

2016年8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 3.47%(前月比▲0.20%)～
～平均推定成約賃料※2は 18,400円(前月比▲56円)～

その他都市圏

～平均空室率は名古屋、大阪、福岡、札幌、仙台の全エリアで改善～
～平均推定成約賃料は名古屋、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8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8月度の東京主要5区の平均空室率※1は3.47%(前月比▲0.20%)と改善しました。当月は大型ビルの成約が目立ち、大規模ビルの成約も複数あった影響により、6か月連続で空室率が低下しています。

各エリアの空室率では、渋谷区以外の4区で空室率が低下しました。中央区が2.33%(前月比▲0.38%)と大幅に改善しました。大規模の成約があったほか、大型ビルで空室解消が進んだ影響により3か月連続で空室率が低下しています。新宿区は2.20%(前月比▲0.37%)と調査開始以来、初の2%台前半となりました。港区は4.99%(前月比▲0.21%)と空室率が改善。大型の区画で解約が出たものの、大規模ビルで成約が進んだことで空室率が低下しています。千代田区は3.18%(前月比▲0.18%)と改善。大規模ビルで成約があり、2か月連続の低下につながりました。

一方で、渋谷区は2.97%(前月比+0.27%)と空室率が上昇しました。空室の少ない状況ながら、大型ビルで借り換えによる空室があった影響で空室率が増加しています。

平均推定成約賃料※2は18,400円(前月比▲56円)とわずかに下落しました。新規募集が落ち着いた一方、成約面積も前月よりわずかに減少し、同水準で推移しています。

新築ビル※3の平均空室率は5.55%(前月比▲0.18%)と改善。港区の大規模ビルで成約が進んだ影響でわずかに低下しています。平均推定成約賃料は33,210円(前月比-1,328円)と下落しました。ミドルサイズの新築ビルによる供給量増加が賃料相場を押し下げました。

東京主要5区では、2007年以来となる低い空室率で推移しており、前月からも低下が進んでいます。しかし一方で募集中の賃料相場は上昇しておらず、頭打ちしている印象があります。エリア全体が品薄状態ではあるものの、テナント企業が賃料目線を下げていることから賃料相場が上がりづらい状況になっており、今後の供給量増加によって市況の動向が変わる可能性も想定されます。

- ・ 2016年8月1日から8月31日の期間に、テナント募集を行なった合計13,220棟を対象に調査を実施(事務所のみ)。
- ・ 次回、2016年9月度(9月1日～9月30日)の調査結果は、2016年10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：平均空室率 …基準階床面積100坪以上のビル
※2：平均推定成約賃料…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5.78%（前月比▲0.32%）と改善しました。500坪以上の成約が複数あり、名古屋の全エリアで空室率の低下につながりました。

平均推定成約賃料は10,146円（前月比+85円）と上昇しました。一部の高単価物件の新規募集や、低単価物件の空室解消が進んだ影響が反映されました。

名古屋駅周辺エリアでは、新規の供給面積が減少していることからマーケットの動きが小さくなっています。大手メーカーの業績不振等によって低単価の物件が多くある伏見・丸の内エリアでの動きが活性化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5.58%（前月比▲0.31%）と改善しました。主要エリアで大型成約があった影響で2ヵ月連続の空室率低下につながりました。

平均推定成約賃料は9,199円（前月比▲1円）と横ばいで推移しています。高価格帯物件の空室が減少しており、2016年6月をピークに下落が進んでいます。

大阪エリアでは空室の減少が進んでいます。北区で大型物件の竣工が控えています。順調に成約が進んでおり、100坪以上の物件でも複数の引き合いがあることから今後も緩やかに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3.96%（前月比▲0.04%）と改善しました。100坪以上の成約が目立ち、調査開始以来、最も低い数値となりました。

平均推定成約賃料は9,433円（前月比+30円）と上昇しました。空室については常に引き合いがあり、依然として高水準のビルが満室のため、賃料相場が上昇基調になっています。

福岡エリアでは、大型区画を求めて今まで引き合いの少なかったエリアが活発となる見通しです。主要エリアの空室については引き合いが常にあるため、ニーズに合う条件が出にくい状況が予想されます。

札幌エリアのポイント

札幌エリアの平均空室率は3.12%（前月比▲0.38%）と大幅に改善しました。大型成約があり、4ヵ月連続で全国主要エリアで最も低い空室率になりました。

平均推定成約賃料は8,308円（前月比▲398円）と下落しています。募集賃料の高い大型ビルで成約が進んだ影響が数値に反映されました。

札幌エリアでは、800坪の新規募集に対して成約が2,100坪と大きく成約が上回っています。しかし、100坪以上の募集物件が少ない状況が2018年の新築供給まで続くと予測されており、今後も空室率の低い状態で推移する見通しとなっています。

仙台エリアのポイント

仙台エリアの平均空室率は7.34%（前月比▲0.34%）と改善しました。仙台駅周辺で大型物件の成約があった影響が数値に反映されました。

平均推定成約賃料は8,732円（前月比+24円）とほぼ横ばいで推移しました。仙台駅近くの物件を中心に賃料相場が上昇しています。

仙台エリアでは大型の新規出店が複数あり、成約面積が募集面積を上回りました。仙台駅周辺の物件や高層ビルと、駅から遠い物件や経年ビルとの二極化が今後も広がるのが予測されます。

《 データ概要 》

● 共通データ ●

調査期間：2016年8月1日～2016年8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）
※平均推定成約賃料のみ（共益費込み）

● 調査棟数 ●

東京エリア	:	8,429棟（新築ビル25棟を含む）
横浜エリア	:	735棟
名古屋エリア	:	988棟
大阪エリア	:	2,080棟
福岡エリア	:	489棟
札幌エリア	:	324棟
仙台エリア	:	175棟
合計	:	13,220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