

2014年9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5.77%(前月比▲0.21ポイント)～
～推定成約賃料※₂は16,992円(前月比+181円)～

【その他都市圏】

～空室率は調査6エリアすべてで改善～
～推定成約賃料は全国的に横ばい傾向が続く～

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9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9月度の東京主要5区の平均空室率※₁は5.77%(前月比▲0.21ポイント)となり、14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港区で7.03%(前月比▲0.53ポイント)となりました。他エリアからの大規模な統合移転などにより大きく改善しました。次いで渋谷区で4.01%(前月比▲0.21ポイント)となりました。新築ビルが満室で竣工するなどの動きが見られました。さらに大規模ビルを中心に成約が多く見られた新宿区は5.16%(前月比▲0.08ポイント)の改善。千代田区、中央区でも新規募集が少なかった影響などにより千代田区で5.34%(前月比▲0.04ポイント)、中央区で5.67%(前月比▲0.03ポイント)とそれぞれ改善となり、主要5区全てで空室率が改善する結果となりました。

推定成約賃料※₂は16,992円(前月比+181円)となり、再び値上がり転じました。空室率の改善とともに賃料の値上がり傾向が続いており、前年同期比では730円の値上がりとなっています。

新築ビル※₃の平均空室率は15.40%(前月比▲0.94ポイント)、推定成約賃料は27,433円(前月比▲531円)となりました。9月度は1棟の新築ビルが満室で竣工し、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14カ月連続で改善となり、オフィス市況は順調に改善を続けています。テナント企業の増床ニーズは引き続き堅調であり、一部エリアや価格帯では品薄感も強まりつつあります。推定成約賃料については、値上がりの傾向が続いているものの、ペースは鈍く、力強さが見られていないのが現状といえます。

- ・ 2014年9月1日から9月30日の期間に、テナント募集を行った合計15,054棟を対象に調査を実施(事務所のみ)
- ・ 次回、2014年10月度(10月1日～10月31日)の調査結果は、2014年11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】

		2013/09	2013/10	2013/11	2013/12	2014/01	2014/02	2014/03	2014/04	2014/05	2014/06	2014/07	2014/08	2014/09	
札幌		7.71%	7.91%	7.65%	7.52%	7.46%	7.12%	7.43%	7.25%	7.21%	7.48%	7.07%	7.44%	7.13%	
仙台		12.66%	12.17%	11.96%	11.82%	11.75%	11.47%	10.85%	10.26%	10.44%	10.95%	10.93%	10.71%	10.68%	
東京	主要5区	千代田区	6.05%	6.22%	6.36%	6.06%	5.55%	5.92%	5.44%	5.09%	5.20%	5.69%	5.87%	5.38%	5.34%
		中央区	9.08%	8.53%	8.07%	6.96%	7.18%	7.44%	6.71%	6.92%	6.38%	5.48%	5.62%	5.70%	5.67%
		港区	9.19%	9.06%	8.83%	8.55%	8.89%	8.58%	8.55%	8.86%	8.62%	8.61%	7.68%	7.56%	7.03%
		新宿区	10.03%	10.24%	9.98%	9.11%	8.11%	6.89%	6.99%	6.59%	5.85%	5.01%	5.23%	5.24%	5.16%
		渋谷区	6.82%	6.79%	6.69%	6.83%	6.26%	5.85%	4.17%	4.19%	4.26%	4.25%	4.45%	4.22%	4.01%
		平均値	8.08%	8.04%	7.90%	7.45%	7.23%	7.08%	6.66%	6.63%	6.43%	6.32%	6.17%	5.98%	5.77%
		新築平均値	16.53%	18.55%	17.02%	13.83%	15.57%	19.11%	25.00%	24.89%	18.54%	19.42%	17.35%	16.34%	15.40%
	その他	品川区	10.74%	11.50%	11.42%	10.63%	11.75%	10.92%	11.05%	10.25%	10.28%	10.27%	9.79%	10.25%	10.78%
		豊島区	6.61%	5.56%	5.10%	5.04%	4.76%	4.68%	4.99%	4.07%	3.74%	3.39%	2.56%	2.58%	2.88%
		台東区	6.53%	6.40%	6.32%	5.99%	5.63%	6.15%	6.21%	6.52%	7.39%	7.64%	8.94%	8.97%	8.52%
江東区	14.40%	13.75%	13.49%	12.30%	12.07%	11.71%	11.75%	11.53%	11.28%	11.35%	13.25%	12.30%	12.14%		
神奈川	横浜	8.58%	8.79%	8.63%	8.15%	8.05%	7.73%	9.72%	9.35%	9.60%	9.29%	8.89%	8.49%	8.00%	
名古屋	名駅エリア	7.68%	7.45%	6.89%	6.61%	6.75%	6.14%	5.80%	5.48%	5.13%	4.89%	4.77%	4.71%	5.20%	
	伏見・丸の内エリア	12.25%	11.95%	11.90%	11.44%	11.68%	11.36%	11.36%	10.61%	10.04%	9.56%	8.71%	8.23%	7.86%	
	栄・久屋大通エリア	12.58%	12.43%	12.14%	11.24%	11.49%	11.78%	11.62%	10.74%	10.40%	9.79%	10.31%	10.04%	9.33%	
	平均値	11.05%	10.72%	10.49%	10.09%	10.17%	10.04%	9.96%	9.32%	8.76%	8.42%	8.23%	7.93%	7.85%	
大阪	北区	13.68%	13.62%	11.59%	11.45%	11.19%	11.12%	10.96%	10.64%	10.84%	10.79%	7.68%	7.85%	7.71%	
	西区	11.07%	10.88%	11.50%	11.43%	11.30%	11.96%	11.89%	12.15%	11.95%	12.41%	11.53%	11.30%	10.61%	
	中央区	10.86%	10.38%	10.36%	10.61%	10.63%	10.78%	10.66%	10.82%	10.44%	10.09%	9.97%	9.26%	9.26%	
	淀川区	7.53%	7.30%	8.90%	7.85%	6.72%	7.09%	6.37%	5.95%	5.93%	5.70%	6.23%	6.55%	6.45%	
	平均値	11.55%	11.27%	10.75%	10.71%	10.51%	10.65%	10.47%	10.41%	10.29%	10.12%	8.94%	8.69%	8.56%	
福岡	赤坂・薬院エリア	9.94%	9.54%	9.75%	9.51%	9.10%	9.09%	8.63%	8.53%	8.47%	7.16%	7.14%	7.01%	6.58%	
	天神エリア	6.71%	7.17%	7.23%	6.19%	5.86%	6.50%	6.36%	5.89%	5.90%	5.71%	5.33%	5.33%	5.37%	
	呉服町エリア	7.47%	7.35%	7.61%	9.84%	8.27%	8.11%	7.94%	7.85%	7.78%	7.33%	7.21%	7.28%	7.85%	
	博多駅前エリア	9.96%	10.30%	11.24%	10.95%	11.24%	10.22%	9.53%	9.34%	9.40%	9.11%	8.68%	8.78%	8.57%	
	博多駅東エリア	10.08%	9.97%	9.01%	9.29%	8.94%	7.36%	7.76%	7.57%	6.90%	6.92%	6.71%	6.40%	6.56%	
	平均値	8.71%	8.83%	8.90%	8.82%	8.52%	8.12%	7.87%	7.61%	7.49%	7.06%	6.78%	6.79%	6.77%	

【直近13カ月 推定成約賃料推移】

		2013/09	2013/10	2013/11	2013/12	2014/01	2014/02	2014/03	2014/04	2014/05	2014/06	2014/07	2014/08	2014/09	
札幌		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	8,135円	8,157円	
仙台		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	8,444円	8,493円	
東京	主要5区	千代田区	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	17,793円	17,676円
		中央区	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	16,215円	16,445円
		港区	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	16,415円	16,733円
		新宿区	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	14,918円	14,983円
		渋谷区	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	20,100円	20,441円
		平均値	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	16,811円	16,992円
		新築平均値	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	27,964円	27,433円
	その他	品川区	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	14,760円	14,496円
		豊島区	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	15,171円	15,269円
		台東区	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	12,652円	12,643円
江東区	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	10,230円	10,362円		
神奈川	横浜	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	10,465円	10,399円	
名古屋	名駅エリア	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	12,832円	12,941円	
	伏見・丸の内エリア	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	8,751円	8,671円	
	栄・久屋大通エリア	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	9,910円	9,816円	
	平均値	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	9,776円	9,755円	
大阪	北区	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	10,706円	10,979円	
	西区	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	7,961円	7,962円	
	中央区	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	8,976円	8,986円	
	淀川区	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	8,257円	8,247円	
	平均値	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	8,999円	9,058円	
福岡	赤坂・薬院エリア	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	9,092円	9,483円	
	天神エリア	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	10,504円	10,357円	
	呉服町エリア	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	7,619円	7,660円	
	博多駅前エリア	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	9,450円	9,701円	
	博多駅東エリア	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	8,231円	8,211円	
	平均値	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	9,354円	9,199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7.13%(前月比▲0.31ポイント)となりました。新規募集が少なく、複数の大型移転が見られたことにより、2カ月ぶりに改善となりました。

推定成約賃料は8,157円(前月比+22円)となり、前月から横ばいで推移しています。

「札幌三井JPビル」竣工に伴う二次空室による市況悪化が懸念されましたが、新規出店や館内増床の動きが活発に見られており、空室率、推定成約賃料ともに大きな影響は出ていない模様です。

【仙台圏のポイント】

仙台市の平均空室率は10.68%(前月比▲0.03ポイント)となりました。大型の新規出店ニーズによる成約が見られたことなどにより、3カ月連続の改善となりました。

推定成約賃料は8,493円(前月比+49円)となり、前月から若干の値上がりとなりました。一部の築年数の浅いビルや好立地ビルに賃料値上がりが見られていますが、多くの物件は横ばいか値下げの傾向となっています。

9月度は本年唯一の新規供給となる「イースタンビル」が竣工しており、成約動向に注目が集まります。

【名古屋圏のポイント】

名古屋市の平均空室率は7.85%(前月比▲0.08ポイント)となりました。名古屋駅周辺エリアで新築ビル移転による大型解約があったものの、伏見・丸の内、栄・久屋大通の両エリアで大型移転があり、全体では8カ月連続の改善となりました。

推定成約賃料は9,755円(前月比▲21円)となり、前月からは横ばいとなりました。

空室率は7パーセント台中盤まで回復し、移転ニーズが活発に見られています。大型解約の動きも目立っており、募集物件の入れ替えによる引き合いの増加に期待がかかります。

【大阪圏のポイント】

大阪市の平均空室率は8.56%(前月比▲0.13ポイント)となりました。西区、淀川区での成約増などにより8カ月連続の改善となりました。

推定成約賃料は9,058円(前月比+59円)となりました。成約件数の増加や、高価格帯での新規募集などにより、推定成約賃料は3カ月ぶりに9千円台を回復しました。

空室率の改善が続いています。割安感のある賃料水準や、新築ビル供給に一服感が出ていることで、移転ニーズが活発になっており、この傾向は今後も続くものと推測されます。

【福岡圏のポイント】

福岡市の平均空室率は6.77%(前月比▲0.02ポイント)となり、前月から横ばいとなりましたが、新規募集、成約ともに動きの多く見られる月となりました。

推定成約賃料は9,199円(前月比▲155円)となりました。高価格帯物件の成約などにより4カ月ぶりに値下がりとなりました。

空室率はこの1年で1.94ポイント改善しており、市況回復が進みました。空室の減少による品薄感や、優良物件を中心に賃料の値上がり傾向が顕著に見られるようになっています。

《 データ概要 》

● 共通データ ●

調査期間：2014年9月1日～2014年9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）	：	380棟	
仙台エリア	（仙台）	：	194棟	
東京エリア	（東京）	：	9,693棟	（新築ビル29棟を含む）
神奈川エリア	（横浜）	：	793棟	
中部エリア	（名古屋圏）	：	1,134棟	
大阪エリア	（大阪圏）	：	2,311棟	
九州エリア	（福岡圏）	：	549棟	
合計		：	15,054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