

2015年10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 4.39%(前月比▲0.39%)～
～推定成約賃料※2は 18,214円(前月比▲32円)～

【その他都市圏】

～空室率は札幌、仙台、名古屋、大阪、福岡で改善～
～推定成約賃料は全エリアでほぼ横ばい水準～

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10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10月度の東京主要5区の平均空室率※1は4.39%(前月比▲0.39%)となり、6ヵ月連続で改善が進みました。大規模ビルが竣工した一方、成約面積が大幅に増加したことで空室が減少しています。

最も空室率が改善したのは港区で5.82%(前月比▲0.86%)と2ヵ月ぶりに低下。大規模ビルでの複数の成約が空室率を押し下げました。次いで中央区が5.36%(前月比▲0.29%)と前月の上昇から改善に転じています。新規供給面積が少ないなかでも成約が進みました。千代田区は3.30%(前月比▲0.25%)と4ヵ月連続で改善。大規模ビルでの成約が空室率の低下につながっています。新宿区は3.71%(前月比▲0.06%)と、ほぼ横ばいの水準ながら7ヵ月連続の改善となりました。

一方、渋谷区は2.50%(前月比+0.19%)と微増。新築ビル竣工による影響で、8ヵ月ぶりに上昇しました。

推定成約賃料※2は18,214円(前月比▲32円)とほぼ横ばいで推移しており、ここ5ヵ月は2012年以来となる18,000円台が続いています。主要5区では千代田区を除く4区で下落しているものの、いずれも小幅な値下がりです。

新築ビル※3の平均空室率は28.89%(前月比+0.74%)、推定成約賃料は32,948円(前月比+760円)でした。当月は1棟の新築ビルが竣工しており、空室率と賃料の上昇につながりました。

10月度は新規募集が増加しましたが、成約面積が大幅に増加したことで前月とほぼ横ばいで推移しました。新築竣工による影響以外に大きな変動はなく、空室率の改善が緩やかに進んでいます。賃料相場も高価格帯物件の空室が減少していることから低下しており、依然としてオフィスビルのニーズの高さが感じられる市況となりました。

- ・ 2015年10月1日から10月31日の期間に、テナント募集を行なった合計13,903棟を対象に調査を実施(事務所のみ)。
- ・ 次回、2015年11月度(11月1日～11月30日)の調査結果は、2015年12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>

【直近13カ月 空室率推移】

		2014/10	2014/11	2014/12	2015/01	2015/02	2015/03	2015/04	2015/05	2015/06	2015/07	2015/08	2015/09	2015/10		
札幌		6.59%	6.52%	6.49%	6.35%	5.62%	5.22%	5.27%	5.11%	5.12%	5.38%	5.01%	4.93%	4.74%		
仙台		10.17%	10.23%	10.06%	10.06%	9.80%	9.05%	9.29%	9.30%	9.13%	9.04%	8.76%	9.08%	8.76%		
東京	主要5区	千代田区	5.42%	5.26%	5.04%	4.48%	4.36%	4.25%	4.31%	4.34%	4.41%	4.20%	3.95%	3.55%	3.30%	
		中央区	5.24%	5.28%	5.61%	5.35%	5.34%	4.94%	5.97%	5.86%	5.86%	5.64%	5.33%	5.65%	5.36%	
		港区	6.53%	6.50%	6.34%	6.46%	7.76%	7.93%	7.74%	7.56%	6.82%	6.65%	6.87%	6.68%	5.82%	
		新宿区	5.43%	5.49%	5.47%	5.13%	4.60%	4.67%	4.64%	4.54%	4.50%	4.18%	4.03%	3.77%	3.71%	
		渋谷区	4.21%	4.53%	3.86%	4.12%	4.42%	4.27%	4.00%	2.93%	2.92%	2.83%	2.55%	2.31%	2.50%	
		平均値	5.63%	5.61%	5.46%	5.28%	5.60%	5.57%	5.65%	5.48%	5.27%	5.07%	4.97%	4.78%	4.39%	
		新築平均値	15.90%	14.53%	14.00%	13.18%	32.23%	33.13%	31.74%	33.06%	19.73%	30.33%	29.60%	28.15%	28.89%	
	その他	品川区	10.43%	10.30%	10.73%	11.36%	10.86%	10.89%	11.89%	11.30%	9.50%	9.28%	9.39%	9.19%	9.77%	
		豊島区	2.97%	2.81%	2.78%	3.26%	3.33%	3.17%	3.38%	2.95%	3.00%	2.31%	1.93%	1.63%	1.95%	
		台東区	6.30%	6.59%	6.76%	6.83%	6.14%	6.71%	6.22%	5.59%	6.74%	6.80%	6.86%	6.82%	7.07%	
江東区		12.01%	10.86%	10.86%	10.91%	10.70%	10.90%	11.87%	12.28%	11.61%	11.44%	10.28%	10.09%	8.48%		
神奈川		横浜		8.14%	8.11%	8.05%	7.75%	7.57%	8.39%	7.75%	7.40%	7.48%	7.94%	8.12%	8.23%	8.38%
名古屋		名駅エリア	5.24%	5.17%	5.09%	5.26%	5.07%	4.72%	4.33%	4.83%	4.54%	4.93%	6.61%	6.22%	6.02%	
		伏見・丸の内エリア	7.97%	7.88%	8.25%	8.33%	8.21%	8.17%	7.50%	7.81%	7.60%	7.33%	6.39%	5.31%	5.29%	
		栄・久屋大通エリア	9.53%	8.83%	8.21%	8.30%	8.17%	7.90%	7.65%	7.83%	6.82%	7.42%	7.11%	6.75%	6.85%	
		平均値	8.04%	7.86%	7.59%	7.63%	7.65%	7.35%	6.98%	7.24%	6.77%	6.79%	7.00%	6.43%	6.09%	
大阪		北区	7.45%	7.39%	7.43%	7.64%	7.97%	7.55%	7.49%	7.51%	7.34%	7.08%	7.07%	6.94%	6.28%	
		西区	10.26%	9.86%	10.21%	9.98%	8.90%	9.61%	10.17%	10.02%	9.63%	9.42%	8.89%	8.91%	8.86%	
		中央区	9.83%	9.81%	9.59%	9.53%	10.24%	10.09%	9.93%	10.03%	9.93%	9.79%	9.38%	9.93%	8.79%	
		淀川区	5.46%	4.96%	5.20%	5.74%	4.91%	4.97%	4.60%	5.47%	5.22%	4.96%	5.09%	5.66%	4.77%	
		平均値	8.60%	8.49%	8.45%	8.52%	8.79%	8.65%	8.57%	8.69%	8.52%	8.32%	8.09%	8.12%	7.51%	
福岡		赤坂・薬院エリア	5.93%	5.13%	4.29%	4.36%	4.02%	4.11%	4.83%	4.74%	5.31%	5.31%	5.25%	5.27%	4.70%	
		天神エリア	5.78%	5.11%	4.51%	4.50%	4.45%	4.14%	3.85%	3.86%	3.37%	3.42%	3.44%	3.51%	3.52%	
		呉服町エリア	7.94%	7.95%	7.88%	7.54%	7.09%	6.96%	7.04%	7.07%	6.91%	6.68%	5.82%	5.93%	6.24%	
		博多駅前エリア	8.90%	8.59%	8.44%	8.44%	7.75%	6.83%	6.88%	6.15%	5.89%	5.00%	4.77%	4.89%	4.28%	
		博多駅東エリア	6.42%	6.17%	6.20%	6.92%	7.04%	7.38%	7.48%	7.42%	7.25%	6.58%	6.51%	6.78%	6.28%	
		平均値	6.90%	6.48%	6.12%	6.21%	6.15%	5.91%	5.77%	5.53%	5.38%	5.05%	5.01%	5.12%	4.81%	

【直近13カ月 推定成約賃料推移】

		2014/10	2014/11	2014/12	2015/01	2015/02	2015/03	2015/04	2015/05	2015/06	2015/07	2015/08	2015/09	2015/10		
札幌		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	8,570円	8,539円		
仙台		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	8,666円	8,632円		
東京	主要5区	千代田区	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	18,601円	19,054円	
		中央区	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	17,952円	17,693円	
		港区	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	17,946円	17,890円	
		新宿区	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	15,042円	14,759円	
		渋谷区	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	22,472円	22,455円	
		平均値	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	18,246円	18,214円	
		新築平均値	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	32,188円	32,948円	
	その他	品川区	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	14,743円	14,661円	
		豊島区	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	15,157円	15,287円	
		台東区	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	13,418円	13,370円	
江東区		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	10,268円	10,267円	10,277円		
神奈川		横浜		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	10,427円	10,349円
名古屋		名駅エリア	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	12,544円	12,587円	
		伏見・丸の内エリア	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	8,837円	9,065円	
		栄・久屋大通エリア	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	10,799円	10,606円	
		平均値	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	9,752円	9,822円	
大阪		北区	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	10,993円	10,909円	
		西区	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	8,363円	8,342円	
		中央区	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	9,706円	9,418円	
		淀川区	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	8,029円	8,004円	
		平均値	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	9,490円	9,327円	
福岡		赤坂・薬院エリア	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	10,130円	10,085円	
		天神エリア	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	10,403円	10,483円	
		呉服町エリア	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	8,179円	8,300円	
		博多駅前エリア	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	9,594円	9,508円	
		博多駅東エリア	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	8,208円	8,188円	
		平均値	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	9,172円	9,102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4.74%(前月比▲0.19%)と3ヵ月連続で改善し、4%台という調査開始以来もっとも低い空室率で推移しています。成約が進む一方、新規供給が減少しました。

推定成約賃料は8,539円(前月比▲31円)とほぼ横ばいで推移しています。空室率の改善による賃料相場の上昇はまだみられず、需給バランスが拮抗した状態となっています。

現時点での募集ビルでもすでに申し込みや引き合いがある物件が多くあり、今後はさらに空室率の改善が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▲0.32%)と2ヵ月ぶりに8%台まで低下しました。新規供給が少ないなか、全エリアで空室率が改善しています。

推定成約賃料は8,632円(前月比▲34円)とほぼ横ばいの状態です。2011年以降の賃料相場は小さな振り幅で上下を繰り返しており、当月も大きな変動はありませんでした。

新規供給が少ないため、大型テナントの動きは限定的でした。既存テナントへの値上げ交渉が活性化しつつありますが、小幅な値上げにとどまっています。

【名古屋圏のポイント】

名古屋市平均空室率は6.09%(前月比▲0.34%)と2ヵ月連続で低下しました。新規募集が増加しましたが、成約面積が大幅に増加したことで改善につながりました。

推定成約賃料は9,822円(前月比+70円)とやや値上がりしています。低価格物件の空室解消が進んだことで賃料相場が上昇しています。

新築ビルの竣工や二次空室によって、今後も供給量の増加が見込まれます。ニーズが非常に高まっていることで、さらに市況が活性化するものと予測されます。

【大阪圏のポイント】

大阪市の平均空室率は7.51%(前月比▲0.61%)と改善しました。大型成約や募集止めの影響で全エリアで空室率が低下しています。

推定成約賃料は9,327円(前月比▲163円)と低下しています。高価格帯物件で成約が進んだことが、募集中の賃料相場を引き下げる結果となりました。

成約面積が大幅に増加していますが、新規供給は減少傾向です。今後も空室率の低下が進むと見込まれており、徐々に賃料相場への影響が及ぶものと予測されます。

【福岡圏のポイント】

福岡市の平均空室率は4.81%(前月比▲0.31%)と調査開始以来、初の4%台となりました。大型ビルをはじめ、小中規模のビルでも成約が進んだ影響で空室率が低下しています。

推定成約賃料は9,102円(前月比▲70円)とやや値下がりました。賃料見直しによって上昇したエリアもあるものの、高水準物件の成約が多くあったエリアでは下落しています。

品薄状態が続いていますが、新築大型ビルへの移転による二次空室によって市況の変動が予測されます。今後の動向によって空室率や賃料相場の上昇の可能性もある状況となっています。

《 データ概要 》

● 共通データ ●

調査期間：2015年10月1日～2015年10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）	：	180棟	
東京エリア	（東京）	：	8,824棟	（新築ビル17棟を含む）
神奈川エリア	（横浜）	：	780棟	
中部エリア	（名古屋圏）	：	1,055棟	
大阪エリア	（大阪圏）	：	2,197棟	
九州エリア	（福岡圏）	：	515棟	
合計		：	13,903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