

## 2016年7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<sup>※1</sup>は 3.67%(前月比▲0.06%)～  
～推定成約賃料<sup>※2</sup>は 18,456円(前月比+6円)～

### その他都市圏

～空室率は名古屋、大阪、福岡、仙台エリアで改善～  
～推定成約賃料は札幌のみ上昇～

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7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7月度の東京主要5区の平均空室率<sup>※1</sup>は、3.67%(前月比▲0.06%)と横ばいの水準ながら、わずかに改善しました。小幅ながら空室率の低下が続いており、空室率3%台は7ヵ月間連続となります。

各エリアの空室率では、新宿区が2.57%(前月比▲0.54%)と大きく改善しました。新宿周辺駅の大規模ビルで複数の成約があり、空室率が低下しています。中央区は2.71%(前月比▲0.14%)と前月の大幅な低下からさらに改善が進みました。八重洲や京橋の大規模成約が空室率の改善につながりました。次いで千代田区は3.36%(前月比▲0.06%)と前月と同水準ながらわずかに低下しています。

一方で、港区は5.20%(前月比+0.04%)と微増しました。借り換えによる大規模な解約に対して、複数の大型成約があった影響で需給バランスが保たれる結果となりました。渋谷区は2.70%(前月比+0.18%)と2015年12月の水準まで上昇しました。複数の成約があった一方で、恵比寿エリアで大規模な解約があったほか、広尾や西新宿エリアでも募集があったことで空室率が上昇しています。

推定成約賃料<sup>※2</sup>は18,456円(前月比+6円)と前月から横ばいで推移しています。当月は新規募集と成約面積のバランスが均衡していることから、大きな変動につながりませんでした。

新築ビル<sup>※3</sup>の平均空室率は5.73%(前月比▲0.18%)と低下しています。推定成約賃料は26,286円(前月比▲663円)とわずかに値下がり。当月は1棟の大型ビルが竣工しましたが、大型の成約が進んだ影響で空室率、賃料ともに下落しています。

東京主要5区では、大きな変動がなく堅調に推移しています。空室率の微減が続いており、ハイスペックビルでの成約も進んでいます。主要5区のうち、中央区、新宿区、渋谷区の3区が空室率2%台に入ったことで、さらなる需要の高まりが期待されます。

- ・ 2016年7月1日から7月31日の期間に、テナント募集を行なった合計13,293棟を対象に調査を実施(事務所のみ)。
- ・ 次回、2016年8月度(8月1日～8月31日)の調査結果は、2016年9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

		2015/07	2015/08	2015/09	2015/10	2015/11	2015/12	2016/01	2016/02	2016/03	2016/04	2016/05	2016/06	2016/07	
東京	主要5区	千代田区	4.20%	3.95%	3.55%	3.30%	3.32%	3.41%	3.27%	3.55%	3.51%	3.48%	3.33%	3.42%	3.36%
		中央区	5.64%	5.33%	5.65%	5.36%	5.34%	5.30%	3.37%	3.38%	3.20%	3.45%	3.51%	2.85%	2.71%
		港区	6.65%	6.87%	6.68%	5.82%	5.10%	5.24%	5.22%	5.47%	5.24%	5.04%	5.18%	5.16%	5.20%
		新宿区	4.18%	4.03%	3.77%	3.71%	3.62%	2.81%	3.28%	2.81%	3.27%	3.16%	2.60%	3.11%	2.57%
		渋谷区	2.83%	2.55%	2.31%	2.50%	2.43%	2.78%	2.58%	2.41%	2.47%	2.45%	2.42%	2.52%	2.70%
		平均値	5.07%	4.97%	4.78%	4.39%	4.16%	4.14%	3.84%	3.93%	3.89%	3.84%	3.76%	3.73%	3.67%
		新築平均値	30.33%	29.60%	28.15%	28.89%	22.14%	23.65%	14.13%	14.45%	7.47%	6.28%	6.90%	5.91%	5.73%
	その他	品川区	9.28%	9.39%	9.19%	9.77%	10.02%	9.46%	9.61%	9.15%	8.93%	9.38%	9.41%	8.05%	7.70%
		豊島区	2.31%	1.93%	1.63%	1.95%	1.77%	1.70%	1.69%	1.26%	1.17%	1.44%	1.40%	1.75%	2.10%
		台東区	6.80%	6.86%	6.82%	7.07%	7.71%	7.60%	7.28%	7.56%	7.34%	6.47%	6.35%	6.35%	6.56%
江東区		11.44%	10.28%	10.09%	8.48%	7.66%	7.38%	6.84%	5.52%	5.49%	6.05%	5.77%	6.62%	7.15%	
神奈川	横浜	7.94%	8.12%	8.23%	8.38%	8.34%	7.99%	7.93%	8.19%	8.25%	7.92%	7.90%	6.61%	5.92%	
名古屋	名駅エリア	4.93%	6.61%	6.22%	6.02%	5.98%	7.09%	6.91%	6.49%	6.06%	6.20%	6.75%	6.26%	5.98%	
	伏見・丸の内エリア	7.33%	6.39%	5.31%	5.29%	5.29%	6.14%	6.89%	6.86%	6.74%	6.81%	6.72%	5.82%	5.95%	
	栄・久屋大通エリア	7.42%	7.11%	6.75%	6.85%	5.71%	6.20%	6.13%	7.29%	7.15%	7.05%	6.76%	6.67%	6.28%	
	平均値	6.79%	7.00%	6.43%	6.09%	6.34%	6.75%	6.68%	6.78%	6.61%	6.62%	6.71%	6.28%	6.10%	
大阪	北区	7.08%	7.07%	6.94%	6.28%	5.47%	5.57%	5.15%	4.75%	4.60%	5.38%	5.40%	5.40%	4.91%	
	西区	9.42%	8.89%	8.91%	8.86%	8.18%	7.76%	7.32%	6.93%	6.89%	7.01%	6.29%	6.36%	6.02%	
	中央区	9.79%	9.38%	9.43%	8.79%	8.63%	8.79%	8.42%	8.26%	7.96%	7.65%	7.51%	7.63%	7.03%	
	淀川区	4.96%	5.09%	5.66%	4.77%	4.31%	4.25%	4.02%	4.32%	3.11%	3.12%	3.40%	3.39%	3.21%	
	平均値	8.32%	8.09%	8.12%	7.51%	7.04%	7.10%	6.73%	6.51%	6.20%	6.35%	6.26%	6.31%	5.89%	
福岡	赤坂・薬院エリア	5.31%	5.25%	5.27%	4.70%	4.73%	4.77%	4.64%	4.77%	4.20%	3.83%	3.68%	4.53%	4.28%	
	天神エリア	3.42%	3.44%	3.51%	3.52%	3.62%	3.90%	4.26%	3.90%	3.54%	3.27%	3.36%	3.30%	3.32%	
	呉服町エリア	6.68%	5.82%	5.93%	6.24%	5.60%	5.37%	5.36%	5.37%	5.77%	5.39%	5.14%	4.85%	3.43%	
	博多駅前エリア	5.00%	4.77%	4.89%	4.28%	4.11%	4.34%	4.16%	4.34%	4.09%	3.81%	3.96%	4.21%	4.00%	
	博多駅東エリア	6.58%	6.51%	6.78%	6.28%	5.75%	6.18%	5.94%	6.18%	5.32%	4.51%	4.38%	4.87%	4.22%	
	平均値	5.05%	5.01%	5.12%	4.81%	4.56%	4.75%	4.82%	4.69%	4.50%	4.14%	4.11%	4.29%	4.00%	
札幌	5.38%	5.01%	4.93%	4.74%	4.78%	4.63%	4.53%	4.36%	3.92%	3.90%	3.75%	3.46%	3.50%		
仙台	9.04%	8.76%	9.08%	8.76%	9.01%	8.68%	8.82%	8.23%	8.18%	8.02%	8.09%	7.95%	7.68%		

## 直近13カ月 推定成約賃料推移

		2015/07	2015/08	2015/09	2015/10	2015/11	2015/12	2016/01	2016/02	2016/03	2016/04	2016/05	2016/06	2016/07	
東京	主要5区	千代田区	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	19,726円
		中央区	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	17,491円
		港区	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	18,537円
		新宿区	14,953円	14,888円	15,042円	14,759円	14,777円	14,938円	15,688円	15,890円	15,721円	15,569円	15,736円	15,586円	15,555円
		渋谷区	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	21,966円
		平均値	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	18,456円
		新築平均値	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	26,286円
	その他	品川区	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	14,453円
		豊島区	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	15,038円
		台東区	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	14,940円
江東区		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	10,804円	
神奈川	横浜	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	10,692円	
名古屋	名駅エリア	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	14,122円	
	伏見・丸の内エリア	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	9,421円	
	栄・久屋大通エリア	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	10,304円	
	平均値	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	10,061円	
大阪	北区	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	9,812円	
	西区	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	8,467円	
	中央区	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	9,395円	
	淀川区	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	8,493円	
	平均値	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	9,200円	
福岡	赤坂・薬院エリア	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	10,394円	
	天神エリア	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	11,050円	
	呉服町エリア	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	8,306円	
	博多駅前エリア	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	9,773円	
	博多駅東エリア	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	7,983円	
	平均値	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	9,403円	
札幌	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	8,706円		
仙台	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	8,708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6.10%（前月比▲0.18%）と改善しました。郊外からの移転による大型成約や、大幅拡張移転などの要因で空室率が下がっています。推定成約賃料は10,061円（前月比▲84円）とわずかに値下がり。高額物件での成約が多数あった影響が賃料相場を下げました。名古屋エリアでは2カ月連続で成約面積が新規供給を上回る結果となりました。イギリスのEU離脱に自動車産業の低迷が重なり、今後の動きが懸念されます。

## 大阪エリアのポイント

大阪エリアの平均空室率は5.89%（前月比▲0.42%）と大幅に改善しました。中央区や淀川区で大型の成約があり、2008年6月以来となる空室率5%台まで低下しました。推定成約賃料は9,200円（前月比▲313円）と値下がり。大阪4区全エリアにおいて比較的高額の物件で成約が進んでおり、賃料の低下につながりました。大阪エリアでは2017年竣工予定の大規模ビルが募集を控えており、新規募集による空室率の上昇、二次空室といった市況への影響が予測されます。

## 福岡エリアのポイント

福岡エリアの平均空室率は4.00%（前月比▲0.29%）と改善しました。100坪を超える大型物件で成約があり、なかでも築浅でグレード感の高い物件に引き合いが集中しています。推定成約賃料は9,403円（前月比▲83円）と微減。築年数の長い物件は動きが小幅で、高水準物件で空室消化が進んでいることが賃料の低下につながっています。福岡エリアでは、9月、12月の移転ニーズが増加しています。空室率の低下による賃上げ傾向が進んでいることから、移転予算との乖離が生じることが予測されます。

## 札幌エリアのポイント

札幌エリアの平均空室率は3.50%（前月比+0.04%）とわずかに上昇しました。前月の急落から反発して、8カ月ぶりに上昇に転じています。推定成約賃料は8,706円（前月比+204円）と値上がり。空室率の低さを背景に、札幌駅周辺で賃料の上昇があったことが値上がりにつながりました。札幌エリアは新規募集、成約面積ともに大きな動きはありませんでした。しかし、札幌駅前を中心に物件の少ない状況が続いており、館内で借り増しを希望する企業も多く、今後も低い空室率が継続すると予測されます。

## 仙台エリアのポイント

仙台エリアの平均空室率は7.68%（前月比▲0.27%）と2カ月連続で改善しました。仙台駅東口での大型成約が空室率の低下につながりました。推定成約賃料は8,708円（前月比▲197円）と値下がりしました。現在、二極化が進んでおり、駅前の高層ビルや築浅物件では賃料上昇、駅前以外の経年ビルでは据え置きか賃料を下げています。仙台エリアでは来春、青葉通りに新築物件が竣工予定となっており、仙台中心部に二次空室が大量供給される見通しです。

## 《 データ概要 》

### ● 共通データ ●

調査期間：2016年7月1日～2016年7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	:	8,456棟（新築ビル24棟を含む）
横浜エリア	:	741棟
名古屋エリア	:	995棟
大阪エリア	:	2,131棟
福岡エリア	:	473棟
札幌エリア	:	320棟
仙台エリア	:	177棟
合計	:	13,293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