

2015年6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 5.27%(前月比▲0.21ポイント)～
～推定成約賃料※₂は 18,077円(前月比+130円)～

【その他都市圏】

～空室率は仙台、名古屋、大阪、福岡で改善～
～推定成約賃料は全国的に横ばいで推移するなか仙台で値上がり～

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6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6月度の東京主要5区の平均空室率※₁は5.27%(前月比▲0.21ポイント)となり、2009年3月の5.22%以来、6年3ヵ月ぶりの低い空室率となりました。

最も空室率が改善したのは港区で6.82%(前月比▲0.74ポイント)となりました。大規模物件で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つながりました。次いで新宿区で4.50%(前月比▲0.04ポイント)、渋谷区で2.92%(前月比▲0.01ポイント)となりました。新宿区では西新宿で大型の成約が見られ、渋谷区では募集面積が減少するなか成約が増加してわずかながら改善につながりました。

一方、中央区では5.86%(前月比±0ポイント)と横ばい、千代田区では4.41%(前月比+0.07ポイント)と微増しています。堅調に進む成約に対して、供給量の増加が要因と見られています。

推定成約賃料※₂は18,077円(前月比+130円)となり、10ヵ月連続で値上がりしました。2012年3月の18,567円以来となる18,000円台の高い水準となっており、新宿区以外の主要4区で推定成約賃料が値上がりしたこと、高価格帯物件の割合が増加したことが値上がりにつながりました。

新築ビル※₃の平均空室率は19.73%(前月比▲13.33ポイント)、推定成約賃料は30,224円(前月比▲2,018円)となりました。6月度の新築ビル竣工はなく、他の新築ビルで成約が見られました。

空室率の改善が進んでいる一方、推定成約賃料は小幅ながら値上がりが続いているため、オフィス市況は堅調に推移しています。年内に控えている新築ビルの竣工も少なく、今後も空室率の改善が進んでいくと見られています。

- ・ 2015年6月1日から6月30日の期間に、テナント募集を行った合計1,4407棟を対象に調査を実施(事務所のみ)。
- ・ 次回、2015年7月度(7月1日～7月31日)の調査結果は、2015年8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 鈴木
〒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】

			2014/06	2014/07	2014/08	2014/09	2014/10	2014/11	2014/12	2015/01	2015/02	2015/03	2015/04	2015/05	2015/06
札幌			7.48%	7.07%	7.44%	7.13%	6.59%	6.52%	6.49%	6.35%	5.62%	5.22%	5.27%	5.11%	5.12%
仙台			10.95%	10.93%	10.71%	10.68%	10.17%	10.23%	10.06%	10.06%	9.80%	9.05%	9.29%	9.30%	9.13%
東京	主要5区	千代田区	5.69%	5.87%	5.38%	5.34%	5.42%	5.26%	5.04%	4.48%	4.36%	4.25%	4.31%	4.34%	4.41%
		中央区	5.48%	5.62%	5.70%	5.67%	5.24%	5.28%	5.61%	5.35%	5.34%	4.94%	5.97%	5.86%	5.86%
		港区	8.61%	7.68%	7.56%	7.03%	6.53%	6.50%	6.34%	6.46%	7.76%	7.93%	7.74%	7.56%	6.82%
		新宿区	5.01%	5.23%	5.24%	5.16%	5.43%	5.49%	5.47%	5.13%	4.60%	4.67%	4.64%	4.54%	4.50%
		渋谷区	4.25%	4.45%	4.22%	4.01%	4.21%	4.53%	3.86%	4.12%	4.42%	4.27%	4.00%	2.93%	2.92%
		平均値	6.32%	6.17%	5.98%	5.77%	5.63%	5.61%	5.46%	5.28%	5.60%	5.57%	5.65%	5.48%	5.27%
		新築平均値	19.42%	17.35%	16.34%	15.40%	15.90%	14.53%	14.00%	13.18%	32.23%	33.13%	31.74%	33.06%	19.73%
	その他	品川区	10.27%	9.79%	10.25%	10.78%	10.43%	10.30%	10.73%	11.36%	10.86%	10.89%	11.89%	11.30%	9.50%
		豊島区	3.39%	2.56%	2.58%	2.88%	2.97%	2.81%	2.78%	3.26%	3.33%	3.17%	3.38%	2.95%	3.00%
		台東区	7.64%	8.94%	8.97%	8.52%	6.30%	6.59%	6.76%	6.83%	6.14%	6.71%	6.22%	5.59%	6.74%
		江東区	11.35%	13.25%	12.30%	12.14%	12.01%	10.86%	10.86%	10.91%	10.70%	10.90%	11.87%	12.28%	11.61%
神奈川		横浜	9.29%	8.89%	8.49%	8.00%	8.14%	8.11%	8.05%	7.75%	7.57%	8.39%	7.75%	7.40%	7.48%
名古屋	名駅エリア		4.89%	4.77%	4.71%	5.20%	5.24%	5.17%	5.09%	5.26%	5.07%	4.72%	4.33%	4.83%	4.54%
	伏見・丸の内エリア		9.56%	8.71%	8.23%	7.86%	7.97%	7.88%	8.25%	8.33%	8.21%	8.17%	7.50%	7.81%	7.60%
	栄・久屋大通エリア		9.79%	10.31%	10.04%	9.33%	9.53%	8.83%	8.21%	8.30%	8.17%	7.90%	7.65%	7.83%	6.82%
	平均値		8.42%	8.23%	7.93%	7.85%	8.04%	7.86%	7.59%	7.63%	7.65%	7.35%	6.98%	7.24%	6.77%
大阪	北区		10.79%	7.68%	7.85%	7.71%	7.45%	7.39%	7.43%	7.64%	7.97%	7.55%	7.49%	7.51%	7.34%
	西区		12.41%	11.53%	11.30%	10.61%	10.26%	9.86%	10.21%	9.98%	8.90%	9.61%	10.17%	10.02%	9.63%
	中央区		10.09%	9.97%	9.26%	9.26%	9.83%	9.81%	9.59%	9.53%	10.24%	10.09%	9.93%	10.03%	9.93%
	淀川区		5.70%	6.23%	6.55%	6.45%	5.46%	4.96%	5.20%	5.74%	4.91%	4.97%	4.60%	5.47%	5.22%
	平均値		10.12%	8.94%	8.69%	8.56%	8.60%	8.49%	8.45%	8.52%	8.79%	8.65%	8.57%	8.69%	8.52%
福岡	赤坂・薬院エリア		7.16%	7.14%	7.01%	6.58%	5.93%	5.13%	4.29%	4.36%	4.02%	4.11%	4.83%	4.74%	5.31%
	天神エリア		5.71%	5.33%	5.33%	5.37%	5.78%	5.11%	4.51%	4.50%	4.45%	4.14%	3.85%	3.86%	3.37%
	呉服町エリア		7.33%	7.21%	7.28%	7.85%	7.94%	7.95%	7.88%	7.54%	7.09%	6.96%	7.04%	7.07%	6.91%
	博多駅前エリア		9.11%	8.68%	8.78%	8.57%	8.90%	8.59%	8.44%	8.44%	7.75%	6.83%	6.88%	6.15%	5.89%
	博多駅東エリア		6.92%	6.71%	6.40%	6.56%	6.42%	6.17%	6.20%	6.92%	7.04%	7.38%	7.48%	7.42%	7.25%
	平均値		7.06%	6.78%	6.79%	6.77%	6.90%	6.48%	6.12%	6.21%	6.15%	5.91%	5.77%	5.53%	5.38%

【直近13カ月 推定成約賃料推移】

			2014/06	2014/07	2014/08	2014/09	2014/10	2014/11	2014/12	2015/01	2015/02	2015/03	2015/04	2015/05	2015/06
札幌			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	8,771円	8,661円
仙台			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	8,458円	8,562円
東京	主要5区	千代田区	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	18,569円	18,766円
		中央区	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	17,421円	17,466円
		港区	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	17,867円	18,143円
		新宿区	15,137円	15,349円	14,918円	14,983円	14,901円	14,770円	14,970円	14,952円	15,121円	14,996円	15,090円	15,163円	15,030円
		渋谷区	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	21,577円	21,800円
		平均値	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	17,947円	18,077円
		新築平均値	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	28,206円	30,224円
	その他	品川区	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	14,758円	14,830円
		豊島区	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	15,060円	15,143円
		台東区	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	13,585円	13,973円
		江東区	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	10,335円	10,269円
神奈川		横浜	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	10,346円	10,306円
名古屋	名駅エリア	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	11,939円	12,060円	
	伏見・丸の内エリア	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	8,573円	8,660円	
	栄・久屋大通エリア	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	10,772円	10,795円	
	平均値	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	9,593円	9,582円	
大阪	北区	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	11,362円	11,152円	
	西区	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	8,216円	8,313円	
	中央区	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	9,602円	9,605円	
	淀川区	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	8,055円	8,056円	
	平均値	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	9,467円	9,455円	
福岡	赤坂・薬院エリア	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	10,186円	10,174円	
	天神エリア	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	10,022円	10,109円	
	呉服町エリア	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	8,208円	8,213円	
	博多駅前エリア	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	9,746円	9,647円	
	博多駅東エリア	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	8,308円	8,306円	
	平均値	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	9,155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5.12%（前月比+0.01ポイント）となりました。中心部の募集物件が減少していることから、前々月から引き続き動きの少ない月となりました。

推定成約賃料は8,661円（前月比▲110円）となり、3ヵ月連続で値下がりしています。高価格帯物件の募集が減少しているため、低価格物件での成約が目立ちました。

空室率と賃料がほぼ横ばいで推移しており、年内の新築ビル竣工予定がないことから、今後も現状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9.13%（前月比▲0.17ポイント）となり、3ヵ月ぶりに改善に転じました。大規模物件の成約が複数あったことが改善につながりました。

推定成約賃料は8,562円（前月比+104円）となりました。指標となる仙台駅周辺の大型ビルの賃料が上昇傾向にありますが、需給バランスに大きな変化はありませんでした。

仙台駅周辺では高稼働状態が依然として続いており、賃料も上昇傾向にありますが、立地や条件によっては動きの少ない物件もあることから、エリアのなかでも二極化が進みつつあります。

【名古屋圏のポイント】

名古屋市の平均空室率は6.77%（前月比▲0.47ポイント）となり、前月の上昇から一転、2008年3月に次ぐ低い空室率の水準となりました。

推定成約賃料は9,582円（前月比▲11円）となりました。主要3エリアでは低価格帯物件の成約が目立ち、それぞれ値上がりしましたが、他エリアでの新規募集等が名古屋市内全体の推定成約賃料を押し下げる結果となっています。

空室率が大きく改善するなか、伏見・丸の内エリアでは優良物件の募集が出ていることから、今後も活発な動きがあるエリアと推測されます。

【大阪圏のポイント】

大阪市の平均空室率は8.52%（前月比▲0.17ポイント）となりました。北区と中央区で大型の成約があった影響で、前月の上昇から反発して改善しました。

推定成約賃料は9,455円（前月比▲12円）となりました。高価格帯物件の成約が多く見られたことが推定成約賃料を押し下げる結果となっています。

非常に多くの成約があった一方で、供給量も増加しており、動きが活発な月となりました。1年以上、新築供給がない北区エリアではニーズの高まりによって空室率の改善と賃上げの実施も予測されています。

【福岡圏のポイント】

福岡市の平均空室率は5.38%（前月比▲0.15ポイント）となりました。中小規模の物件で成約が進んだことで5ヵ月連続の改善につながりました。

推定成約賃料は9,121円（前月比▲34円）となりました。ニーズの高い高価格帯物件の空室が減少した影響で2ヵ月連続の値下がりとなりました。

新築ビルでは竣工時の満室稼働、二次空室も募集後すぐに成約が見られるなど各エリアで物件の動きが活発になっています。ニーズが高まっている赤坂・薬院エリア、天神エリアでは高水準物件や大型・中型物件での値上げが進んでいます。

《 データ概要 》

● 共通データ ●

調査期間：2015年6月1日～2015年6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）	：	348棟	
東北エリア	（仙台）	：	187棟	
東京エリア	（東京）	：	9,250棟	（新築ビル24棟を含む）
神奈川エリア	（横浜）	：	786棟	
中部エリア	（名古屋圏）	：	1,079棟	
大阪エリア	（大阪圏）	：	2,234棟	
九州エリア	（福岡圏）	：	523棟	
合計		：	14,407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