

2015年2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 5.60%(前月比+0.32ポイント)～

～推定成約賃料※₂は 17,432円(前月比+40円)～

【その他都市圏】

～空室率は札幌、仙台、福岡で改善、全国的に拡張、館内増床が増加～

～推定成約賃料は横ばいが続くも優良物件は値上がりの兆し～

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2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2月度の東京主要5区の平均空室率※₁は5.60%(前月比+0.32ポイント)となり、2013年7月以来、19カ月ぶりに上昇となりました。

最も空室率が上昇したのは港区で7.76%(前月比+1.30ポイント)となりました。複数の成約が見られましたが、大規模新築ビル竣工による大量供給が影響し、大きく上昇となりました。渋谷区では成約件数が少なかった影響により4.42%(前月比+0.30ポイント)と上昇しています。

一方、新宿区、千代田区ではエリア外からの移転や館内増床などによる成約が見られたことで、新宿区で4.60%(前月比▲0.53ポイント)、千代田区で4.36%(前月比▲0.12ポイント)とそれぞれ改善、中央区でも5.34%(前月比▲0.01ポイント)と改善しています。

推定成約賃料※₂は17,432円(前月比+40円)となり、6カ月連続の値上がりとなりました。優良物件や高稼働物件を中心に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32.23%(前月比+19.05ポイント)、推定成約賃料は27,781円(前月比+48円)となりました。2月度は3棟の新築ビル竣工による供給増や、満室稼働ビルが調査対象から外れたことにより、空室率は大きく上昇となりました。

18カ月連続で続いた空室率改善の動きはストップとなりましたが、新築ビル竣工による新規供給が要因であり、オフィス市場では既に織り込み済みです。成約件数は引き続き多く、テナント企業の拡張傾向にも変化は見られておらず、オフィス市況の回復傾向に変わりはありません。

- ・ 2015年2月1日から2月28日の期間に、テナント募集を行った合計14,779棟を対象に調査を実施(事務所のみ)
- ・ 次回、2015年3月度(3月1日～3月31日)の調査結果は、2015年4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】

		2014/02	2014/03	2014/04	2014/05	2014/06	2014/07	2014/08	2014/09	2014/10	2014/11	2014/12	2015/01	2015/02	
札幌		7.12%	7.43%	7.25%	7.21%	7.48%	7.07%	7.44%	7.13%	6.59%	6.52%	6.49%	6.35%	5.62%	
仙台		11.47%	10.85%	10.26%	10.44%	10.95%	10.93%	10.71%	10.68%	10.17%	10.23%	10.06%	10.06%	9.80%	
東京	主要5区	千代田区	5.92%	5.44%	5.09%	5.20%	5.69%	5.87%	5.38%	5.34%	5.42%	5.26%	5.04%	4.48%	4.36%
		中央区	7.44%	6.71%	6.92%	6.38%	5.48%	5.62%	5.70%	5.67%	5.24%	5.28%	5.61%	5.35%	5.34%
		港区	8.58%	8.55%	8.86%	8.62%	8.61%	7.68%	7.56%	7.03%	6.53%	6.50%	6.34%	6.46%	7.76%
		新宿区	6.89%	6.99%	6.59%	5.85%	5.01%	5.23%	5.24%	5.16%	5.43%	5.49%	5.47%	5.13%	4.60%
		渋谷区	5.85%	4.17%	4.19%	4.26%	4.25%	4.45%	4.22%	4.01%	4.21%	4.53%	3.86%	4.12%	4.42%
		平均値	7.08%	6.66%	6.63%	6.43%	6.32%	6.17%	5.98%	5.77%	5.63%	5.61%	5.46%	5.28%	5.60%
		新築平均値	19.11%	25.00%	24.89%	18.54%	19.42%	17.35%	16.34%	15.40%	15.90%	14.53%	14.00%	13.18%	32.23%
	その他	品川区	10.92%	11.05%	10.25%	10.28%	10.27%	9.79%	10.25%	10.78%	10.43%	10.30%	10.73%	11.36%	10.86%
		豊島区	4.68%	4.99%	4.07%	3.74%	3.39%	2.56%	2.58%	2.88%	2.97%	2.81%	2.78%	3.26%	3.33%
		台東区	6.15%	6.21%	6.52%	7.39%	7.64%	8.94%	8.97%	8.52%	6.30%	6.59%	6.76%	6.83%	6.14%
江東区	11.71%	11.75%	11.53%	11.28%	11.35%	13.25%	12.30%	12.14%	12.01%	10.86%	10.86%	10.91%	10.70%		
	江東区	11.71%	11.75%	11.53%	11.28%	11.35%	13.25%	12.30%	12.14%	12.01%	10.86%	10.86%	10.91%	10.70%	
神奈川	横浜	7.73%	9.72%	9.35%	9.60%	9.29%	8.89%	8.49%	8.00%	8.14%	8.11%	8.05%	7.75%	7.57%	
名古屋	名駅エリア	6.14%	5.80%	5.48%	5.13%	4.89%	4.77%	4.71%	5.20%	5.24%	5.17%	5.09%	5.26%	5.07%	
	伏見・丸の内エリア	11.36%	11.36%	10.61%	10.04%	9.56%	8.71%	8.23%	7.86%	7.97%	7.88%	8.25%	8.33%	8.21%	
	栄・久屋大通エリア	11.78%	11.62%	10.74%	10.40%	9.79%	10.31%	10.04%	9.33%	9.53%	8.83%	8.21%	8.30%	8.17%	
	平均値	10.04%	9.96%	9.32%	8.76%	8.42%	8.23%	7.93%	7.85%	8.04%	7.86%	7.59%	7.63%	7.65%	
大阪	北区	11.12%	10.96%	10.64%	10.84%	10.79%	7.68%	7.85%	7.71%	7.45%	7.39%	7.43%	7.64%	7.97%	
	西区	11.96%	11.89%	12.15%	11.95%	12.41%	11.53%	11.30%	10.61%	10.26%	9.86%	10.21%	9.98%	8.90%	
	中央区	10.78%	10.66%	10.82%	10.44%	10.09%	9.97%	9.26%	9.26%	9.83%	9.81%	9.59%	9.53%	10.24%	
	淀川区	7.09%	6.37%	5.95%	5.93%	5.70%	6.23%	6.55%	6.45%	5.46%	4.96%	5.20%	5.74%	4.91%	
	平均値	10.65%	10.47%	10.41%	10.29%	10.12%	8.94%	8.69%	8.56%	8.60%	8.49%	8.45%	8.52%	8.79%	
福岡	赤坂・薬院エリア	9.09%	8.63%	8.53%	8.47%	7.16%	7.14%	7.01%	6.58%	5.93%	5.13%	4.29%	4.36%	4.02%	
	天神エリア	6.50%	6.36%	5.89%	5.90%	5.71%	5.33%	5.33%	5.37%	5.78%	5.11%	4.51%	4.50%	4.45%	
	呉服町エリア	8.11%	7.94%	7.85%	7.78%	7.33%	7.21%	7.28%	7.85%	7.94%	7.95%	7.88%	7.54%	7.09%	
	博多駅前エリア	10.22%	9.53%	9.34%	9.40%	9.11%	8.68%	8.78%	8.57%	8.90%	8.59%	8.44%	8.44%	7.75%	
	博多駅東エリア	7.36%	7.76%	7.57%	6.90%	6.92%	6.71%	6.40%	6.56%	6.42%	6.17%	6.20%	6.92%	7.04%	
	平均値	8.12%	7.87%	7.61%	7.49%	7.06%	6.78%	6.79%	6.77%	6.90%	6.48%	6.12%	6.21%	6.15%	

※福岡エリア2015年1月度数値を訂正いたしました

【直近13カ月 推定成約賃料推移】

		2014/02	2014/03	2014/04	2014/05	2014/06	2014/07	2014/08	2014/09	2014/10	2014/11	2014/12	2015/01	2015/02	
札幌		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	8,391円	
仙台		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	8,523円	
東京	主要5区	千代田区	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	17,477円
		中央区	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	17,195円
		港区	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	17,173円
		新宿区	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	15,121円
		渋谷区	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	21,457円
		平均値	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	17,432円
		新築平均値	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	27,781円
	その他	品川区	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	14,779円
		豊島区	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	14,244円
		台東区	12,494円	12,748円	13,081円	12,898円	12,952円	12,607円	12,652円	12,643円	12,309円	12,815円	12,698円	12,500円	12,659円
江東区	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	10,102円		
	江東区	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	10,102円	
神奈川	横浜	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	10,435円	
名古屋	名駅エリア	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	12,097円	
	伏見・丸の内エリア	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	8,619円	
	栄・久屋大通エリア	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	10,147円	
	平均値	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	9,494円	
大阪	北区	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	10,645円	
	西区	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	7,966円	
	中央区	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	9,497円	
	淀川区	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	8,093円	
	平均値	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	9,198円	
福岡	赤坂・薬院エリア	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	9,510円	
	天神エリア	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	9,814円	
	呉服町エリア	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	8,426円	
	博多駅前エリア	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	9,633円	
	博多駅東エリア	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	8,189円	
	平均値	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	9,087円	9,134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)

※福岡エリア2015年1月度数値を訂正いたしました

【札幌圏のポイント】

札幌市の平均空室率は5.62%（前月比▲0.73ポイント）となりました。6カ月連続の改善となり、2013年3月以来の5パーセント台回復となりました。市内中心部を中心に館内増床や新規出店の動きが多く見られています。

推定成約賃料は8,391円（前月比+59円）となり、3カ月連続の値上がりとなりました。大型の成約も多く、賃料値上げの動きが続いています。

空室率改善が続いており、市内中心部の優良物件で成約が目立ちます。拡張や新規出店ニーズが多く、建替えを控えたビルもあることで、貸し手優位の市況に変わりつつあります。

【仙台圏のポイント】

仙台市の平均空室率は9.80%（前月比▲0.26ポイント）となり、2008年11月の調査開始以来初めて9パーセント台の水準となりました。拡張移転や館内増床の動きに加え、新規募集が少なかったことで空室率改善に繋がりました。

推定成約賃料は8,523円（前月比▲17円）となり、横ばいで推移しています。値上がりは仙台駅前などの一部の優良ビルに限られており、多くの物件は横ばいの状況が続いています。

12月に開業を控える地下鉄東西線沿線や仙台駅周辺での開発計画など、新規の開発計画が増加してきています。

【名古屋圏のポイント】

名古屋市平均空室率は7.65%（前月比+0.02ポイント）となりました。主要3エリアでは館内増床や建替えに伴う募集停止等があり空室率は改善しましたが、他エリアでの新規募集等により名古屋市内全体では上昇となりました。

推定成約賃料は9,494円（前月比+31円）となり、前月から微増となりました。

名古屋駅周辺エリアや伏見・丸の内エリアでは大型成約が多く見られており、動きが活発な月となりました。拡張ニーズが増えてきており、館内増床を含めた空室率の改善が期待されます。

【大阪圏のポイント】

大阪市の平均空室率は8.79%（前月比+0.27ポイント）となりました。北区、中央区で大型の新規募集があった影響で2カ月連続の上昇となりました。

推定成約賃料は9,198円（前月比+173円）となりました。高価格帯での新規募集物件があったことにより、3カ月連続の値上がりとなりました。

自社ビル集約や大型移転による新規供給がある一方で、新大阪では約1,000坪の大型募集が1カ月足らずで成約するなどニーズの高いエリアでは空室改善が続いており、エリア間での二極化が鮮明になってきました。

【福岡圏のポイント】

福岡市の平均空室率は6.15%（前月比▲0.06ポイント）となりました。市内各エリアで大型成約や新規出店が見られたことにより改善となりました。

推定成約賃料は9,134円（前月比+47円）となりました。需要の多い大規模ビルやリニューアル工事を実施したビルなどに値上がりの動きが見られました。

拡張や新規出店など動きは多くありますが、空室率が低く大型空室の確保が難しい赤坂・薬院エリアや天神エリアでは、エリア外へのテナント流出も懸念されます。

※福岡エリア1月度数値を訂正、空室率（誤）6.30%→（正）6.21%、推定成約賃料（誤）9,133円→（正）9,087円となります

《 データ概要 》

● 共通データ ●

調査期間：2015年2月1日～2015年2月28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）	：	191棟	
東京エリア	（東京）	：	9,499棟	（新築ビル27棟を含む）
神奈川エリア	（横浜）	：	797棟	
中部エリア	（名古屋圏）	：	1,099棟	
大阪エリア	（大阪圏）	：	2,284棟	
九州エリア	（福岡圏）	：	547棟	
合計		：	14,779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