟	
大阪エリア	（大阪圏）	：	2,304棟	
九州エリア	（福岡圏）	：	549棟	
合計		：	15,257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