

2016年12月7日
株式会社ビルディング企画

2016年11月度調査レポート

全国6大都市圏 オフィスビル市況調査

東京／名古屋／大阪／福岡／札幌／仙台



オフィスビル最新情報はこちら！

ビル NAVI

2016年11月度 全国6大都市圏 オフィス市況調査

東京主要5区の空室率が+0.59%上昇 名古屋、大阪、福岡、札幌、仙台は空室率が低下

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11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。

東京主要5区のポイント

東京主要5区の平均空室率は4.40%(前月比+0.59%)と大幅に上昇しました。複数の大型解約が重なったことで空室率が上がっています。

平均推定成約賃料は18,847円(前月比+6円)と横ばいで推移しています。

■空室率は上昇基調

港区が6.76%(前月比+1.57%)と大幅に上昇。複数の大型解約と新築ビルの竣工が数値に反映されました。また、千代田区が3.09%(前月比+0.19%)と空室率の改善が5ヵ月目でストップ、中央区は4.66%(前月比+0.19%)と2ヵ月連続で上昇しています。

■推定成約賃料は横ばい

渋谷区が23,510円(前月比+200円)と上昇しており、中央区、港区、新宿区もそれぞれ微増しました。一方、千代田区は18,750円(前月比▲331円)と下落。ハイスペックビルでの成約が進み、募集賃料が下がっています。

東京主要5区は前月から引き続いて空室率が上昇基調となっています。今後も新築ビルの竣工や二次空室によって供給量の増加が予想されており、空室率の上昇傾向が続く可能性があります。

2016年11月1日から11月30日の期間に、テナント募集を行なった合計9,828棟を対象に調査を実施(事務所のみ)。

次回、2016年12月度(12月1日～12月31日)の調査結果は、2017年1月上旬に発表いたします。

当内容はビルディンググループ グループサイト(<http://www.building.co.jp/>)で、毎月開示しています。

本リリースの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5.48%(前月比+0.01%)と横ばいで推移しました。名古屋駅エリアへの新規出店や拡張移転があった一方、大型解約もあって同水準となりました。

平均推定成約賃料は9,990円(前月比+4円)と前月から大きな変動はありませんでした。伏見エリアで3,000坪の大型解約があり、供給面積が成約面積を上回りました。

名古屋エリアは、名古屋駅エリアの大型物件が11月に竣工しており、移転企業が集中する伏見エリアで大量の二次空室が発生することが懸念されます。

大阪エリアのポイント

大阪エリアの平均空室率は5.03%(前月比▲0.04%)とほぼ横ばいで推移しました。大型の成約が進んだ一方、貸し止めビルの再募集等によって前月と同水準となりました。

平均推定成約賃料は9,278円(前月比+16円)と微増しました。大きな動きのないなか、築年数の浅いビルでの解約が影響しました。

大阪エリアでは、グランフロント大阪も募集床が減っており、梅田中心部で大きな面積が取りづらい状況です。それに伴い、周辺エリアへの引き合いが期待され、今後は少しずつ成約が増えると思われます。

福岡エリアのポイント

福岡エリアの平均空室率は3.29%(前月比▲0.19%)と改善しました。自社ビルから賃貸ビルへの移転や拡張、分室が依然として多く、ほぼ全エリアで空室率が改善されました。

平均推定成約賃料は9,143円(前月比▲91円)と微減。高水準ビルはほぼ満室の状況で、比較的安価のビルの空室が多いため、推定成約賃料は下落傾向にあります。

福岡エリアは竣工予定ビルもありますが、ほぼ満室状態で供給面積への影響はありません。今後も新規開設、分室、自社ビルからの移転の増加が見込まれます。建て替え予定のビルも増え、先を見越して空室を仮押えする動きが加速されることが予想されます。

札幌エリアのポイント

札幌エリアの平均空室率は2.81%(前月比▲0.26%)と改善しました。伊藤・加藤ビルや大通バスセンター1号館で100坪以上の成約があり、空室率が減少の要因となりました。

平均推定成約賃料は8,541円(前月比+109円)とわずかに上昇。新規募集1,100坪、成約賃料2,100坪と4ヵ月連続となる高い成約水準が影響しています。

札幌エリアでは、2018年3月竣工予定の大型新築ビルのテナント募集も堅調に推移しています。今後の二次空室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7.10%(前月比▲0.31%)と大きく改善しました。仙台駅西口での大型成約が数値に反映されました。

平均推定成約賃料は8,768円(前月比+78円)と微増。前月より仙台駅周辺の高層ビルを中心に成約賃料が上昇しています。

仙台エリアは6ヵ月連続で成約面積が新規募集を上回っており、空室率改善につながっています。駅前の高層ビルや空室率が改善しているビルは賃料の値上げの気配があり、今後も同様の動きが続くと思われます。



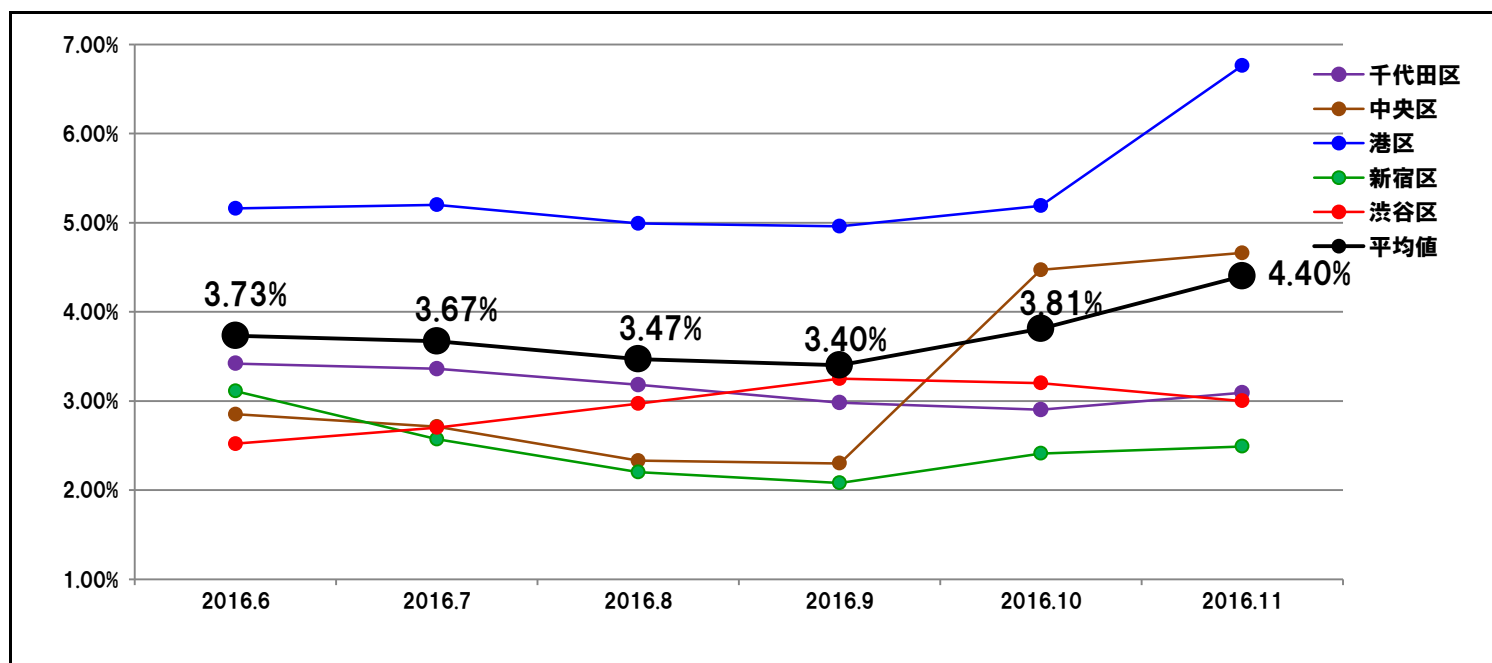
東京主要5区 オフィスビル市況調査

千代田区／中央区／港区／新宿区／渋谷区

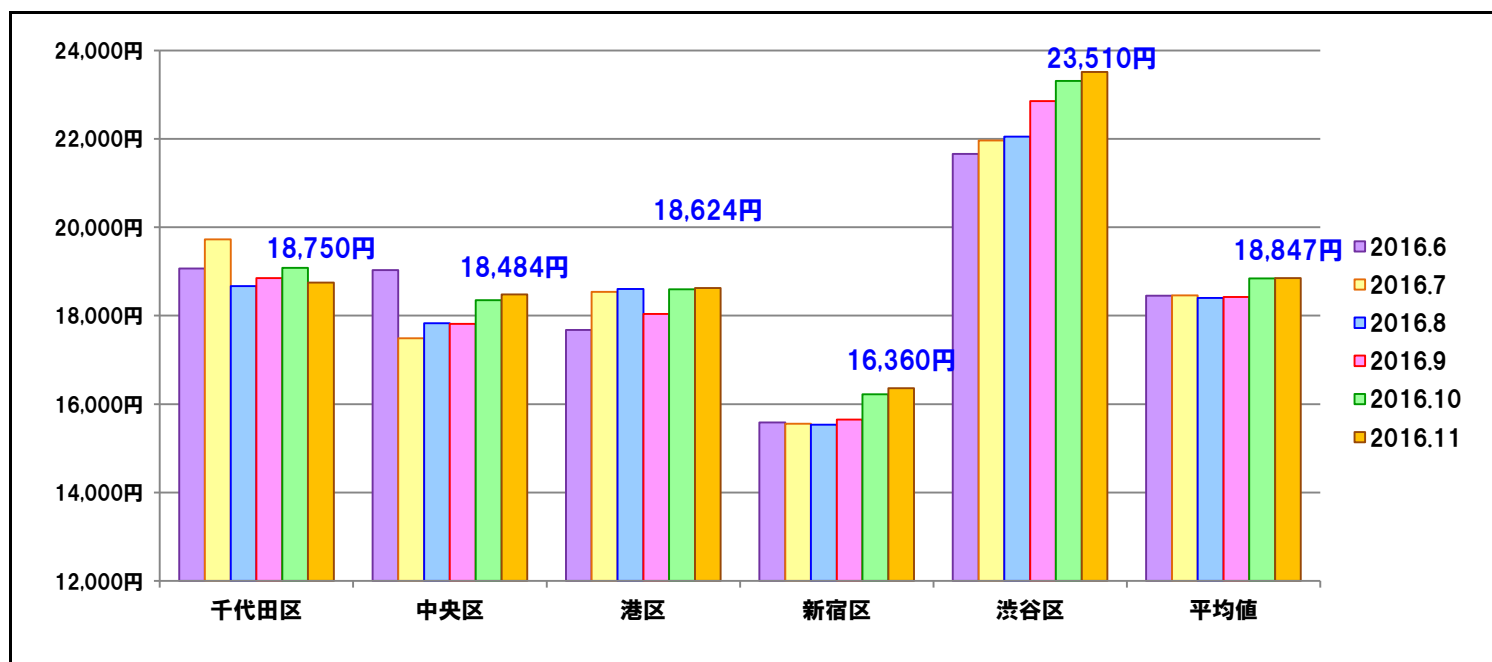
東京主要5区 空室率・推定成約賃料 前月比増減

	空室率		推定成約賃料			
	大型・大規模ビル (100坪以上)		中型ビル (20~100坪未満)	大型ビル (100~300坪未満)		大規模ビル (300坪以上)
	空室率	前月比	賃料	賃料	前月比	賃料
千代田区	3.09%	0.19%	13,472円	18,750円	-331円	33,975円
中央区	4.66%	0.19%	13,498円	18,484円	133円	23,563円
港区	6.76%	1.57%	15,126円	18,624円	31円	27,258円
新宿区	2.49%	0.08%	13,460円	16,360円	138円	25,021円
渋谷区	3.00%	-0.20%	18,078円	23,510円	200円	29,000円
平均値	4.40%	0.59%	14,375円	18,847円	6円	28,223円
新築平均	19.99%	0.39%	24,615円	38,711円	349円	-

直近6ヵ月 平均空室率推移



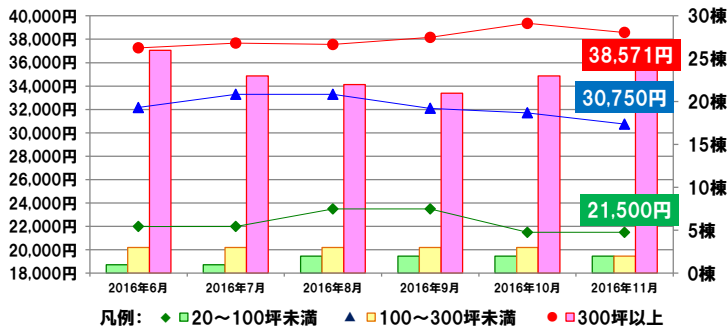
直近6ヵ月 推定成約賃料推移



東京主要5区推定成約賃料推移 千代田区エリア別

①大手町・丸の内・有楽町エリア

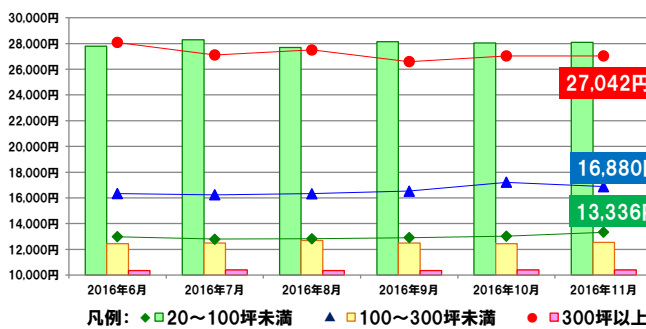
空室棟数・推定成約賃料6ヵ月の推移



	20~100坪未満 (前月比)	100~300坪未満 (前月比)	300坪以上 (前月比)
推定成約賃料	21,500円 (+0円)	30,750円 (▲964円)	38,571円 (▲786円)
空室棟数	2棟 (+0棟)	2棟 (▲1棟)	25棟 (+2棟)

②神田・秋葉原・御茶ノ水エリア

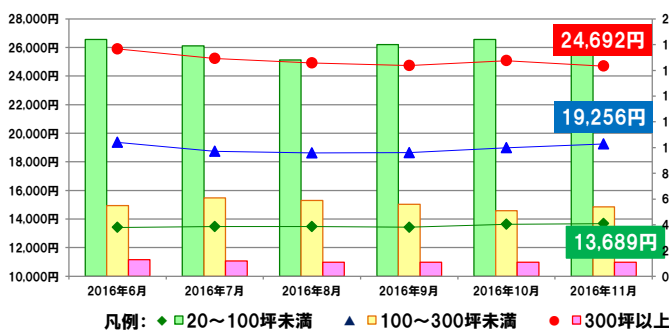
空室棟数・推定成約賃料6ヵ月の推移



	20~100坪未満 (前月比)	100~300坪未満 (前月比)	300坪以上 (前月比)
推定成約賃料	13,336円 (+319円)	16,880円 (▲334円)	27,042円 (+0円)
空室棟数	362棟 (+1棟)	51棟 (+2棟)	8棟 (+0棟)

③市ヶ谷・飯田橋・九段・麹町エリア

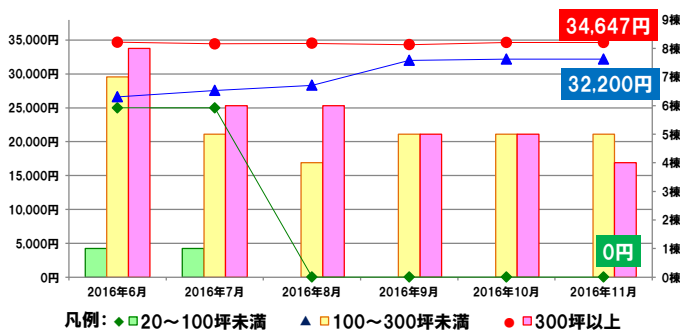
空室棟数・推定成約賃料6ヵ月の推移



	20~100坪未満 (前月比)	100~300坪未満 (前月比)	300坪以上 (前月比)
推定成約賃料	13,689円 (+60円)	19,256円 (+273円)	24,692円 (▲385円)
空室棟数	183棟 (▲1棟)	54棟 (+3棟)	11棟 (+0棟)

④霞ヶ関・永田町・内幸町エリア

空室棟数・推定成約賃料6ヵ月の推移

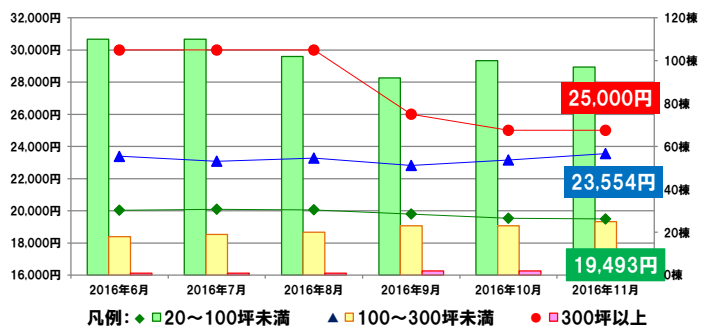


	20~100坪未満 (前月比)	100~300坪未満 (前月比)	300坪以上 (前月比)
推定成約賃料	0円 (+0円)	32,200円 (+0円)	34,647円 (+22円)
空室棟数	0棟 (+0棟)	5棟 (+0棟)	4棟 (▲1棟)

全国オフィスビル市況/東京主要5区 中央区

①銀座エリア

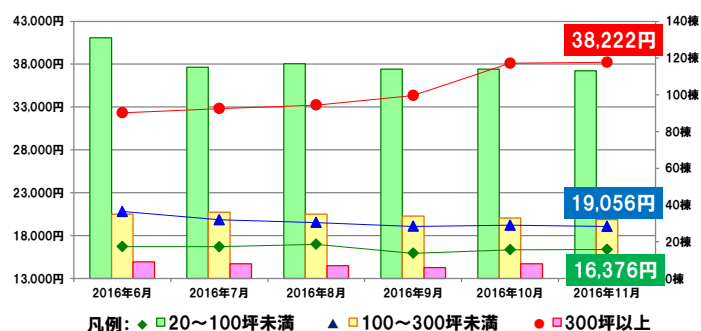
空室棟数・推定成約賃料6ヵ月の推移



	20~100坪未満 (前月比)	100~300坪未満 (前月比)	300坪以上 (前月比)
推定成約賃料	19,493円 (▲53円)	23,554円 (+399円)	25,000円 (+0円)
空室棟数	97棟 (▲3棟)	25棟 (+2棟)	2棟 (+0棟)

②日本橋・八重洲エリア

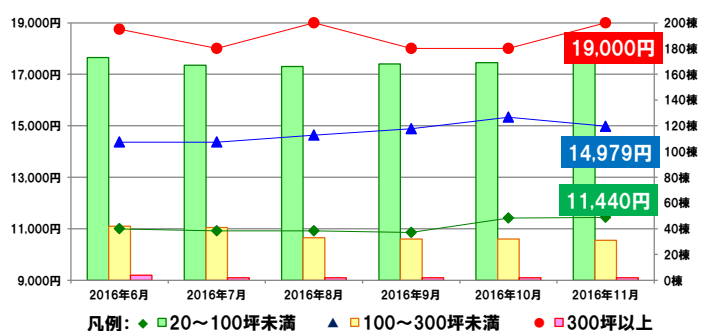
空室棟数・推定成約賃料6ヵ月の推移



	20~100坪未満 (前月比)	100~300坪未満 (前月比)	300坪以上 (前月比)
推定成約賃料	16,376円 (+26円)	19,056円 (▲150円)	38,222円 (+111円)
空室棟数	113棟 (▲1棟)	32棟 (▲1棟)	8棟 (+0棟)

③人形町・小伝馬町・東日本橋エリア

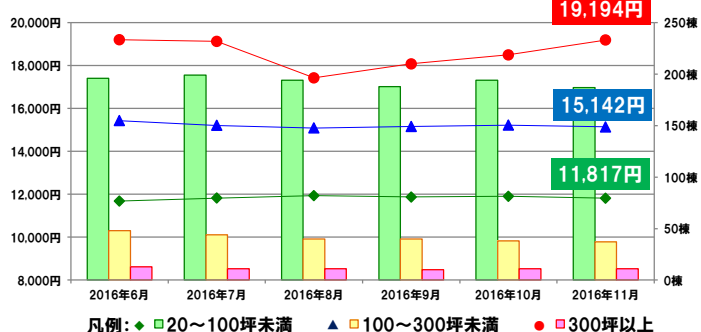
空室棟数・推定成約賃料6ヵ月の推移



	20~100坪未満 (前月比)	100~300坪未満 (前月比)	300坪以上 (前月比)
推定成約賃料	11,440円 (+25円)	14,979円 (▲355円)	19,000円 (+1,000円)
空室棟数	169棟 (+0棟)	31棟 (▲1棟)	2棟 (+0棟)

④茅場町・築地エリア

空室棟数・推定成約賃料6ヵ月の推移

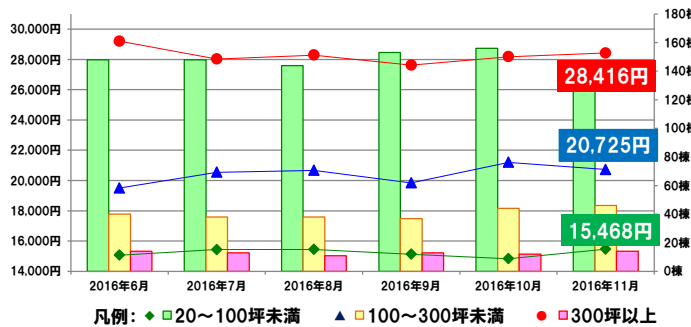


	20~100坪未満 (前月比)	100~300坪未満 (前月比)	300坪以上 (前月比)
推定成約賃料	11,817円 (▲91円)	15,142円 (▲86円)	19,194円 (+693円)
空室棟数	187棟 (▲7棟)	37棟 (▲1棟)	11棟 (+0棟)

全国オフィスビル市況/東京主要5区 港区

①新橋・汐留・虎ノ門エリア

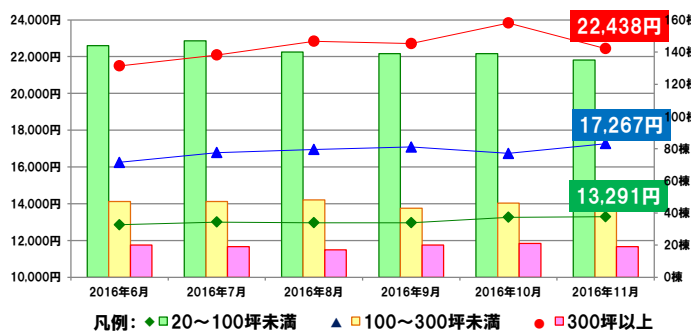
空室棟数・推定成約賃料6ヵ月の推移



	20~100坪未満 (前月比)	100~300坪未満 (前月比)	300坪以上 (前月比)
推定成約賃料	15,468円 (+635円)	20,725円 (▲474円)	28,416円 (+242円)
空室棟数	147棟 (▲9棟)	46棟 (+2棟)	14棟 (+2棟)

②浜松町・田町エリア

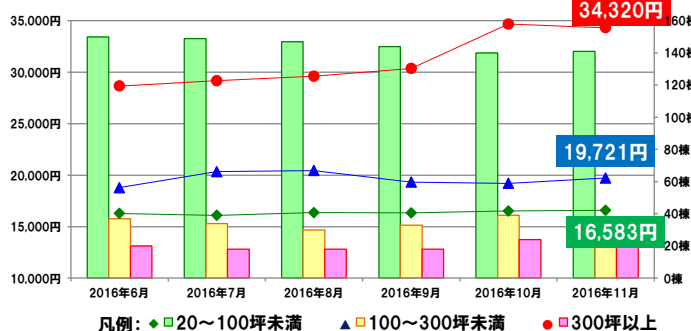
空室棟数・推定成約賃料6ヵ月の推移



	20~100坪未満 (前月比)	100~300坪未満 (前月比)	300坪以上 (前月比)
推定成約賃料	13,291円 (+27円)	17,267円 (+534円)	22,438円 (▲1,386円)
空室棟数	135棟 (▲4棟)	53棟 (+7棟)	19棟 (▲2棟)

③赤坂・青山・六本木エリア

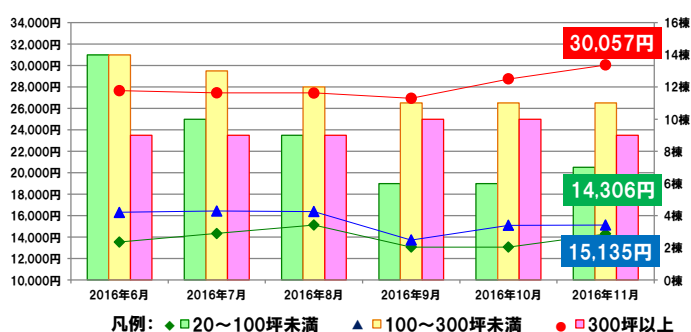
空室棟数・推定成約賃料6ヵ月の推移



	20~100坪未満 (前月比)	100~300坪未満 (前月比)	300坪以上 (前月比)
推定成約賃料	16,583円 (+61円)	19,721円 (+509円)	34,320円 (▲364円)
空室棟数	141棟 (+1棟)	36棟 (▲3棟)	25棟 (+1棟)

④品川エリア

空室棟数・推定成約賃料6ヵ月の推移

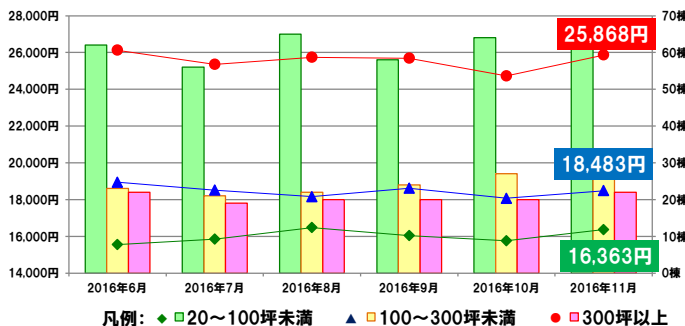


	20~100坪未満 (前月比)	100~300坪未満 (前月比)	300坪以上 (前月比)
推定成約賃料	14,306円 (+1,232円)	15,135円 (+31円)	30,057円 (+1,305円)
空室棟数	7棟 (+1棟)	11棟 (+0棟)	9棟 (▲1棟)

全国オフィスビル市況/東京主要5区 新宿区

①西新宿エリア

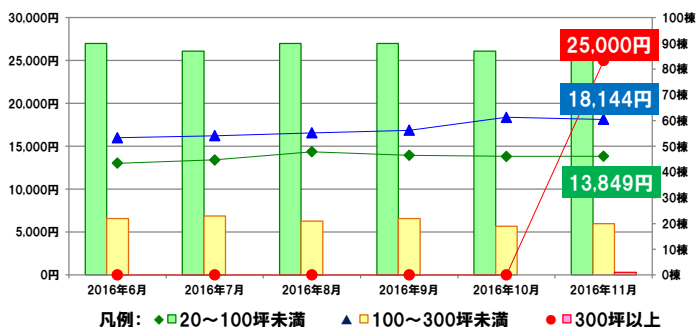
空室棟数・推定成約賃料6ヵ月の推移



	20~100坪未満 (前月比)	100~300坪未満 (前月比)	300坪以上 (前月比)
推定成約賃料	16,363円 (+602円)	18,483円 (+414円)	25,868円 (+1,145円)
空室棟数	62棟 (▲2棟)	26棟 (▲1棟)	22棟 (+2棟)

②東新宿・四ツ谷エリア

空室棟数・推定成約賃料6ヵ月の推移

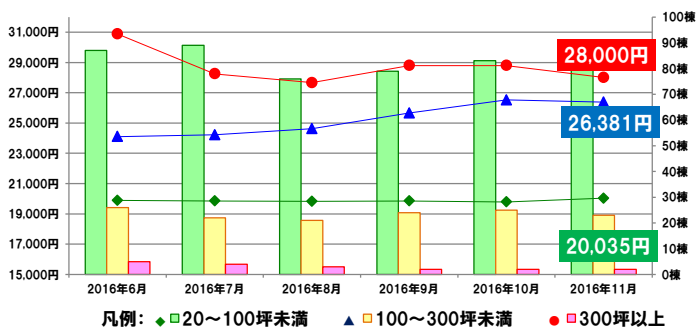


	20~100坪未満 (前月比)	100~300坪未満 (前月比)	300坪以上 (前月比)
推定成約賃料	13,849円 (+25円)	18,144円 (▲238円)	25,000円 (+25,000円)
空室棟数	88棟 (+1棟)	20棟 (+1棟)	1棟 (+1棟)

全国オフィスビル市況/東京主要5区 渋谷区

①渋谷エリア

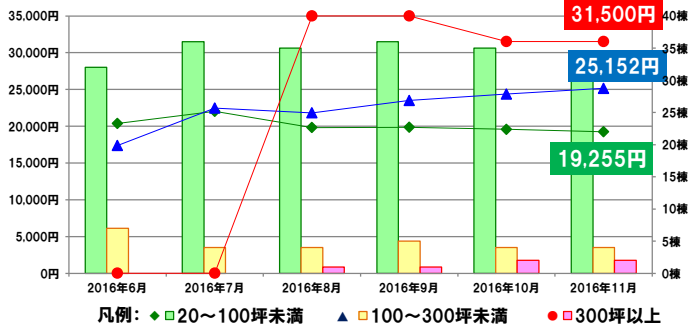
空室棟数・推定成約賃料6ヵ月の推移



	20~100坪未満 (前月比)	100~300坪未満 (前月比)	300坪以上 (前月比)
推定成約賃料	20,035円 (+247円)	26,381円 (▲142円)	28,000円 (▲800円)
空室棟数	83棟 (+0棟)	23棟 (▲2棟)	2棟 (+0棟)

②恵比寿・広尾エリア

空室棟数・推定成約賃料6ヵ月の推移



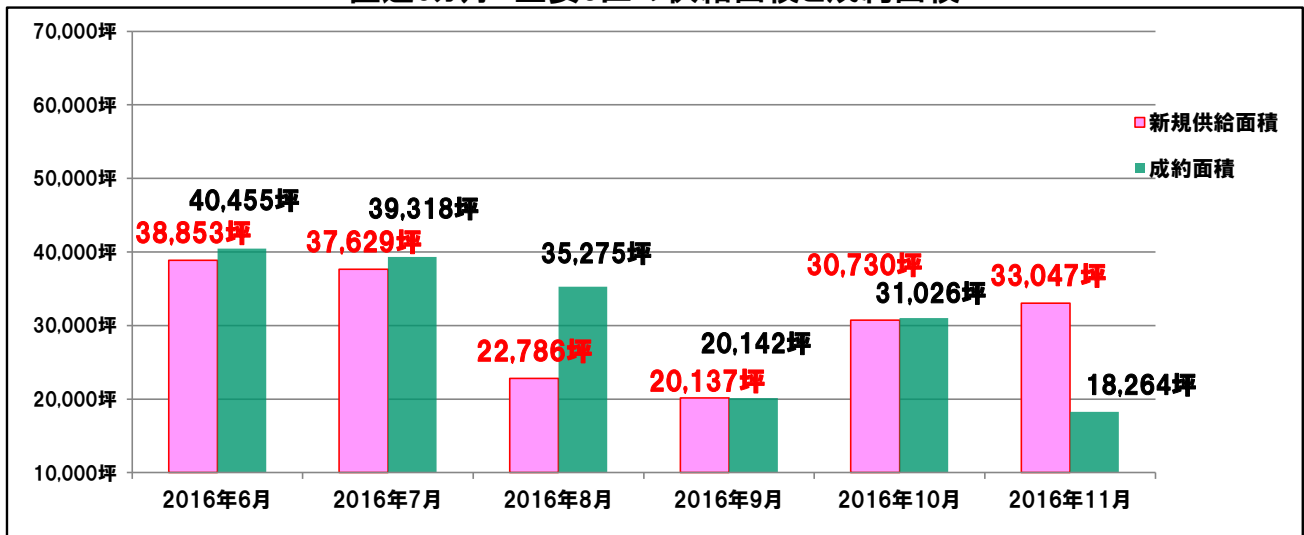
	20~100坪未満 (前月比)	100~300坪未満 (前月比)	300坪以上 (前月比)
推定成約賃料	19,255円 (▲322円)	25,152円 (+792円)	31,500円 (+0円)
空室棟数	31棟 (▲4棟)	4棟 (+0棟)	2棟 (+0棟)

東京主要5区 3か月ごとの平均フリーレント推移

	2015年4～6月	2015年7～9月	2015年10～12月	2016年1～3月	2016年4～6月	2016年7～9月
千代田区	2.1ヵ月	1.9ヵ月	3.0ヵ月	1.8ヵ月	2.8ヵ月	1.9ヵ月
中央区	3.6ヵ月	4.7ヵ月	4.0ヵ月	4.1ヵ月	2.1ヵ月	2.4ヵ月
港区	3.6ヵ月	3.5ヵ月	2.2ヵ月	2.2ヵ月	2.3ヵ月	3.0ヵ月
新宿区	1.7ヵ月	5.3ヵ月	0.8ヵ月	1.3ヵ月	0.6ヵ月	1.8ヵ月
渋谷区	3.7ヵ月	1.1ヵ月	0.8ヵ月	1.0ヵ月	3.4ヵ月	3.3ヵ月
平均値	3.2ヵ月	3.3ヵ月	2.0ヵ月	2.2ヵ月	2.3ヵ月	2.4ヵ月

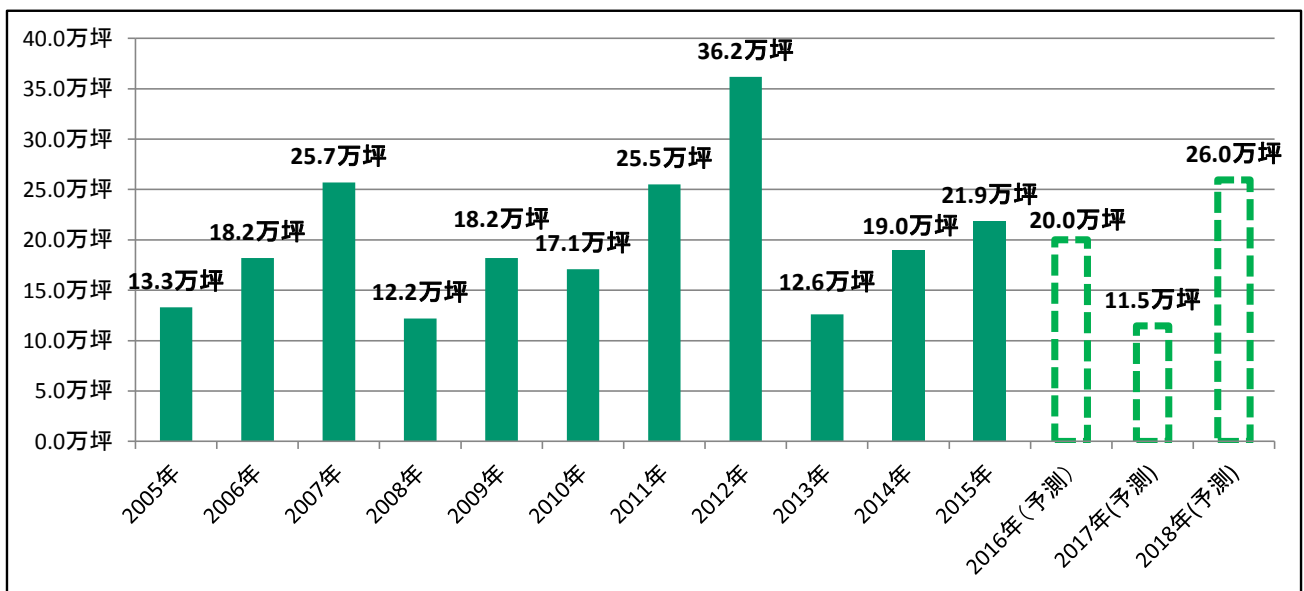
※ビルディング企画仲介実績より算出

直近6か月 主要5区の供給面積と成約面積



※東京主要5区の平均空室率調査とは、調査対象ビルが異なります

新築ビル供給量



※東京23区で一般公開されている新築計画より、非賃貸用途(店舗、ホテル、住宅、事業者による自己使用等)を除いた事務所面積(共用部分を除いたネット面積)の集計

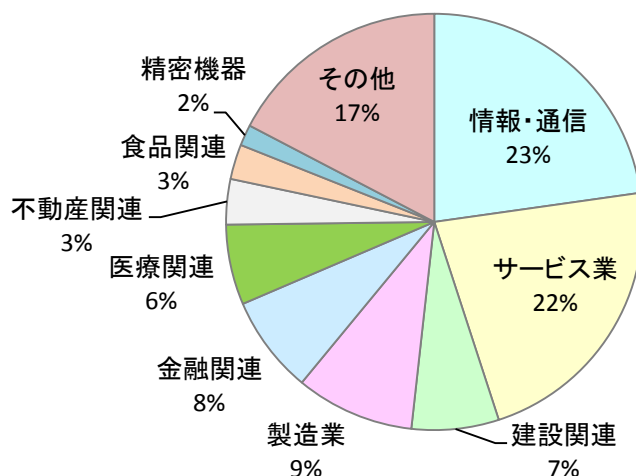
11月の主な大型新築物件

ビル名	所在地	階建	基準階面積
PMO新日本橋	東京都中央区日本橋本町4-11-2	地上9階	112坪
日比谷ビルディング	東京都港区新橋1-1-1	地上10階	218坪
S-GATE赤坂山王	東京都港区赤坂2-516-2	地上10階	300坪
白石ガーデンプレイス	北海道札幌市白石区南郷通1丁目南	地上4階	290坪

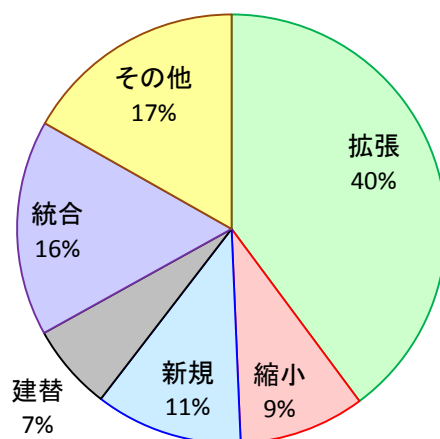
移転動向調査

※2015年12月から2016年11月までに収集したテナント移転事例
(東京・神奈川・埼玉・千葉、100坪以上、新規開設を含む)369件が対象

移転業種



移転理由



《 データ概要 》

● 共通データ ●

調査期間：2016年11月1日～2016年11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 ●

		(新築ビル)
東京エリア	5,129棟	(29棟)
横浜エリア	740棟	(-)
名古屋エリア	948棟	(3棟)
大阪エリア	2,063棟	(-)
福岡エリア	449棟	(1棟)
札幌エリア	321棟	(1棟)
仙台エリア	178棟	(-)
合計	9,828棟	(34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