

2014年7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6.17%(前月比▲0.15ポイント)～

～推定成約賃料^{※2}は 16,871円(前月比+227円)～

【その他都市圏】

～空室率は全エリアで改善、福岡は07年10月以来の低水準～

～推定成約賃料は全国的に横ばいが続く～

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7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7月度の東京主要5区の平均空室率^{※1}は6.17%(前月比▲0.15ポイント)となり、12カ月連続の改善となりました。

空室率が改善したのは港区で7.68%(前月比▲0.93ポイント)となりました。統合などによる大規模成約が相次いだことで大きく改善し、2009年8月以来4年11カ月ぶりに7パーセント台を回復しました。

一方、新宿区では成約、新規募集に動きが少なく5.23%(前月比+0.22ポイント)と上昇、渋谷区でも同様に4.45%(前月比+0.20ポイント)と上昇。他エリアへの統合移転などによる解約が見られた千代田区では5.87%(前月比+0.18ポイント)と上昇、中央区でも動きが少なく5.62%(前月比+0.14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16,871円(前月比+221円)となり、2カ月連続の値上がりとなりました。空室率の改善により募集物件の入れ替えが進んでおり、新規募集物件や高稼働物件に賃料値上がりの動きが多く見られています。

新築ビル^{※3}の平均空室率は17.35%(前月比▲2.07ポイント)、推定成約賃料は29,188円(前月比▲79円)となりました。7月度は3棟の新築ビルが満室や高稼働で竣工、他の新築ビルでも成約が見られたことで空室率は改善となりました。

空室率は12カ月連続で改善となり、5パーセント台が目前に迫ってきました。増床ニーズが引き続き好調であり、引き合いが多く見られている一方で、新規募集物件が少ない状態が続いていることから、品薄感も強まりつつあります。

- ・ 2014年7月1日から7月31日の期間に、テナント募集を行った合計15,167棟を対象に調査を実施(事務所のみ)
- ・ 次回、2014年8月度(8月1日～8月31日)の調査結果は、2014年9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】

| | | 2013/07 | 2013/08 | 2013/09 | 2013/10 | 2013/11 | 2013/12 | 2014/01 | 2014/02 | 2014/03 | 2014/04 | 2014/05 | 2014/06 | 2014/07 | |
|-----|-----------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|--------|
| 札幌 | | 7.11% | 7.14% | 7.71% | 7.91% | 7.65% | 7.52% | 7.46% | 7.12% | 7.43% | 7.25% | 7.21% | 7.48% | 7.07% | |
| 仙台 | | 13.02% | 12.99% | 12.66% | 12.17% | 11.96% | 11.82% | 11.75% | 11.47% | 10.85% | 10.26% | 10.44% | 10.95% | 10.93% | |
| 東京 | 主要5区 | 千代田区 | 6.52% | 6.24% | 6.05% | 6.22% | 6.36% | 6.06% | 5.55% | 5.92% | 5.44% | 5.09% | 5.20% | 5.69% | 5.87% |
| | | 中央区 | 9.83% | 9.56% | 9.08% | 8.53% | 8.07% | 6.96% | 7.18% | 7.44% | 6.71% | 6.92% | 6.38% | 5.48% | 5.62% |
| | | 港区 | 9.10% | 9.20% | 9.19% | 9.06% | 8.83% | 8.55% | 8.89% | 8.58% | 8.55% | 8.86% | 8.62% | 8.61% | 7.68% |
| | | 新宿区 | 10.92% | 10.52% | 10.03% | 10.24% | 9.98% | 9.11% | 8.11% | 6.89% | 6.99% | 6.59% | 5.85% | 5.01% | 5.23% |
| | | 渋谷区 | 6.86% | 6.88% | 6.82% | 6.79% | 6.69% | 6.83% | 6.26% | 5.85% | 4.17% | 4.19% | 4.26% | 4.25% | 4.45% |
| | | 平均値 | 8.44% | 8.29% | 8.08% | 8.04% | 7.90% | 7.45% | 7.23% | 7.08% | 6.66% | 6.63% | 6.43% | 6.32% | 6.17% |
| | | 新築平均値 | 12.30% | 16.26% | 16.53% | 18.55% | 17.02% | 13.83% | 15.57% | 19.11% | 25.00% | 24.89% | 18.54% | 19.42% | 17.35% |
| | その他 | 品川区 | 10.93% | 10.50% | 10.74% | 11.50% | 11.42% | 10.63% | 11.75% | 10.92% | 11.05% | 10.25% | 10.28% | 10.27% | 9.79% |
| | | 豊島区 | 7.76% | 7.13% | 6.61% | 5.56% | 5.10% | 5.04% | 4.76% | 4.68% | 4.99% | 4.07% | 3.74% | 3.39% | 2.56% |
| | | 台東区 | 6.27% | 6.34% | 6.53% | 6.40% | 6.32% | 5.99% | 5.63% | 6.15% | 6.21% | 6.52% | 7.39% | 7.64% | 8.94% |
| 江東区 | 14.34% | 14.45% | 14.40% | 13.75% | 13.49% | 12.30% | 12.07% | 11.71% | 11.75% | 11.53% | 11.28% | 11.35% | 13.25% | | |
| 神奈川 | 横浜 | 9.40% | 9.06% | 8.58% | 8.79% | 8.63% | 8.15% | 8.05% | 7.73% | 9.72% | 9.35% | 9.60% | 9.29% | 8.89% | |
| 名古屋 | 名駅エリア | 7.78% | 7.54% | 7.68% | 7.45% | 6.89% | 6.61% | 6.75% | 6.14% | 5.80% | 5.48% | 5.13% | 4.89% | 4.77% | |
| | 伏見・丸の内エリア | 12.51% | 12.63% | 12.25% | 11.95% | 11.90% | 11.44% | 11.68% | 11.36% | 11.36% | 10.61% | 10.04% | 9.56% | 8.71% | |
| | 栄・久屋大通エリア | 12.48% | 12.56% | 12.58% | 12.43% | 12.14% | 11.24% | 11.49% | 11.78% | 11.62% | 10.74% | 10.40% | 9.79% | 10.31% | |
| | 平均値 | 11.11% | 11.01% | 11.05% | 10.72% | 10.49% | 10.09% | 10.17% | 10.04% | 9.96% | 9.32% | 8.76% | 8.42% | 8.23% | |
| 大阪 | 北区 | 14.08% | 13.97% | 13.68% | 13.62% | 11.59% | 11.45% | 11.19% | 11.12% | 10.96% | 10.64% | 10.84% | 10.79% | 7.68% | |
| | 西区 | 11.78% | 11.55% | 11.07% | 10.88% | 11.50% | 11.43% | 11.30% | 11.96% | 11.89% | 12.15% | 11.95% | 12.41% | 11.53% | |
| | 中央区 | 11.26% | 10.91% | 10.86% | 10.38% | 10.36% | 10.61% | 10.63% | 10.78% | 10.66% | 10.82% | 10.44% | 10.09% | 9.97% | |
| | 淀川区 | 8.86% | 8.40% | 7.53% | 7.30% | 8.90% | 7.85% | 6.72% | 7.09% | 6.37% | 5.95% | 5.93% | 5.70% | 6.23% | |
| | 平均値 | 12.08% | 11.81% | 11.55% | 11.27% | 10.75% | 10.71% | 10.51% | 10.65% | 10.47% | 10.41% | 10.29% | 10.12% | 8.94% | |
| 福岡 | 赤坂・薬院エリア | 9.76% | 9.41% | 9.94% | 9.54% | 9.75% | 9.51% | 9.10% | 9.09% | 8.63% | 8.53% | 8.47% | 7.16% | 7.14% | |
| | 天神エリア | 7.27% | 7.17% | 6.71% | 7.17% | 7.23% | 6.19% | 5.86% | 6.50% | 6.36% | 5.89% | 5.90% | 5.71% | 5.33% | |
| | 呉服町エリア | 8.86% | 9.43% | 7.47% | 7.35% | 7.61% | 9.84% | 8.27% | 8.11% | 7.94% | 7.85% | 7.78% | 7.33% | 7.21% | |
| | 博多駅前エリア | 10.52% | 10.44% | 9.96% | 10.30% | 11.24% | 10.95% | 11.24% | 10.22% | 9.53% | 9.34% | 9.40% | 9.11% | 8.68% | |
| | 博多駅東エリア | 9.35% | 9.87% | 10.08% | 9.97% | 9.01% | 9.29% | 8.94% | 7.36% | 7.76% | 7.57% | 6.90% | 6.92% | 6.71% | |
| | 平均値 | 8.99% | 9.02% | 8.71% | 8.83% | 8.90% | 8.82% | 8.52% | 8.12% | 7.87% | 7.61% | 7.49% | 7.06% | 6.78% | |

【直近13カ月 推定成約賃料推移】

| | | 2013/07 | 2013/08 | 2013/09 | 2013/10 | 2013/11 | 2013/12 | 2014/01 | 2014/02 | 2014/03 | 2014/04 | 2014/05 | 2014/06 | 2014/07 | |
|-----|-----------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| 札幌 | | 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 | 8,137円 | |
| 仙台 | | 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 | 8,457円 | |
| 東京 | 主要5区 | 千代田区 | 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 | 17,701円 |
| | | 中央区 | 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 | 16,152円 |
| | | 港区 | 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 | 16,711円 |
| | | 新宿区 | 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 | 15,349円 |
| | | 渋谷区 | 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 | 19,602円 |
| | | 平均値 | 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 | 16,871円 |
| | | 新築平均値 | 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 | 29,188円 |
| | その他 | 品川区 | 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 | 14,765円 |
| | | 豊島区 | 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 | 15,037円 |
| | | 台東区 | 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 | 12,600円 |
| 江東区 | 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 | 9,992円 | | |
| 神奈川 | 横浜 | 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 | 10,648円 | |
| 名古屋 | 名駅エリア | 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 | 12,275円 | |
| | 伏見・丸の内エリア | 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 | 8,766円 | |
| | 栄・久屋大通エリア | 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 | 9,925円 | |
| | 平均値 | 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 | 9,633円 | |
| 大阪 | 北区 | 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 | 10,583円 | |
| | 西区 | 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 | 7,913円 | |
| | 中央区 | 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 | 9,001円 | |
| | 淀川区 | 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 | 8,210円 | |
| | 平均値 | 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 | 8,958円 | |
| 福岡 | 赤坂・薬院エリア | 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 | 9,143円 | |
| | 天神エリア | 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 | 10,388円 | |
| | 呉服町エリア | 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 | 7,871円 | |
| | 博多駅前エリア | 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 | 9,423円 | |
| | 博多駅東エリア | 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 | 8,306円 | |
| | 平均値 | 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 | 9,175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7.07%(前月比▲0.41ポイント)となりました。札幌中心部で大型区画に成約があったほか中・小型の新規出店があったことで空室率は改善となりました。

推定成約賃料は8,137円(前月比+85円)となりました。3カ月連続で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の二次空室がある程度出揃いましたが、拡張移転ニーズなど動きが活発であることから、今のところ空室率、賃料水準ともに大きな影響は見られていない模様です。

【仙台圏のポイント】

仙台市の平均空室率は10.93%(前月比▲0.02ポイント)となりました。成約、新規募集ともに動きが少なく、空室率は横ばいで推移しました。

推定成約賃料は8,457円(前月比+79円)となりました。仙台駅前を中心に一部の物件で賃料値上がりがありました。エリア全体では横ばいの状況が続いています。

今夏に新築ビルの竣工が控えていますが、今のところ目立った解約は出ていない状況です。これとは別に年末に向けて大型解約の気配があり、空室率上昇の懸念があります。

【名古屋圏のポイント】

名古屋市の平均空室率は8.23%(前月比▲0.19ポイント)となり、6カ月連続の改善となりました。名古屋駅周辺、伏見・丸の内エリアで大型移転の動きが見られました。

推定成約賃料は9,633円(前月比+51円)となりました。高価格帯の新規募集や一部の高稼働物件に賃料見直しの動きが見られたことで、値上がりとなりました。

名古屋駅周辺、伏見・丸の内の両エリアが市況を牽引しており、エリア内外からの拡張移転や新規出店ニーズが多く見られています。

【大阪圏のポイント】

大阪市の平均空室率は8.94%(前月比▲1.18ポイント)となりました。北区のグランフロント大阪の稼働状況を精査したほか、西区での大型成約により、6カ月連続の改善となりました。

推定成約賃料は8,958円(前月比▲88円)となりました。高価格帯物件での成約増により、賃料水準は若干の値下がりとなり、9千円台を割り込みました。

北区、西区、中央区エリアでは成約、新規募集ともに動きが活発になっており、空室率の改善が期待できますが、淀川区では募集面積が少ないこともあり、動きに陰りが見られるようになってきました。

【福岡圏のポイント】

福岡市の平均空室率は6.78%(前月比▲0.28ポイント)となりました。順調に成約が進み、空室率は8カ月連続の改善、2007年10月以来6年9カ月ぶりに6パーセント台を回復しています。

推定成約賃料は9,175円(前月比+52円)となり、2カ月連続の値上がりとなりました。低価格帯物件で成約が進んだこともあり、賃料水準の底上がりが見られました。

各エリアで大規模ビルを中心に空室解消が進んでおり、品薄感が色濃くなってきました。一方で、築年数の経過したビルには依然として多く空室が残されており、テナント確保や賃料面では苦戦を強いられている状況です。

《 データ概要 》

● 共通データ ●

調査期間：2014年7月1日～2014年7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） | ： | 379棟 | |
| 仙台エリア | （仙台） | ： | 194棟 | |
| 東京エリア | （東京） | ： | 9,855棟 | （新築ビル25棟を含む） |
| 神奈川エリア | （横浜） | ： | 809棟 | |
| 中部エリア | （名古屋圏） | ： | 1,156棟 | |
| 大阪エリア | （大阪圏） | ： | 2,316棟 | |
| 九州エリア | （福岡圏） | ： | 548棟 | |
| 合計 | | ： | 15,167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