

## 2016年4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※<sub>1</sub>は 3.84%(前月比▲0.05%)～  
～推定成約賃料※<sub>2</sub>は 18,600円(前月比+505円)～

### その他都市圏

～空室率は福岡、札幌、仙台エリアで改善～  
～推定成約賃料は名古屋、大阪、福岡、札幌で上昇～

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4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4月度の東京主要5区の平均空室率※<sub>1</sub>は3.84%(前月比▲0.05%)と2ヵ月連続で横ばいの水準ながら、わずかに改善しました。これで3%台の空室率が4ヵ月続いています。

最も空室率が改善したのは港区で5.04%(前月比▲0.20%)と2ヵ月連続で改善。2009年1月以来の低い空室率となりました。新宿区では3.16%(前月比▲0.11%)と微減。3月に竣工した大規模ビルで成約が進んだことで空室率がわずかに改善しました。千代田区では3.48%(前月比▲0.03%)、渋谷区では2.45%(前月比▲0.02%)とほぼ横ばいで推移しています。

一方、中央区では3.45%(前月比+0.25%)と上昇しました。移転による大規模ビルでの解約が空室率に影響をおよぼしました。

推定成約賃料※<sub>2</sub>は18,600円(前月比+505円)と値上がりしました。大手町・丸の内エリアでの大規模ビル竣工によって賃料が値上がりしています。千代田区、中央区、渋谷区でも推定成約賃料が上昇しており、新規供給の影響が各エリアでみられました。

新築ビル※<sub>3</sub>の平均空室率は6.28%(前月比▲1.19%)と改善しました。複数の大規模新築ビルが3月以降に竣工したことで空室率が変動しました。推定成約賃料は30,043円(前月比▲1,278円)と前月から下落しています。

東京主要5区では、3%台の低い空室率と18,000円台の高い推定成約賃料という貸し手市場が続いています。当月は新規募集面積が前月から約9,000坪減少した一方、成約面積が約4,000坪増加しており、ニーズの高い状態を裏付ける結果となっています。新築竣工や二次空室への注目が今後も高まる傾向が感じられます。

- ・ 2016年4月1日から4月30日の期間に、テナント募集を行なった合計13,494棟を対象に調査を実施(事務所のみ)。
- ・ 次回、2016年5月度(5月1日～5月31日)の調査結果は、2016年6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。

※<sub>1</sub>: 空室率 …基準階床面積100坪以上のビル  
※<sub>2</sub>: 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  
※<sub>3</sub>: 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>

## 直近13カ月 空室率推移

		2015/04	2015/05	2015/06	2015/07	2015/08	2015/09	2015/10	2015/11	2015/12	2016/1	2016/2	2016/3	2016/4	
東京	主要5区	千代田区	4.31%	4.34%	4.41%	4.20%	3.95%	3.55%	3.30%	3.32%	3.41%	3.27%	3.55%	3.51%	3.48%
		中央区	5.97%	5.86%	5.86%	5.64%	5.33%	5.65%	5.36%	5.34%	5.30%	3.37%	3.38%	3.20%	3.45%
		港区	7.74%	7.56%	6.82%	6.65%	6.87%	6.68%	5.82%	5.10%	5.24%	5.22%	5.47%	5.24%	5.04%
		新宿区	4.64%	4.54%	4.50%	4.18%	4.03%	3.77%	3.71%	3.62%	2.81%	3.28%	2.81%	3.27%	3.16%
		渋谷区	4.00%	2.93%	2.92%	2.83%	2.55%	2.31%	2.50%	2.43%	2.78%	2.58%	2.41%	2.47%	2.45%
		平均値	5.65%	5.48%	5.27%	5.07%	4.97%	4.78%	4.39%	4.16%	4.14%	3.84%	3.93%	3.89%	3.84%
		新築平均値	31.74%	33.06%	19.73%	30.33%	29.60%	28.15%	28.89%	22.14%	13.98%	14.13%	14.45%	7.47%	6.28%
	その他	品川区	11.89%	11.30%	9.50%	9.28%	9.39%	9.19%	9.77%	10.02%	9.46%	9.61%	9.15%	8.93%	9.38%
		豊島区	3.38%	2.95%	3.00%	2.31%	1.93%	1.63%	1.95%	1.77%	1.70%	1.69%	1.26%	1.17%	1.44%
		台東区	6.22%	5.59%	6.74%	6.80%	6.86%	6.82%	7.07%	7.71%	7.60%	7.28%	7.56%	7.34%	6.47%
江東区	11.87%	12.28%	11.61%	11.44%	10.28%	10.09%	8.48%	7.66%	7.38%	6.84%	5.52%	5.49%	6.05%		
神奈川	横浜	7.75%	7.40%	7.48%	7.94%	8.12%	8.23%	8.38%	8.34%	7.99%	7.93%	8.19%	8.25%	7.92%	
名古屋	名駅エリア	4.33%	4.83%	4.54%	4.93%	6.61%	6.22%	6.02%	5.98%	7.09%	6.91%	6.49%	6.06%	6.20%	
	伏見・丸の内エリア	7.50%	7.81%	7.60%	7.33%	6.39%	5.31%	5.29%	5.29%	6.14%	6.89%	6.86%	6.74%	6.81%	
	栄・久屋大通エリア	7.65%	7.83%	6.82%	7.42%	7.11%	6.75%	6.85%	5.71%	6.20%	6.13%	7.29%	7.15%	7.05%	
	平均値	6.98%	7.24%	6.77%	6.79%	7.00%	6.43%	6.09%	6.34%	6.75%	6.68%	6.78%	6.61%	6.62%	
大阪	北区	7.49%	7.51%	7.34%	7.08%	7.07%	6.94%	6.28%	5.47%	5.57%	5.15%	4.75%	4.60%	5.38%	
	西区	10.17%	10.02%	9.63%	9.42%	8.89%	8.91%	8.86%	8.18%	7.76%	7.32%	6.93%	6.89%	7.01%	
	中央区	9.93%	10.03%	9.93%	9.79%	9.38%	9.43%	8.79%	8.63%	8.79%	8.42%	8.26%	7.96%	7.65%	
	淀川区	4.60%	5.47%	5.22%	4.96%	5.09%	5.66%	4.77%	4.31%	4.25%	4.02%	4.32%	3.11%	3.12%	
	平均値	8.57%	8.69%	8.52%	8.32%	8.09%	8.12%	7.51%	7.04%	7.10%	6.73%	6.51%	6.20%	6.35%	
福岡	赤坂・薬院エリア	4.83%	4.74%	5.31%	5.31%	5.25%	5.27%	4.70%	4.73%	4.77%	4.64%	4.77%	4.20%	3.83%	
	天神エリア	3.85%	3.86%	3.37%	3.42%	3.44%	3.51%	3.52%	3.62%	3.90%	4.26%	3.90%	3.54%	3.27%	
	呉服町エリア	7.04%	7.07%	6.91%	6.68%	5.82%	5.93%	6.24%	5.60%	5.37%	5.36%	5.37%	5.77%	5.39%	
	博多駅前エリア	6.88%	6.15%	5.89%	5.00%	4.77%	4.89%	4.28%	4.11%	4.34%	4.16%	4.34%	4.09%	3.81%	
	博多駅東エリア	7.48%	7.42%	7.25%	6.58%	6.51%	6.78%	6.28%	5.75%	6.18%	5.94%	6.18%	5.32%	4.51%	
	平均値	5.77%	5.53%	5.38%	5.05%	5.01%	5.12%	4.81%	4.56%	4.75%	4.82%	4.69%	4.50%	4.14%	
札幌	5.27%	5.11%	5.12%	5.38%	5.01%	4.93%	4.74%	4.78%	4.63%	4.53%	4.36%	3.92%	3.90%		
仙台	9.29%	9.30%	9.13%	9.04%	8.76%	9.08%	8.76%	9.01%	8.68%	8.82%	8.23%	8.18%	8.02%		

## 直近13カ月 推定成約賃料推移

		2015/04	2015/05	2015/06	2015/07	2015/08	2015/09	2015/10	2015/11	2015/12	2016/1	2016/2	2016/3	2016/4	
東京	主要5区	千代田区	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	18,233円	18,765円
		中央区	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	17,475円	18,914円
		港区	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	18,131円	18,023円
		新宿区	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	15,721円	15,569円
		渋谷区	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	21,936円	22,286円
		平均値	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	18,095円	18,600円
		新築平均値	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	31,321円	30,043円
	その他	品川区	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	14,403円	14,448円
		豊島区	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	14,933円	15,012円
		台東区	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	13,817円	14,336円
江東区	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	10,343円	10,517円		
神奈川	横浜	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	10,659円	10,627円	
名古屋	名駅エリア	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	13,890円	14,601円	
	伏見・丸の内エリア	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	9,479円	9,562円	
	栄・久屋大通エリア	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	10,452円	10,493円	
	平均値	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	9,983円	10,152円	
大阪	北区	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	10,483円	10,716円	
	西区	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	8,266円	8,386円	
	中央区	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	9,462円	9,433円	
	淀川区	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	8,380円	8,582円	
	平均値	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	9,369円	9,456円	
福岡	赤坂・薬院エリア	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	10,403円	10,521円	
	天神エリア	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	10,892円	11,503円	
	呉服町エリア	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	8,129円	8,093円	
	博多駅前エリア	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	9,640円	9,632円	
	博多駅東エリア	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	8,139円	8,128円	
	平均値	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	9,289円	9,408円	
札幌	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	8,547円	8,656円		
仙台	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	8,723円	8,666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6.62%(前月比+0.01%)と前月からほぼ横ばいで推移しています。名古屋駅周辺エリアで1,000坪超の大型新規募集があったものの、エリア全体で成約が進んだことで大きな変動はありませんでした。推定成約賃料は10,152円(前月比+169円)と上昇。高価格帯物件の募集が賃料相場を押し上げました。新規募集、成約ともに動きが活発で、栄・久屋エリアでも成約面積が7ヵ月ぶりに1,500坪を越えました。名古屋駅前の大型開発物件にともなう二次空室が広がっており、空室率の動向が注目されます

## 大阪エリアのポイント

大阪エリアの平均空室率は6.35%(前月比+0.15%)とわずかに上昇しています。北区や西区で大規模な新規募集が要因となりました。推定成約賃料は9,456円(前月比+87円)と値上がり。賃料の見直しや高価格帯物件の募集開始による影響とみられます。大阪エリアでは動きが活発化しており、新規募集面積は前月比で約10,000坪増加したものの、空室率に大きな変動はありませんでした。エリアによって大きな幅はあるものの、今後も空室率は徐々に改善していく傾向にあり、それにとともなう賃料値上げも予測されます。

## 福岡エリアのポイント

福岡エリアの平均空室率は4.14%(前月比▲0.36%)と3ヵ月連続で改善しています。博多駅東エリアや呉服町エリアで大型の内定があった影響で空室率が低下しました。推定成約賃料は9,408円(前月比+119円)と上昇。高価格帯物件の募集再開が賃料相場を押し上げました。博多エリアでは拡張・増床傾向が高まっており、各エリアで供給が減少し、成約が大幅に伸びています。大型の空室情報が市場に出回りづらくなっており、今後も空室率は減少の一途を辿ると予測されます。

## 札幌エリアのポイント

札幌エリアの平均空室率は3.90%(前月比▲0.02%)と横ばいで推移しています。当月は大型の成約があり、わずかではあるものの空室率の低下は3ヵ月連続となりました。推定成約賃料は8,656円(前月比+109円)とわずかに値上がりしています。札幌エリアでは大きな動きのあった前月からの反動で、新規募集、成約ともに減少しました。新築物件の成約は順調に進んでいますが、移転にとともなう二次空室が発生する可能性は低く、今後も空室率の減少は続く見通しです。

## 仙台エリアのポイント

仙台エリアの平均空室率は8.02%(前月比▲0.16%)と改善しました。仙台駅西口、東口ともにJRIに近い物件は稼働率がさらに上昇しています。推定成約賃料は8,666円(前月比▲57円)と微減。駅に近い単価の高い区画の募集がなくなった影響と考えられます。仙台エリアでは、中心部の物件を中心に既存テナントの賃料増額交渉が続いている状況です。主な新築も来春竣工の1棟のみながら、新築物件への移転にとともなう二次空室が発生することが予測されます。面積拡張の動きはやや鈍化しており、一部では縮小の動きも目立ち始めています。

## 《 データ概要 》

### ● 共通データ ●

調査期間：2016年4月1日～2016年4月30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	:	8,526棟（新築ビル21棟を含む）
横浜エリア	:	758棟
名古屋エリア	:	1,030棟
大阪エリア	:	2,186棟
福岡エリア	:	482棟
札幌エリア	:	337棟
仙台エリア	:	175棟
合計	:	13,494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