

2015年4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 5.65%(前月比+0.08ポイント)～

～推定成約賃料^{※2}は 17,767円(前月比+7円)～

【その他都市圏】

～空室率は名古屋、大阪、福岡で改善、名古屋では08年3月以来の低水準～

～推定成約賃料は札幌、仙台で値上がり～

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4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4月度の東京主要5区の平均空室率^{※1}は5.65%(前月比+0.08ポイント)となり、2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中央区で5.97%(前月比+1.03ポイント)となりました。移転の動きが少なかったことに加え、大規模新築ビル竣工による供給増により大きく上昇しました。次いで千代田区で4.31%(前月比+0.06ポイント)となりました。成約が多く見られたものの、中規模の新規募集が多く、新築ビル竣工による供給増も重なったことで上昇となりました。

一方、渋谷区では新規募集が少なく、区内各地で成約が見られたことで4.00%(前月比▲0.27ポイント)と改善、港区、新宿区でも拡張移転や統合による成約が見られており、港区で7.74%(前月比▲0.19ポイント)、新宿区で4.64%(前月比▲0.03ポイント)となり、それぞれ改善となりました。

推定成約賃料^{※2}は17,767円(前月比+7円)となり、前月から横ばいながら8カ月連続の値上がりとなりました。高額物件に空室が多く残されており、賃料の本格的な値上がりには至っていない状況が続いています。

新築ビル^{※3}の平均空室率は31.74%(前月比▲1.39ポイント)、推定成約賃料は28,912円(前月比+1,177円)となりました。2棟の新築ビル竣工による供給増があったものの、成約が進んだことや、調査対象ビルの異動があったことにより空室率は改善となりました。

新築ビル竣工による影響もあり、空室率は上昇となりましたが、既存ビルを中心に館内増床や拡張移転による成約が進んでおり、一部のエリアや価格帯では品薄感が出てきています。

- ・ 2015年4月1日から4月30日の期間に、テナント募集を行った合計14,628棟を対象に調査を実施(事務所のみ)
- ・ 次回、2015年5月度(5月1日～5月31日)の調査結果は、2015年6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>

【直近13カ月 空室率推移】

		2014/04	2014/05	2014/06	2014/07	2014/08	2014/09	2014/10	2014/11	2014/12	2015/01	2015/02	2015/03	2015/04	
札幌		7.25%	7.21%	7.48%	7.07%	7.44%	7.13%	6.59%	6.52%	6.49%	6.35%	5.62%	5.22%	5.27%	
仙台		10.26%	10.44%	10.95%	10.93%	10.71%	10.68%	10.17%	10.23%	10.06%	10.06%	9.80%	9.05%	9.29%	
東京	主要5区	千代田区	5.09%	5.20%	5.69%	5.87%	5.38%	5.34%	5.42%	5.26%	5.04%	4.48%	4.36%	4.25%	4.31%
		中央区	6.92%	6.38%	5.48%	5.62%	5.70%	5.67%	5.24%	5.28%	5.61%	5.35%	5.34%	4.94%	5.97%
		港区	8.86%	8.62%	8.61%	7.68%	7.56%	7.03%	6.53%	6.50%	6.34%	6.46%	7.76%	7.93%	7.74%
		新宿区	6.59%	5.85%	5.01%	5.23%	5.24%	5.16%	5.43%	5.49%	5.47%	5.13%	4.60%	4.67%	4.64%
		渋谷区	4.19%	4.26%	4.25%	4.45%	4.22%	4.01%	4.21%	4.53%	3.86%	4.12%	4.42%	4.27%	4.00%
		平均値	6.63%	6.43%	6.32%	6.17%	5.98%	5.77%	5.63%	5.61%	5.46%	5.28%	5.60%	5.57%	5.65%
		新築平均値	24.89%	18.54%	19.42%	17.35%	16.34%	15.40%	15.90%	14.53%	14.00%	13.18%	32.23%	33.13%	31.74%
	その他	品川区	10.25%	10.28%	10.27%	9.79%	10.25%	10.78%	10.43%	10.30%	10.73%	11.36%	10.86%	10.89%	11.89%
		豊島区	4.07%	3.74%	3.39%	2.56%	2.58%	2.88%	2.97%	2.81%	2.78%	3.26%	3.33%	3.17%	3.38%
		台東区	6.52%	7.39%	7.64%	8.94%	8.97%	8.52%	6.30%	6.59%	6.76%	6.83%	6.14%	6.71%	6.22%
江東区	11.53%	11.28%	11.35%	13.25%	12.30%	12.14%	12.01%	10.86%	10.86%	10.91%	10.70%	10.90%	11.87%		
	江東区	11.53%	11.28%	11.35%	13.25%	12.30%	12.14%	12.01%	10.86%	10.86%	10.91%	10.70%	10.90%	11.87%	
神奈川	横浜	9.35%	9.60%	9.29%	8.89%	8.49%	8.00%	8.14%	8.11%	8.05%	7.75%	7.57%	8.39%	7.75%	
名古屋	名駅エリア	5.48%	5.13%	4.89%	4.77%	4.71%	5.20%	5.24%	5.17%	5.09%	5.26%	5.07%	4.72%	4.33%	
	伏見・丸の内エリア	10.61%	10.04%	9.56%	8.71%	8.23%	7.86%	7.97%	7.88%	8.25%	8.33%	8.21%	8.17%	7.50%	
	栄・久屋大通エリア	10.74%	10.40%	9.79%	10.31%	10.04%	9.33%	9.53%	8.83%	8.21%	8.30%	8.17%	7.90%	7.65%	
	平均値	9.32%	8.76%	8.42%	8.23%	7.93%	7.85%	8.04%	7.86%	7.59%	7.63%	7.65%	7.35%	6.98%	
大阪	北区	10.64%	10.84%	10.79%	7.68%	7.85%	7.71%	7.45%	7.39%	7.43%	7.64%	7.97%	7.55%	7.49%	
	西区	12.15%	11.95%	12.41%	11.53%	11.30%	10.61%	10.26%	9.86%	10.21%	9.98%	8.90%	9.61%	10.17%	
	中央区	10.82%	10.44%	10.09%	9.97%	9.26%	9.26%	9.83%	9.81%	9.59%	9.53%	10.24%	10.09%	9.93%	
	淀川区	5.95%	5.93%	5.70%	6.23%	6.55%	6.45%	5.46%	4.96%	5.20%	5.74%	4.91%	4.97%	4.60%	
	平均値	10.41%	10.29%	10.12%	8.94%	8.69%	8.56%	8.60%	8.49%	8.45%	8.52%	8.79%	8.65%	8.57%	
福岡	赤坂・薬院エリア	8.53%	8.47%	7.16%	7.14%	7.01%	6.58%	5.93%	5.13%	4.29%	4.36%	4.02%	4.11%	4.83%	
	天神エリア	5.89%	5.90%	5.71%	5.33%	5.33%	5.37%	5.78%	5.11%	4.51%	4.50%	4.45%	4.14%	3.85%	
	呉服町エリア	7.85%	7.78%	7.33%	7.21%	7.28%	7.85%	7.94%	7.95%	7.88%	7.54%	7.09%	6.96%	7.04%	
	博多駅前エリア	9.34%	9.40%	9.11%	8.68%	8.78%	8.57%	8.90%	8.59%	8.44%	8.44%	7.75%	6.83%	6.88%	
	博多駅東エリア	7.57%	6.90%	6.92%	6.71%	6.40%	6.56%	6.42%	6.17%	6.20%	6.92%	7.04%	7.38%	7.48%	
	平均値	7.61%	7.49%	7.06%	6.78%	6.79%	6.77%	6.90%	6.48%	6.12%	6.21%	6.15%	5.91%	5.77%	

【直近13カ月 推定成約賃料推移】

		2014/04	2014/05	2014/06	2014/07	2014/08	2014/09	2014/10	2014/11	2014/12	2015/01	2015/02	2015/03	2015/04	
札幌		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	8,876円	
仙台		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	8,522円	
東京	主要5区	千代田区	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	18,270円
		中央区	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	17,399円
		港区	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	17,640円
		新宿区	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	15,090円
		渋谷区	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	21,333円
		平均値	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	17,767円
		新築平均値	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	28,912円
	その他	品川区	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	14,470円
		豊島区	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	14,916円
		台東区	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	13,634円
江東区	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	10,157円		
	江東区	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	10,157円	
神奈川	横浜	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	10,514円	
名古屋	名駅エリア	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	11,796円	
	伏見・丸の内エリア	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	8,645円	
	栄・久屋大通エリア	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	10,925円	
	平均値	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	9,581円	
大阪	北区	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	10,715円	
	西区	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	8,249円	
	中央区	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	9,459円	
	淀川区	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	8,046円	
	平均値	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	9,260円	
福岡	赤坂・薬院エリア	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	9,941円	
	天神エリア	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	9,835円	
	呉服町エリア	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	8,240円	
	博多駅前エリア	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	9,849円	
	博多駅東エリア	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	8,377円	
	平均値	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	9,163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5.27%(前月比+0.05ポイント)となり、8カ月ぶりに上昇となりました。募集物件の減少が進み、動きの少ない月となりました。

推定成約賃料は8,876円(前月比▲50円)となり、小幅な値下がりとなりました。全体的に動きが少なかったこともあり、賃料動向にも大きな変動はありませんでした。

オフィス市況は改善が進み、テナント企業の動きは落ち着きを見せてきました。空室率、推定成約賃料ともに今後は横ばいの動きが続く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9.29%(前月比+0.24ポイント)となりました。青葉区内で複数の大型解約が見られたことにより上昇となりました。

推定成約賃料は8,522円(前月比▲49円)となりました。小幅な値動きが続いていますが、高額物件で成約が進んだことにより、募集物件中の低価格帯物件が増えており、推定成約賃料は値下がりとなりました。

館内増床や拡張移転の傾向が続いていますが、仮移転先としていた賃貸ビルからの退去や、復興需要の落ち着きに伴って2~3年後の減床を想定するテナントも出始めています。

【名古屋圏のポイント】

名古屋市平均空室率は6.98%(前月比▲0.37ポイント)となり、2008年3月以来、7年1ヶ月ぶりに空室率6パーセント台の水準となりました。

推定成約賃料は9,581円(前月比+32円)となり、微増ながら3カ月連続の値上がりとなりました。

各エリアで大型成約やオーナーチェンジによる募集停止があったことで空室率は改善となりました。空室物件が少なくなる中、名古屋駅前の再開発物件では成約が進んでおり、今後の二次空室にも注目が集まります。

【大阪圏のポイント】

大阪市の平均空室率は8.57%(前月比▲0.08ポイント)となりました。一部エリアで大型募集が見られたものの、成約も多く、空室率は2カ月連続で改善となりました。

推定成約賃料は9,260円(前月比+6円)となり、大きな変動は無いものの5カ月連続の値上がりとなりました。

空室率は改善傾向にあります。北区や中央区では今後も大型の新規募集を控えていることから、市況の本格改善にはまだ時間がかかる見込みです。

【福岡圏のポイント】

福岡市の平均空室率は5.77%(前月比▲0.14ポイント)となり、3カ月連続の改善となりました。天神エリアで空室率の改善が見られたほかは動きが少なく、他4エリアでは空室率も上昇となりました。

推定成約賃料は9,163円(前月比+42円)となりました。低い空室率を背景に大型ビルを中心に賃料の値上げ傾向が続いています。

新築ビルや築年数の浅いビルに100坪以上の大型移転や新規出店が多く見られています。当面まとまった供給予定もなく、品薄感が広がりがつあります。

《 データ概要 》

● 共通データ ●

調査期間：2015年4月1日～2015年4月30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）	：	352棟	
仙台エリア	（仙台）	：	191棟	
東京エリア	（東京）	：	9,403棟	（新築ビル27棟を含む）
神奈川エリア	（横浜）	：	789棟	
中部エリア	（名古屋圏）	：	1,087棟	
大阪エリア	（大阪圏）	：	2,263棟	
九州エリア	（福岡圏）	：	543棟	
合計		：	14,628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