

## 2014年11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<sup>※1</sup>は5.61%(前月比▲0.02ポイント)～  
～推定成約賃料<sup>※2</sup>は17,270円(前月比+56円)～

### 【その他都市圏】

～空室率は札幌、名古屋、大阪、福岡で改善～  
～推定成約賃料は横ばい傾向が継続～

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11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11月度の東京主要5区の平均空室率<sup>※1</sup>は5.61%(前月比▲0.02ポイント)となり、16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千代田区で5.26%(前月比▲0.16ポイント)となりました。大型空室物件への移転や館内増床があったほか、中規模の移転が複数あったことで改善となりました。次いで港区で6.50%(前月比▲0.03ポイント)となりました。港区では大型解約が見られましたが、新築ビルで大型移転が見られるなど成約件数が多かったことで改善となりました。一方で、渋谷区では他エリアへの統合移転による解約などにより4.53%(前月比+0.32ポイント)と上昇。新宿区、中央区では、成約、新規募集ともに少なかった影響により新宿区で5.49%(前月比+0.06ポイント)、中央区で5.28%(前月比+0.04ポイント)となり、それぞれ上昇する結果となりました。

推定成約賃料<sup>※2</sup>は17,270円(前月比+56円)となり、3カ月連続の値上がりとなりました。新規募集物件での賃料引き上げや、成約賃料の引き上げが続いています。

新築ビル<sup>※3</sup>の平均空室率は14.53%(前月比▲1.37ポイント)、推定成約賃料は27,115円(前月比+294円)となりました。11月度の新築ビル竣工は無く、他の新築ビルで大型成約があったことにより空室率は改善となりました。

空室率は16カ月連続で改善となり、オフィス市況は堅調に推移していますが、空室率の改善が進んだことで移転先確保が難しくなるケースも見られており、空室率改善のペースは緩やかに推移しています。

- ・ 2014年11月1日から11月30日の期間に、テナント募集を行った合計14,773棟を対象に調査を実施(事務所のみ)
- ・ 次回、2014年12月度(12月1日～12月31日)の調査結果は、2015年1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】

		2013/11	2013/12	2014/01	2014/02	2014/03	2014/04	2014/05	2014/06	2014/07	2014/08	2014/09	2014/10	2014/11	
札幌		7.65%	7.52%	7.46%	7.12%	7.43%	7.25%	7.21%	7.48%	7.07%	7.44%	7.13%	6.59%	6.52%	
仙台		11.96%	11.82%	11.75%	11.47%	10.85%	10.26%	10.44%	10.95%	10.93%	10.71%	10.68%	10.17%	10.23%	
東京	主要5区	千代田区	6.36%	6.06%	5.55%	5.92%	5.44%	5.09%	5.20%	5.69%	5.87%	5.38%	5.34%	5.42%	5.26%
		中央区	8.07%	6.96%	7.18%	7.44%	6.71%	6.92%	6.38%	5.48%	5.62%	5.70%	5.67%	5.24%	5.28%
		港区	8.83%	8.55%	8.89%	8.58%	8.55%	8.86%	8.62%	8.61%	7.68%	7.56%	7.03%	6.53%	6.50%
		新宿区	9.98%	9.11%	8.11%	6.89%	6.99%	6.59%	5.85%	5.01%	5.23%	5.24%	5.16%	5.43%	5.49%
		渋谷区	6.69%	6.83%	6.26%	5.85%	4.17%	4.19%	4.26%	4.25%	4.45%	4.22%	4.01%	4.21%	4.53%
		平均値	7.90%	7.45%	7.23%	7.08%	6.66%	6.63%	6.43%	6.32%	6.17%	5.98%	5.77%	5.63%	5.61%
		新築平均値	17.02%	13.83%	15.57%	19.11%	25.00%	24.89%	18.54%	19.42%	17.35%	16.34%	15.40%	15.90%	14.53%
	その他	品川区	11.42%	10.63%	11.75%	10.92%	11.05%	10.25%	10.28%	10.27%	9.79%	10.25%	10.78%	10.43%	10.30%
		豊島区	5.10%	5.04%	4.76%	4.68%	4.99%	4.07%	3.74%	3.39%	2.56%	2.58%	2.88%	2.97%	2.81%
		台東区	6.32%	5.99%	5.63%	6.15%	6.21%	6.52%	7.39%	7.64%	8.94%	8.97%	8.52%	6.30%	6.59%
江東区		13.49%	12.30%	12.07%	11.71%	11.75%	11.53%	11.28%	11.35%	13.25%	12.30%	12.14%	12.01%	10.86%	
神奈川		横浜	8.63%	8.15%	8.05%	7.73%	9.72%	9.35%	9.60%	9.29%	8.89%	8.49%	8.00%	8.14%	8.11%
名古屋	名駅エリア	6.89%	6.61%	6.75%	6.14%	5.80%	5.48%	5.13%	4.89%	4.77%	4.71%	5.20%	5.24%	5.17%	
	伏見・丸の内エリア	11.90%	11.44%	11.68%	11.36%	11.36%	10.61%	10.04%	9.56%	8.71%	8.23%	7.86%	7.97%	7.88%	
	栄・久屋大通エリア	12.14%	11.24%	11.49%	11.78%	11.62%	10.74%	10.40%	9.79%	10.31%	10.04%	9.33%	9.53%	8.83%	
	平均値	10.49%	10.09%	10.17%	10.04%	9.96%	9.32%	8.76%	8.42%	8.23%	7.93%	7.85%	8.04%	7.86%	
大阪	北区	11.59%	11.45%	11.19%	11.12%	10.96%	10.64%	10.84%	10.79%	7.68%	7.85%	7.71%	7.45%	7.39%	
	西区	11.50%	11.43%	11.30%	11.96%	11.89%	12.15%	11.95%	12.41%	11.53%	11.30%	10.61%	10.26%	9.86%	
	中央区	10.36%	10.61%	10.63%	10.78%	10.66%	10.82%	10.44%	10.09%	9.97%	9.26%	9.26%	9.83%	9.81%	
	淀川区	8.90%	7.85%	6.72%	7.09%	6.37%	5.95%	5.93%	5.70%	6.23%	6.55%	6.45%	5.46%	4.96%	
	平均値	10.75%	10.71%	10.51%	10.65%	10.47%	10.41%	10.29%	10.12%	8.94%	8.69%	8.56%	8.60%	8.49%	
福岡	赤坂・薬院エリア	9.75%	9.51%	9.10%	9.09%	8.63%	8.53%	8.47%	7.16%	7.14%	7.01%	6.58%	5.93%	5.13%	
	天神エリア	7.23%	6.19%	5.86%	6.50%	6.36%	5.89%	5.90%	5.71%	5.33%	5.33%	5.37%	5.78%	5.11%	
	呉服町エリア	7.61%	9.84%	8.27%	8.11%	7.94%	7.85%	7.78%	7.33%	7.21%	7.28%	7.85%	7.94%	7.95%	
	博多駅前エリア	11.24%	10.95%	11.24%	10.22%	9.53%	9.34%	9.40%	9.11%	8.68%	8.78%	8.57%	8.90%	8.59%	
	博多駅東エリア	9.01%	9.29%	8.94%	7.36%	7.76%	7.57%	6.90%	6.92%	6.71%	6.40%	6.56%	6.42%	6.17%	
	平均値	8.90%	8.82%	8.52%	8.12%	7.87%	7.61%	7.49%	7.06%	6.78%	6.79%	6.77%	6.90%	6.48%	

## 【直近13カ月 推定成約賃料推移】

		2013/11	2013/12	2014/01	2014/02	2014/03	2014/04	2014/05	2014/06	2014/07	2014/08	2014/09	2014/10	2014/11	
札幌		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	8,138円	
仙台		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	8,593円	
東京	主要5区	千代田区	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	17,798円
		中央区	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	16,869円
		港区	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	16,808円
		新宿区	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	14,770円
		渋谷区	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	21,299円
		平均値	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	17,270円
		新築平均値	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	27,115円
	その他	品川区	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	14,646円
		豊島区	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	14,750円
		台東区	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	12,815円
江東区		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	10,462円	
神奈川		横浜	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	10,433円
名古屋	名駅エリア	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	12,680円	
	伏見・丸の内エリア	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	8,666円	
	栄・久屋大通エリア	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	10,241円	
	平均値	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	9,596円	
大阪	北区	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	10,915円	
	西区	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	7,858円	
	中央区	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	9,028円	
	淀川区	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	8,147円	
	平均値	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	8,965円	
福岡	赤坂・薬院エリア	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	9,438円	
	天神エリア	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	9,697円	
	呉服町エリア	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	7,952円	
	博多駅前エリア	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	9,742円	
	博多駅東エリア	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	8,172円	
	平均値	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	9,061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6.52%(前月比▲0.07ポイント)となり、3カ月連続の改善となりました。IT系企業の動きが活発で、大型の移転が目立っています。

推定成約賃料は8,138円(前月比▲2円)となりました。昨月からはほとんど変化がありませんが、空室率の改善とともに強気な姿勢に転じるビルも出てきており、賃料はやや上昇傾向にあります。

来年1月に竣工予定の「明治安田生命札幌大通りビル」では、竣工を前に成約が進んできています。既存ビルでも引き合いが増えており、空室率は緩やかに改善が進むものと考えられます。

### 【仙台圏のポイント】

仙台市の平均空室率は10.23%(前月比+0.06ポイント)となりました。館内増床や拡張移転などが見られましたが、大型解約の影響で空室率は微増となりました。

推定成約賃料は8,593円(前月比-73円)となり、3カ月ぶりに値下がりとなりました。

拡張移転の動きも多く見られており、空室率は改善傾向が続いていますが、来年以降大型の解約が予定されており、市況に大きく影響を与える可能性があります。

### 【名古屋圏のポイント】

名古屋市の平均空室率は7.86%(前月比▲0.18ポイント)となりました。各エリアで拡張移転や館内増床、自社ビルからの移転などがあり、空室率は2カ月ぶりに改善となりました。

推定成約賃料は9,596円(前月比+39円)となりました。低い価格帯の物件に成約が見られたことで、推定成約賃料は底上がりました。

11月度は複数の大型成約がありました。テナント企業の拡張ニーズは依然強いものの、空室率の改善とともに一部のエリアや価格帯には品薄感が広がりがつつあります。

### 【大阪圏のポイント】

大阪市の平均空室率は8.49%(前月比▲0.11ポイント)となりました。西区、淀川区で複数の大型成約が見られるなど動きが多く、市内4エリア全てで空室率は改善となりました。

推定成約賃料は8,965円(前月比▲14円)となりました。前月からは横ばいとなっていますが、比較的高価格帯の物件にも成約が見られています。

オフィス市況は緩やかな改善傾向が続いており、淀川区では4パーセント台の低水準となりました。回復の遅れていた西区や中央区でも徐々に動きが増えてきており、今後も改善が続く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6.48%(前月比▲0.42ポイント)となりました。新規募集が少なかったほか大型成約が見られたことで改善となりました。

推定成約賃料は9,061円(前月比▲156円)となりました。一部の募集物件で期間限定の価格見直しをした影響などにより大きく値下がりしましたが、優良物件を中心とした賃料値上がり傾向は続いています。

空室率は6パーセント台前半まで回復したことで、物件確保が難しい大型案件の動きは減少傾向にあります。一方で小型、中型の動きは堅調であり、今後も空室率改善が進むと考えられます。

## 《 データ概要 》

### ● 共通データ ●

調査期間：2014年11月1日～2014年11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）	：	358棟
仙台エリア	（仙台）	：	192棟
東京エリア	（東京）	：	9,462棟（新築ビル28棟を含む）
神奈川エリア	（横浜）	：	798棟
中部エリア	（名古屋圏）	：	1,135棟
大阪エリア	（大阪圏）	：	2,285棟
九州エリア	（福岡圏）	：	546棟
合計		：	14,773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