

## 2015年8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※<sub>1</sub>は 4.97%(前月比▲0.10%)～  
～推定成約賃料※<sub>2</sub>は 18,429円(前月比+204円)～

### 【その他都市圏】

～空室率は札幌、仙台、大阪、福岡で改善～  
～推定成約賃料は札幌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8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8月度の東京主要5区の平均空室率※<sub>1</sub>は4.97%(前月比▲0.10%)と4ヵ月連続で改善。2009年2月以来、6年6ヵ月ぶりとなる4%台まで減少しました。

当月は、主要5区のうち港区を除く4区で空室率が改善しています。最も改善が進んだ中央区では5.33%(前月比▲0.31%)と3ヵ月連続で空室が減少。前月から大幅に増加した供給量を上回る成約がありました。次いで渋谷区が2.55%(前月比▲0.28%)と2007年11月以来となる低い数値を記録しました。大型ビルで複数の成約があったことで、6ヵ月連続で改善が進んでいます。また、千代田区では3.95%(前月比▲0.25%)、新宿区では4.03%(前月比▲0.15%)と低い水準からさらに低下が続いています。

一方、港区では6.87(前月比+22%)と空室率が増加。大型の解約があった影響で4ヵ月連続の改善から一転、上昇しています。

推定成約賃料※<sub>2</sub>は18,429円(前月比+204円)と12ヵ月連続の値上がりを記録しました。棟数の多い千代田区と中央区での賃料上昇が主要5区全体の相場を押し上げています。

新築ビル※<sub>3</sub>の平均空室率は29.60%(前月比▲0.73%)、推定成約賃料は31,231円(前月比+1,053円)でした。1棟の新築ビル竣工による供給増があったものの、成約や調査対象の入れ替わりによって空室率が改善しています。

当月は成約や新規募集が増加傾向にあり、オフィス市況に活気が出ています。空室率の低下と賃料上昇の流れが続いており、年内竣工の新築ビルも少ないことから、今後も需要の高まりが維持されると期待されます。

- ・ 2015年8月1日から8月31日の期間に、テナント募集を行なった合計14,182棟を対象に調査を実施(事務所のみ)。
- ・ 次回、2015年9月度(9月1日～9月30日)の調査結果は、2015年10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。

※<sub>1</sub>: 空室率 …基準階床面積100坪以上のビル  
※<sub>2</sub>: 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  
※<sub>3</sub>: 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】

		2014/08	2014/09	2014/10	2014/11	2014/12	2015/01	2015/02	2015/03	2015/04	2015/05	2015/06	2015/07	2015/08	
札幌		7.44%	7.13%	6.59%	6.52%	6.49%	6.35%	5.62%	5.22%	5.27%	5.11%	5.12%	5.38%	5.01%	
仙台		10.71%	10.68%	10.17%	10.23%	10.06%	10.06%	9.80%	9.05%	9.29%	9.30%	9.13%	9.04%	8.76%	
東京	主要5区	千代田区	5.38%	5.34%	5.42%	5.26%	5.04%	4.48%	4.36%	4.25%	4.31%	4.34%	4.41%	4.20%	3.95%
		中央区	5.70%	5.67%	5.24%	5.28%	5.61%	5.35%	5.34%	4.94%	5.97%	5.86%	5.86%	5.64%	5.33%
		港区	7.56%	7.03%	6.53%	6.50%	6.34%	6.46%	7.76%	7.93%	7.74%	7.56%	6.82%	6.65%	6.87%
		新宿区	5.24%	5.16%	5.43%	5.49%	5.47%	5.13%	4.60%	4.67%	4.64%	4.54%	4.50%	4.18%	4.03%
		渋谷区	4.22%	4.01%	4.21%	4.53%	3.86%	4.12%	4.42%	4.27%	4.00%	2.93%	2.92%	2.83%	2.55%
		平均値	5.98%	5.77%	5.63%	5.61%	5.46%	5.28%	5.60%	5.57%	5.65%	5.48%	5.27%	5.07%	4.97%
		新築平均値	16.34%	15.40%	15.90%	14.53%	14.00%	13.18%	32.23%	33.13%	31.74%	33.06%	19.73%	30.33%	29.60%
	その他	品川区	10.25%	10.78%	10.43%	10.30%	10.73%	11.36%	10.86%	10.89%	11.89%	11.30%	9.50%	9.28%	9.39%
		豊島区	2.58%	2.88%	2.97%	2.81%	2.78%	3.26%	3.33%	3.17%	3.38%	2.95%	3.00%	2.31%	1.93%
		台東区	8.97%	8.52%	6.30%	6.59%	6.76%	6.83%	6.14%	6.71%	6.22%	5.59%	6.74%	6.80%	6.86%
江東区	12.30%	12.14%	12.01%	10.86%	10.86%	10.91%	10.70%	10.90%	11.87%	12.28%	11.61%	11.44%	10.28%		
神奈川	横浜	8.49%	8.00%	8.14%	8.11%	8.05%	7.75%	7.57%	8.39%	7.75%	7.40%	7.48%	7.94%	8.12%	
名古屋	名駅エリア	4.71%	5.20%	5.24%	5.17%	5.09%	5.26%	5.07%	4.72%	4.33%	4.83%	4.54%	4.93%	6.61%	
	伏見・丸の内エリア	8.23%	7.86%	7.97%	7.88%	8.25%	8.33%	8.21%	8.17%	7.50%	7.81%	7.60%	7.33%	6.39%	
	栄・久屋大通エリア	10.04%	9.33%	9.53%	8.83%	8.21%	8.30%	8.17%	7.90%	7.65%	7.83%	6.82%	7.42%	7.11%	
	平均値	7.93%	7.85%	8.04%	7.86%	7.59%	7.63%	7.65%	7.35%	6.98%	7.24%	6.77%	6.79%	7.00%	
大阪	北区	7.85%	7.71%	7.45%	7.39%	7.43%	7.64%	7.97%	7.55%	7.49%	7.51%	7.34%	7.08%	7.07%	
	西区	11.30%	10.61%	10.26%	9.86%	10.21%	9.98%	8.90%	9.61%	10.17%	10.02%	9.63%	9.42%	8.89%	
	中央区	9.26%	9.26%	9.83%	9.81%	9.59%	9.53%	10.24%	10.09%	9.93%	10.03%	9.93%	9.79%	9.38%	
	淀川区	6.55%	6.45%	4.96%	4.96%	5.20%	5.74%	4.91%	4.97%	4.60%	5.47%	5.22%	4.96%	5.09%	
	平均値	8.69%	8.56%	8.60%	8.49%	8.45%	8.52%	8.79%	8.65%	8.57%	8.69%	8.52%	8.32%	8.09%	
福岡	赤坂・薬院エリア	7.01%	6.58%	5.93%	5.13%	4.29%	4.36%	4.02%	4.11%	4.83%	4.74%	5.31%	5.31%	5.25%	
	天神エリア	5.33%	5.37%	5.78%	5.11%	4.51%	4.50%	4.45%	4.14%	3.85%	3.86%	3.37%	3.42%	3.44%	
	呉服町エリア	7.28%	7.85%	7.94%	7.95%	7.88%	7.54%	7.09%	6.96%	7.04%	7.07%	6.91%	6.68%	5.82%	
	博多駅前エリア	8.78%	8.57%	8.90%	8.59%	8.44%	8.44%	7.75%	6.83%	6.88%	6.15%	5.89%	5.00%	4.77%	
	博多駅東エリア	6.40%	6.56%	6.42%	6.17%	6.20%	6.92%	7.04%	7.38%	7.48%	7.42%	7.25%	6.58%	6.51%	
	平均値	6.79%	6.77%	6.90%	6.48%	6.12%	6.21%	6.15%	5.91%	5.77%	5.53%	5.38%	5.05%	5.01%	

### 【直近13カ月 推定成約賃料推移】

		2014/08	2014/09	2014/10	2014/11	2014/12	2015/01	2015/02	2015/03	2015/04	2015/05	2015/06	2015/07	2015/08	
札幌		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	8,551円	
仙台		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	8,587円	
東京	主要5区	千代田区	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	18,917円
		中央区	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	17,902円
		港区	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	18,071円
		新宿区	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	14,888円
		渋谷区	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	21,634円
		平均値	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	18,429円
		新築平均値	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	31,231円
	その他	品川区	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	14,779円
		豊島区	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	15,454円
		台東区	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	13,630円
江東区	10,230円	10,362円	10,338円	10,462円	10,304円	10,241円	10,102円	10,418円	10,157円	10,335円	10,269円	10,600円	10,268円		
神奈川	横浜	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	10,442円	
名古屋	名駅エリア	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	12,864円	
	伏見・丸の内エリア	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	8,809円	
	栄・久屋大通エリア	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	10,583円	
	平均値	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	9,646円	
大阪	北区	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	11,096円	
	西区	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	8,302円	
	中央区	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	9,665円	
	淀川区	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	8,031円	
	平均値	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	9,464円	
福岡	赤坂・薬院エリア	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	10,082円	
	天神エリア	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	10,173円	
	呉服町エリア	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	8,175円	
	博多駅前エリア	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	9,701円	
	博多駅東エリア	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	8,252円	
	平均値	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	9,143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5.01%(前月比▲0.37%)と、前月の上昇から一転して改善に向かいました。大型ビルを中心に複数の成約があったことで空室率が低下しています。推定成約賃料は8,551円(前月比▲26円)とわずかながら改善しました。市内全体で大きな動きがなかったため、この半年間はほぼ横ばいで推移しています。新規募集はありますが、成約も進んでおり、需要と供給のバランスが保たれていることから今後も大きな変動なく進むものと予測されます。

### 【仙台圏のポイント】

仙台市の平均空室率は8.76%(前月比▲0.28%)と3ヵ月連続で改善しました。駅周辺の大型ビルはほぼ満室稼働している状況となっています。推定成約賃料は8,587円(前月比+4円)とほぼ横ばいで推移しています。ただし、メインエリアの大型物件においてはニーズが高く、500円~1,000円近く上昇しています。供給面積が前月の半分程度まで減少した影響で、成約面積も減っています。空室率の改善が進んでいることから、駅周辺の大型ビルでは値上げ交渉が活発化する可能性もあります。

### 【名古屋圏のポイント】

名古屋市の平均空室率は7.00%(前月比+0.21%)と3ヵ月連続で上昇しました。大規模ビルで移転にともなう解約があり、供給量が増加した影響によるものと考えられます。推定成約賃料は9,646円(前月比+50円)とわずかに値上がりしました。低単価の物件で成約が進んだ一方で、高価格帯の新規供給があったことで小幅な変動がありました。名古屋駅エリアで再開発が進んでおり、今後は10月、11月と2ヵ月連続で新築ビルが竣工することから、空室率と推定成約賃料に影響が及ぶものと推測されます。

### 【大阪圏のポイント】

大阪市の平均空室率は8.09%(前月比▲0.23%)と改善。大型、中型の成約が進んだことで、空室率が3ヵ月連続で改善しました。推定成約賃料は9,464円(前月比+10円)と前月からほぼ横ばいで推移しています。当月は供給、成約ともにやや落ち着いた印象で、5月以降は賃料水準が変わらないまま進んでいます。大阪市内では、しばらくは新築ビルの供給がないため、全体的な空室率の改善が見込まれています。高価格帯物件の成約も見られ、今後も安定した需要が見込まれると予測されています。

### 【福岡圏のポイント】

福岡市の平均空室率は5.01%(前月比▲0.04%)と微減し、7ヵ月連続で改善しました。調査依頼、最も低い数値となった前月からさらに改善が進んでいます。推定成約賃料は9,143円(前月比+19円)とほぼ横ばい。複数の成約があったものの、高単価の募集物件が出たことで賃料相場に変動はありませんでした。大型の空室で成約が進み、エリアによっては品薄状態になっています。中規模以下の物件へのニーズが高まる可能性があり、賃料相場の上昇にもつながることも考えられます。

## 《 データ概要 》

### ● 共通データ ●

調査期間：2015年8月1日～2015年8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）	：	352棟	
東北エリア	（仙台）	：	192棟	
東京エリア	（東京）	：	9,054棟	（新築ビル21棟を含む）
神奈川エリア	（横浜）	：	780棟	
中部エリア	（名古屋圏）	：	1,067棟	
大阪エリア	（大阪圏）	：	2,221棟	
九州エリア	（福岡圏）	：	516棟	
合計		：	14,182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