

2016年1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 3.84%(前月比▲0.30%)～
～推定成約賃料※₂は 18,191円(前月比▲305円)～

その他都市圏

～空室率は名古屋、大阪、札幌で改善～
～推定成約賃料は名古屋、大阪、福岡、札幌、仙台の全エリアで上昇傾向～

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、2016年1月度の全国6大都市圏(東京、名古屋、大阪、福岡、札幌、仙台)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

2016年1月度の東京主要5区の平均空室率※₁は3.84%(前月比▲0.30%)になりました。9か月連続の低下となり、2008年10月以来の空室率3%台まで改善しました。

最も空室率が改善したのは中央区で、3.37%(前月比▲1.93%)と大幅に改善しています。新規募集が増加した一方、大型ビルでの成約が進んだことで6年2か月ぶりとなる低い空室率となりました。次いで渋谷区が2.58%(前月比▲0.20%)と2か月ぶりに改善が進みました。エリア外移転による二次空室がありましたが、中型フロアで複数の成約がみられたことで空室率が低下しています。千代田区は3.27%(前月比▲0.14%)とわずかに改善。大規模ビルの解約はあったものの、全体的には複数の成約によって空室面積が解消されました。港区は5.22%(前月比▲0.02%)とほぼ横ばいで推移しています。

一方、新宿区では3.28%(前月比+0.47%)と空室率が上がっています。大規模ビルでの解約による新規募集の影響で10か月ぶりに上昇しました。

推定成約賃料※₂は18,191円(前月比▲305円)と3か月ぶりに下落。依然として高値で推移しているものの、高価格帯物件の成約が進んだ影響で前月からは募集賃料が低下しています。主要5区では新宿区や渋谷区で大幅に下落しました。

新築ビル※₃の平均空室率は14.13%(前月比+0.15%)と上昇しました。推定成約賃料は31,000円(前月比▲1,484円)と大幅に値下がりし、空室解消にともなって新築市場の賃料は3か月連続で下落しました。

東京主要5区では、前年同月比の空室率が軒並み改善しており、全エリアで1%以上低下しています。2016年に入っても需要の高まりは継続しており、既存ビルで空室の解消が進んでいます。募集物件が減少している影響で推定成約賃料は値下がりしていますが、拡張や統合移転の動きは依然として多く、テナント企業の設備投資の意欲が高まっていることが感じられます。

- ・ 2016年1月1日から1月31日の期間に、テナント募集を行なった合計13,740棟を対象に調査を実施(事務所のみ)。
- ・ 次回、2016年2月度(2月1日～2月29日)の調査結果は、2016年3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。
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6階
 TEL:03-6361-9011 FAX:03-6361-5090
<http://www.building.co.jp>

直近13カ月 空室率推移

		2015/01	2015/02	2015/03	2015/04	2015/05	2015/06	2015/07	2015/08	2015/09	2015/10	2015/11	2015/12	2016/1	
東京	主要5区	千代田区	4.48%	4.36%	4.25%	4.31%	4.34%	4.41%	4.20%	3.95%	3.55%	3.30%	3.32%	3.41%	3.27%
		中央区	5.35%	5.34%	4.94%	5.97%	5.86%	5.86%	5.64%	5.33%	5.65%	5.36%	5.34%	5.30%	3.37%
		港区	6.46%	7.76%	7.93%	7.74%	7.56%	6.82%	6.65%	6.87%	6.68%	5.82%	5.10%	5.24%	5.22%
		新宿区	5.13%	4.60%	4.67%	4.64%	4.54%	4.50%	4.18%	4.03%	3.77%	3.71%	3.62%	2.81%	3.28%
		渋谷区	4.12%	4.42%	4.27%	4.00%	2.93%	2.92%	2.83%	2.55%	2.31%	2.50%	2.43%	2.78%	2.58%
		平均値	5.28%	5.60%	5.57%	5.65%	5.48%	5.27%	5.07%	4.97%	4.78%	4.39%	4.16%	4.14%	3.84%
		新築平均値	13.18%	32.23%	33.13%	31.74%	33.06%	19.73%	30.33%	29.60%	28.15%	28.89%	22.14%	13.98%	14.13%
	その他	品川区	11.36%	10.86%	10.89%	11.89%	11.30%	9.50%	9.28%	9.39%	9.19%	9.77%	10.02%	9.46%	9.61%
		豊島区	3.26%	3.33%	3.17%	3.38%	2.95%	3.00%	2.31%	1.93%	1.63%	1.95%	1.77%	1.70%	1.69%
		台東区	6.83%	6.14%	6.71%	6.22%	5.59%	6.74%	6.80%	6.86%	6.82%	7.07%	7.71%	7.60%	7.28%
江東区	10.91%	10.70%	10.90%	11.87%	12.28%	11.61%	11.44%	10.28%	10.09%	8.48%	7.66%	7.38%	6.84%		
神奈川	横浜	7.75%	7.57%	8.39%	7.75%	7.40%	7.48%	7.94%	8.12%	8.23%	8.38%	8.34%	7.99%	7.93%	
名古屋	名駅エリア	5.26%	5.07%	4.72%	4.33%	4.83%	4.54%	4.93%	6.61%	6.22%	6.02%	5.98%	7.09%	6.91%	
	伏見・丸の内エリア	8.33%	8.21%	8.17%	7.50%	7.81%	7.60%	7.33%	6.39%	5.31%	5.29%	5.29%	6.14%	6.89%	
	栄・久屋大通エリア	8.30%	8.17%	7.90%	7.65%	7.83%	6.82%	7.42%	7.11%	6.75%	6.85%	5.71%	6.20%	6.13%	
	平均値	7.63%	7.65%	7.35%	6.98%	7.24%	6.77%	6.79%	7.00%	6.43%	6.09%	6.34%	6.75%	6.68%	
大阪	北区	7.64%	7.97%	7.55%	7.49%	7.51%	7.34%	7.08%	7.07%	6.94%	6.28%	5.47%	5.57%	5.15%	
	西区	9.98%	8.90%	9.61%	10.17%	10.02%	9.63%	9.42%	8.89%	8.91%	8.86%	8.18%	7.76%	7.32%	
	中央区	9.53%	10.24%	10.09%	9.93%	10.03%	9.93%	9.79%	9.38%	9.43%	8.79%	8.63%	8.79%	8.42%	
	淀川区	5.74%	4.91%	4.97%	4.60%	5.47%	5.22%	4.96%	5.09%	5.66%	4.77%	4.31%	4.25%	4.02%	
	平均値	8.52%	8.79%	8.65%	8.57%	8.69%	8.52%	8.32%	8.09%	8.12%	7.51%	7.04%	7.10%	6.73%	
福岡	赤坂・薬院エリア	4.36%	4.02%	4.11%	4.83%	4.74%	5.31%	5.31%	5.25%	5.27%	4.70%	4.73%	4.77%	4.64%	
	天神エリア	4.50%	4.45%	4.14%	3.85%	3.86%	3.37%	3.42%	3.44%	3.51%	3.52%	3.62%	3.90%	4.26%	
	呉服町エリア	7.54%	7.09%	6.96%	7.04%	7.07%	6.91%	6.68%	5.82%	5.93%	6.24%	5.60%	5.37%	5.36%	
	博多駅前エリア	8.44%	7.75%	6.83%	6.88%	6.15%	5.89%	5.00%	4.77%	4.89%	4.28%	4.11%	4.34%	4.16%	
	博多駅東エリア	6.92%	7.04%	7.38%	7.48%	7.42%	7.25%	6.58%	6.51%	6.78%	6.28%	5.75%	6.18%	5.94%	
	平均値	6.21%	6.15%	5.91%	5.77%	5.53%	5.38%	5.05%	5.01%	5.12%	4.81%	4.56%	4.75%	4.82%	
札幌	6.35%	5.62%	5.22%	5.27%	5.11%	5.12%	5.38%	5.01%	4.93%	4.74%	4.78%	4.63%	4.53%		
仙台	10.06%	9.80%	9.05%	9.29%	9.30%	9.13%	9.04%	8.76%	9.08%	8.76%	9.01%	8.68%	8.82%		

直近13カ月 推定成約賃料推移

		2015/01	2015/02	2015/03	2015/04	2015/05	2015/06	2015/07	2015/08	2015/09	2015/10	2015/11	2015/12	2016/1	
東京	主要5区	千代田区	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	18,721円
		中央区	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	17,432円
		港区	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	18,084円
		新宿区	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	15,688円
		渋谷区	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	22,109円
		平均値	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	18,191円
		新築平均値	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	31,000円
	その他	品川区	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	14,458円
		豊島区	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	15,654円
		台東区	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	13,815円
江東区	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	10,315円		
神奈川	横浜	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	10,591円	
名古屋	名駅エリア	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	13,540円	
	伏見・丸の内エリア	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	9,171円	
	栄・久屋大通エリア	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	10,716円	
	平均値	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	10,025円	
大阪	北区	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	10,513円	
	西区	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	8,310円	
	中央区	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	9,474円	
	淀川区	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	8,450円	
	平均値	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	9,375円	
福岡	赤坂・薬院エリア	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	10,341円	
	天神エリア	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	10,887円	
	呉服町エリア	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	8,583円	
	博多駅前エリア	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	9,902円	
	博多駅東エリア	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	8,826円	
	平均値	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	9,383円	
札幌	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	8,561円		
仙台	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	8,617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)

名古屋エリアのポイント

名古屋エリアの平均空室率は6.68%（前月比▲0.07%）とほぼ横ばいで推移しています。大規模な成約が複数あり、活発な動きが見られました。推定成約賃料は10,025円（前月比+91円）と微増。成約が進んだことで大規模ビルでは200円以上も下落しており、全体的にも賃料相場は下がっています。名古屋エリアでは、新規募集、成約面積ともに大幅に増加しました。名古屋駅前の新築ビル竣工が賃料相場を押し上げましたが、稼働率の高まりとともに募集ビルが減少し、賃料相場が下がっており、今後もこの傾向は続くものと予測されます。

大阪エリアのポイント

大阪エリアの平均空室率は6.73%（前月比▲0.37%）となり、2008年12月以来となる6%台まで改善が進みました。全エリア内で空室率が改善しており、成約が増加した西区では前年同月比で3%近く低下しています。推定成約賃料は9,375円（前月比+45円）とわずかに値上がり。成約面積が横ばいで推移するなか、供給面積が減少した影響と推測されます。大阪エリアでは、需要の高まりが継続しており、中型ビルも含めて空室の解消が進むものと予測されています。

福岡エリアのポイント

福岡エリアの平均空室率は4.82%（前月比+0.07%）とほぼ横ばいで推移しています。空室率の上昇があった地域もあるが、その他の地域では軒並み空室が減少しました。推定成約賃料は9,383円（前月比+171円）と上昇しました。賃料を値上げして募集する物件が多数あり、賃料水準を押し上げました。福岡エリアでは、二次空室が引き続き発生する見込みですが、拡張や福岡進出による成約が活発化しており、今後数ヵ月は堅調な市況で推移すると予測されます。

札幌エリアのポイント

札幌エリアの平均空室率は4.53%（前月比▲0.10%）と2ヵ月連続で改善しています。新規募集が少ないなか、中型ビルで複数の成約があったことで空室率がわずかに低下しました。推定成約賃料は8,561円（前月比+57円）とわずかに値上がり。6ヵ月連続で成約面積が募集面積を上回っており、堅調な市況となっています。札幌エリアでは、空室率の減少傾向が続いており、館内増床や大型の成約、商談が進んでいることから、空室率はさらに減少していくとみられます。

仙台エリアのポイント

仙台エリアの平均空室率は8.82%（前月比+0.14%）と上昇しました。前年同月比では1.24%改善していますが、空室率改善のペースが鈍化しつつあります。推定成約賃料は8,617円（前月比+62円）と微増。募集価格と連動して成約面積も上昇していますが、テナント企業の予算ニーズが追いついておらず、高価格帯物件に対しては静観の動きが感じられます。仙台エリアでは、新規出店が減少しており、景気の動向次第では広すぎるオフィスを圧縮する動きも予測されています。

《 データ概要 》

● 共通データ ●

調査期間：2016年1月1日～2016年1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 ●

東京エリア	:	8,696棟（新築ビル14棟を含む）
横浜エリア	:	783棟
名古屋エリア	:	1,036棟
大阪エリア	:	2,192棟
福岡エリア	:	510棟
札幌エリア	:	347棟
仙台エリア	:	176棟
合計	:	13,740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