

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、再び値上がりになりました。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>

【直近13カ月 空室率推移】

		2013/06	2013/07	2013/08	2013/09	2013/10	2013/11	2013/12	2014/01	2014/02	2014/03	2014/04	2014/05	2014/06	
札幌		7.07%	7.11%	7.14%	7.71%	7.91%	7.65%	7.52%	7.46%	7.12%	7.43%	7.25%	7.21%	7.48%	
仙台		13.57%	13.02%	12.99%	12.66%	12.17%	11.96%	11.82%	11.75%	11.47%	10.85%	10.26%	10.44%	10.95%	
東京	主要5区	千代田区	6.15%	6.52%	6.24%	6.05%	6.22%	6.36%	6.06%	5.55%	5.92%	5.44%	5.09%	5.20%	5.69%
		中央区	9.68%	9.83%	9.56%	9.08%	8.53%	8.07%	6.96%	7.18%	7.44%	6.71%	6.92%	6.38%	5.48%
		港区	9.40%	9.10%	9.20%	9.19%	9.06%	8.83%	8.55%	8.89%	8.58%	8.55%	8.86%	8.62%	8.61%
		新宿区	11.68%	10.92%	10.52%	10.03%	10.24%	9.98%	9.11%	8.11%	6.89%	6.99%	6.59%	5.85%	5.01%
		渋谷区	4.37%	6.86%	6.88%	6.82%	6.79%	6.69%	6.83%	6.26%	5.85%	4.17%	4.19%	4.26%	4.25%
		平均値	8.31%	8.44%	8.29%	8.08%	8.04%	7.90%	7.45%	7.23%	7.08%	6.66%	6.63%	6.43%	6.32%
		新築平均値	11.99%	12.30%	16.26%	16.53%	18.55%	17.02%	13.83%	15.57%	19.11%	25.00%	24.89%	18.54%	19.42%
	その他	品川区	11.01%	10.93%	10.50%	10.74%	11.50%	11.42%	10.63%	11.75%	10.92%	11.05%	10.25%	10.28%	10.27%
		豊島区	6.24%	7.76%	7.13%	6.61%	5.56%	5.10%	5.04%	4.76%	4.68%	4.99%	4.07%	3.74%	3.39%
		台東区	5.50%	6.27%	6.34%	6.53%	6.40%	6.32%	5.99%	5.63%	6.15%	6.21%	6.52%	7.39%	7.64%
江東区	14.39%	14.34%	14.45%	14.40%	13.75%	13.49%	12.30%	12.07%	11.71%	11.75%	11.53%	11.28%	11.35%		
神奈川	横浜	9.78%	9.40%	9.06%	8.58%	8.79%	8.63%	8.15%	8.05%	7.73%	9.72%	9.35%	9.60%	9.29%	
名古屋	名駅エリア	7.87%	7.78%	7.54%	7.68%	7.45%	6.89%	6.61%	6.75%	6.14%	5.80%	5.48%	5.13%	4.89%	
	伏見・丸の内エリア	12.06%	12.51%	12.63%	12.25%	11.95%	11.90%	11.44%	11.68%	11.36%	11.36%	10.61%	10.04%	9.56%	
	栄・久屋大通エリア	12.36%	12.48%	12.56%	12.58%	12.43%	12.14%	11.24%	11.49%	11.78%	11.62%	10.74%	10.40%	9.79%	
	平均値	10.97%	11.11%	11.01%	11.05%	10.72%	10.49%	10.09%	10.17%	10.04%	9.96%	9.32%	8.76%	8.42%	
大阪	北区	13.97%	14.08%	13.97%	13.68%	13.62%	11.59%	11.45%	11.19%	11.12%	10.96%	10.64%	10.84%	10.79%	
	西区	12.14%	11.78%	11.55%	11.07%	10.88%	11.50%	11.43%	11.30%	11.96%	11.89%	12.15%	11.95%	12.41%	
	中央区	11.91%	11.26%	10.91%	10.86%	10.38%	10.36%	10.61%	10.63%	10.78%	10.66%	10.82%	10.44%	10.09%	
	淀川区	7.94%	8.86%	8.40%	7.53%	7.30%	8.90%	7.85%	6.72%	7.09%	6.37%	5.95%	5.93%	5.70%	
	平均値	12.28%	12.08%	11.81%	11.55%	11.27%	10.75%	10.71%	10.51%	10.65%	10.47%	10.41%	10.29%	10.12%	
福岡	赤坂・薬院エリア	9.82%	9.76%	9.41%	9.94%	9.54%	9.75%	9.51%	9.10%	9.09%	8.63%	8.53%	8.47%	7.16%	
	天神エリア	7.53%	7.27%	7.17%	6.71%	7.17%	7.23%	6.19%	5.86%	6.50%	6.36%	5.89%	5.90%	5.71%	
	呉服町エリア	9.10%	8.86%	9.43%	7.47%	7.35%	7.61%	9.84%	8.27%	8.11%	7.94%	7.85%	7.78%	7.33%	
	博多駅前エリア	10.60%	10.52%	10.44%	9.96%	10.30%	11.24%	10.95%	11.24%	10.22%	9.53%	9.34%	9.40%	9.11%	
	博多駅東エリア	9.42%	9.35%	9.87%	10.08%	9.97%	9.01%	9.29%	8.94%	7.36%	7.76%	7.57%	6.90%	6.92%	
	平均値	9.07%	8.99%	9.02%	8.71%	8.83%	8.90%	8.82%	8.52%	8.12%	7.87%	7.61%	7.49%	7.06%	

【直近13カ月 推定成約賃料推移】

		2013/06	2013/07	2013/08	2013/09	2013/10	2013/11	2013/12	2014/01	2014/02	2014/03	2014/04	2014/05	2014/06	
札幌		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	8,040円	8,052円	
仙台		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	8,365円	8,378円	
東京	主要5区	千代田区	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	17,315円	17,299円
		中央区	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	16,032円	15,789円
		港区	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	16,533円	16,739円
		新宿区	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	15,207円	15,137円
		渋谷区	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	18,897円	19,579円
		平均値	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	16,606円	16,644円
		新築平均値	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	29,167円	29,267円
	その他	品川区	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	14,454円	14,469円
		豊島区	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	14,006円	14,597円
		台東区	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	12,898円	12,952円
江東区	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	10,355円	10,192円		
神奈川	横浜	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	10,631円	10,548円	
名古屋	名駅エリア	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	11,674円	11,813円	
	伏見・丸の内エリア	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	8,693円	8,781円	
	栄・久屋大通エリア	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	10,543円	10,024円	
	平均値	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	9,653円	9,582円	
大阪	北区	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	10,880円	10,928円	
	西区	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	7,843円	7,885円	
	中央区	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	9,024円	9,072円	
	淀川区	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	8,238円	8,217円	
	平均値	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	9,029円	9,046円	
福岡	赤坂・薬院エリア	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	8,972円	9,141円	
	天神エリア	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	9,900円	10,330円	
	呉服町エリア	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	7,900円	7,845円	
	博多駅前エリア	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	9,169円	9,409円	
	博多駅東エリア	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	8,368円	8,254円	
	平均値	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	8,984円	9,123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7.48%(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