

2015年3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**は 5.57%(前月比▲0.03ポイント)~ ~推定成約賃料※は 17.760円(前月比+328円)~ 【その他都市圏】

~空室率は札幌、仙台、名古屋、大阪、福岡で改善~ ~推定成約賃料は福岡を除く全エリアで値上がり~

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3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3月度の東京主要5区の平均空室率※は5.57%(前月比▲0.03ポイント)となり、小幅な改善と なりました。

最も空室率が改善したのは中央区で4.94%(前月比▲0.40ポイント)となりました。複数の大型成約が 見られたほか、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。次いで渋谷区で4.27% (前月比▲0.15ポイント)、千代田区で4.25%(前月比▲0.11ポイント)となりました。渋谷区では成約、新 規募集がともに少なく、千代田区では昨年移転が決定したテナントの二次空室や新築ビル竣工による 共有増などにより小幅な改善にとどまりました。

-方、港区ではエリア外への移転による大型解約や新築ビル竣工による供給増などにより、 7.93%(前月比+0.17ポイント)と上昇、新宿区でも4.67%(前月比+0.07ポイント)と上昇しています。

推定成約賃料※2は17,760円(前月比+328円)となり、大きく値上がりしました。空室率改善による値上 げ傾向が続いているほか、募集中物件における高額物件の割合が増加している点、新築ビル竣工に よる新規供給の増加などが要因と見られています。なお、値上がりは7カ月連続となりました。

新築ビル※3の平均空室率は33.13%(前月比+0.90ポイント)、推定成約賃料は27,735円(前月比▲46 円)となりました。3月度は3棟の新築ビルが竣工、一部に空室を残しており空室率は上昇となりました。

空室率は再び改善となりましたが、4月度には中央区で大規模新築ビルが竣工しており、現時点で -部に空室を残していることから空室率に影響を与えるものと見られています。

- ・2015年3月1日から3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4月度(4月1日~4月30日)の調査結果は、2015年5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。

…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せ先◆

株式会社ビルディング企画 物件管理課 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】

			2014/03	2014/04	2014/05	2014/06	2014/07	2014/08	2014/09	2014/10	2014/11	2014/12	2015/01	2015/02	2015/03
札幌		7. 43%	7. 25%	7. 21%	7. 48%	7. 07%	7. 44%	7. 13%	6. 59%	6. 52%	6. 49%	6. 35%	5. 62%	5. 22%	
仙台		10. 85%	10. 26%	10. 44%	10. 95%	10. 93%	10. 71%	10. 68%	10. 17%	10. 23%	10.06%	10.06%	9. 80%	9. 05%	
東京	主要 5区	千代田区	5. 44%	5. 09%	5. 20%	5. 69%	5. 87%	5. 38%	5. 34%	5. 42%	5. 26%	5. 04%	4. 48%	4. 36%	4. 25%
		中央区	6. 71%	6. 92%	6. 38%	5. 48%	5. 62%	5. 70%	5. 67%	5. 24%	5. 28%	5. 61%	5. 35%	5. 34%	4. 94%
		港区	8. 55%	8. 86%	8. 62%	8. 61%	7. 68%	7. 56%	7. 03%	6. 53%	6. 50%	6. 34%	6. 46%	7. 76%	7. 93%
		新宿区	6. 99%	6. 59%	5. 85%	5. 01%	5. 23%	5. 24%	5. 16%	5. 43%	5. 49%	5. 47%	5. 13%	4. 60%	4. 67%
		渋谷区	4. 17%	4. 19%	4. 26%	4. 25%	4. 45%	4. 22%	4. 01%	4. 21%	4. 53%	3. 86%	4. 12%	4. 42%	4. 27%
		平均値	6. 66%	6. 63%	6. 43%	6. 32%	6. 17%	5. 98%	5. 77%	5. 63%	5. 61%	5. 46%	5. 28%	5. 60%	5. 57%
		新築平均値	25. 00%	24. 89%	18. 54%	19. 42%	17. 35%	16. 34%	15. 40%	15. 90%	14. 53%	14. 00%	13. 18%	32. 23%	33. 13%
	その他	品川区	11. 05%	10. 25%	10. 28%	10. 27%	9. 79%	10. 25%	10. 78%	10. 43%	10. 30%	10. 73%	11. 36%	10. 86%	10. 89%
		豊島区	4. 99%	4. 07%	3. 74%	3. 39%	2. 56%	2. 58%	2. 88%	2. 97%	2. 81%	2. 78%	3. 26%	3. 33%	3. 17%
		台東区	6. 21%	6. 52%	7. 39%	7. 64%	8. 94%	8. 97%	8. 52%	6. 30%	6. 59%	6. 76%	6. 83%	6. 14%	6. 71%
		江東区	11. 75%	11. 53%	11. 28%	11. 35%	13. 25%	12. 30%	12. 14%	12. 01%	10. 86%	10. 86%	10. 91%	10. 70%	10. 90%
神奈川 横浜		横浜	9. 72%	9. 35%	9. 60%	9. 29%	8. 89%	8. 49%	8. 00%	8. 14%	8. 11%	8. 05%	7. 75%	7. 57%	8. 39%
名言		名駅エリア	5. 80%	5. 48%	5. 13%	4. 89%	4. 77%	4. 71%	5. 20%	5. 24%	5. 17%	5. 09%	5. 26%	5. 07%	4. 72%
	七层	伏見・丸の内エリア	11. 36%	10. 61%	10. 04%	9. 56%	8. 71%	8. 23%	7. 86%	7. 97%	7. 88%	8. 25%	8. 33%	8. 21%	8. 17%
	/ - E	栄・久屋大通エリア	11. 62%	10. 74%	10. 40%	9. 79%	10. 31%	10. 04%	9. 33%	9. 53%	8. 83%	8. 21%	8. 30%	8. 17%	7. 90%
		平均值	9. 96%	9. 32%	8. 76%	8. 42%	8. 23%	7. 93%	7. 85%	8. 04%	7. 86%	7. 59%	7. 63%	7. 65%	7. 35%
		北区	10. 96%	10. 64%	10. 84%	10. 79%	7. 68%	7. 85%	7. 71%	7. 45%	7. 39%	7. 43%	7. 64%	7. 97%	7. 55%
大阪		西区	11. 89%	12. 15%	11. 95%	12. 41%	11. 53%	11. 30%	10. 61%	10. 26%	9. 86%	10. 21%	9. 98%	8. 90%	9. 61%
		中央区	10. 66%	10. 82%	10. 44%	10. 09%	9. 97%	9. 26%	9. 26%	9. 83%	9. 81%	9. 59%	9. 53%	10. 24%	10. 09%
		淀川区	6. 37%	5. 95%	5. 93%	5. 70%	6. 23%	6. 55%	6. 45%	5. 46%	4. 96%	5. 20%	5. 74%	4. 91%	4. 97%
		平均值	10. 47%	10. 41%	10. 29%	10. 12%	8. 94%	8. 69%	8. 56%	8. 60%	8. 49%	8. 45%	8. 52%	8. 79%	8. 65%
福岡		赤坂・薬院エリア	8. 63%	8. 53%	8. 47%	7. 16%	7. 14%	7. 01%	6. 58%	5. 93%	5. 13%	4. 29%	4. 36%	4. 02%	4. 11%
		天神エリア	6. 36%	5. 89%	5. 90%	5. 71%	5. 33%	5. 33%	5. 37%	5. 78%	5. 11%	4. 51%	4. 50%	4. 45%	4. 14%
		呉服町エリア	7. 94%	7. 85%	7. 78%	7. 33%	7. 21%	7. 28%	7. 85%	7. 94%	7. 95%	7. 88%	7. 54%	7. 09%	6. 96%
		博多駅前エリア	9. 53%	9. 34%	9. 40%	9. 11%	8. 68%	8. 78%	8. 57%	8. 90%	8. 59%	8. 44%	8. 44%	7. 75%	6. 83%
		博多駅東エリア	7. 76%	7. 57%	6. 90%	6. 92%	6. 71%	6. 40%	6. 56%	6. 42%	6. 17%	6. 20%	6. 92%	7. 04%	7. 38%
		平均值	7. 87%	7. 61%	7. 49%	7. 06%	6. 78%	6. 79%	6. 77%	6. 90%	6. 48%	6. 12%	6. 21%	6. 15%	5. 91%

【直近13力月 推定成約賃料推移】

			2014/03	2014/04	2014/05	2014/06	2014/07	2014/08	2014/09	2014/10	2014/11	2014/12	2015/01	2015/02	2015/03
札幌			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	8, 926円
仙台			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	8,571円
東京	主要 5区	千代田区	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	17, 965円
		中央区	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	17, 644円
		港区	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	17, 718円
		新宿区	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	14, 996円
		渋谷区	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	21, 243円
		平均值	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	17, 760円
		新築平均値	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	27, 735円
	その他	品川区	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	14, 598円
		豊島区	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	14, 204円
		台東区	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	12,659円	13, 432円
		江東区	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	10, 218円
神奈川		横浜	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	10, 491円
名古屋		名駅エリア	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	11, 951円
	士展	伏見・丸の内エリア	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	8,680円
	H /±	栄・久屋大通エリア	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	10, 263円
		平均値	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	9, 549円
		北区	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	10, 770円
大阪		西区	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	7, 926円
		中央区	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	9, 551円
		淀川区	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	8, 165円
		平均值	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	9, 254円
福岡		赤坂・薬院エリア	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	9, 739円
		天神エリア	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	9,771円
		呉服町エリア	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	8, 245円
		博多駅前エリア	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	9,657円
		博多駅東エリア	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	8, 412円
		平均值	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	9, 121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5.22%(前月比▲0.40ポイント)となり、7カ月連続の改善となりました。前月と同様に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8,926円(前月比+535円)となり大幅に上昇。値上がりは4カ月連続となりました。 成約が多く、賃料値上げの動きも続いています。

拡張や新規出店ニーズなど市況は活発に動いていますが、館内増床も多く新規募集物件が出づらい状況になりつつあります。

【仙台圏のポイント】

仙台市の平均空室率は9.05%(前月比▲0.75ポイント)となり、2カ月連続の改善。9パーセント代前半の水準となりました。築年数の浅い物件やキャンペーン物件で成約が進みました。

推定成約賃料は8,571円(前月比+48円)となりました。エリア全体で値上がり基調にありますが、値上げ幅は小さく微増にとどまっています。

空室率は1年間で1ポイント以上改善しており、拡張移転や館内増床が増えてきました。厳しい状況が続いてきた仙台のオフィス市況にも改善の兆しが見えてきています。

【名古屋圏のポイント】

名古屋市の平均空室率は7.35%(前月比▲0.30ポイント)となりました。複数の大型解約が見られたものの、拡張移転やエリア外からの流入があったことで改善に繋がりました。

推定成約賃料は9,549円(前月比+55円)となり、微増ながら2カ月連続の値上がりとなりました。

名古屋駅周辺エリアの空室率が2014年8月以来の4パーセント台となり、優良物件が少なくなりつつあります。このためか隣接の伏見・丸の内エリアで動きが活発になりつつあり、空室率の改善に期待がかかります。

【大阪圏のポイント】

大阪市の平均空室率は8.65%(前月比▲0.14ポイント)となりました。新築ビル竣工による新規供給や大規模解約が見られたものの、成約も見られており空室率は堅調に推移しています。

推定成約賃料は9,254円(前月比+56円)となり、大きな変動は無いものの4カ月連続の値上がりとなりました。

3月度は清和梅田ビルや新ダイビル等の竣工による新規供給がありましたが、新ダイビルはほぼ満室での竣工となったほか、グランフロント大阪の稼働率が7割を超えるなど梅田エリアを中心に注目度が高まっています。

【福岡圏のポイント】

福岡市の平均空室率は5.91%(前月比▲0.24ポイント)となり、2005年の調査開始以来初めての空室率5パーセント台を記録しました。

推定成約賃料は9,121円(前月比▲13円)となりました。一部の優良物件などで賃料値上がりが進んでいるものの、福岡エリア全体では前月から大きな動きは見られておりません。

100坪以上の大型移転や新規出店が多く見られています。博多駅前に来年竣工予定の新築ビルでもテナント募集が本格化しており、テナント動向が注目されます。

≪ データ概要 ≫

●共通データ●

調査期間:2015年3月1日~2015年3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) : 359棟 仙台エリア (仙台) : 190棟

東京エリア (東京) : 9,518棟 (新築ビル30棟を含む)

神奈川エリア (横浜) : 804棟 中部エリア (名古屋圏) : 1,089棟 大阪エリア (大阪圏) : 2,283棟 九州エリア (福岡圏) : 547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