

2015年7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 5.07%(前月比▲0.20ポイント)～

～推定成約賃料※2は 18,225円(前月比+148円)～

【その他都市圏】

～空室率は福岡が4%台目前の水準に改善～

～推定成約賃料は大阪、福岡が横ばい、仙台が上昇～

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7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7月度の東京主要5区の平均空室率※1は5.07%(前月比▲0.20ポイント)と3か月連続で低下しました。6年3か月ぶりの水準となった前月からさらに改善が進んでいます。

最も空室率が改善したのは新宿区で4.18%(前月比▲0.32ポイント)と、4か月連続で改善しました。大型ビルの成約が多く、新規募集が少なかったことで空室率が低下しました。次いで中央区が5.64%(前月比▲0.22ポイント)、千代田区が4.20%(前月比▲0.21ポイント)、港区が6.65%(前月比▲0.17ポイント)、渋谷区が2.83%(前月比▲0.09ポイント)と、東京主要5区では軒並み空室率が低下しており、東京エリアの空室率を押し下げました。空室率2%台と品薄状態が続いている渋谷区でも大型ビルで複数の成約があり、5か月連続でさらに改善が進みました。

推定成約賃料※2は18,225円(前月比+148円)と、昨年8月以来、11か月連続で値上がりしました。空室率の改善とともに値上がり傾向が続いています。加えて、高価格帯物件の増加もあって、前年同期比は+1,354円と大幅に上昇しています。

新築ビル※3の平均空室率は30.33%(前月比+10.60ポイント)、推定成約賃料は30,178円(前月比▲46円)でした。7月度は港区で新築ビルの竣工があり、空室率の上昇に影響しました。

推定成約賃料は11か月連続で値上がりしているものの、テナント企業の増床ニーズは引き続き堅調であり、一部エリアや価格帯では品薄感も強まっています。首都圏の市況は空室率の改善と推定成約賃料の上昇という大きな流れで緩やかに進んでおり、物件の入れ替えが進むことにより、値上がりの傾向に拍車がかかるものと考えられます。

- ・ 2015年7月1日から7月31日の期間に、テナント募集を行った合計1,4287棟を対象に調査を実施(事務所のみ)。
- ・ 次回、2015年8月度(8月1日～8月31日)の調査結果は、2015年9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
〒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】

		2014/07	2014/08	2014/09	2014/10	2014/11	2014/12	2015/01	2015/02	2015/03	2015/04	2015/05	2015/06	2015/07	
札幌		7.07%	7.44%	7.13%	6.59%	6.52%	6.49%	6.35%	5.62%	5.22%	5.27%	5.11%	5.12%	5.38%	
仙台		10.93%	10.71%	10.68%	10.17%	10.23%	10.06%	10.06%	9.80%	9.05%	9.29%	9.30%	9.13%	9.04%	
東京	主要5区	千代田区	5.87%	5.38%	5.34%	5.42%	5.26%	5.04%	4.48%	4.36%	4.25%	4.31%	4.34%	4.41%	4.20%
		中央区	5.62%	5.70%	5.67%	5.24%	5.28%	5.61%	5.35%	5.34%	4.94%	5.97%	5.86%	5.86%	5.64%
		港区	7.68%	7.56%	7.03%	6.53%	6.50%	6.34%	6.46%	7.76%	7.93%	7.74%	7.56%	6.82%	6.65%
		新宿区	5.23%	5.24%	5.16%	5.43%	5.49%	5.47%	5.13%	4.60%	4.67%	4.64%	4.54%	4.50%	4.18%
		渋谷区	4.45%	4.22%	4.01%	4.21%	4.53%	3.86%	4.12%	4.42%	4.27%	4.00%	2.93%	2.92%	2.83%
		平均値	6.17%	5.98%	5.77%	5.63%	5.61%	5.46%	5.28%	5.60%	5.57%	5.65%	5.48%	5.27%	5.07%
		新築平均値	17.35%	16.34%	15.40%	15.90%	14.53%	14.00%	13.18%	32.23%	33.13%	31.74%	33.06%	19.73%	30.33%
	その他	品川区	9.79%	10.25%	10.78%	10.43%	10.30%	10.73%	11.36%	10.86%	10.89%	11.89%	11.30%	9.50%	9.28%
		豊島区	2.56%	2.58%	2.88%	2.97%	2.81%	2.78%	3.26%	3.33%	3.17%	3.38%	2.95%	3.00%	2.31%
		台東区	8.94%	8.97%	8.52%	6.30%	6.59%	6.76%	6.83%	6.14%	6.71%	6.22%	5.59%	6.74%	6.80%
江東区	13.25%	12.30%	12.14%	12.01%	10.86%	10.86%	10.91%	10.70%	10.90%	11.87%	12.28%	11.61%	11.44%		
神奈川	横浜	8.89%	8.49%	8.00%	8.14%	8.11%	8.05%	7.75%	7.57%	8.39%	7.75%	7.40%	7.48%	7.94%	
名古屋	名駅エリア	4.77%	4.71%	5.20%	5.24%	5.17%	5.09%	5.26%	5.07%	4.72%	4.33%	4.83%	4.54%	4.93%	
	伏見・丸の内エリア	8.71%	8.23%	7.86%	7.97%	7.88%	8.25%	8.33%	8.21%	8.17%	7.50%	7.81%	7.60%	7.33%	
	栄・久屋大通エリア	10.31%	10.04%	9.33%	9.53%	8.83%	8.21%	8.30%	8.17%	7.90%	7.65%	7.83%	6.82%	7.42%	
	平均値	8.23%	7.93%	7.85%	8.04%	7.86%	7.59%	7.63%	7.65%	7.35%	6.98%	7.24%	6.77%	6.79%	
大阪	北区	7.68%	7.85%	7.71%	7.45%	7.39%	7.43%	7.64%	7.97%	7.55%	7.49%	7.51%	7.34%	7.08%	
	西区	11.53%	11.30%	10.61%	10.26%	9.86%	10.21%	9.98%	8.90%	9.61%	10.17%	10.02%	9.63%	9.42%	
	中央区	9.97%	9.26%	9.26%	9.83%	9.81%	9.59%	9.53%	10.24%	10.09%	9.93%	10.03%	9.93%	9.79%	
	淀川区	6.23%	6.55%	6.45%	5.46%	4.96%	5.20%	5.74%	4.91%	4.97%	4.60%	5.47%	5.22%	4.96%	
	平均値	8.94%	8.69%	8.56%	8.60%	8.49%	8.45%	8.52%	8.79%	8.65%	8.57%	8.69%	8.52%	8.32%	
福岡	赤坂・薬院エリア	7.14%	7.01%	6.58%	5.93%	5.13%	4.29%	4.36%	4.02%	4.11%	4.83%	4.74%	5.31%	5.31%	
	天神エリア	5.33%	5.33%	5.37%	5.78%	5.11%	4.51%	4.50%	4.45%	4.14%	3.85%	3.86%	3.37%	3.42%	
	呉服町エリア	7.21%	7.28%	7.85%	7.94%	7.95%	7.88%	7.54%	7.09%	6.96%	7.04%	7.07%	6.91%	6.68%	
	博多駅前エリア	8.68%	8.78%	8.57%	8.90%	8.59%	8.44%	8.44%	7.75%	6.83%	6.88%	6.15%	5.89%	5.00%	
	博多駅東エリア	6.71%	6.40%	6.56%	6.42%	6.17%	6.20%	6.92%	7.04%	7.38%	7.48%	7.42%	7.25%	6.58%	
	平均値	6.78%	6.79%	6.77%	6.90%	6.48%	6.12%	6.21%	6.15%	5.91%	5.77%	5.53%	5.38%	5.05%	

【直近13カ月 推定成約賃料推移】

		2014/07	2014/08	2014/09	2014/10	2014/11	2014/12	2015/01	2015/02	2015/03	2015/04	2015/05	2015/06	2015/07	
札幌		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	8,577円	
仙台		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	8,583円	
東京	主要5区	千代田区	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	18,796円
		中央区	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	17,672円
		港区	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	18,234円
		新宿区	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	14,953円
		渋谷区	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	21,925円
		平均値	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	18,225円
		新築平均値	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	30,178円
	その他	品川区	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	14,711円
		豊島区	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	15,242円
		台東区	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	14,021円
江東区	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	10,600円		
神奈川	横浜	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	10,389円	
名古屋	名駅エリア	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	12,362円	
	伏見・丸の内エリア	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	8,574円	
	栄・久屋大通エリア	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	10,881円	
	平均値	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	9,596円	
大阪	北区	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	11,105円	
	西区	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	8,322円	
	中央区	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	9,621円	
	淀川区	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	8,045円	
	平均値	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	9,454円	
福岡	赤坂・薬院エリア	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	9,841円	
	天神エリア	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	10,093円	
	呉服町エリア	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	8,185円	
	博多駅前エリア	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	9,753円	
	博多駅東エリア	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	8,377円	
	平均値	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	9,124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5.38%（前月比+0.26ポイント）でした。市内中心部の大型ビルで解約があった影響で空室率が上昇しました。

推定成約賃料は8,577円（前月比▲84円）となり、4ヵ月連続で賃料が値下がりしています。当月は募集面積が少なく、成約面積は直近1年で最小でした。

ここ半年間、空室率が5%前半で推移しており、品薄状態が続いています。2017年まで新築ビルの竣工がないため、年内は現状維持が続くと予測されます。

【仙台圏のポイント】

仙台市の平均空室率は9.04%（前月比▲0.09ポイント）とわずかに改善しました。市内での増床ニーズによって空室が減っています。

推定成約賃料は8,583円（前月比+21円）と3ヵ月連続で値上がりしました。すでに駅周辺の高稼働物件では募集賃料の値上がりが見受けられます。

新築ビルがなく、大型テナントの動きがないため、当月は需給バランスに大きな変化はありませんでした。今後も空室率の改善、賃料上昇の傾向は高まると見られています。

【名古屋圏のポイント】

名古屋市平均空室率は6.79%（前月比+0.02ポイント）とほぼ横ばいで推移しています。エリアによってはキャンペーンや値下げによって空室率の改善も見られました。

推定成約賃料は9,596円（前月比+14円）とわずかに値上がりしました。坪単価の低い物件で大規模な募集停止があったことが影響しています。

人気の駅前周辺エリアでは供給面積が成約面数の3分の1程度しかなく、今後の駅前開発の二次空室待ちが続いている状況です。

【大阪圏のポイント】

大阪市の平均空室率は8.32%（前月比▲0.20ポイント）と2009年2月以来となる低い数値でした。大型の成約に加えて、面積の小さい成約が進んだことで空室率が改善しています。

推定成約賃料は9,454円（前月比▲1円）と横ばいでした。大型物件の解約や成約、新規募集の賃料値上げなど大きな動きがあったものの、賃料相場に変動はありませんでした。

成約面積と募集面積が急増した前月から一転、当月は例年並みに落ち着きました。新築の供給がないエリアでは、今後も空室率の改善が進むと予測されます。

【福岡圏のポイント】

福岡市の平均空室率は5.05%（前月比▲0.33ポイント）と6ヵ月連続で下落しました。2005年の調査開始以来、最も低い数値でした。2月竣工の新築ビルの空室も残りわずかとなっています。

推定成約賃料は9,124円（前月比+3円）と横ばいで推移しています。大型ビルでは賃料上昇が感じられますが、中小規模の物件に変化はなく、賃料相場に変化はありませんでした。

今年に入って市況はゆるやかに上向いており、空室率の改善が進んでいます。賃料の二極化が進んでいるため、賃料相場に影響が見られませんが、大型ビルでは家賃の上昇が感じられます。

《 データ概要 》

● 共通データ ●

調査期間：2015年7月1日～2015年7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）	：	350棟	
東北エリア	（仙台）	：	188棟	
東京エリア	（東京）	：	9,155棟	（新築ビル25棟を含む）
神奈川エリア	（横浜）	：	776棟	
中部エリア	（名古屋圏）	：	1,071棟	
大阪エリア	（大阪圏）	：	2,224棟	
九州エリア	（福岡圏）	：	523棟	
合計		：	1,4287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