

2016年2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 3.93%(前月比+0.09%)～
～推定成約賃料※2は 18,077円(前月比▲114円)～

その他都市圏

～空室率は大阪、福岡、札幌、仙台で改善～
～推定成約賃料は大阪、札幌、仙台で上昇傾向～

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2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2月度の東京主要5区の平均空室率※1は3.93%(前月比+0.09%)と、わずかながら10カ月ぶりに上昇しました。前月の3%台は変わらず、ほぼ同水準で推移しています。

最も空室率が上昇したのは千代田区で、3.55%(前月比0.28%)と上昇。大型ビルでわずかに新規供給面積が増加した影響で上昇につながりました。次いで港区が5.47%(前月比+0.25%)と空室率が上がりました。大規模ビルでの新規募集があった影響によるものと思われます。中央区は3.38%(前月比+0.01%)と横ばいとなりました。大型ビルでの成約が進んだことで、前月と同水準で推移しています。

一方で、渋谷区は2.41%(前月比▲0.17%)と2カ月連続で改善しました。昨年5月以来、空室率が2%台で推移しており、当月は中型～大型ビルでの成約があったことで低下しています。最も空室率が低下したのは新宿区で、2.81%(前月比0.47%)と改善しました。新規募集が減少するなかでも成約が進み、渋谷区に次ぐ低い空室率となりました。

推定成約賃料※2は18,077円(前月比▲114円)と2カ月連続で下落しています。昨年6月以降、18,000円台の高値で推移していますが、高価格帯物件の空室消化、中型ビルや経過年数が経ったビルの募集増加にともなって徐々に賃料相場が低下しています。

新築ビル※3の平均空室率は14.45%(前月比+0.32%)と上昇しています。当月は4棟の新築ビルが竣工した影響で空室率が上昇しています。推定成約面積は30,909円(前月比▲91円)とわずかに値下がりました。

東京主要5区では、空室率の改善がストップし、推定成約賃料も値下がりにしています。昨年から続いていた堅調なマーケットが落ち着いてきた感はありますが、成約面積は上昇傾向にあり、移転・増床のニーズは継続しています。大規模新築ビルの竣工が予定されているなか、エリアの利便性によって空室が長期化している物件の空室解消が急務となっています。

- ・ 2016年2月1日から2月29日の期間に、テナント募集を行なった合計13,689棟を対象に調査を実施(事務所のみ)。
- ・ 次回、2016年3月度(3月1日～3月31日)の調査結果は、2016年4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

		2015/02	2015/03	2015/04	2015/05	2015/06	2015/07	2015/08	2015/09	2015/10	2015/11	2015/12	2016/1	2016/2	
東京	主要5区	千代田区	4.36%	4.25%	4.31%	4.34%	4.41%	4.20%	3.95%	3.55%	3.30%	3.32%	3.41%	3.27%	3.55%
		中央区	5.34%	4.94%	5.97%	5.86%	5.86%	5.64%	5.33%	5.65%	5.36%	5.34%	5.30%	3.37%	3.38%
		港区	7.76%	7.93%	7.74%	7.56%	6.82%	6.65%	6.87%	6.68%	5.82%	5.10%	5.24%	5.22%	5.47%
		新宿区	4.60%	4.67%	4.64%	4.54%	4.50%	4.18%	4.03%	3.77%	3.71%	3.62%	2.81%	3.28%	2.81%
		渋谷区	4.42%	4.27%	4.00%	2.93%	2.92%	2.83%	2.55%	2.31%	2.50%	2.43%	2.78%	2.58%	2.41%
		平均値	5.60%	5.57%	5.65%	5.48%	5.27%	5.07%	4.97%	4.78%	4.39%	4.16%	4.14%	3.84%	3.93%
		新築平均値	32.23%	33.13%	31.74%	33.06%	19.73%	30.33%	29.60%	28.15%	28.89%	22.14%	13.98%	14.13%	14.45%
	その他	品川区	10.86%	10.89%	11.89%	11.30%	9.50%	9.28%	9.39%	9.19%	9.77%	10.02%	9.46%	9.61%	9.15%
		豊島区	3.33%	3.17%	3.38%	2.95%	3.00%	2.31%	1.93%	1.63%	1.95%	1.77%	1.70%	1.69%	1.26%
		台東区	6.14%	6.71%	6.22%	5.59%	6.74%	6.80%	6.86%	6.82%	7.07%	7.71%	7.60%	7.28%	7.56%
江東区		10.70%	10.90%	11.87%	12.28%	11.61%	11.44%	10.28%	10.09%	8.48%	7.66%	7.38%	6.84%	5.52%	
神奈川	横浜	7.57%	8.39%	7.75%	7.40%	7.48%	7.94%	8.12%	8.23%	8.38%	8.34%	7.99%	7.93%	8.19%	
名古屋	名駅エリア	5.07%	4.72%	4.33%	4.83%	4.54%	4.93%	6.61%	6.22%	6.02%	5.98%	7.09%	6.91%	6.49%	
	伏見・丸の内エリア	8.21%	8.17%	7.50%	7.81%	7.60%	7.33%	6.39%	5.31%	5.29%	5.29%	6.14%	6.89%	6.86%	
	栄・久屋大通エリア	8.17%	7.90%	7.65%	7.83%	6.82%	7.42%	7.11%	6.75%	6.85%	5.71%	6.20%	6.13%	7.29%	
	平均値	7.65%	7.35%	6.98%	7.24%	6.77%	6.79%	7.00%	6.43%	6.09%	6.34%	6.75%	6.68%	6.78%	
大阪	北区	7.97%	7.55%	7.49%	7.51%	7.34%	7.08%	7.07%	6.94%	6.28%	5.47%	5.57%	5.15%	4.75%	
	西区	8.90%	9.61%	10.17%	10.02%	9.63%	9.42%	8.89%	8.91%	8.86%	8.18%	7.76%	7.32%	6.93%	
	中央区	10.24%	10.09%	9.93%	10.03%	9.93%	9.79%	9.38%	9.43%	8.79%	8.63%	8.79%	8.42%	8.26%	
	淀川区	4.91%	4.97%	4.60%	5.47%	5.22%	4.96%	5.09%	5.66%	4.77%	4.31%	4.25%	4.02%	4.32%	
	平均値	8.79%	8.65%	8.57%	8.69%	8.52%	8.32%	8.09%	8.12%	7.51%	7.10%	7.10%	6.73%	6.51%	
福岡	赤坂・薬院エリア	4.02%	4.11%	4.83%	4.74%	5.31%	5.31%	5.25%	5.27%	4.70%	4.73%	4.77%	4.64%	4.77%	
	天神エリア	4.45%	4.14%	3.85%	3.86%	3.37%	3.42%	3.44%	3.51%	3.52%	3.62%	3.90%	4.26%	3.90%	
	呉服町エリア	7.09%	6.96%	7.04%	7.07%	6.91%	6.68%	5.82%	5.93%	6.24%	5.60%	5.37%	5.36%	5.37%	
	博多駅前エリア	7.75%	6.83%	6.88%	6.15%	5.89%	5.00%	4.77%	4.89%	4.28%	4.11%	4.34%	4.16%	4.34%	
	博多駅東エリア	7.04%	7.38%	7.48%	7.42%	7.25%	6.58%	6.51%	6.78%	6.28%	5.75%	6.18%	5.94%	6.18%	
	平均値	6.15%	5.91%	5.77%	5.53%	5.38%	5.05%	5.01%	5.12%	4.81%	4.56%	4.75%	4.82%	4.69%	
札幌	5.62%	5.22%	5.27%	5.11%	5.12%	5.38%	5.01%	4.93%	4.74%	4.78%	4.63%	4.53%	4.36%		
仙台	9.80%	9.05%	9.29%	9.30%	9.13%	9.04%	8.76%	9.08%	8.76%	9.01%	8.68%	8.82%	8.23%		

直近13カ月 推定成約賃料推移

		2015/02	2015/03	2015/04	2015/05	2015/06	2015/07	2015/08	2015/09	2015/10	2015/11	2015/12	2016/1	2016/2	
東京	主要5区	千代田区	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	18,233円
		中央区	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	17,476円
		港区	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	18,120円
		新宿区	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	15,890円
		渋谷区	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	21,694円
		平均値	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	18,077円
		新築平均値	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	30,909円
	その他	品川区	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	14,360円
		豊島区	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	14,983円
		台東区	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	13,646円
江東区		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	10,353円	
神奈川	横浜	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	10,634円	
名古屋	名駅エリア	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	13,596円	
	伏見・丸の内エリア	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	9,230円	
	栄・久屋大通エリア	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	10,796円	
	平均値	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	10,013円	
大阪	北区	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	10,555円	
	西区	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	8,273円	
	中央区	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	9,541円	
	淀川区	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	8,395円	
	平均値	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	9,433円	
福岡	赤坂・薬院エリア	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	10,287円	
	天神エリア	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	11,012円	
	呉服町エリア	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	8,382円	
	博多駅前エリア	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	9,797円	
	博多駅東エリア	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	8,127円	
	平均値	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	9,333円	
札幌	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	8,625円		
仙台	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	8,700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6.78%（前月比+0.10%）と微増しています。高価格帯物件での館内増床が複数あった一方で、名古屋駅前開発に移転する企業の解約が複数ありました。推定成約賃料は10,013円（前月比▲12円）とわずかに下落。高価格帯物件の消化が進んだ影響によるものと推測されます。名古屋エリアでは5ヵ月連続で募集面積、成約面積が4,000坪を超え、活発な動きが継続しています。名古屋駅前の再開発物件への解約が順次出ていることから、ニーズの高さによる賃料の上昇が予測されます。

大阪エリアのポイント

大阪エリアの平均空室率は6.51%（前月比▲0.22%）と2ヵ月連続で改善しました。北区、西区、中央区で成約が進んだ影響で空室率が低下しています。なかでも北区では空室率が4%台まで低下し、前年同月から3%以上も改善が進みました。推定成約賃料は9,433円（前月比+58円）とわずかに上昇。目立った賃上げや高価格帯物件の動きがなかったことで、大きな変動はありませんでした。新規募集面積が減少傾向にありますが、成約面積とともに横ばいで推移しています。中央区では企業の動きが活性化しており、今後も空室率の改善、それにとまなう賃料の上昇が予測されます。

福岡エリアのポイント

福岡エリアの平均空室率は4.69%（前月比▲0.13%）と改善が進み、昨年10月以降の4%台で推移しています。100坪前後の成約が多く、エリアによっては200坪の大型物件での内定があったことで改善につながりました。推定成約賃料は9,333円（前月比▲50円）とわずかに下落。高価格帯物件で多数の成約があった影響で賃料相場が低下しました。福岡エリアでは新築への移転・解約による二次空室は当月がピークとなり、今後は落ち着いていくとみられます。一方で需要の高まりは継続していることから、空室率の改善は今後も進む可能性が高いと思われます。

札幌エリアのポイント

札幌エリアの平均空室率は4.36%（前月比▲0.17%）と3ヵ月連続で改善しました。札幌の大型ビルで複数の成約があり、空室率が低下しています。推定成約賃料は8,625円（前月比+64円）と微増。目立った賃料の上昇は見られず、ほぼ横ばいで推移しています。当月は成約面積が約1,300坪、新規募集面積が約1,200坪と同水準となりました。札幌エリアでは空室率が減少傾向にあるなか、募集中の大型ビルにも先行商談などの成約見込みがあり、今後も引き続き空室率は改善していくものと予測されます。

仙台エリアのポイント

仙台エリアの平均空室率は8.23%（前月比▲0.59%）と改善しました。青葉区にて大型物件の成約があった影響で低下したと思われます。推定成約面積は8,700円（前月比+83円）とわずかに値上がりしています。大型物件を中心に引き続き値上げ基調ですが、高価格帯物件に引き合いがあるのは一部の大型企業のみにとどまっています。仙台エリアでは新築ビルが少なく、大量供給の予定がないことから、大きな変動はないと思われます。拡張ニーズも一部の業種に絞られている一方で、撤退や縮小の動きも出始めています。

《 データ概要 》

● 共通データ ●

調査期間：2016年2月1日～2016年2月29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	:	8,669棟（新築ビル18棟を含む）
横浜エリア	:	779棟
名古屋エリア	:	1,029棟
大阪エリア	:	2,186棟
福岡エリア	:	506棟
札幌エリア	:	342棟
仙台エリア	:	178棟
合計	:	13,689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