

2014年12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5.46%(前月比▲0.15ポイント)～
～推定成約賃料^{※2}は 17,337円(前月比+67円)～

【その他都市圏】

～空室率は6大都市圏全てで改善～
～推定成約賃料は横ばい傾向が続く～

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は、2014年12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12月度の東京主要5区の平均空室率^{※1}は5.46%(前月比▲0.15ポイント)となり、17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渋谷区で3.86%(前月比▲0.67ポイント)となりました。複数の成約があり、新規募集がほとんど見られなかったことにより改善となりました。次いで千代田区で5.04%(前月比▲0.22ポイント)となりました。大型の統合移転など複数の大型成約があったことで改善となりました。港区、新宿区では成約、新規募集ともに動きが少なかったものの港区で6.34%(前月比▲0.16ポイント)、新宿区で5.47%(前月比▲0.02ポイント)となり、それぞれ改善となりました。

一方、中央区では他エリアへの統合移転などにより5.61%(前月比+0.33ポイント)となり、上昇する結果となりました。

推定成約賃料^{※2}は17,337円(前月比+67円)となり、4カ月連続の値上がりとなりました。空室率改善を受けて、賃料引き上げの動きが続いています。

新築ビル^{※3}の平均空室率は14.00%(前月比▲0.53ポイント)、推定成約賃料は27,583円(前月比+468円)となりました。12月度の新築ビル竣工は無く、他の新築ビルで成約が見られました。

2014年のオフィス市況は、空室率は年間を通して改善が続き、1年間で1.77ポイントの改善となり、5パーセント台前半まで回復しました。推定成約賃料は緩やかな値上がり傾向となり1年間で905円の上昇となりました。2015年も引き続き企業の拡張傾向が続くものと考えられ、オフィス市況の回復が続くものと見られています。

- ・ 2014年12月1日から12月31日の期間に、テナント募集を行った合計14,818棟を対象に調査を実施(事務所のみ)
- ・ 次回、2015年1月度(1月1日～1月31日)の調査結果は、2015年2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】

		2013/12	2014/01	2014/02	2014/03	2014/04	2014/05	2014/06	2014/07	2014/08	2014/09	2014/10	2014/11	2014/12	
札幌		7.52%	7.46%	7.12%	7.43%	7.25%	7.21%	7.48%	7.07%	7.44%	7.13%	6.59%	6.52%	6.49%	
仙台		11.82%	11.75%	11.47%	10.85%	10.26%	10.44%	10.95%	10.93%	10.71%	10.68%	10.17%	10.23%	10.06%	
東京	主要5区	千代田区	6.06%	5.55%	5.92%	5.44%	5.09%	5.20%	5.69%	5.87%	5.38%	5.34%	5.42%	5.26%	5.04%
		中央区	6.96%	7.18%	7.44%	6.71%	6.92%	6.38%	5.48%	5.62%	5.70%	5.67%	5.24%	5.28%	5.61%
		港区	8.55%	8.89%	8.58%	8.55%	8.86%	8.62%	8.61%	7.68%	7.56%	7.03%	6.53%	6.50%	6.34%
		新宿区	9.11%	8.11%	6.89%	6.99%	6.59%	5.85%	5.01%	5.23%	5.24%	5.16%	5.43%	5.49%	5.47%
		渋谷区	6.83%	6.26%	5.85%	4.17%	4.19%	4.26%	4.25%	4.45%	4.22%	4.01%	4.21%	4.53%	3.86%
		平均値	7.45%	7.23%	7.08%	6.66%	6.63%	6.43%	6.32%	6.17%	5.98%	5.77%	5.63%	5.61%	5.46%
		新築平均値	13.83%	15.57%	19.11%	25.00%	24.89%	18.54%	19.42%	17.35%	16.34%	15.40%	15.90%	14.53%	14.00%
	その他	品川区	10.63%	11.75%	10.92%	11.05%	10.25%	10.28%	10.27%	9.79%	10.25%	10.78%	10.43%	10.30%	10.73%
		豊島区	5.04%	4.76%	4.68%	4.99%	4.07%	3.74%	3.39%	2.56%	2.58%	2.88%	2.97%	2.81%	2.78%
		台東区	5.99%	5.63%	6.15%	6.21%	6.52%	7.39%	7.64%	8.94%	8.97%	8.52%	6.30%	6.59%	6.76%
		江東区	12.30%	12.07%	11.71%	11.75%	11.53%	11.28%	11.35%	13.25%	12.30%	12.14%	12.01%	10.86%	10.86%
	神奈川	横浜	8.15%	8.05%	7.73%	9.72%	9.35%	9.60%	9.29%	8.89%	8.49%	8.00%	8.14%	8.11%	8.05%
名古屋	名駅エリア	6.61%	6.75%	6.14%	5.80%	5.48%	5.13%	4.89%	4.77%	4.71%	5.20%	5.24%	5.17%	5.09%	
	伏見・丸の内エリア	11.44%	11.68%	11.36%	11.36%	10.61%	10.04%	9.56%	8.71%	8.23%	7.86%	7.97%	7.88%	8.25%	
	栄・久屋大通エリア	11.24%	11.49%	11.78%	11.62%	10.74%	10.40%	9.79%	10.31%	10.04%	9.33%	9.53%	8.83%	8.21%	
	平均値	10.09%	10.17%	10.04%	9.96%	9.32%	8.76%	8.42%	8.23%	7.93%	7.85%	8.04%	7.86%	7.59%	
大阪	北区	11.45%	11.19%	11.12%	10.96%	10.64%	10.84%	10.79%	7.68%	7.85%	7.71%	7.45%	7.39%	7.43%	
	西区	11.43%	11.30%	11.96%	11.89%	12.15%	11.95%	12.41%	11.53%	11.30%	10.61%	10.26%	9.86%	10.21%	
	中央区	10.61%	10.63%	10.78%	10.66%	10.82%	10.44%	10.09%	9.97%	9.26%	9.26%	9.83%	9.81%	9.59%	
	淀川区	7.85%	6.72%	7.09%	6.37%	5.95%	5.93%	5.70%	6.23%	6.55%	6.45%	5.46%	4.96%	5.20%	
	平均値	10.71%	10.51%	10.65%	10.47%	10.41%	10.29%	10.12%	8.94%	8.69%	8.56%	8.60%	8.49%	8.45%	
福岡	赤坂・薬院エリア	9.51%	9.10%	9.09%	8.63%	8.53%	8.47%	7.16%	7.14%	7.01%	6.58%	5.93%	5.13%	4.29%	
	天神エリア	6.19%	5.86%	6.50%	6.36%	5.89%	5.90%	5.71%	5.33%	5.33%	5.37%	5.78%	5.11%	4.51%	
	呉服町エリア	9.84%	8.27%	8.11%	7.94%	7.85%	7.78%	7.33%	7.21%	7.28%	7.85%	7.94%	7.95%	7.88%	
	博多駅前エリア	10.95%	11.24%	10.22%	9.53%	9.34%	9.40%	9.11%	8.68%	8.78%	8.57%	8.90%	8.59%	8.44%	
	博多駅東エリア	9.29%	8.94%	7.36%	7.76%	7.57%	6.90%	6.92%	6.71%	6.40%	6.56%	6.42%	6.17%	6.20%	
	平均値	8.82%	8.52%	8.12%	7.87%	7.61%	7.49%	7.06%	6.78%	6.79%	6.77%	6.90%	6.48%	6.12%	

【直近13カ月 推定成約賃料推移】

		2013/12	2014/01	2014/02	2014/03	2014/04	2014/05	2014/06	2014/07	2014/08	2014/09	2014/10	2014/11	2014/12	
札幌		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	8,221円	
仙台		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	8,514円	
東京	主要5区	千代田区	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	17,606円
		中央区	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	17,057円
		港区	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	16,781円
		新宿区	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	14,970円
		渋谷区	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	21,812円
		平均値	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	17,337円
		新築平均値	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	27,583円
	その他	品川区	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	14,501円
		豊島区	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	14,708円
		台東区	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	12,698円
		江東区	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	10,304円
	神奈川	横浜	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	10,476円
名古屋	名駅エリア	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	11,914円	
	伏見・丸の内エリア	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	8,717円	
	栄・久屋大通エリア	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	10,857円	
	平均値	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	9,473円	
大阪	北区	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	10,972円	
	西区	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	7,843円	
	中央区	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	8,991円	
	淀川区	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	8,135円	
	平均値	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	8,978円	
福岡	赤坂・薬院エリア	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	9,647円	
	天神エリア	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	10,191円	
	呉服町エリア	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	7,888円	
	博多駅前エリア	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	9,567円	
	博多駅東エリア	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	8,095円	
	平均値	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	9,103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6.49%(前月比▲0.03ポイント)となり、4カ月連続の改善となりました。IT系企業、コールセンターの動きが活発なほか、新規出店の動きも見られています。

推定成約賃料は8,221円(前月比+83円)となりました。空室率の改善を受けて一部のビルに賃料値上がりの動きが見られるなど、強気な姿勢が目立ちつつあります。

2015年の新規供給は1棟が予定されています。竣工を前に成約が進みつつあり、高稼働での竣工が見込まれています。

【仙台圏のポイント】

仙台市の平均空室率は10.06%(前月比▲0.17ポイント)となりました。新規出店による成約が見られたことなどにより、小幅ながら改善となりました。

推定成約賃料は8,514円(前月比▲79円)となり、2カ月連続の値下がりとなりました。大規模空室を抱えたビルなどで値下げの動きが見られています。

2015年は新築ビルの供給予定はありませんが、震災後に民間ビルを賃借していた官公庁の庁舎新築による解約が見込まれており、市況への影響が懸念されます。

【名古屋圏のポイント】

名古屋市の平均空室率は7.59%(前月比▲0.27ポイント)となりました。自社ビルからの移転や、館内増床、オーナー自己使用による募集停止等があったことにより、2カ月連続で改善となりました。

推定成約賃料は9,473円(前月比▲123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、賃料水準を押し下げました。

2015年の新規供給は、名古屋駅前での大規模新築ビル供給となる「大名古屋ビルディング」が10月に、「JPタワー名古屋」が11月に竣工を迎えます。既に成約が進みつつあり、高稼働での竣工が期待されます。

【大阪圏のポイント】

大阪市の平均空室率は8.45%(前月比▲0.04ポイント)となりました。新規募集、成約ともに動きが少なく、各エリアで大型解約が見られたものの、空室率は僅かながら改善となりました。

推定成約賃料は8,978円(前月比+13円)となりました。動きが少なかったこともあり、前月からは横ばいとなっています。

2015年の新規供給は「新ダイビル」、「清和梅田ビル」などが予定されています。2013年の大規模供給以降の供給過剰感が抜けきっておらず、空室の消化には一定の時間がかかる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6.12%(前月比▲0.36ポイント)となりました。赤坂・薬院エリアでの1,000坪超の大型成約が見られたことなどにより改善となりました。

推定成約賃料は9,103円(前月比+42円)となりました。優良物件や高稼働物件を中心とした賃料値上がり傾向が続いており、前月より微増となりました。

2015年の新規供給は1棟が予定されています。空室率が低く、大規模ビルを中心に品薄感がある市況では、新規供給による影響は小さいものと考えられます。

《 データ概要 》

● 共通データ ●

調査期間：2014年12月1日～2014年12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）	：	356棟	
仙台エリア	（仙台）	：	195棟	
東京エリア	（東京）	：	9,518棟	（新築ビル28棟を含む）
神奈川エリア	（横浜）	：	797棟	
中部エリア	（名古屋圏）	：	1,111棟	
大阪エリア	（大阪圏）	：	2,298棟	
九州エリア	（福岡圏）	：	543棟	
合計		：	14,818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