

2016年6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 3.73%(前月比▲0.03%)～
～推定成約賃料※2は 18,450円(前月比▲87円)～

その他都市圏

～空室率は名古屋、札幌、仙台エリアで改善～
～推定成約賃料は名古屋、大阪、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6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6月度の東京主要5区の平均空室率※1は、3.73%(前月比▲0.03%)と前月からわずかに改善しました。今年1月以来、6か月間にわたって空室率3%台が継続しています。

最も空室率が改善したのは中央区で2.85%(前月比▲0.66%)と大きく改善。大規模ビルで大型の成約があり、複数の大型ビルでも成約が進んだ影響で空室率が低下しました。港区では5.16%(前月比▲0.02%)と微減。浜松町・田町エリアで大型募集があった一方で大幅に成約が進んだことで同水準となりました。

空室率が上昇したのは千代田区で3.42%(前月比+0.09%)と微増したほか、渋谷区でも2.52%(前月比+0.10%)とわずかに上昇しました。新宿区では3.11%(前月比+0.51%)と大幅に上昇。成約面積の倍以上の新規募集があったことで空室率が高まっています。

推定成約賃料※2は18,450円(前月比▲87円)とわずかに下落。渋谷区と新宿区のハイスpekビルで成約があった影響で、2か月連続で値下がりをしています。

新築竣工ビル※3の平均空室率は5.91%(前月比▲0.99%)と大きく改善しました。渋谷区の大型ビルで成約があり、空室率が低下しています。推定成約賃料は26,949円(前月比▲2,951円)と大幅に下落しました。

東京主要5区では、前月とほぼ同水準で推移していますが、各エリアで大型の新規募集が出た一方で、中央区や港区など大幅に成約が増加したエリアがあるなど、大きな動きが見られました。今後も2020年の東京オリンピックに向けた再開発や、さらにその先の都市計画によってオフィス市況は活性化することが予測されます。参院選の結果を受け、内需拡大に向けた対策が取りまとめられるなか、移転ニーズのさらなる高まりに期待が持てます。

- ・ 2016年6月1日から6月30日の期間に、テナント募集を行なった合計13,596棟を対象に調査を実施(事務所のみ)。
- ・ 次回、2016年7月度(7月1日～7月30日)の調査結果は、2016年8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

			2015/06	2015/07	2015/08	2015/09	2015/10	2015/11	2015/12	2016/01	2016/02	2016/03	2016/04	2016/05	2016/06
東京	主要5区	千代田区	4.41%	4.20%	3.95%	3.55%	3.30%	3.32%	3.41%	3.27%	3.55%	3.51%	3.48%	3.33%	3.42%
		中央区	5.86%	5.64%	5.33%	5.65%	5.36%	5.34%	5.30%	3.37%	3.38%	3.20%	3.45%	3.51%	2.85%
		港区	6.82%	6.65%	6.87%	6.68%	5.82%	5.10%	5.24%	5.22%	5.47%	5.24%	5.04%	5.18%	5.16%
		新宿区	4.50%	4.18%	4.03%	3.77%	3.71%	3.62%	2.81%	3.28%	2.81%	3.27%	3.16%	2.60%	3.11%
		渋谷区	2.92%	2.83%	2.55%	2.31%	2.50%	2.43%	2.78%	2.58%	2.41%	2.47%	2.45%	2.42%	2.52%
		平均値	5.27%	5.07%	4.97%	4.78%	4.39%	4.16%	4.14%	3.84%	3.93%	3.89%	3.84%	3.76%	3.73%
		新築平均値	19.73%	30.33%	29.60%	28.15%	28.89%	22.14%	13.98%	14.13%	14.45%	7.47%	6.28%	6.90%	5.91%
	その他	品川区	9.50%	9.28%	9.39%	9.19%	9.77%	10.02%	9.46%	9.61%	9.15%	8.93%	9.38%	9.41%	8.05%
		豊島区	3.00%	2.31%	1.93%	1.63%	1.95%	1.77%	1.70%	1.69%	1.26%	1.17%	1.44%	1.40%	1.75%
		台東区	6.74%	6.80%	6.86%	6.82%	7.07%	7.71%	7.60%	7.28%	7.56%	7.34%	6.47%	6.35%	6.35%
江東区		11.61%	11.44%	10.28%	10.09%	8.48%	7.66%	7.38%	6.84%	5.52%	5.49%	6.05%	5.77%	6.62%	
神奈川		横浜	7.48%	7.94%	8.12%	8.23%	8.38%	8.34%	7.99%	7.93%	8.19%	8.25%	7.92%	7.90%	6.61%
名古屋	名駅エリア	4.54%	4.93%	6.61%	6.22%	6.02%	5.98%	7.09%	6.91%	6.49%	6.06%	6.20%	6.75%	6.26%	
	伏見・丸の内エリア	7.60%	7.33%	6.39%	5.31%	5.29%	5.29%	6.14%	6.89%	6.86%	6.74%	6.81%	6.72%	5.82%	
	栄・久屋大通エリア	6.82%	7.42%	7.11%	6.75%	6.85%	5.71%	6.20%	6.13%	7.29%	7.15%	7.05%	6.76%	6.67%	
	平均値	6.77%	6.79%	7.00%	6.43%	6.09%	6.34%	6.75%	6.68%	6.78%	6.61%	6.62%	6.71%	6.28%	
大阪	北区	7.34%	7.08%	7.07%	6.94%	6.28%	5.47%	5.57%	5.15%	4.75%	4.60%	5.38%	5.40%	5.40%	
	西区	9.63%	9.42%	8.89%	8.91%	8.86%	8.18%	7.76%	7.32%	6.93%	6.89%	7.01%	6.29%	6.36%	
	中央区	9.93%	9.79%	9.38%	9.43%	8.79%	8.63%	8.79%	8.42%	8.26%	7.96%	7.65%	7.51%	7.63%	
	淀川区	5.22%	4.96%	5.09%	5.66%	4.77%	4.31%	4.25%	4.02%	4.32%	3.11%	3.12%	3.40%	3.39%	
	平均値	8.52%	8.32%	8.09%	8.12%	7.51%	7.04%	7.10%	6.73%	6.51%	6.20%	6.35%	6.26%	6.31%	
福岡	赤坂・薬院エリア	5.31%	5.31%	5.25%	5.27%	4.70%	4.73%	4.77%	4.64%	4.77%	4.20%	3.83%	3.68%	4.53%	
	天神エリア	3.37%	3.42%	3.44%	3.51%	3.52%	3.62%	3.90%	4.26%	3.90%	3.54%	3.27%	3.36%	3.30%	
	呉服町エリア	6.91%	6.68%	5.82%	5.93%	6.24%	5.60%	5.37%	5.36%	5.37%	5.77%	5.39%	5.14%	4.85%	
	博多駅前エリア	5.89%	5.00%	4.77%	4.89%	4.28%	4.11%	4.34%	4.16%	4.34%	4.09%	3.81%	3.96%	4.21%	
	博多駅東エリア	7.25%	6.58%	6.51%	6.78%	6.28%	5.75%	6.18%	5.94%	6.18%	5.32%	4.51%	4.38%	4.87%	
	平均値	5.38%	5.05%	5.01%	5.12%	4.81%	4.56%	4.75%	4.82%	4.69%	4.50%	4.14%	4.11%	4.29%	
札幌		5.12%	5.38%	5.01%	4.93%	4.74%	4.78%	4.63%	4.53%	4.36%	3.92%	3.90%	3.75%	3.46%	
仙台		9.13%	9.04%	8.76%	9.08%	8.76%	9.01%	8.68%	8.82%	8.23%	8.18%	8.02%	8.09%	7.95%	

直近13カ月 推定成約賃料推移

			2015/06	2015/07	2015/08	2015/09	2015/10	2015/11	2015/12	2016/01	2016/02	2016/03	2016/04	2016/05	2016/06
東京	主要5区	千代田区	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	19,069円
		中央区	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	19,029円
		港区	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	17,383円	17,675円
		新宿区	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	15,586円
		渋谷区	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	21,659円
		平均値	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	18,450円
		新築平均値	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	26,949円
	その他	品川区	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	14,786円
		豊島区	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	15,590円
		台東区	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	14,185円
江東区		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	10,631円	
神奈川		横浜	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	10,584円
名古屋	名駅エリア	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	14,424円	
	伏見・丸の内エリア	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	9,454円	
	栄・久屋大通エリア	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	10,411円	
	平均値	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	10,145円	
大阪	北区	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	10,730円	
	西区	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	8,503円	
	中央区	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	9,497円	
	淀川区	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	8,517円	
	平均値	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	9,513円	
福岡	赤坂・薬院エリア	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	10,490円	
	天神エリア	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	10,911円	
	呉服町エリア	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	8,370円	
	博多駅前エリア	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	9,786円	
	博多駅東エリア	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	8,104円	
	平均値	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	9,486円	
札幌		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	8,502円	
仙台		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	8,905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6.28%（前月比▲0.43%）と改善しました。栄・久屋大通エリアでは4ヵ月連続で空室率が改善しています。推定成約賃料は10,145円（前月比+101円）とわずかに値上がり。伏見・丸の内エリアで割安感のある物件の空室消化が進んだ結果、賃料相場が上昇しました。当月は新規募集が減少傾向にあり、成約面積も2ヵ月連続で5,000坪を割り込むなど、今後の動きの鈍化が懸念されます。自動車産業を中心とした輸出の多い名古屋経済では、イギリスのEU離脱にともなう円高の影響が不安視されています。

大阪エリアのポイント

大阪エリアの平均空室率は6.31%（前月比+0.05%）と微増しました。梅田エリアで新規募集が増加した影響と考えられます。推定成約賃料は9,513円（前月比+59円）とわずかに上昇しました。高グレード物件で成約が進んだエリアと、複数の高価格帯物件で募集が開始されたエリアがあり、前月と同水準で推移しています。大阪エリアでは成約の動きがやや鈍くなっています。ただ、老朽化にともなう取り壊し物件が出てきた影響で周辺ビルへの移転ニーズが発生しており、空室率の改善が見込まれます。

福岡エリアのポイント

福岡エリアの平均空室率は4.29%（前月比+0.18%）と上昇しました。複数の大型解約があった影響で5ヵ月ぶりに空室率が増加しています。推定成約賃料は9,486円（前月比+27円）と値上がりしました。新規募集の高価格帯物件によって賃料相場が引き上げられました。福岡エリアでは自社ビル集約による大規模解約や、100坪超の大型解約が増加しており、今年最大の新規供給量でした。博多駅前や天神の人気エリアで空室がさらに減少しており、貸し手市場の傾向が強まっています。

札幌エリアのポイント

札幌エリアの平均空室率は3.46%（前月比▲0.29%）と改善しました。札幌駅前の大型ビルで成約や館内増床の動きがあった影響で空室率が低下しています。推定成約賃料は8,502円（前月比▲9円）と横ばいで推移しています。大通周辺エリアで上昇した反面、札幌駅前通エリアで下落しました。札幌エリアは、堅調なオフィス市況のなか新規募集を成約面積が上回りました。空室率減少が続き、大型区画の供給不足が続いていますが、今後一部で解約の動きが出る見通しで、今後の動向に注目が集まります。

仙台エリアのポイント

仙台エリアの平均空室率は7.95%（前月比▲0.14%）と改善しました。仙台駅前の大型ビルで空室解消が進んだ影響で低下しました。推定成約賃料は8,905円（前月比+154円）と2ヵ月連続で値上がり。成約が増加した一方で高価格帯の新規募集があり、賃料相場が上昇しました。仙台エリアでは成約面積、新規募集面積がともに増加しています。主に仙台中心部で動きがあり、また国内初となる仙台空港の民営化による経済発展にも期待が集まることから、今後の動向に注目されます。

《 データ概要 》

● 共通データ ●

調査期間：2016年6月1日～2016年6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	:	8,693棟（新築ビル25棟を含む）
横浜エリア	:	750棟
名古屋エリア	:	998棟
大阪エリア	:	2,174棟
福岡エリア	:	476棟
札幌エリア	:	327棟
仙台エリア	:	178棟
合計	:	13,596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