

## 2015年1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※<sub>1</sub>は 5.28%(前月比▲0.19ポイント)～

～推定成約賃料※<sub>2</sub>は 17,392円(前月比+55円)～

### 【その他都市圏】

～空室率は全国的に横ばいで推移～

～推定成約賃料は札幌、福岡に上昇の兆し～

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、2015年1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】

2015年1月度の東京主要5区の平均空室率※<sub>1</sub>は5.28%(前月比▲0.19ポイント)となり、18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4.48%(前月比▲0.56ポイント)となりました。複数の大規模移転をはじめとして成約件数が多かったことにより改善となりました。次いで新宿区で5.13%(前月比▲0.34ポイント)となりました。大型移転に加え、新規募集が少なかったことで改善となりました。中央区では複数の中規模成約があり、5.35%(前月比▲0.26ポイント)と改善しています。

一方、渋谷区では新宿南口エリアでの館内縮小の影響などにより4.12%(前月比+0.26ポイント)と上昇、港区でも新築ビル竣工による供給増により6.46%(前月比+0.12ポイント)と上昇となりました。

推定成約賃料※<sub>2</sub>は17,392円(前月比+55円)となり、5カ月連続の値上がりとなりました。稼働率が上昇した物件や新規募集物件などに賃料引き上げの動きが続いています。

新築ビル※<sub>3</sub>の平均空室率は13.18%(前月比▲0.82ポイント)、推定成約賃料は27,733円(前月比+150円)となりました。1月度は4棟の新築ビルが竣工し、一部に大きく空室を残した物件もありましたが、他の新築ビルで大規模成約が見られました。

空室率は18カ月連続の改善となり、大規模案件や館内増床を中心とした動きが続いていますが、2月から4月にかけて大規模新築ビルが順次竣工を迎えます。一部に空室が残る可能性が高く、空室率は一時的な上昇が見込まれます。また、比較的高額賃料の物件が多いことから、推定成約賃料にも影響を与えるものと推測されます。

- ・ 2015年1月1日から1月31日の期間に、テナント募集を行った合計14,790棟を対象に調査を実施(事務所のみ)
- ・ 次回、2015年2月度(2月1日～2月28日)の調査結果は、2015年3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。

※<sub>1</sub>: 空室率 …基準階床面積100坪以上のビル  
※<sub>2</sub>: 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  
※<sub>3</sub>: 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】

		2014/01	2014/02	2014/03	2014/04	2014/05	2014/06	2014/07	2014/08	2014/09	2014/10	2014/11	2014/12	2015/01	
札幌		7.46%	7.12%	7.43%	7.25%	7.21%	7.48%	7.07%	7.44%	7.13%	6.59%	6.52%	6.49%	6.35%	
仙台		11.75%	11.47%	10.85%	10.26%	10.44%	10.95%	10.93%	10.71%	10.68%	10.17%	10.23%	10.06%	10.06%	
東京	主要5区	千代田区	5.55%	5.92%	5.44%	5.09%	5.20%	5.69%	5.87%	5.38%	5.34%	5.42%	5.26%	5.04%	4.48%
		中央区	7.18%	7.44%	6.71%	6.92%	6.38%	5.48%	5.62%	5.70%	5.67%	5.24%	5.28%	5.61%	5.35%
		港区	8.89%	8.58%	8.55%	8.86%	8.62%	8.61%	7.68%	7.56%	7.03%	6.53%	6.50%	6.34%	6.46%
		新宿区	8.11%	6.89%	6.99%	6.59%	5.85%	5.01%	5.23%	5.24%	5.16%	5.43%	5.49%	5.47%	5.13%
		渋谷区	6.26%	5.85%	4.17%	4.19%	4.26%	4.25%	4.45%	4.22%	4.01%	4.21%	4.53%	3.86%	4.12%
		平均値	7.23%	7.08%	6.66%	6.63%	6.43%	6.32%	6.17%	5.98%	5.77%	5.63%	5.61%	5.46%	5.28%
		新築平均値	15.57%	19.11%	25.00%	24.89%	18.54%	19.42%	17.35%	16.34%	15.40%	15.90%	14.53%	14.00%	13.18%
	その他	品川区	11.75%	10.92%	11.05%	10.25%	10.28%	10.27%	9.79%	10.25%	10.78%	10.43%	10.30%	10.73%	11.36%
		豊島区	4.76%	4.68%	4.99%	4.07%	3.74%	3.39%	2.56%	2.58%	2.88%	2.97%	2.81%	2.78%	3.26%
		台東区	5.63%	6.15%	6.21%	6.52%	7.39%	7.64%	8.94%	8.97%	8.52%	6.30%	6.59%	6.76%	6.83%
江東区	12.07%	11.71%	11.75%	11.53%	11.28%	11.35%	13.25%	12.30%	12.14%	12.01%	10.86%	10.86%	10.91%		
	江東区	12.07%	11.71%	11.75%	11.53%	11.28%	11.35%	13.25%	12.30%	12.14%	12.01%	10.86%	10.86%	10.91%	
神奈川	横浜	8.05%	7.73%	9.72%	9.35%	9.60%	9.29%	8.89%	8.49%	8.00%	8.14%	8.11%	8.05%	7.75%	
名古屋	名駅エリア	6.75%	6.14%	5.80%	5.48%	5.13%	4.89%	4.77%	4.71%	5.20%	5.24%	5.17%	5.09%	5.26%	
	伏見・丸の内エリア	11.68%	11.36%	11.36%	10.61%	10.04%	9.56%	8.71%	8.23%	7.86%	7.97%	7.88%	8.25%	8.33%	
	栄・久屋大通エリア	11.49%	11.78%	11.62%	10.74%	10.40%	9.79%	10.31%	10.04%	9.33%	9.53%	8.83%	8.21%	8.30%	
	平均値	10.17%	10.04%	9.96%	9.32%	8.76%	8.42%	8.23%	7.93%	7.85%	8.04%	7.86%	7.59%	7.63%	
大阪	北区	11.19%	11.12%	10.96%	10.64%	10.84%	10.79%	7.68%	7.85%	7.71%	7.45%	7.39%	7.43%	7.64%	
	西区	11.30%	11.96%	11.89%	12.15%	11.95%	12.41%	11.53%	11.30%	10.61%	10.26%	9.86%	10.21%	9.98%	
	中央区	10.63%	10.78%	10.66%	10.82%	10.44%	10.09%	9.97%	9.26%	9.26%	9.83%	9.81%	9.59%	9.53%	
	淀川区	6.72%	7.09%	6.37%	5.95%	5.93%	5.70%	6.23%	6.55%	6.45%	5.46%	4.96%	5.20%	5.74%	
	平均値	10.51%	10.65%	10.47%	10.41%	10.29%	10.12%	8.94%	8.69%	8.56%	8.60%	8.49%	8.45%	8.52%	
福岡	赤坂・薬院エリア	9.10%	9.09%	8.63%	8.53%	8.47%	7.16%	7.14%	7.01%	6.58%	5.93%	5.13%	4.29%	4.36%	
	天神エリア	5.86%	6.50%	6.36%	5.89%	5.90%	5.71%	5.33%	5.33%	5.37%	5.78%	5.11%	4.51%	4.50%	
	呉服町エリア	8.27%	8.11%	7.94%	7.85%	7.78%	7.33%	7.21%	7.28%	7.85%	7.94%	7.95%	7.88%	7.54%	
	博多駅前エリア	11.24%	10.22%	9.53%	9.34%	9.40%	9.11%	8.68%	8.78%	8.57%	8.90%	8.59%	8.44%	8.44%	
	博多駅東エリア	8.94%	7.36%	7.76%	7.57%	6.90%	6.92%	6.71%	6.40%	6.56%	6.42%	6.17%	6.20%	6.92%	
	平均値	8.52%	8.12%	7.87%	7.61%	7.49%	7.06%	6.78%	6.79%	6.77%	6.90%	6.48%	6.12%	6.30%	

### 【直近13カ月 推定成約賃料推移】

		2014/01	2014/02	2014/03	2014/04	2014/05	2014/06	2014/07	2014/08	2014/09	2014/10	2014/11	2014/12	2015/01	
札幌		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	8,332円	
仙台		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	8,540円	
東京	主要5区	千代田区	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	17,697円
		中央区	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	16,929円
		港区	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	16,988円
		新宿区	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	14,852円
		渋谷区	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	21,536円
		平均値	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	17,392円
		新築平均値	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	27,733円
	その他	品川区	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	14,693円
		豊島区	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	14,523円
		台東区	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	12,500円
江東区	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	10,241円		
	江東区	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	10,241円	
神奈川	横浜	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	10,475円	
名古屋	名駅エリア	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	11,974円	
	伏見・丸の内エリア	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	8,718円	
	栄・久屋大通エリア	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	10,133円	10,041円	
	平均値	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	9,463円	
大阪	北区	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	10,866円	
	西区	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	7,876円	
	中央区	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	9,123円	
	淀川区	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	8,021円	
	平均値	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	9,025円	
福岡	赤坂・薬院エリア	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	9,725円	
	天神エリア	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	9,969円	
	呉服町エリア	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	7,880円	
	博多駅前エリア	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	9,527円	
	博多駅東エリア	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	8,213円	
	平均値	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	9,133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6.35%(前月比▲0.14ポイント)となり、5カ月連続の改善となりました。新規出店の動きが多く見られており、中心部の主要ビルを中心に空室改善が続いています。

推定成約賃料は8,332円(前月比+111円)となり、2カ月連続の値上がりとなりました。空室率改善が続いており、賃料値上げを打ち出すビルオーナーが増加しつつあります。

新規出店やエリア内での拡張移転などが続き、市内中心部では空室が少なくなってきました。企業の拡張傾向が続いていることから、賃料値上げを検討するオーナーがさらに増えるものと推測されます。

### 【仙台圏のポイント】

仙台市の平均空室率は10.06%(前月比±0.00ポイント)となりました。大型解約による空室増があったものの、新規出店による成約が見られたことで前月から横ばいとなりました。

推定成約賃料は8,540円(前月比+26円)となり、3カ月ぶりに値上がりとなりましたが、一部の好立地ビルや築年数の浅いビルに賃料上昇が見られる以外は、横ばいか値下げの動きが続いています。

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始まったほか、新築ビル計画も浮上ってきており、オフィス市況の活性化に期待がかかります。

### 【名古屋圏のポイント】

名古屋市平均空室率は7.63%(前月比+0.04ポイント)となりました。自社ビル新築による解約や、統合による解約があったことにより上昇となりました。

推定成約賃料は9,463円(前月比▲10円)となりました。エリア全体でテナントの動きが少なかったこともあり、前月から横ばいとなっています。

名古屋駅周辺エリアへの移転ニーズが強く、他エリアからの移転が多く聞かれます。テナントの退去が見込まれるエリアでは二次空室の募集に注目が集まっており、優良物件の供給も期待されています。

### 【大阪圏のポイント】

大阪市の平均空室率は8.52%(前月比+0.07ポイント)となりました。複数の大型成約が見られたものの、淀川区での大型解約の影響などから上昇となりました。

推定成約賃料は9,025円(前月比+47円)となりました。一部の物件に賃料値上げが見られるものの、空室率が依然として高いこともあり、横ばいか値下げ傾向で推移しています。

成約は多かったものの、解約も同程度にあり、動きの多い月となりました。今後も自社ビル集約による大型解約や新築ビル竣工による供給増が見込まれており、空室率の上昇が予想されます。

### 【福岡圏のポイント】

福岡市の平均空室率は6.30%(前月比+0.18ポイント)となりました。博多駅東エリアで大型解約があったほか、中規模の解約が複数見られたことにより上昇となりました。

推定成約賃料は9,133円(前月比+30円)となりました。賃料値上がり傾向が続いているものの、募集物件が少ないこともあり微増となっています。

来年春竣工予定の大型再開発物件が本格的にテナント募集を開始しました。大口テナントを中心に動きが活発化するものと見られ、注目が集まります。

## 《 データ概要 》

### ● 共通データ ●

調査期間：2015年1月1日～2015年1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）	：	362棟	
仙台エリア	（仙台）	：	197棟	
東京エリア	（東京）	：	9,494棟	（新築ビル29棟を含む）
神奈川エリア	（横浜）	：	801棟	
中部エリア	（名古屋圏）	：	1,106棟	
大阪エリア	（大阪圏）	：	2,285棟	
九州エリア	（福岡圏）	：	545棟	
合計		：	14,790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