

2014年10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5.63%(前月比▲0.14ポイント)～
～推定成約賃料※₂は17,214円(前月比+222円)～

【その他都市圏】

～空室率は札幌、仙台で改善～
～推定成約賃料は各エリアで優良物件中心に値上がり傾向～

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は、2014年10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10月度の東京主要5区の平均空室率※₁は5.63%(前月比▲0.14ポイント)となり、15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6.53%(前月比▲0.50ポイント)となりました。他エリアからの大規模な移転など大型成約が多く、港区の空室率は2009年7月以来、5年3カ月ぶりに6パーセント台を回復しました。次いで中央区で5.24%(前月比▲0.43ポイント)となりました。中央区では大型解約も見られましたが、成約件数が多かったことなどにより空室率は改善となりました。一方で、新宿区、渋谷区では成約件数が少なかった影響や、募集停止中物件の募集再開などにより新宿区で5.43%(前月比+0.27ポイント)、渋谷区で4.21%(前月比+0.20ポイント)とそれぞれ上昇。千代田区でも5.42%(前月比+0.08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17,214円(前月比+222円)となり、2カ月連続の値上がりとなりました。空室の減少した物件での募集賃料の引き上げや、成約価格の底上げが見られています。

新築ビル※₃の平均空室率は15.90%(前月比+0.50ポイント)、推定成約賃料は26,821円(前月比▲612円)となりました。10月度は2棟の新築ビルが満室や高稼働で竣工しましたが、一部の満室稼働ビルが新築の調査対象から外れたことにより空室率は上昇となりました。

空室率は15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が、今夏以降、大型や大規模な新規募集が少ない状態が続いています。空室率改善の一助ともなっていますが、一部エリアでは引き合いの減少や成約件数が少ない状態が続くなどの影響も見られています。

- ・ 2014年10月1日から10月31日の期間に、テナント募集を行った合計14,778棟を対象に調査を実施(事務所のみ)
- ・ 次回、2014年11月度(11月1日～11月30日)の調査結果は、2014年12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 物件情報管理室 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】

| | | 2013/10 | 2013/11 | 2013/12 | 2014/01 | 2014/02 | 2014/03 | 2014/04 | 2014/05 | 2014/06 | 2014/07 | 2014/08 | 2014/09 | 2014/10 | |
|-----|-----------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|--------|
| 札幌 | | 7.91% | 7.65% | 7.52% | 7.46% | 7.12% | 7.43% | 7.25% | 7.21% | 7.48% | 7.07% | 7.44% | 7.13% | 6.59% | |
| 仙台 | | 12.17% | 11.96% | 11.82% | 11.75% | 11.47% | 10.85% | 10.26% | 10.44% | 10.95% | 10.93% | 10.71% | 10.68% | 10.17% | |
| 東京 | 主要5区 | 千代田区 | 6.22% | 6.36% | 6.06% | 5.55% | 5.92% | 5.44% | 5.09% | 5.20% | 5.69% | 5.87% | 5.38% | 5.34% | 5.42% |
| | | 中央区 | 8.53% | 8.07% | 6.96% | 7.18% | 7.44% | 6.71% | 6.92% | 6.38% | 5.48% | 5.62% | 5.70% | 5.67% | 5.24% |
| | | 港区 | 9.06% | 8.83% | 8.55% | 8.89% | 8.58% | 8.55% | 8.86% | 8.62% | 8.61% | 7.68% | 7.56% | 7.03% | 6.53% |
| | | 新宿区 | 10.24% | 9.98% | 9.11% | 8.11% | 6.89% | 6.99% | 6.59% | 5.85% | 5.01% | 5.23% | 5.24% | 5.16% | 5.43% |
| | | 渋谷区 | 6.79% | 6.69% | 6.83% | 6.26% | 5.85% | 4.17% | 4.19% | 4.26% | 4.25% | 4.45% | 4.22% | 4.01% | 4.21% |
| | | 平均値 | 8.04% | 7.90% | 7.45% | 7.23% | 7.08% | 6.66% | 6.63% | 6.43% | 6.32% | 6.17% | 5.98% | 5.77% | 5.63% |
| | | 新築平均値 | 18.55% | 17.02% | 13.83% | 15.57% | 19.11% | 25.00% | 24.89% | 18.54% | 19.42% | 17.35% | 16.34% | 15.40% | 15.90% |
| | その他 | 品川区 | 11.50% | 11.42% | 10.63% | 11.75% | 10.92% | 11.05% | 10.25% | 10.28% | 10.27% | 9.79% | 10.25% | 10.78% | 10.43% |
| | | 豊島区 | 5.56% | 5.10% | 5.04% | 4.76% | 4.68% | 4.99% | 4.07% | 3.74% | 3.39% | 2.56% | 2.58% | 2.88% | 2.97% |
| | | 台東区 | 6.40% | 6.32% | 5.99% | 5.63% | 6.15% | 6.21% | 6.52% | 7.39% | 7.64% | 8.94% | 8.97% | 8.52% | 6.30% |
| 江東区 | | 13.75% | 13.49% | 12.30% | 12.07% | 11.71% | 11.75% | 11.53% | 11.28% | 11.35% | 13.25% | 12.30% | 12.14% | 12.01% | |
| 神奈川 | 横浜 | 8.79% | 8.63% | 8.15% | 8.05% | 7.73% | 9.72% | 9.35% | 9.60% | 9.29% | 8.89% | 8.49% | 8.00% | 8.14% | |
| 名古屋 | 名駅エリア | 7.45% | 6.89% | 6.61% | 6.75% | 6.14% | 5.80% | 5.48% | 5.13% | 4.89% | 4.77% | 4.71% | 5.20% | 5.24% | |
| | 伏見・丸の内エリア | 11.95% | 11.90% | 11.44% | 11.68% | 11.36% | 11.36% | 10.61% | 10.04% | 9.56% | 8.71% | 8.23% | 7.86% | 7.97% | |
| | 栄・久屋大通エリア | 12.43% | 12.14% | 11.24% | 11.49% | 11.78% | 11.62% | 10.74% | 10.40% | 9.79% | 10.31% | 10.04% | 9.33% | 9.53% | |
| | 平均値 | 10.72% | 10.49% | 10.09% | 10.17% | 10.04% | 9.96% | 9.32% | 8.76% | 8.42% | 8.23% | 7.93% | 7.85% | 8.04% | |
| 大阪 | 北区 | 13.62% | 11.59% | 11.45% | 11.19% | 11.12% | 10.96% | 10.64% | 10.84% | 10.79% | 7.68% | 7.85% | 7.71% | 7.45% | |
| | 西区 | 10.88% | 11.50% | 11.43% | 11.30% | 11.96% | 11.89% | 12.15% | 11.95% | 12.41% | 11.53% | 11.30% | 10.61% | 10.26% | |
| | 中央区 | 10.38% | 10.36% | 10.61% | 10.63% | 10.78% | 10.66% | 10.82% | 10.44% | 10.09% | 9.97% | 9.26% | 9.61% | 9.83% | |
| | 淀川区 | 7.30% | 8.90% | 7.85% | 6.72% | 7.09% | 6.37% | 5.95% | 5.93% | 5.70% | 6.23% | 6.55% | 6.45% | 5.46% | |
| | 平均値 | 11.27% | 10.75% | 10.71% | 10.51% | 10.65% | 10.47% | 10.41% | 10.29% | 10.12% | 8.94% | 8.69% | 8.56% | 8.60% | |
| 福岡 | 赤坂・薬院エリア | 9.54% | 9.75% | 9.51% | 9.10% | 9.09% | 8.63% | 8.53% | 8.47% | 7.16% | 7.14% | 7.01% | 6.58% | 5.93% | |
| | 天神エリア | 7.17% | 7.23% | 6.19% | 5.86% | 6.50% | 6.36% | 5.89% | 5.90% | 5.71% | 5.33% | 5.33% | 5.37% | 5.78% | |
| | 呉服町エリア | 7.35% | 7.61% | 9.84% | 8.27% | 8.11% | 7.94% | 7.85% | 7.78% | 7.33% | 7.21% | 7.28% | 7.85% | 7.94% | |
| | 博多駅前エリア | 10.30% | 11.24% | 10.95% | 11.24% | 10.22% | 9.53% | 9.34% | 9.40% | 9.11% | 8.68% | 8.78% | 8.57% | 8.90% | |
| | 博多駅東エリア | 9.97% | 9.01% | 9.29% | 8.94% | 7.36% | 7.76% | 7.57% | 6.90% | 6.92% | 6.71% | 6.40% | 6.56% | 6.42% | |
| | 平均値 | 8.83% | 8.90% | 8.82% | 8.52% | 8.12% | 7.87% | 7.61% | 7.49% | 7.06% | 6.78% | 6.79% | 6.77% | 6.90% | |

【直近13カ月 推定成約賃料推移】

| | | 2013/10 | 2013/11 | 2013/12 | 2014/01 | 2014/02 | 2014/03 | 2014/04 | 2014/05 | 2014/06 | 2014/07 | 2014/08 | 2014/09 | 2014/10 | |
|-----|-----------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| 札幌 | | 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 | 8,140円 | |
| 仙台 | | 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 | 8,666円 | |
| 東京 | 主要5区 | 千代田区 | 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 | 18,040円 |
| | | 中央区 | 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 | 16,610円 |
| | | 港区 | 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 | 16,616円 |
| | | 新宿区 | 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 | 14,901円 |
| | | 渋谷区 | 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 | 21,075円 |
| | | 平均値 | 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 | 17,214円 |
| | | 新築平均値 | 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 | 26,821円 |
| | その他 | 品川区 | 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 | 14,448円 |
| | | 豊島区 | 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 | 15,551円 |
| | | 台東区 | 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 | 12,309円 |
| 江東区 | | 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 | 10,338円 | |
| 神奈川 | 横浜 | 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 | 10,383円 | |
| 名古屋 | 名駅エリア | 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 | 12,725円 | |
| | 伏見・丸の内エリア | 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 | 8,566円 | |
| | 栄・久屋大通エリア | 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 | 9,992円 | |
| | 平均値 | 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 | 9,557円 | |
| 大阪 | 北区 | 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 | 10,862円 | |
| | 西区 | 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 | 7,970円 | |
| | 中央区 | 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 | 9,002円 | |
| | 淀川区 | 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 | 8,108円 | |
| | 平均値 | 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 | 8,979円 | |
| 福岡 | 赤坂・薬院エリア | 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 | 9,460円 | |
| | 天神エリア | 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 | 10,389円 | |
| | 呉服町エリア | 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 | 7,920円 | |
| | 博多駅前エリア | 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 | 9,720円 | |
| | 博多駅東エリア | 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 | 8,103円 | |
| | 平均値 | 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 | 9,217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6.59%(前月比▲0.54ポイント)となりました。拡張や新規出店ニーズなどが多く、空室率は2カ月連続の改善となりました。

推定成約賃料は8,140円(前月比▲17円)となりました。賃料水準は昨年来8,000円台から8,100円台を行き来しており、目立った値上がりの動きも見られていません。

大型空室ビルを中心に新規出店や館内増床の動きが活発に見られています。このため空室率の更なる改善が期待できるほか、一部の優良物件には賃料値上げの動きが出てくる可能性も予想されます。

【仙台圏のポイント】

仙台市の平均空室率は10.17%(前月比▲0.51ポイント)となりました。著名ビルで500坪超の大型移転があった影響などにより4カ月連続の改善となりました。

推定成約賃料は8,666円(前月比+173円)となり、2カ月連続の値上がりとなりました。仙台駅前を中心に一部の優良ビルで賃料値上げが見られています。

仙台への大型の新規出店や、大型の統合移転があったことなどにより空室率は大きく改善しました。当面は新築ビル供給はありませんが、来年以降大型の解約気配もあることから、市況改善にはまだ時間がかかるものと見られています。

【名古屋圏のポイント】

名古屋市平均空室率は8.04%(前月比+0.19ポイント)となりました。名古屋駅周辺エリアで自社ビル建設による大型解約や伏見・丸の内、栄・久屋大通の両エリアでも大型解約があり、空室率は9カ月ぶりに上昇となりました。

推定成約賃料は9,557円(前月比▲198円)となり、2カ月連続の値下がりとなりました。

複数の大型解約があったことにより、空室率は9カ月ぶりに上昇となりましたが、テナント企業の拡張ニーズは依然強く、オフィス市況の回復基調は今後も続くものと見られています。

【大阪圏のポイント】

大阪市平均空室率は8.60%(前月比+0.04ポイント)となりました。北区、西区、淀川区では複数の大型成約が見られましたが、中央区で大型解約があったことにより、空室率は若干の上昇となりました。

推定成約賃料は8,979円(前月比▲79円)となりました。比較的高価格帯の物件に成約が見られており、募集物件中の低価格帯物件の割合が増加したことが値下がりの一因と見られています。

空室率は8カ月ぶりに上昇となりましたが、成約件数は増加傾向が続いています。オフィス市況は今後も緩やかな改善傾向が続くものと推測されます。

【福岡圏のポイント】

福岡市平均空室率は6.90%(前月比+0.13ポイント)となりました。大型解約の影響などにより若干の上昇となりました。

推定成約賃料は9,217円(前月比+18円)となりました。大型物件や優良物件での賃料値上がり傾向が続いています。

空室率の改善が進んだことで、成約、新規募集ともに中・小型の動きが中心となっています。大規模ビルに品薄感が広がっており、中・小型物件への需要も増加するものと見られています。

《 データ概要 》

● 共通データ ●

調査期間：2014年10月1日～2014年10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） | ： | 366棟 | |
| 仙台エリア | （仙台） | ： | 195棟 | |
| 東京エリア | （東京） | ： | 9,456棟 | （新築ビル28棟を含む） |
| 神奈川エリア | （横浜） | ： | 794棟 | |
| 中部エリア | （名古屋圏） | ： | 1,131棟 | |
| 大阪エリア | （大阪圏） | ： | 2,290棟 | |
| 九州エリア | （福岡圏） | ： | 546棟 | |
| 合計 | | ： | 14,778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