

2016年3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 3.89%(前月比▲0.04%)～
～推定成約賃料※2は 18,095円(前月比+18円)～

その他都市圏

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

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3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3月度の東京主要5区の平均空室率※1は3.89%(前月比▲0.04%)とほぼ横ばいで推移しました。1月以降、3カ月連続で空室率3%台の低い数値が続いています。

最も空室率が改善したのは港区で、5.24%(前月比▲0.23%)と低下。エリア内での大型拡張移転による影響で空室率が改善しました。次いで中央区が3.20%(前月比▲0.18%)と改善。今年に入って以降、3カ月連続で3%台の低い数値で推移しています。千代田区では3.51%(前月比▲0.04%)と微減しました。

一方、渋谷区では2.47%(前月比+0.06%)と微増。借り換えによるエリア外移転の影響で空室率がわずかに上昇しました。新宿区では3.27%(前月比+0.46%)と大幅に上昇。大規模新築ビル竣工による影響が大きいとみられます。

推定成約賃料※2は18,095円(前月比+18円)と前月から同水準で推移しています。当月は渋谷区で値上げの気配があった一方で新宿区で下落しており、大きな変動はみられませんでした。

新築ビル※3の平均空室率は7.47%(前月比▲6.98%)と大幅に改善しました。竣工1年以内の新築対象物件から大規模ビルが外れた影響と考えられます。推定成約賃料は31,321円(前月比+412円)と値上がりしました。

東京主要5区では、前月に空室率の改善がストップしたものの、当月はわずかに改善しており、品薄感が漂う状態が続いています。4月と5月に大規模ビルが竣工予定ですが、いずれも高稼働で竣工することが決定しているため、今後は新たな二次空室や統合・拡張による借り換えなどの動きに注目されます。

- ・ 2016年3月1日から3月31日の期間に、テナント募集を行なった合計13,680棟を対象に調査を実施(事務所のみ)。
- ・ 次回、2016年4月度(4月1日～4月30日)の調査結果は、2016年5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6階
TEL:03-6361-9011 FAX:03-6361-5090
<http://www.building.co.jp>

名古屋エリアのポイント

名古屋エリアの平均空室率は6.61%(前月比▲0.17%)と改善しています。伏見・丸の内、栄・久屋大通の全エリアで空室率が低下しています。推定成約賃料は9,983円(前月比▲30円)と下落。名古屋駅周辺エリアで高価格帯物件の成約が進んでいる影響で賃料が下がっています。名古屋エリアでは800坪以上の大規模募集があった一方、300坪以上の大型成約が複数あった影響で空室率が改善しています。大型物件の品薄感が持続するなか、中小規模の物件も減少しており、引き続き拡張移転や新規出店によるニーズの高まりは継続すると予測されます。

大阪エリアのポイント

大阪エリアの平均空室率は6.20%(前月比▲0.31%)と3カ月連続で改善しています。北区、中央区で大規模ビルの成約が複数あった影響によるものとみられます。また、淀川区で成約面積の増加と、供給面積の減少によって空室率が大幅に改善していることも空室率を押し下げている要因とみられます。推定成約賃料は9,369円(前月比▲64円)と微減。高価格帯物件で成約が進んだ影響によって推定賃料がわずかに下がりました。北区では梅田を中心に空室面積が減少しており、品薄感が漂っています。今後は二次空室にも注目が集まるものとみられます。

福岡エリアのポイント

福岡エリアの空室率は4.50%(前月比▲0.19%)と2カ月連続で改善しています。博多駅東エリアと天神エリアで大型物件の内定が複数あった影響とみられます。推定成約賃料は9,289円(前月比▲44円)と微減。呉服町エリアの高価格帯物件で成約が進んだことでわずかながら賃料相場を押し下げました。福岡エリアではほぼ全エリアで供給量が大幅に減少しており、需給バランスが崩れつつあります。館内拡張や拡張移転など成約が進んでおり、築浅物件、好立地物件で引き合いが集中していることから、賃料相場の上昇が予測されます。

札幌エリアのポイント

札幌エリアの空室率は3.92%(前月比▲0.44%)と大幅に改善しました。複数の大型成約があった影響によって4カ月連続で空室率が低下し、調査開始以来初となる3%台となりました。推定成約賃料は8,547円(前月比▲78円)とわずかに値下がり。空室自体は減少傾向にありますが、満室稼働している物件以外の賃料はほぼ横ばいで推移しています。札幌エリアでは成約面積が募集面積を大幅に上回っており、直近12カ月では最多の成約面積でした。今後もまとまった面積の募集が出る見込みが低いいため、空室率の低下が進むものと予測されます。

仙台エリアのポイント

仙台市の空室率は8.18%(前月比▲0.05%)と前月からほぼ横ばいで推移しています。青葉区、宮城野区ともに空室率は改善しており、大型区画の募集が少なくなっています。推定成約賃料は8,723円(前月比+23円)とわずかに値上がりしています。仙台中心部の高価格帯物件は引き合いが限定的なため、賃料相場に大きな変化はありませんでした。仙台エリアでは、契約更新のタイミングに合わせ、既存テナントに対する賃料増額交渉も活発化しています。新規供給がほぼない状態で、中心部の高稼働は当面続く見込みです。

《 データ概要 》

● 共通データ ●

調査期間：2016年3月1日～2016年3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	:	8,670棟（新築ビル19棟を含む）
横浜エリア	:	779棟
名古屋エリア	:	1,028棟
大阪エリア	:	2,189棟
福岡エリア	:	499棟
札幌エリア	:	337棟
仙台エリア	:	178棟
合計	:	13,680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