

## 2015年9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 4.78%(前月比▲0.19%)～  
～推定成約賃料※2は 18,246円(前月比▲183円)～

### 【その他都市圏】

～空室率は札幌、名古屋で改善～  
～推定成約賃料は全エリアで小幅に値上がり～

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9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9月度の東京主要5区の平均空室率※1は4.78%(前月比▲0.19%)と低下し、5ヵ月連続の改善となりました。

当月は中央区を除く4区で空室率が低下しており、最も低下したのは千代田区で3.55%(前月比▲0.40%)と3ヵ月連続で改善しました。複数の新築大規模ビルでの成約によって改善につながりました。続いて新宿区が3.77%(前月比▲0.26%)で、規模を問わず空室消化が進み、2008年7月以来となる3%台まで低下しました。渋谷区では2.31%(前月比▲0.24%)と7ヵ月連続で空室率が改善しています。空室物件が少ないため、空き物件には複数の引き合いがある状況です。港区では6.68%(前月比▲0.19%)とわずかに低下しています。借り換えによる動きがあったものの、大規模ビルでの成約が空室率の改善につながっています。

一方、中央区では5.65%(前月比+0.32%)と5ヵ月ぶりに上昇。中型、大型ビルでの解約がエリア全体の空室率を押し上げました。

推定成約賃料※2は18,246円(前月比▲183円)と1年ぶりに値下がりしました。高価格帯物件の成約が進んだことで小幅ながら下落しています。

新築ビル※3の平均空室率は28.15%(前月比▲1.45%)、推定成約賃料は32,188円(前月比+957円)でした。9月度は1棟の新築ビルが竣工しましたが、高価格帯物件の空室減少と調査対象のビルが入れ替わったことで空室率が低下しています。

当月は、1年間続いた推定成約賃料の値上がりがストップしましたが、依然として空室率は低下傾向にあります。主要5区全体で移転ニーズが高まるなか、新築の大規模ビルが竣工を予定しており、物件の入れ替えを含めてさらなる活性化が予測されます。

- ・ 2015年9月1日から9月30日の期間に、テナント募集を行なった合計14,016棟を対象に調査を実施(事務所のみ)。
- ・ 次回、2015年10月度(10月1日～10月31日)の調査結果は、2015年11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  
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4.93%(前月比▲0.08%)と、ほぼ横ばいで推移しています。大型ビルでの成約が進んだ一方で、新規募集が始まったことで微減にとどまりました。

推定成約賃料は8,570円(前月比+19円)で、空室率とともに横ばいとなりました。9月度は供給、成約面積ともに大幅に増加しており、賃料に変化はありませんでした。

来年以降に竣工される大規模ビルの募集が始まり、周辺物件への影響が予測されています。既存物件で大型の引き合いがあり、今後の空室率はさらに改善する可能性があります。

### 【仙台圏のポイント】

仙台市の平均空室率は9.08%(前月比+0.32%)と3ヵ月連続で改善した前月から反転し、上昇しています。大規模な解約による影響で、空室率が再び9%台まで押し戻されました。

推定成約賃料は8,666円(前月比+79円)とわずかに値上がりしました。高価格帯物件の大型募集に加えて、大型ビルを中心とする募集賃料の上昇が平均値を押し上げています。

9月度は空室率が上昇しましたが、移転ニーズの高まりによって市内中心部の賃料が上昇しており、今後は主要エリアを中心に空室率の改善が進んでいくと予測されます。

### 【名古屋圏のポイント】

名古屋市平均空室率は6.43%(前月比▲0.57%)と、前月の上昇から反発して改善しています。大規模な新築ビルで成約があった影響で空室率が低下しました。

推定成約賃料は9,752円(前月比+106円)と3ヵ月連続で値上がりしています。中型物件の成約が進んだことで低価格帯物件の空室が減り、賃料相場の上昇につながりました。

9月度は成約面積が多い月となりましたが、今後予定されている新築ビルの竣工の影響によって、名古屋市内の市況はさらに活性化すると予測されています。

### 【大阪圏のポイント】

大阪市の平均空室率は8.12%(前月比+0.03%)と横ばいで推移しています。新規募集の減少と、成約の増加によって均衡が保たれています。

推定成約賃料は9,490円(前月比+26円)とわずかに上昇しました。比較的、高価格帯の新規募集が複数のエリアで出たことで賃料相場が2ヵ月連続で値上がりしています。

ニーズの高まりが感じられるエリアもありますが、市内全体では動きに若干停滞感があり、今年で最も動きの少ない月となりました。今後も大きな変化なく推移すると予測されます。

### 【福岡圏のポイント】

福岡市の平均空室率は5.12%(前月比+0.11%)と9ヵ月ぶりに上昇しました。市内各エリアでの複数の解約が空室率を押し上げています。

推定成約賃料は9,172円(前月比+29円)と3ヵ月連続で値上がりしています。中型ビルでの成約が進んだものの、供給面積の増加によってわずかな上昇にとどまっています。

9月度は小・中型ビルでの動きが活発で、それによる値上がりもみられます。今後、大型ビルの供給が増加すれば、福岡市エリア全体の市況が活性化すると予測されます。

## 《 データ概要 》

### ● 共通データ ●

調査期間：2015年9月1日～2015年9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	
東北エリア	（仙台）	：	185棟	
東京エリア	（東京）	：	8,907棟	（新築ビル20棟を含む）
神奈川エリア	（横浜）	：	784棟	
中部エリア	（名古屋圏）	：	1,052棟	
大阪エリア	（大阪圏）	：	2,219棟	
九州エリア	（福岡圏）	：	517棟	
合計		：	14,016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