

## 2015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 5.48%(前月比▲0.17ポイント)～  
～推定成約賃料※2は 17,947円(前月比+180円)～

### 【その他都市圏】

～空室率は札幌、福岡で改善が進む～  
～推定成約賃料は大阪エリアで6カ月連続の値上がり～

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、2015年5月度の全国6大都市圏(札幌、仙台、東京、名古屋、大阪、福岡)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】

2015年5月度の東京主要5区の平均空室率※1は5.48%(前月比▲0.17ポイント)となり、4月度の上昇から再び改善となりました。

最も空室率が改善したのは渋谷区で2.97%(前月比▲1.07ポイント)と大きく改善、空室率2パーセント台の低水準となりました。次いで港区で7.56%(前月比▲0.18ポイント)となりました。新築ビルへの統合移転など複数の大型成約があったことで改善しています。また、中央区では成約、新規募集ともに少なかったものの5.86%(前月比▲0.11ポイント)と改善、新宿区では新築ビルへの移転による二次空室の募集が見られたものの、館内増床等成約も多く4.54%(前月比▲0.10ポイント)の改善となりました。

一方、千代田区では、来年竣工予定の新築ビルへ移転を決めたテナントの二次空室が募集になるなどの動きが見られたことで4.34%(前月比+0.03ポイント)と僅かながら上昇となりました。

推定成約賃料※2は17,947円(前月比+180円)となり、9カ月連続の値上がりとなりました。5月度は主要5区すべてで推定成約賃料が値上がりとなっており、特に新規募集物件の価格上昇が目立ちます。

新築ビル※3の平均空室率は33.06%(前月比+1.32ポイント)、推定成約賃料は28,206円(前月比▲706円)となりました。5月度は1棟の新築ビルが竣工しましたが影響はほとんどなく、高稼働ビルが調査対象から外れたことにより空室率は上昇となりました。

拡張移転や館内増床を中心に空室の減少が進みましたが、新たに募集予定の二次空室も出始めています。物件の入れ替えが進むことによって、好調な移転需要のさらなる喚起が期待されます。

- ・ 2015年5月1日から5月31日の期間に、テナント募集を行った合計14,571棟を対象に調査を実施(事務所のみ)
- ・ 次回、2015年6月度(6月1日～6月30日)の調査結果は、2015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。
- ・ 詳細についてはビルNAVIニュース(<http://www.birunavi-news.net/>)で分析をしています。  
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 物件管理課 山田  
〒100-0013 東京都千代田区霞が関3-8-1 虎の門三井ビル  
フリーダイヤル:0120-222-060 TEL:03-6361-9011 FAX:03-6361-5090  
<http://www.building.co.jp>

## 【直近13カ月 空室率推移】

		2014/05	2014/06	2014/07	2014/08	2014/09	2014/10	2014/11	2014/12	2015/01	2015/02	2015/03	2015/04	2015/05	
札幌		7.21%	7.48%	7.07%	7.44%	7.13%	6.59%	6.52%	6.49%	6.35%	5.62%	5.22%	5.27%	5.11%	
仙台		10.44%	10.95%	10.93%	10.71%	10.68%	10.17%	10.23%	10.06%	10.06%	9.80%	9.05%	9.29%	9.30%	
東京	主要5区	千代田区	5.20%	5.69%	5.87%	5.38%	5.34%	5.42%	5.26%	5.04%	4.48%	4.36%	4.25%	4.31%	4.34%
		中央区	6.38%	5.48%	5.62%	5.70%	5.67%	5.24%	5.28%	5.61%	5.35%	5.34%	4.94%	5.97%	5.86%
		港区	8.62%	8.61%	7.68%	7.56%	7.03%	6.53%	6.50%	6.34%	6.46%	7.76%	7.93%	7.74%	7.56%
		新宿区	5.85%	5.01%	5.23%	5.24%	5.16%	5.43%	5.49%	5.47%	5.13%	4.60%	4.67%	4.64%	4.54%
		渋谷区	4.26%	4.25%	4.45%	4.22%	4.01%	4.21%	4.53%	3.86%	4.12%	4.42%	4.27%	4.00%	2.93%
		平均値	6.43%	6.32%	6.17%	5.98%	5.77%	5.63%	5.61%	5.46%	5.28%	5.60%	5.57%	5.65%	5.48%
		新築平均値	18.54%	19.42%	17.35%	16.34%	15.40%	15.90%	14.53%	14.00%	13.18%	32.23%	33.13%	31.74%	33.06%
	その他	品川区	10.28%	10.27%	9.79%	10.25%	10.78%	10.43%	10.30%	10.73%	11.36%	10.86%	10.89%	11.89%	11.30%
		豊島区	3.74%	3.39%	2.56%	2.58%	2.88%	2.97%	2.81%	2.78%	3.26%	3.33%	3.17%	3.38%	2.95%
		台東区	7.39%	7.64%	8.94%	8.97%	8.52%	6.30%	6.59%	6.76%	6.83%	6.14%	6.71%	6.22%	5.59%
江東区		11.28%	11.35%	13.25%	12.30%	12.14%	12.01%	10.86%	10.86%	10.91%	10.70%	10.90%	11.87%	12.28%	
神奈川	横浜	9.60%	9.29%	8.89%	8.49%	8.00%	8.14%	8.11%	8.05%	7.75%	7.57%	8.39%	7.75%	7.40%	
名古屋	名駅エリア	5.13%	4.89%	4.77%	4.71%	5.20%	5.24%	5.17%	5.09%	5.26%	5.07%	4.72%	4.33%	4.83%	
	伏見・丸の内エリア	10.04%	9.56%	8.71%	8.23%	7.86%	7.97%	7.88%	8.25%	8.33%	8.21%	8.17%	7.50%	7.81%	
	栄・久屋大通エリア	10.40%	9.79%	10.31%	10.04%	9.33%	9.53%	8.83%	8.21%	8.30%	8.17%	7.90%	7.65%	7.83%	
	平均値	8.76%	8.42%	8.23%	7.93%	7.85%	8.04%	7.86%	7.59%	7.63%	7.65%	7.35%	6.98%	7.24%	
大阪	北区	10.84%	10.79%	7.68%	7.85%	7.71%	7.45%	7.39%	7.43%	7.64%	7.97%	7.55%	7.49%	7.51%	
	西区	11.95%	12.41%	11.53%	11.30%	10.61%	10.26%	9.86%	10.21%	9.98%	8.90%	9.61%	10.17%	10.02%	
	中央区	10.44%	10.09%	9.97%	9.26%	9.26%	9.83%	9.81%	9.59%	9.53%	10.24%	10.09%	9.93%	10.03%	
	淀川区	5.93%	5.70%	6.23%	6.55%	6.45%	5.46%	4.96%	5.20%	5.74%	4.91%	4.97%	4.60%	5.47%	
	平均値	10.29%	10.12%	8.94%	8.69%	8.56%	8.60%	8.49%	8.45%	8.52%	8.79%	8.65%	8.57%	8.69%	
福岡	赤坂・薬院エリア	8.47%	7.16%	7.14%	7.01%	6.58%	5.93%	5.13%	4.29%	4.36%	4.02%	4.11%	4.83%	4.74%	
	天神エリア	5.90%	5.71%	5.33%	5.33%	5.37%	5.78%	5.11%	4.51%	4.50%	4.45%	4.14%	3.85%	3.86%	
	呉服町エリア	7.78%	7.33%	7.21%	7.28%	7.85%	7.94%	7.95%	7.88%	7.54%	7.09%	6.96%	7.04%	7.07%	
	博多駅前エリア	9.40%	9.11%	8.68%	8.78%	8.57%	8.90%	8.59%	8.44%	8.44%	7.75%	6.83%	6.88%	6.15%	
	博多駅東エリア	6.90%	6.92%	6.71%	6.40%	6.56%	6.42%	6.17%	6.20%	6.92%	7.04%	7.38%	7.48%	7.42%	
	平均値	7.49%	7.06%	6.78%	6.79%	6.77%	6.90%	6.48%	6.12%	6.21%	6.15%	5.91%	5.77%	5.53%	

## 【直近13カ月 推定成約賃料推移】

		2014/05	2014/06	2014/07	2014/08	2014/09	2014/10	2014/11	2014/12	2015/01	2015/02	2015/03	2015/04	2015/05	
札幌		8,040円	8,052円	8,137円	8,135円	8,157円	8,140円	8,138円	8,221円	8,332円	8,391円	8,926円	8,876円	8,771円	
仙台		8,365円	8,378円	8,457円	8,444円	8,493円	8,666円	8,593円	8,514円	8,540円	8,523円	8,571円	8,522円	8,458円	
東京	主要5区	千代田区	17,315円	17,299円	17,701円	17,793円	17,676円	18,040円	17,798円	17,606円	17,697円	17,477円	17,965円	18,270円	18,569円
		中央区	16,032円	15,789円	16,152円	16,215円	16,445円	16,610円	16,869円	17,057円	16,929円	17,195円	17,644円	17,399円	17,421円
		港区	16,533円	16,739円	16,711円	16,415円	16,733円	16,616円	16,808円	16,781円	16,988円	17,173円	17,718円	17,640円	17,867円
		新宿区	15,207円	15,137円	15,349円	14,918円	14,983円	14,901円	14,770円	14,970円	14,852円	15,121円	14,996円	15,090円	15,163円
		渋谷区	18,897円	19,579円	19,602円	20,100円	20,441円	21,075円	21,299円	21,812円	21,536円	21,457円	21,243円	21,333円	21,577円
		平均値	16,606円	16,644円	16,871円	16,811円	16,992円	17,214円	17,270円	17,337円	17,392円	17,432円	17,760円	17,767円	17,947円
		新築平均値	29,167円	29,267円	29,188円	27,964円	27,433円	26,821円	27,115円	27,583円	27,733円	27,781円	27,735円	28,912円	28,206円
	その他	品川区	14,454円	14,469円	14,765円	14,760円	14,496円	14,448円	14,646円	14,501円	14,693円	14,779円	14,598円	14,470円	14,758円
		豊島区	14,006円	14,597円	15,037円	15,171円	15,269円	15,551円	14,750円	14,708円	14,523円	14,244円	14,204円	14,916円	15,060円
		台東区	12,898円	12,952円	12,600円	12,652円	12,643円	12,309円	12,815円	12,698円	12,500円	12,659円	13,432円	13,634円	13,585円
江東区		10,355円	10,192円	9,992円	10,230円	10,362円	10,338円	10,462円	10,304円	10,241円	10,102円	10,218円	10,157円	10,335円	
神奈川	横浜	10,631円	10,548円	10,648円	10,465円	10,399円	10,383円	10,433円	10,476円	10,475円	10,435円	10,491円	10,514円	10,346円	
名古屋	名駅エリア	11,674円	11,813円	12,275円	12,832円	12,941円	12,725円	12,680円	11,914円	11,974円	12,097円	11,951円	11,796円	11,939円	
	伏見・丸の内エリア	8,693円	8,781円	8,766円	8,751円	8,671円	8,566円	8,666円	8,717円	8,718円	8,619円	8,680円	8,645円	8,573円	
	栄・久屋大通エリア	10,543円	10,024円	9,925円	9,910円	9,816円	9,992円	10,241円	10,133円	10,041円	10,147円	10,263円	10,925円	10,772円	
	平均値	9,653円	9,582円	9,633円	9,776円	9,755円	9,557円	9,596円	9,473円	9,463円	9,494円	9,549円	9,581円	9,593円	
大阪	北区	10,880円	10,928円	10,583円	10,706円	10,979円	10,862円	10,915円	10,972円	10,866円	10,645円	10,770円	10,715円	11,362円	
	西区	7,843円	7,885円	7,913円	7,961円	7,962円	7,970円	7,858円	7,843円	7,876円	7,966円	7,926円	8,249円	8,216円	
	中央区	9,024円	9,072円	9,001円	8,976円	8,986円	9,002円	9,028円	8,991円	9,123円	9,497円	9,551円	9,459円	9,602円	
	淀川区	8,238円	8,217円	8,210円	8,257円	8,247円	8,108円	8,147円	8,135円	8,021円	8,093円	8,165円	8,046円	8,055円	
	平均値	9,029円	9,046円	8,958円	8,999円	9,058円	8,979円	8,965円	8,978円	9,025円	9,198円	9,254円	9,260円	9,467円	
福岡	赤坂・薬院エリア	8,972円	9,141円	9,143円	9,092円	9,483円	9,460円	9,438円	9,647円	9,725円	9,510円	9,739円	9,941円	10,186円	
	天神エリア	9,900円	10,330円	10,388円	10,504円	10,357円	10,389円	9,697円	10,191円	9,969円	9,814円	9,771円	9,835円	10,022円	
	呉服町エリア	7,900円	7,845円	7,871円	7,619円	7,660円	7,920円	7,952円	7,888円	7,880円	8,426円	8,245円	8,240円	8,208円	
	博多駅前エリア	9,169円	9,409円	9,423円	9,450円	9,701円	9,720円	9,742円	9,567円	9,527円	9,633円	9,657円	9,849円	9,746円	
	博多駅東エリア	8,368円	8,254円	8,306円	8,231円	8,211円	8,103円	8,172円	8,095円	8,213円	8,189円	8,412円	8,377円	8,308円	
	平均値	8,984円	9,123円	9,175円	9,354円	9,199円	9,217円	9,061円	9,103円	9,087円	9,134円	9,121円	9,163円	9,155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)

### 【札幌圏のポイント】

札幌市の平均空室率は5.11%(前月比▲0.16ポイント)となり、4月度の上昇から再び改善となりました。前月に引き続き、動きの少ない月となっています。

推定成約賃料は8,771円(前月比▲105円)となり、2カ月連続の値下がりとなりました。中心部の高額物件だけでなく、周辺部にも成約の動きが広がっています。

空室率の改善が進み、大きな動きは減少に向かうものの、引き続き市内各エリアで成約が進むものと推測されます。

### 【仙台圏のポイント】

仙台市の平均空室率は9.30%(前月比+0.01ポイント)となりました。順調に成約が進んだものの、同程度の新規募集も出ており、2カ月連続の上昇となりました。

推定成約賃料は8,458円(前月比▲64円)となりました。仙台駅周辺の高価格帯ビルで成約が進み、募集物件中の低価格帯物件が増えており、推定成約賃料を押し下げる結果となっています。

仙台駅周辺の大型ビルを中心に館内増床ニーズが高く、高稼働の状態が続くものと考えられます。大型空室は少なく、また、駐車場の確保が困難であることもあり、移転の動きは限定的になる傾向にあります。

### 【名古屋圏のポイント】

名古屋市の平均空室率は7.24%(前月比+0.26ポイント)となりました。新築ビルへの移転による二次空室や中型の新規募集が多かったことで空室率は上昇、再び7パーセント台の水準となりました。

推定成約賃料は9,593円(前月比+12円)となり、微増ながら4カ月連続の値上がりとなりました。

各エリアで動きが少なく、結果として市内全エリアで空室率は上昇となりました。名古屋駅前の再開発物件では竣工時点での満室稼働は難しくなっており、同物件の竣工と同物件へ移転を決めたテナントの解約が重なり、空室率は上昇に向かうものと推測されます。

### 【大阪圏のポイント】

大阪市の平均空室率は8.69%(前月比+0.12ポイント)となりました。成約件数は多かったものの、北区、淀川区で大型解約が発生した影響などにより、空室率は3カ月ぶりに上昇となりました。

推定成約賃料は9,467円(前月比+207円)となりました。高額物件の新規募集の影響などにより、6カ月連続の値上がりとなりました。

大型の動きが少なく、高額物件に新規募集が出ています。空室率の改善が進んだエリアでは賃料値上がりの傾向にありますが、テナント企業がついてこれるかは不透明であり、今後の動きが注目されます。

### 【福岡圏のポイント】

福岡市の平均空室率は5.53%(前月比▲0.24ポイント)となりました。中小規模の空室を中心に成約が多く見られたことで、4カ月連続の改善となりました。

推定成約賃料は9,155円(前月比▲8円)となりました。賃料は値上がり傾向にあるものの、9,000円から9,200円のあいだで推移する状態が1年間にわたって続いており、足踏みの状態ともいえます。

空室率はこの1年で2ポイント近く改善しており、大型の移転が多く見られましたが、空室の減少が進んだことで動きは徐々に少なくなっています。

## 《 データ概要 》

### ● 共通データ ●

調査期間：2015年5月1日～2015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 ●

北海道エリア	（札幌）	：	343棟	
東北エリア	（仙台）	：	188棟	
東京エリア	（東京）	：	9,372棟	（新築ビル27棟を含む）
神奈川エリア	（横浜）	：	790棟	
中部エリア	（名古屋圏）	：	1,090棟	
大阪エリア	（大阪圏）	：	2,254棟	
九州エリア	（福岡圏）	：	534棟	
合計		：	14,571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