

## 2016年5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 3.76%(前月比▲0.08%)～  
～推定成約賃料※2は 18,537円(前月比▲63円)～

### その他都市圏

～空室率は大阪、福岡、札幌エリアで改善～  
～推定成約賃料は福岡、仙台で上昇～

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5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5月度の東京主要5区の平均空室率※1は3.76%(前月比▲0.08%)と改善しました。5カ月連続で3%台の空室率となっており、わずかずつ低下し続けています。

最も空室率が改善したのは新宿区で2.60%(前月比▲0.56%)と大幅に改善。2006年の調査開始以来、最も低い空室率となりました。次いで千代田区では3.33%(前月比▲0.15%)と3カ月連続で改善しました。新規供給の減少が空室率を押し下げました。渋谷区は2.42%(前月比▲0.03%)と横ばいながら、2カ月連続で空室率が低下しています。

一方、港区では5.18%(前月比+0.14%)と前月の大幅な改善から一転、再び上昇しました。一部エリアの大型ビルで空室が発生した影響で空室率が増加しています。中央区は3.51%(前月比+0.06%)とほぼ横ばいですが、わずかに空室率が上昇しています。

推定成約賃料※2は18,537円(前月比▲63円)と3カ月ぶりに値下がりしました。港区と渋谷区で高価格帯ビルの成約が進み、賃料相場が低下しています。ただし、前月に引き続き高値で推移しており、下落の気配は見られません。

新築ビル※3の平均空室率は6.90%(前月比+0.62%)と上昇しました。千代田区や港区などの大型ビルで新規募集があった影響で空室率が上がりました。推定成約賃料は29,900円(前月比▲143円)と大型ビルの募集賃料がわずかに低下しています。

東京主要5区では、空室率と推定成約賃料に大きな変動が見られませんでした。エリア別では空室率がほぼ横ばいで推移しており、推定成約賃料も上昇傾向です。大規模ビルで成約が進んだことによって成約面積が大幅に増加し、新規募集を上回っていることから、移転ニーズの高まりが継続していることがうかがえます。消費税の増税延期が表明され、景気回復への対策が打たれるなかでオフィスビルの需要がどこまで伸びるのか、今後の市況に注目されます。

- ・ 2016年5月1日から5月31日の期間に、テナント募集を行なった合計13,521棟を対象に調査を実施(事務所のみ)。
- ・ 次回、2016年6月度(6月1日～6月30日)の調査結果は、2016年7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>

## 直近13カ月 空室率推移

		2015/05	2015/06	2015/07	2015/08	2015/09	2015/10	2015/11	2015/12	2016/01	2016/02	2016/03	2016/04	2016/05	
東京	主要5区	千代田区	4.34%	4.41%	4.20%	3.95%	3.55%	3.30%	3.32%	3.41%	3.27%	3.55%	3.51%	3.48%	3.33%
		中央区	5.86%	5.86%	5.64%	5.33%	5.65%	5.36%	5.34%	5.30%	3.37%	3.38%	3.20%	3.45%	3.51%
		港区	7.56%	6.82%	6.65%	6.87%	6.68%	5.82%	5.10%	5.24%	5.22%	5.47%	5.24%	5.04%	5.18%
		新宿区	4.54%	4.50%	4.18%	4.03%	3.77%	3.71%	3.62%	2.81%	3.28%	2.81%	3.27%	3.16%	2.60%
		渋谷区	2.93%	2.92%	2.83%	2.55%	2.31%	2.50%	2.43%	2.78%	2.58%	2.41%	2.47%	2.45%	2.42%
		平均値	5.48%	5.27%	5.07%	4.97%	4.78%	4.39%	4.16%	4.14%	3.84%	3.93%	3.89%	3.84%	3.76%
		新築平均値	33.06%	19.73%	30.33%	29.60%	28.15%	28.89%	22.14%	13.98%	14.13%	14.45%	7.47%	6.28%	6.90%
	その他	品川区	11.30%	9.50%	9.28%	9.39%	9.19%	9.77%	10.02%	9.46%	9.61%	9.15%	8.93%	9.38%	9.41%
		豊島区	2.95%	3.00%	2.31%	1.93%	1.63%	1.95%	1.77%	1.70%	1.69%	1.26%	1.17%	1.44%	1.40%
		台東区	5.59%	6.74%	6.80%	6.86%	6.82%	7.07%	7.71%	7.60%	7.28%	7.56%	7.34%	6.47%	6.35%
江東区	12.28%	11.61%	11.44%	10.28%	10.09%	8.48%	7.66%	7.38%	6.84%	5.52%	5.49%	6.05%	5.77%		
神奈川	横浜	7.40%	7.48%	7.94%	8.12%	8.23%	8.38%	8.34%	7.99%	7.93%	8.19%	8.25%	7.92%	7.90%	
名古屋	名駅エリア	4.83%	4.54%	4.93%	6.61%	6.22%	6.02%	5.98%	7.09%	6.91%	6.49%	6.06%	6.20%	6.75%	
	伏見・丸の内エリア	7.81%	7.60%	7.33%	6.39%	5.31%	5.29%	5.29%	6.14%	6.89%	6.86%	6.74%	6.81%	6.72%	
	栄・久屋大通エリア	7.83%	6.82%	7.42%	7.11%	6.75%	6.85%	5.71%	6.20%	6.13%	7.29%	7.15%	7.05%	6.76%	
	平均値	7.24%	6.77%	6.79%	7.00%	6.43%	6.09%	6.34%	6.75%	6.68%	6.78%	6.61%	6.62%	6.71%	
大阪	北区	7.51%	7.34%	7.08%	7.07%	6.94%	6.28%	5.47%	5.57%	5.15%	4.75%	4.60%	5.38%	5.40%	
	西区	10.02%	9.63%	9.42%	8.89%	8.91%	8.86%	8.18%	7.76%	7.32%	6.93%	6.89%	7.01%	6.29%	
	中央区	10.03%	9.93%	9.79%	9.38%	9.43%	8.79%	8.63%	8.79%	8.42%	8.26%	7.96%	7.65%	7.51%	
	淀川区	5.47%	5.22%	4.96%	5.09%	5.66%	4.77%	4.31%	4.25%	4.02%	4.32%	3.11%	3.12%	3.40%	
	平均値	8.69%	8.52%	8.32%	8.09%	8.12%	7.51%	7.04%	7.10%	6.73%	6.51%	6.20%	6.35%	6.26%	
福岡	赤坂・薬院エリア	4.74%	5.31%	5.31%	5.25%	5.27%	4.70%	4.73%	4.77%	4.64%	4.77%	4.20%	3.83%	3.68%	
	天神エリア	3.86%	3.37%	3.42%	3.44%	3.51%	3.52%	3.62%	3.90%	4.26%	3.90%	3.54%	3.27%	3.36%	
	呉服町エリア	7.07%	6.91%	6.68%	5.82%	5.93%	6.24%	5.60%	5.37%	5.36%	5.37%	5.77%	5.39%	5.14%	
	博多駅前エリア	6.15%	5.89%	5.00%	4.77%	4.89%	4.28%	4.11%	4.34%	4.16%	4.34%	4.09%	3.81%	3.96%	
	博多駅東エリア	7.42%	7.25%	6.58%	6.51%	6.78%	6.28%	5.75%	6.18%	5.94%	6.18%	5.32%	4.51%	4.38%	
	平均値	5.53%	5.38%	5.05%	5.01%	5.12%	4.81%	4.56%	4.75%	4.82%	4.69%	4.50%	4.14%	4.11%	
札幌	5.11%	5.12%	5.38%	5.01%	4.93%	4.74%	4.78%	4.63%	4.53%	4.36%	3.92%	3.90%	3.75%		
仙台	9.30%	9.13%	9.04%	8.76%	9.08%	8.76%	9.01%	8.68%	8.82%	8.23%	8.18%	8.02%	8.09%		

## 直近13カ月 推定成約賃料推移

		2015/05	2015/06	2015/07	2015/08	2015/09	2015/10	2015/11	2015/12	2016/01	2016/02	2016/03	2016/04	2016/05	
東京	主要5区	千代田区	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	19,150円
		中央区	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	19,082円
		港区	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	18,126円	18,131円	18,023円	17,383円
		新宿区	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	15,736円
		渋谷区	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	22,189円
		平均値	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	18,537円
		新築平均値	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	29,900円
	その他	品川区	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	14,517円
		豊島区	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	15,117円
		台東区	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	14,483円
江東区	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	10,486円		
神奈川	横浜	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	10,683円	
名古屋	名駅エリア	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	14,544円	
	伏見・丸の内エリア	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	9,406円	
	栄・久屋大通エリア	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	10,156円	
	平均値	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	10,044円	
大阪	北区	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	10,582円	
	西区	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	8,395円	
	中央区	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	9,486円	
	淀川区	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	8,475円	
	平均値	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	9,454円	
福岡	赤坂・薬院エリア	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	10,664円	
	天神エリア	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	11,281円	
	呉服町エリア	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	8,300円	
	博多駅前エリア	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	9,662円	
	博多駅東エリア	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	8,195円	
	平均値	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	9,459円	
札幌	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	8,511円		
仙台	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	8,751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6.71%（前月比+0.09%）と上昇しました。名古屋駅周辺エリアで1,000坪を超える大型解約と、約400坪の解約が大きく影響しています。推定成約賃料は10,044円（前月比▲98円）と微減しました。成約面積が3,500坪を割り込んだことで、ここ半年では最小となり、供給面積が成約面積を上回る月になりました。名古屋駅前開発に伴う二次空室が顕在化するなか、自動車産業の今後の低迷が見込まれており、移転市場の鈍化が懸念されます。

## 大阪エリアのポイント

大阪エリアの平均空室率は6.26%（前月比▲0.09%）とほぼ横ばいながら、改善傾向にあります。大型ビルでの成約や募集停止による影響で空室率が低下しています。推定成約賃料は9,454円（前月比▲2円）と横ばいで推移しています。西区や中央区など成約が進んだエリアがある一方、動きの少ないエリアが見られるなど、新規供給量の減少が目立ちました。各エリアで移転ニーズの高まりが感じられ、今後も空室率の改善が進むものと予測されます。

## 福岡エリアのポイント

福岡エリアの平均空室率は4.11%（前月比▲0.03%）と横ばいで推移しています。当月はエリア全体で50坪クラスの成約が多数あった影響で空室率が微減しています。推定成約賃料は9,459円（前月比+51円）とわずかに値上がりしました。天神エリアで15,000円台の高水準物件が400坪を貸し止めしたことが影響しました。福岡エリアでは大型の空室が少なく、成約が50坪以下に集中した影響で前月比で成約量が減少しました。拡張企業や新規開設の企業が増加しており、品薄感が出ています。

## 札幌エリアのポイント

札幌エリアの平均空室率は3.75%（前月比▲0.15%）と6か月連続で改善しています。複数の大型ビルでの成約がエリア全体の空室率を押し下げました。推定成約賃料は8,511円（前月比▲145円）と値下がり傾向にあります。成約面積が新規募集面積を大きく上回っており、空室の減少が目立ち始めています。2年後に竣工される新築物件の募集が開始され、今後の市況に大きな影響を与える可能性があります。しばらく空室の改善傾向は持続する見通しです。

## 仙台エリアのポイント

仙台エリアの平均空室率は8.09%（前月比+0.07%）と前月から横ばいでの推移となりました。成約面積が新規募集面積を下回る結果となったことでわずかに空室率が増加しています。推定成約賃料は8,751円（前月比+85円）と若干の値上がり感がありました。稼働率が改善したビルは、引き続き賃料の値上げに踏み切りたい意向が感じられます。大型ビルの大手企業は引き続き拡張傾向にありますが、中小のテナントを中心に縮小、撤退の動きがやや増加しています。

## 《 データ概要 》

### ● 共通データ ●

調査期間：2016年5月1日～2016年5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	:	8,546棟（新築ビル22棟を含む）
横浜エリア	:	757棟
名古屋エリア	:	1,035棟
大阪エリア	:	2,197棟
福岡エリア	:	480棟
札幌エリア	:	333棟
仙台エリア	:	173棟
合計	:	13,521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