

※このリリースは、国土交通省記者会にて資料配布しております。

Press Release



三幸エスレート株式会社

〒104-0061 東京都中央区銀座 4-6-1
銀座三和ビル
www.sanko-e.co.jp

報道関係者各位 — 2015年2月12日

三幸エスレート、オフィスマーケット 2015年2月号発表

～ 東京都心5区および全国6大都市の大規模ビルの空室率、募集賃料 ～

三幸エスレート株式会社(本社:東京都中央区、代表取締役社長:種田 充博)は、2015年1月度の東京都心5区(千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区)および全国6大都市(東京、札幌、仙台、名古屋、大阪、福岡)の大規模ビル*のマーケットデータをまとめた「オフィスマーケット 2015年2月号」を本日、2月12日に公表します。

* 大規模ビル=基準階貸室面積 200坪以上の賃貸オフィスビル

<2015年2月号概要>

- **東京都心5区 大規模ビル 現空面積 空室率**
空室率5ヶ月連続低下 需給バランス改善が加速
- **東京都心5区 大規模ビル 募集面積 募集賃料**
賃料大幅上昇 需要拡大を背景に19,000円台回復
- **東京都心5区 大規模ビル 築年数別空室率**
ビル築年数に表れる需給バランスの推移
- **マクロ経済状況**
日本経済の先行きに明るさ GDPは3四半期ぶりプラス成長
雇用情勢が大幅に改善 先行きにも明るさ

東京都心5区	空室率		募集賃料	
	%	対前月比	1坪あたり	対前月比
	3.71%	0.28ポイント減	19,463円	494円/坪増

全国6大都市	東京23区	札幌市	仙台市	名古屋市	大阪市	福岡市
空室率	4.2%	6.5%	10.6%	5.8%	7.0%	5.1%
対前月比	0.4ポイント減	0.5ポイント増	0.5ポイント増	0.1ポイント増	増減なし	0.3ポイント減

*本リリース・公表データは次のURLからもご覧いただけます。http://www.sanko-e.co.jp

三幸エスレート株式会社について

三幸エスレート株式会社(1977年5月17日設立)は、賃貸オフィスビルの仲介、外資系企業へのサポート活動、オフィス市場の調査・分析など、様々な事業において、情報提供をはじめ、コンサルティングから契約まで、オフィスに関するあらゆるニーズに幅広くお応えしています。

本件についての報道関係者お問い合わせ

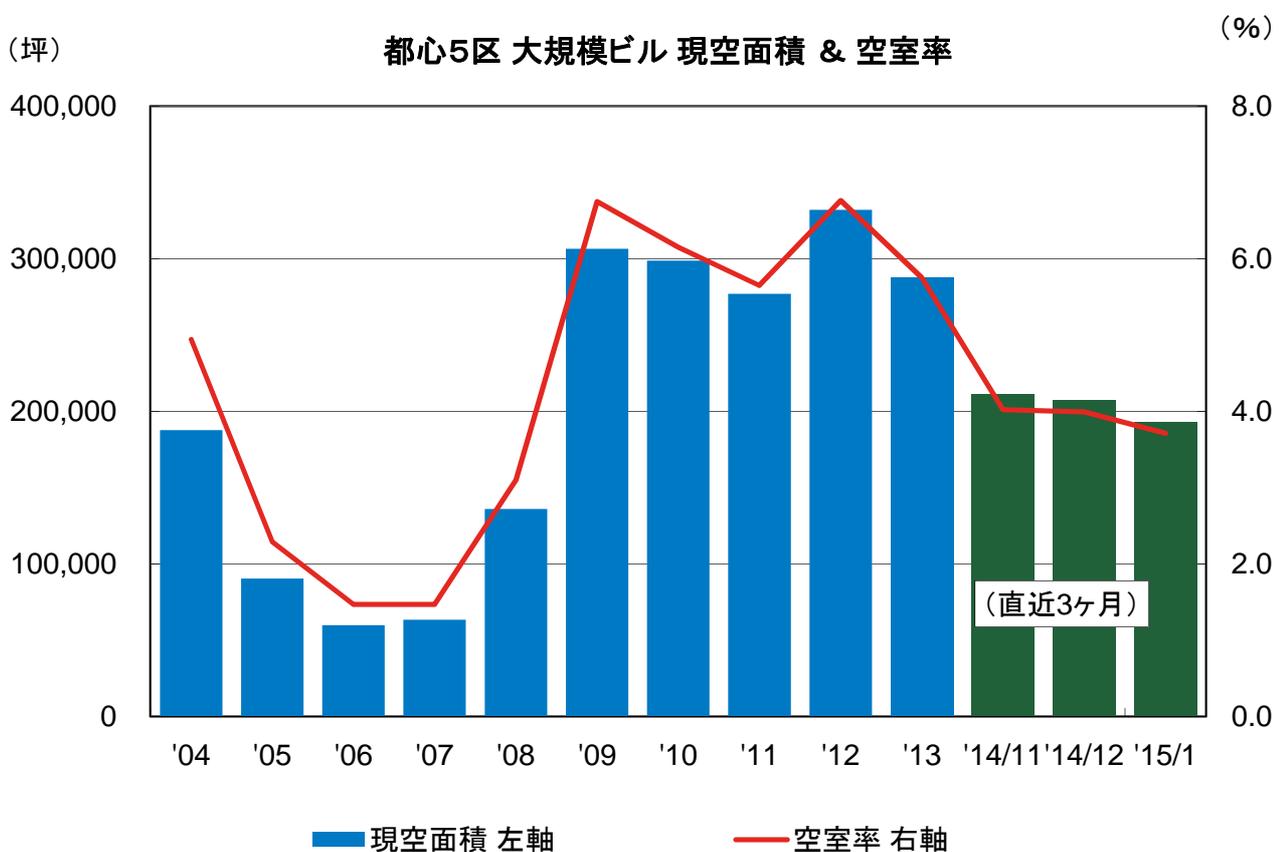
三幸エスレート株式会社 広報室
TEL:03-3564-8089 FAX:03-3564-8040
pr@sanko-e.co.jp

東京都心5区 大規模ビル 現空面積 空室率

2015年1月末日現在および各年12月31日時点

空室率5ヶ月連続低下 需給バランス改善が加速

空室率は前月比マイナス0.28ポイントと大幅に低下、マーケット全般で需給バランス改善が進んだ。企業収益の拡大傾向も背景に、オフィス移転・内部増床ニーズが広範囲に顕在化している。特にまとまった面積を確保できる空室床で品薄感が高まっており、(即入居可能な募集床を表す)現空面積は2009年5月以来で200,000坪を下回った。



	2014年9月	2014年10月	2014年11月	2014年12月	2015年1月
空室率	4.51%	4.33%	4.02%	3.99%	3.71%
(矢印: 対前月比較)	↘	↘	↘	→	↘
現空面積	233,315坪	223,281坪	211,537坪	207,289坪	192,927坪

Office Market

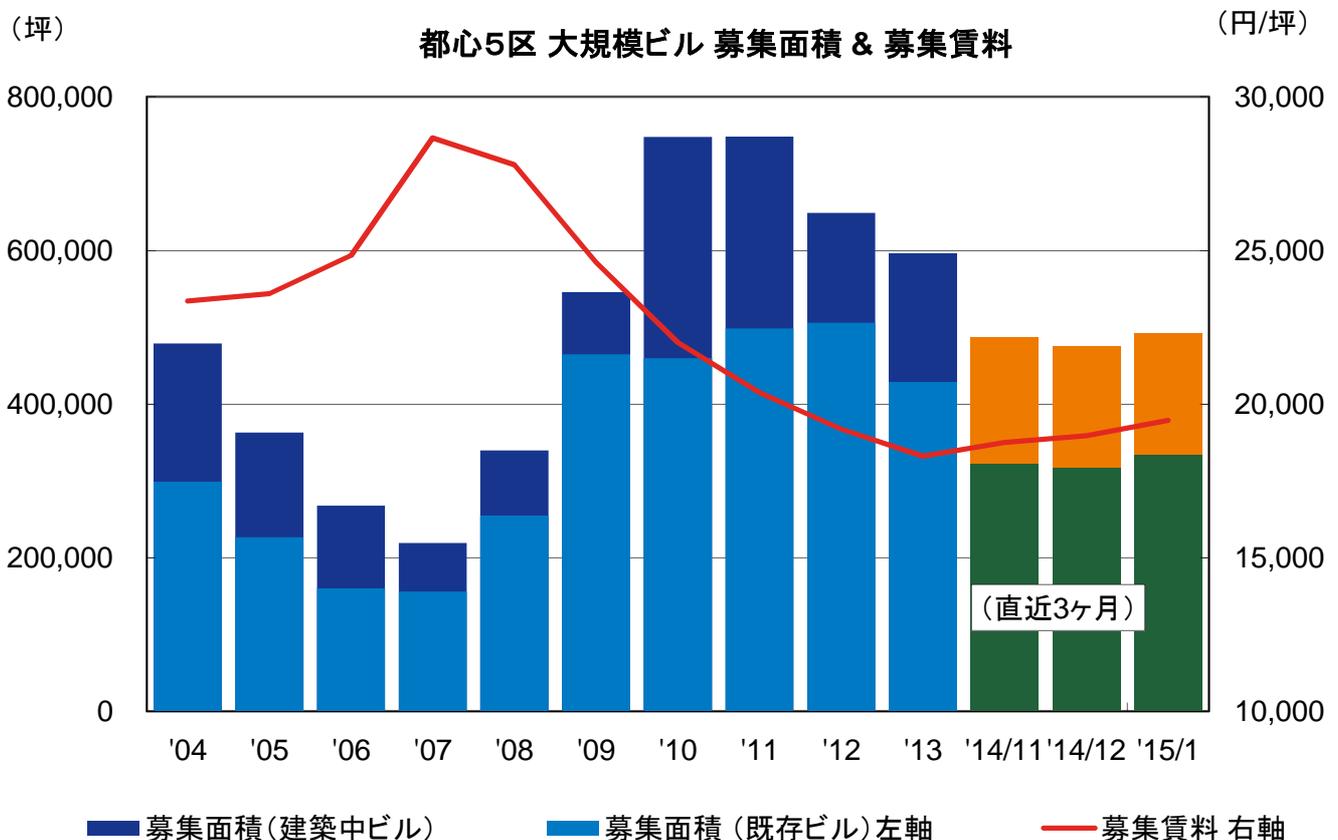
2015年 2月号 東京都心5区 大規模ビル

東京都心5区 大規模ビル 募集面積 募集賃料

2015年1月末日現在および各年12月31日時点

賃料大幅上昇 需要拡大を背景に19,000円台回復

賃料は2ヶ月連続上昇で19,000円/坪台を回復、2013年6月以来の水準に達した。前月比500円/坪に迫る上昇も2008年以來であり、市況回復の動きが広がりつつある。空室率低下を背景に競争力のある新築・築浅ビルでは品薄感が高まっており、新規・継続賃料の引き上げに動くビルオーナーの増加が募集賃料の水準を押し上げている。



	2014年9月	2014年10月	2014年11月	2014年12月	2015年1月
募集賃料	18,848円/坪	18,914円/坪	18,755円/坪	18,969円/坪	19,463円/坪
(矢印: 対前月比較)	↗	→	↘	↗	↗
募集面積	452,256坪	486,414坪	486,534坪	475,162坪	491,756坪



Office Market

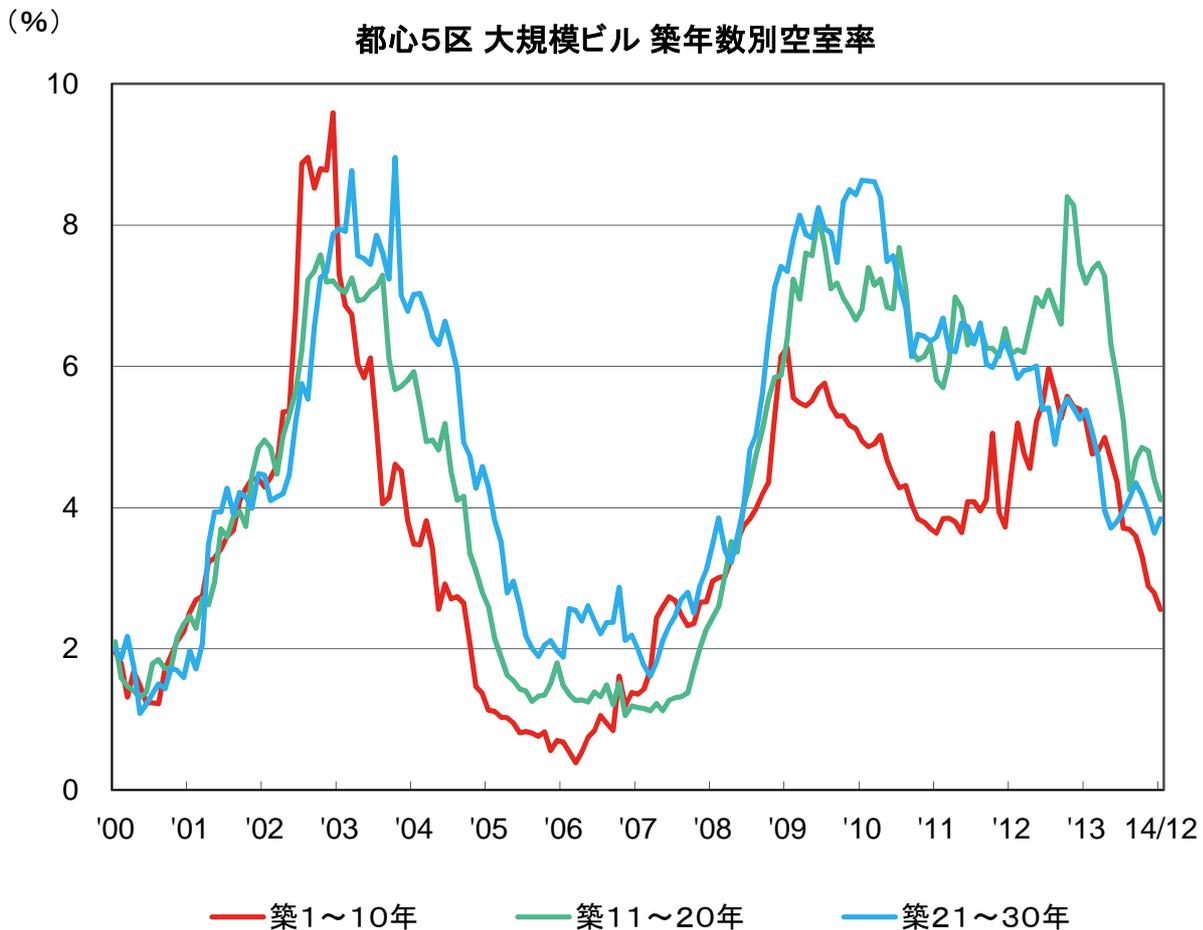
2015年 2月号 東京都心5区

東京都心5区 大規模ビル 築年数別空室率

2015年1月末日現在および各年12月31日時点

ビル築年数に表れる需給バランスの推移

2012年のオフィス大量供給の際は築1～10年、築11～20年という比較的築浅のビルで空室率上昇が顕著に見られた。その後は低水準の新規供給も背景に空室床解消が進み、築年数別空室率は再びひとまとまりに収斂されつつある。築1～10年の空室率が2008年2月以来となる2.14%になったのに加え、築11～20年が4.01%、築21～30年が3.64%と、築年数別の需給バランスは再び安定を取り戻しつつある。



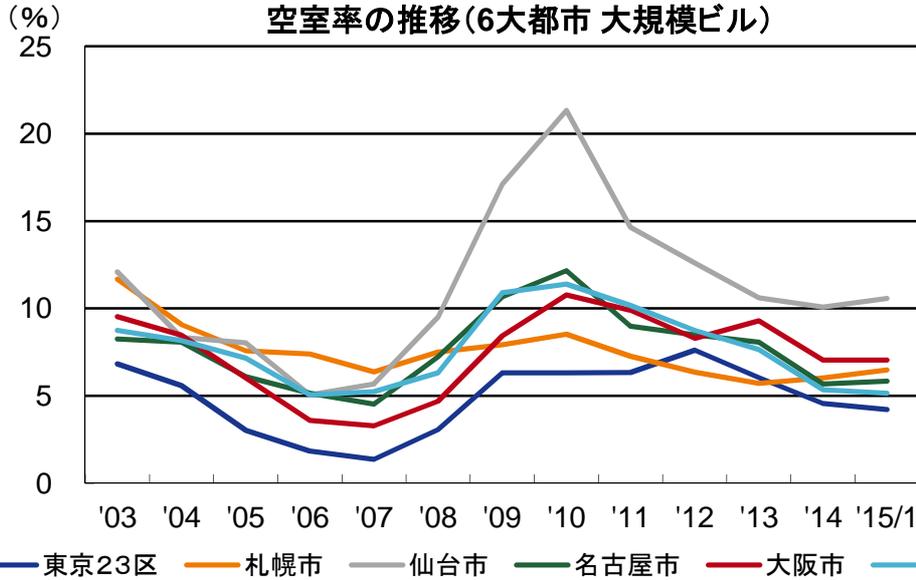
東京都心5区：千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区
大規模ビル：基準階貸室面積200坪以上の賃貸オフィスビル

Office Market

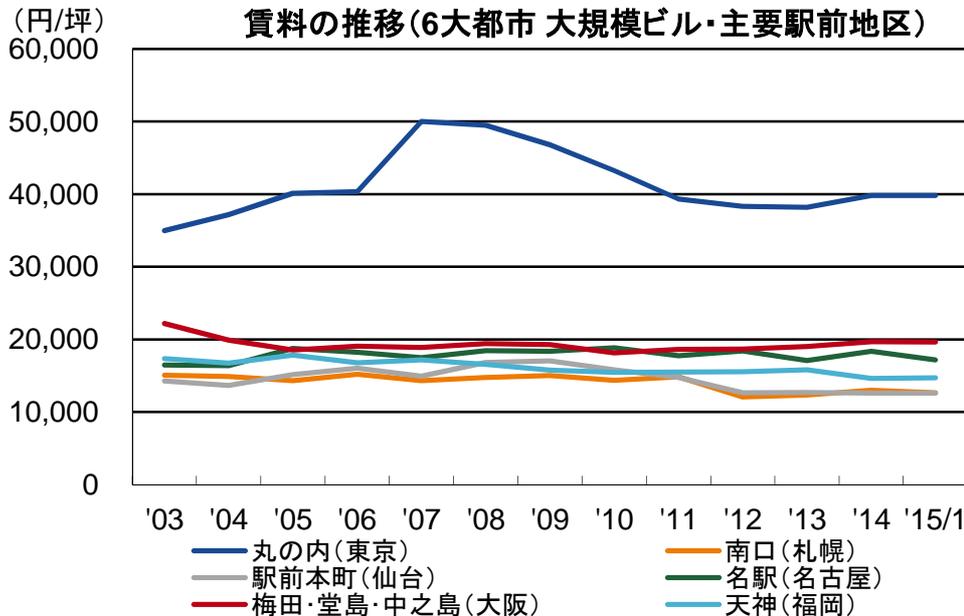
2015年 2月号 全国6大都市オフィスビルマーケットデータ

6大都市 空室率 募集賃料(大規模)

2015年1月末日現在および各年12月31日時点



空室率	東京23区	札幌市	仙台市	名古屋市	大阪市	福岡市
2015/1/31	4.2%	6.5%	10.6%	5.8%	7.0%	5.1%



賃料	丸の内(東京)	南口(札幌)	駅前本町(仙台)	名駅(名古屋)	梅田・堂島・中之島(大阪)	天神(福岡)
2015/1/31	39,800円/坪	12,629円/坪	12,583円/坪	17,192円/坪	19,648円/坪	14,732円/坪

*1月号より以下のデータ集計エリアが変更しました。
 詳細は『RENT DATE2015』をご覧ください。
 ・大阪相場データ(P21) ・札幌相場データ(P23)



マクロ経済状況

日本経済の先行きに明るさ GDPは3四半期ぶりプラス成長

2014年10-12月期の実質GDP成長率は前期比年率3.7%、3四半期ぶりプラス成長と予想される。雇用・所得環境の改善に加えて、消費増税に伴う駆け込み需要の反動減がようやく解消されつつあり、民間消費は拡大が期待できる。企業収益の改善を背景に設備投資も増加が見込まれ、国内民間需要を牽引役とする経済成長が予想されている。

雇用情勢が大幅に改善 先行きにも明るさ

12月の完全失業率(労働力調査 総務省)は前月比0.1ポイント低下、1997年8月以来の水準まで改善した。有効求人倍率(厚生労働省)、その先行指標である新規求人倍率も前月比で大幅に上昇し、主要労働指標が揃って改善した。先行きは景気の緩やかな持ち直しも予想されるだけに、当面の雇用は増加傾向が続く可能性が高い。

主要経済指標データ

	2014年度 (予測)	2015年度 (予測)	2016年度 (予測)
実質GDP成長率 (矢印：対前年度比較)	-0.7%	1.6%	1.8%
失業率 (矢印：対前年度比較)	3.7%	3.7%	3.5%

出所：ニッセイ基礎研究所

三幸エースト オフィス情報ポータル

三幸エーストは、オフィスに関するさまざまなデータをホームページで公開しています。過去のデータのダウンロードも可能です。

<オフィスマーケットレポート>

当レポート。経済情勢の変化とオフィスマーケットの動向を豊富な図表でコンパクトに解説。月次発行

<オフィスレントデータ>

全国の賃貸オフィスビル市場に関するデータを豊富な図表とともに解説。年刊

<オフィスマーケット調査月報>

全国主要6都市の各種賃貸オフィスデータを公開。月刊

<オフィスレント・インデックス>

成約賃料をベースに東京都心3区の平均的なビル賃料推移を推定。ニッセイ基礎研究所との共同研究による4半期単位の賃料インデックス。1、4、7、10月に発行



<http://www.sanko-e.co.jp/data>

当レポートは情報提供を目的とし、情報の正確性に十分配慮して作成されておりますが、その内容を保証するものではありません。使用にあたっては貴社の責任と判断にて、お願い致します。