

2015年12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 4.14%(前月比▲0.02%)～
～推定成約賃料^{※2}は 18,496円(前月比+225円)～

その他都市圏

～空室率は札幌、仙台で改善～
～推定成約賃料は名古屋、福岡で上昇傾向～

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12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12月度の東京主要5区の平均空室率は4.14%(前月比▲0.02%)とわずかながら低下し、8ヵ月連続で改善しました。新規供給面積と成約面積に大きな動きがみられないなかで成約がわずかに上回っています。

最も空室率が改善したのは新宿区で2.81%(前月比▲0.81%)と1%近く低下。大規模ビルで成約が進み、渋谷区と並ぶ低い数値となりました。次いで中央区が5.30%(前月比▲0.04%)と改善。当月は新規募集が減少したことで空室率の低下につながりました。

一方、千代田区では3.41%(前月比+0.09%)と微増。5ヵ月連続で改善していた動きがストップしました。港区は5.24%(前月比+0.14%)と移転による二次空室の影響で上昇しています。渋谷区は2.78%(前月比+0.35%)と2ヵ月ぶりに上昇したものの、依然として空室の少ない状況が続いています。

推定成約賃料は18,496円(前月比+225円)と上昇しました。2012年3月以来となる高値で推移しています。主要5区では新宿区で値上がりした以外は、いずれのエリアも小幅な下落がみられました。

新築ビルの平均空室率は23.65%(前月比+1.51%)と上昇しました。一方、推定成約賃料は32,484円(前月比▲19円)と横ばいです。当月は、2棟の新築ビルが竣工したことで空室率の上昇につながりました。次月にも新築の竣工が控えているため、空室率と推定成約賃料の影響が注目されます。

12月度は、空室率の下げ幅が小さくなり、前月よりもさらに緩やかになりました。前年同月比では主要5区のいずれも0.3%から3%近く改善しており、この1年間の大きな変動から一転して、市況が落ち着いてきた印象があります。年末という时期的な影響で新規供給、成約面積ともに大きな動きは見られませんでした。2016年は新築ビルの竣工によって新規供給が増えることから、主要5区全体の市況に影響を与えることが予測されます。

- ※
- ・ 2015年12月1日から12月31日の期間に、テナント募集を行なった合計13,696棟を対象に調査を実施(事務所のみ)。
 - ・ 次回、2016年1月度(1月1日～1月31日)の調査結果は、2016年2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三丁目8番1号 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

		2014/12	2015/01	2015/02	2015/03	2015/04	2015/05	2015/06	2015/07	2015/08	2015/09	2015/10	2015/11	2015/12	
札幌		6.49%	6.35%	5.62%	5.22%	5.27%	5.11%	5.12%	5.38%	5.01%	4.93%	4.74%	4.78%	4.63%	
仙台		10.06%	10.06%	9.80%	9.05%	9.29%	9.30%	9.13%	9.04%	8.76%	9.08%	8.76%	9.01%	8.68%	
東京	主要5区	千代田区	5.04%	4.48%	4.36%	4.25%	4.31%	4.34%	4.41%	4.20%	3.95%	3.55%	3.30%	3.32%	3.41%
		中央区	5.61%	5.35%	5.34%	4.94%	5.97%	5.86%	5.86%	5.64%	5.33%	5.65%	5.36%	5.34%	5.30%
		港区	6.34%	6.46%	7.76%	7.93%	7.74%	7.56%	6.82%	6.65%	6.87%	6.68%	5.82%	5.10%	5.24%
		新宿区	5.47%	5.13%	4.60%	4.67%	4.64%	4.54%	4.50%	4.18%	4.03%	3.77%	3.71%	3.62%	2.81%
		渋谷区	3.86%	4.12%	4.42%	4.27%	4.00%	2.93%	2.92%	2.83%	2.55%	2.31%	2.50%	2.43%	2.78%
		平均値	5.46%	5.28%	5.60%	5.57%	5.65%	5.48%	5.27%	5.07%	4.97%	4.78%	4.39%	4.16%	4.14%
		新築平均値	14.00%	13.18%	32.23%	33.13%	31.74%	33.06%	19.73%	30.33%	29.60%	28.15%	28.89%	22.14%	23.65%
	その他	品川区	10.73%	11.36%	10.86%	10.89%	11.89%	11.30%	9.50%	9.28%	9.39%	9.19%	9.77%	10.02%	9.46%
		豊島区	2.78%	3.26%	3.33%	3.17%	3.38%	2.95%	3.00%	2.31%	1.93%	1.63%	1.95%	1.77%	1.70%
		台東区	6.76%	6.83%	6.14%	6.71%	6.22%	5.59%	6.74%	6.80%	6.86%	6.82%	7.07%	7.71%	7.60%
江東区	10.86%	10.91%	10.70%	10.90%	11.87%	12.28%	11.61%	11.44%	10.28%	10.09%	8.48%	7.66%	7.38%		
	神奈川	横浜	8.05%	7.75%	7.57%	8.39%	7.75%	7.40%	7.48%	7.94%	8.12%	8.23%	8.38%	8.34%	7.99%
名古屋	名駅エリア	5.09%	5.26%	5.07%	4.72%	4.33%	4.83%	4.54%	4.93%	6.61%	6.22%	6.02%	5.98%	7.09%	
	伏見・丸の内エリア	8.25%	8.33%	8.21%	8.17%	7.50%	7.81%	7.60%	7.33%	6.39%	5.31%	5.29%	5.29%	6.14%	
	栄・久屋大通エリア	8.21%	8.30%	8.17%	7.90%	7.65%	7.83%	6.82%	7.42%	7.11%	6.75%	6.85%	5.71%	6.20%	
	平均値	7.59%	7.63%	7.65%	7.35%	6.98%	7.24%	6.77%	6.79%	7.00%	6.43%	6.09%	6.34%	6.75%	
大阪	北区	7.43%	7.64%	7.97%	7.55%	7.49%	7.51%	7.34%	7.08%	7.07%	6.94%	6.28%	5.47%	5.57%	
	西区	10.21%	9.98%	8.90%	9.61%	10.17%	10.02%	9.63%	9.42%	8.89%	8.91%	8.86%	8.18%	7.76%	
	中央区	9.59%	9.53%	10.24%	10.09%	9.93%	10.03%	9.93%	9.79%	9.38%	9.43%	8.79%	8.63%	8.79%	
	淀川区	5.20%	5.74%	4.91%	4.97%	4.60%	5.47%	5.22%	4.96%	5.09%	5.66%	4.77%	4.31%	4.25%	
	平均値	8.45%	8.52%	8.79%	8.65%	8.57%	8.69%	8.52%	8.32%	8.09%	8.12%	7.51%	7.04%	7.10%	
福岡	赤坂・薬院エリア	4.29%	4.36%	4.02%	4.11%	4.83%	4.74%	5.31%	5.31%	5.25%	5.27%	4.70%	4.73%	4.77%	
	天神エリア	4.51%	4.50%	4.45%	4.14%	3.85%	3.86%	3.37%	3.42%	3.44%	3.51%	3.52%	3.62%	3.90%	
	呉服町エリア	7.88%	7.54%	7.09%	6.96%	7.04%	7.07%	6.91%	6.68%	5.82%	5.93%	6.24%	5.60%	5.37%	
	博多駅前エリア	8.44%	8.44%	7.75%	6.83%	6.88%	6.15%	5.89%	5.00%	4.77%	4.89%	4.28%	4.11%	4.34%	
	博多駅東エリア	6.20%	6.92%	7.04%	7.38%	7.48%	7.42%	7.25%	6.58%	6.51%	6.78%	6.28%	5.75%	6.18%	
	平均値	6.12%	6.21%	6.15%	5.91%	5.77%	5.53%	5.38%	5.05%	5.01%	5.12%	4.81%	4.56%	4.75%	

直近13カ月 推定成約賃料推移

		2014/12	2015/01	2015/02	2015/03	2015/04	2015/05	2015/06	2015/07	2015/08	2015/09	2015/10	2015/11	2015/12	
札幌		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	8,525円	8,504円	
仙台		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	8,627円	8,555円	
東京	主要5区	千代田区	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	19,005円	18,943円
		中央区	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	17,879円	17,759円
		港区	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	18,049円	17,862円
		新宿区	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	14,777円	16,889円
		渋谷区	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	22,843円	22,653円
		平均値	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	18,271円	18,496円
		新築平均値	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	32,574円	32,484円
	その他	品川区	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	14,661円	14,541円
		豊島区	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	15,585円	15,626円
		台東区	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	13,748円	13,708円
江東区	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	10,286円	10,173円		
	神奈川	横浜	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	10,264円	10,407円
名古屋	名駅エリア	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	13,059円	13,626円	
	伏見・丸の内エリア	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	8,939円	9,057円	
	栄・久屋大通エリア	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	10,434円	10,481円	
	平均値	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	9,911円	9,934円	
大阪	北区	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	10,879円	10,770円	
	西区	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	8,323円	8,318円	
	中央区	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	9,480円	9,489円	
	淀川区	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	8,023円	7,996円	
	平均値	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	9,349円	9,330円	
福岡	赤坂・薬院エリア	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	9,897円	10,375円	
	天神エリア	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	10,756円	10,751円	
	呉服町エリア	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	8,333円	8,595円	
	博多駅前エリア	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	9,699円	9,629円	
	博多駅東エリア	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	7,883円	7,951円	
	平均値	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	9,141円	9,212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4.63%(前月比▲0.15%)と前月の上昇から再び改善に転じて、2カ月前に記録した最も低い数値を更新しました。

推定成約賃料は8,504円(前月比▲21円)とわずかに下落。一部で値上げの動きがありましたが、大きな影響はみられませんでした。

募集物件でも商談が進んでおり、今後も空室率の改善が進むと予測されます。

仙台圏のポイント

仙台市の平均空室率は8.68%(前月比▲0.33%)と改善しました。この1年間は小幅な上下の変動を重ねながら徐々に下降しています。

推定成約賃料は8,555円(前月比▲72円)とほぼ横ばいで推移しました。

当月は新規供給量が急増したものの、成約が進んだことで空室率は改善しています。今後も大きな動きがなく推移するものと予測されます。

名古屋圏のポイント

名古屋市の平均空室率は6.75%(前月比+0.41%)と2カ月連続で上昇しました。名古屋駅前で大規模ビルの竣工が続いたことでエリア全体に大きな影響がありました。

推定成約賃料は9,934円(前月比+23円)と6カ月連続で値上がり。比較的、賃料の高いビルで募集があることが賃料相場を押し上げました。

成約、新規募集と市況が活性化しており、今後も継続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7.10%(前月比+0.06%)とほぼ横ばいで推移しています。前々月から2カ月連続で改善が進んでいたが、横ばいながらもわずかな上昇となりました。

推定成約賃料は9,330円(前月比▲19円)とこちらも横ばいとなりました。市内全体でも大きな動きがなく、賃料相場に変動はみられませんでした。

成約の動きが持続しており、今後も成約が進む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4.75%(前月比+0.19%)と上昇。3カ月ぶりの上昇ながら前年同月比では1.3%以上も改善しており、上昇したとはいえ低い水準で推移しています。

推定成約賃料は9,212円(前月比+71円)で、2カ月連続で値上がりしました。

空室率がじわじわと低下しており、エリアによっては品薄感も漂い始めています。今後の賃料相場に影響が出る可能性も考えられます。

《 データ概要 》

● 共通データ ●

調査期間：2015年12月1日～2015年12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）	：	347棟
東北エリア	（仙台）	：	176棟
東京エリア	（東京）	：	8,647棟（新築ビル20棟を含む）
神奈川エリア	（横浜）	：	776棟
中部エリア	（名古屋圏）	：	1,041棟
大阪エリア	（大阪圏）	：	2,200棟
九州エリア	（福岡圏）	：	509棟
合計		：	13,696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