

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※₁は 5.57%(前月比▲0.03ポイント)～
～推定成約賃料※₂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※₁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。

一方、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、現時点で一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。

※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>

【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