

※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



三幸エステート株式会社

〒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 ー 2015 年 4 月 9 日

三幸エステート、オフィスマーケット 2015 年 4 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 ～

三幸エステート株式会社(本社:東京都中央区、代表取締役社長:種田 充博)は、2015 年 3 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 4 月号」を本日、4 月 9 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 4 月号概要>

- **東京都心 5 区 大規模ビル 現空面積 空室率**
既存ビルへの底堅い需要 空室率は再び 3%台へ
- **東京都心 5 区 大規模ビル 募集面積 募集賃料**
賃料は 19,000 円/坪台半ばで小幅な動き
- **東京都心 5 区 大規模ビル 募集賃料 対前年同月比**
対前年同月比では着実な上昇傾向が続く賃料
- **マクロ経済状況**
原油価格低下が追い風 景気は回復基調を強める見通し
労働需給が一段と引き締まり、雇用情勢は引き続き改善傾向

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
	3.82%	0.19 ポイント減	19,411 円	9 円/坪減

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 %	5.5 %	10.6 %	5.2 %	6.6 %	4.9 %
対前月比	0.2 ポイント減	0.6 ポイント減	0.3 ポイント増	0.7 ポイント減	0.2 ポイント減	増減なし

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

三幸エステート株式会社について

三幸エステート株式会社(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

三幸エステート株式会社
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3月末日現在および各年12月31日時点

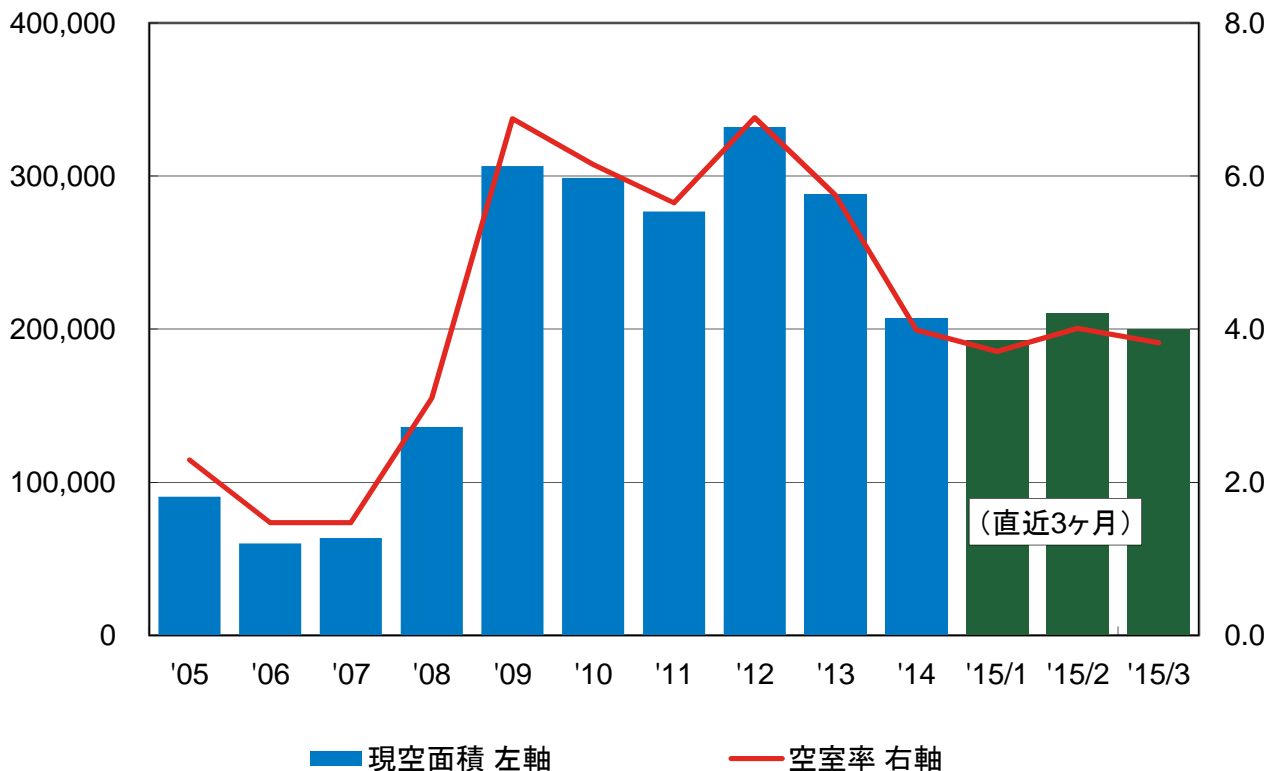
既存ビルへの底堅い需要 空室率は再び3%台へ

空室率は再び低下に転じ、前月比0.19ポイントのマイナスとなった。3月は新規供給が低水準に止まったことに加えて、既存ビルを中心に拡張目的での移転・内部増床ニーズが顕在化し、空室率を押し下げた。対照的に新築ビルでは、今月もまとまった面積の募集床を抱えて竣工するビルが散見された。底堅い需要を背景に既存ビルで空室床解消が進む一方、新築ビルは募集条件が周辺既存ビルより高いケースが多く、空室床解消に時間を要する傾向も見られる。

(坪)

(%)

都心5区 大規模ビル 現空面積 & 空室率



	2014年11月	2014年12月	2015年1月	2015年2月	2015年3月
空室率 (矢印：対前月比較)	4.02%	3.99%	3.71%	4.01%	3.82%
現空面積	211,537坪	207,289坪	192,927坪	210,013坪	200,327坪

Office Market

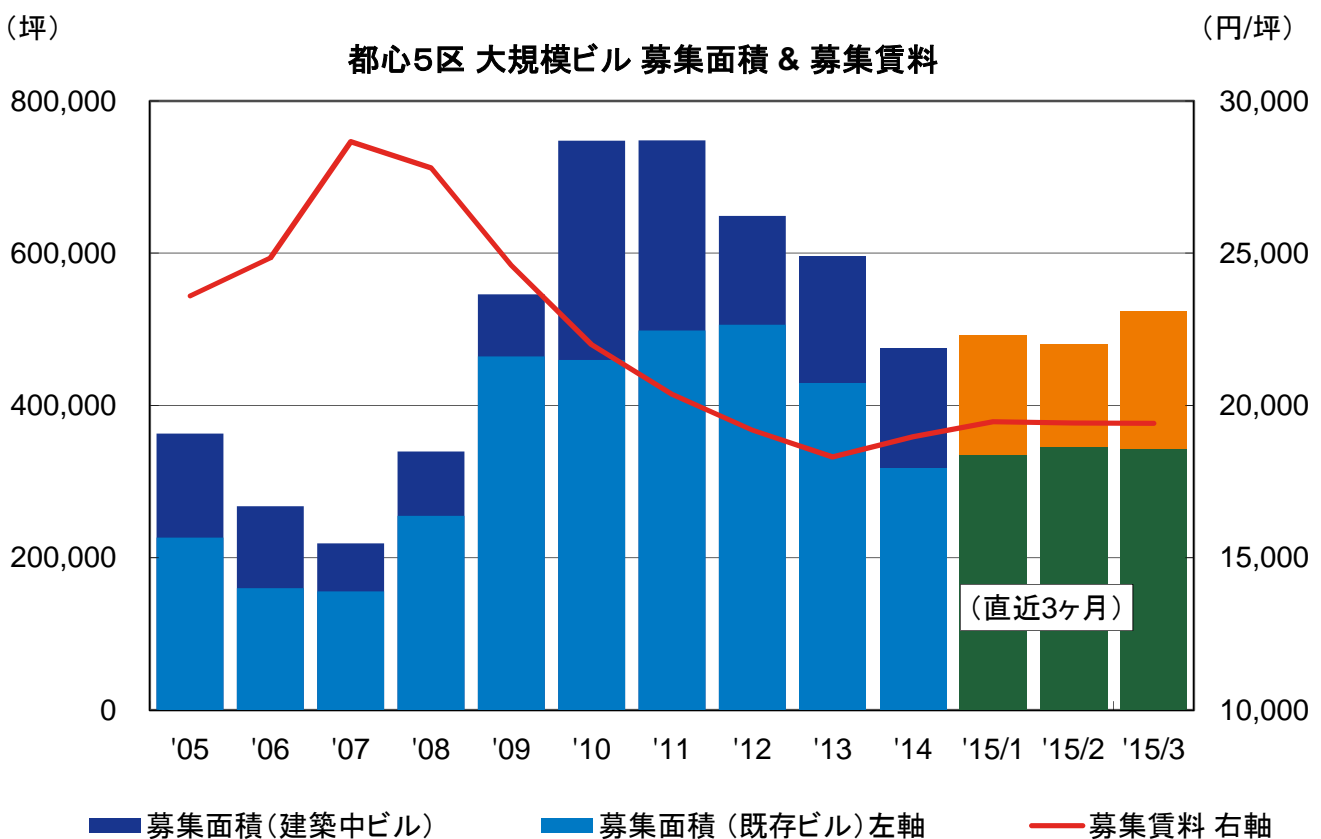
2015年 4月号 東京都心5区 大規模ビル

東京都心5区 大規模ビル 募集面積 募集賃料

2015年3月末日現在および各年12月31日時点

賃料は19,000円/坪台半ばで小幅な動き

平均募集賃料は微減が2ヶ月連続し、19,000円/坪台半ばでの横ばい傾向が続いている。値ごろ感のあるビルに需要が集まる状況は変わりなく、賃料相場のけん引役である新築ビルではテナント確保に時間がかかる傾向も出始めた。既存ビルにおいても賃料引き上げに慎重な動きが見られ、相場全体の上値が抑えられている。



	2014年11月	2014年12月	2015年1月	2015年2月	2015年3月
募集賃料 (矢印: 対前月比較)	18,755円/坪 ↘	18,969円/坪 ↗	19,463円/坪 ↗	19,420円/坪 →	19,411円/坪 →
募集面積	486,534坪	475,162坪	491,756坪	480,393坪	523,223坪

Office Market

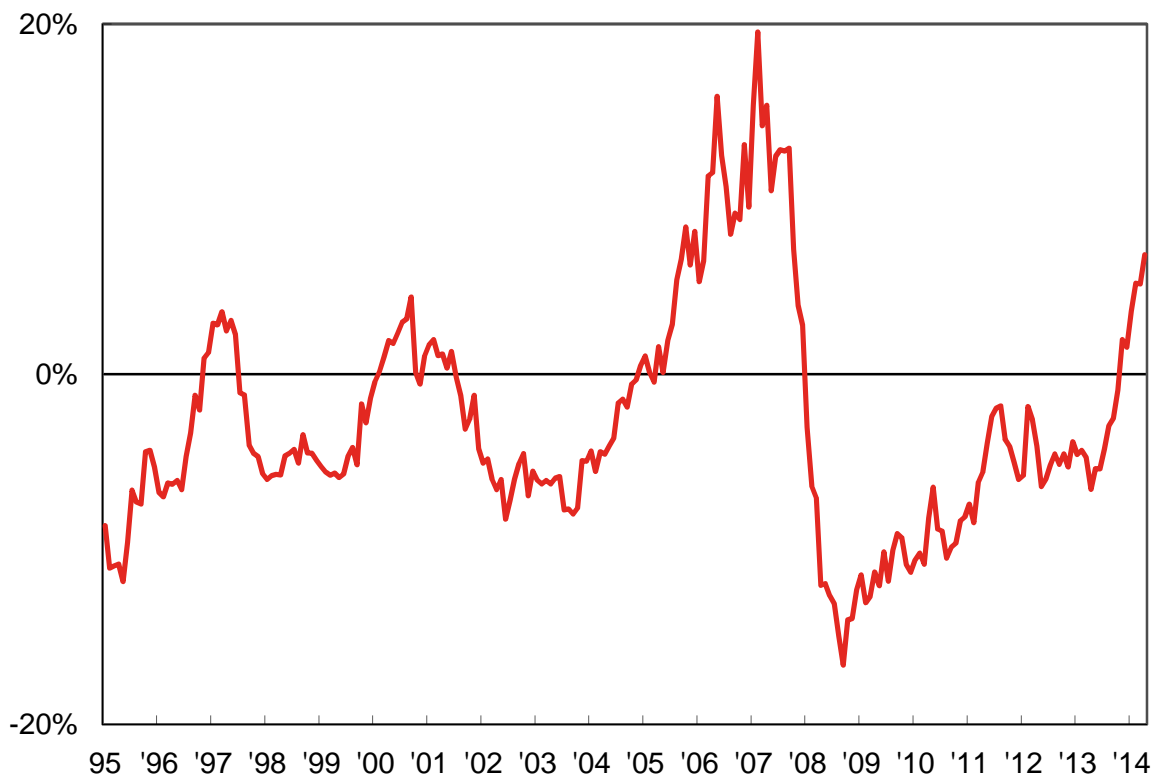
2015年 4月号 東京都心5区

東京都心5区 大規模ビル 募集賃料 対前年同月比

対前年同月比では着実な上昇傾向が続く賃料

対前年同月比で見る賃料は2014年10月の上昇局面入り以来、6ヶ月間プラスを維持している。2014年3月の18,172円/坪からはプラス6.8%となり、上昇サイクルが定着しつつある。前月比では過去2ヶ月、横ばい傾向だが、前年同月比では着実な上昇傾向が確認できる。

都心5区 大規模ビル 募集賃料 対前年同月比



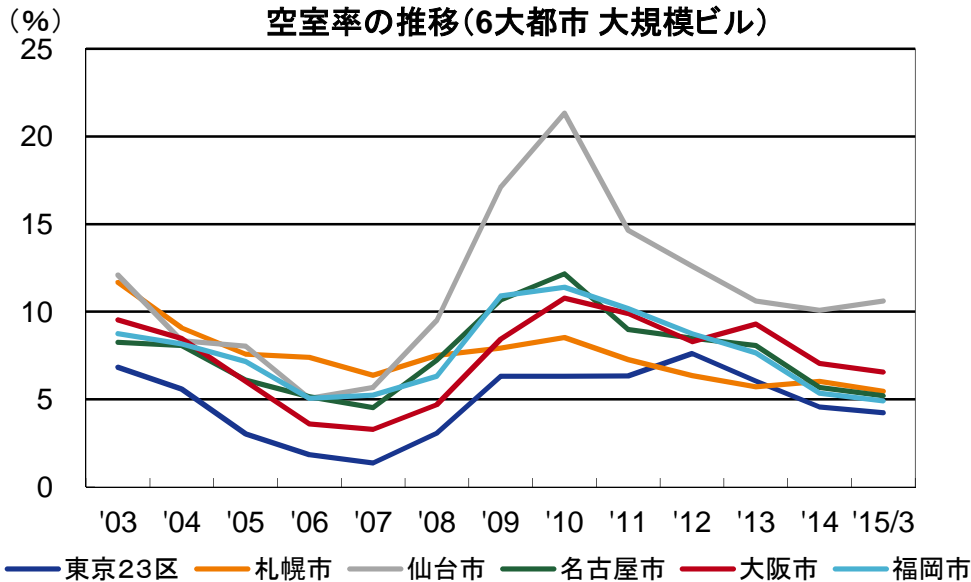
東京都心5区：千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区
大規模ビル：基準階賃貸室面積200坪以上の賃貸オフィスビル

Office Market

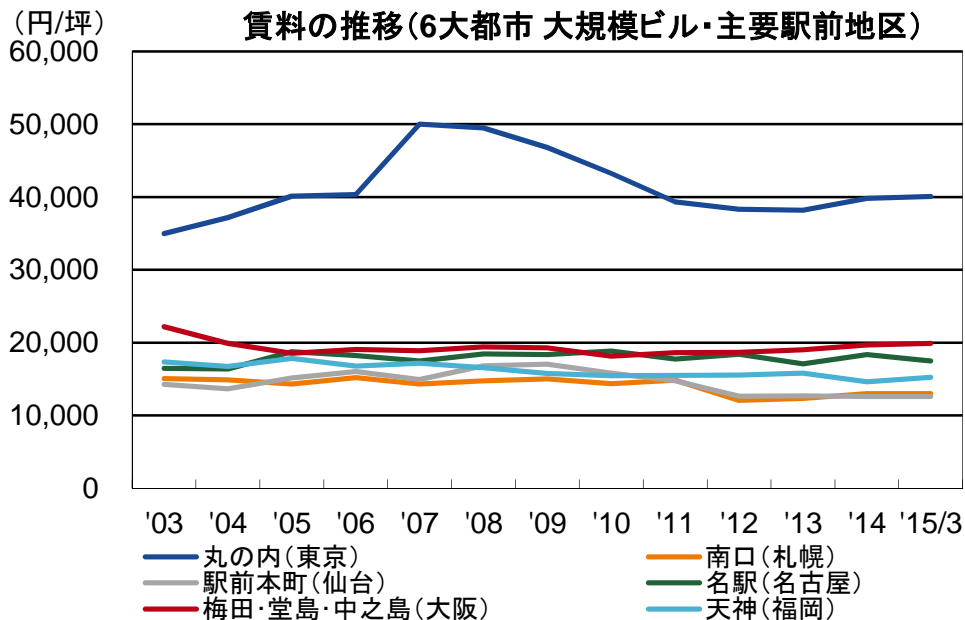
2015年 4月号 全国6大都市オフィスビルマーケットデータ

6大都市 空室率 募集賃料(大規模)

2015年3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
2015/3/31	4.2%	5.5%	10.6%	5.2%	6.6%	4.9%



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)
2015/3/31	40,086円/坪	13,005円/坪	12,583円/坪	17,472円/坪	19,918円/坪	15,256円/坪

マクロ経済状況

原油価格低下が追い風 景気は回復基調を強める見通し

2014年10-12月期の実質GDP(2次速報値)が1次速報値から下方修正された影響で、ニッセイ基礎研究所による2014年度実質GDP成長率予想はマイナス1.0%と、0.1ポイント引き下げられた。今後は原油価格下落による好影響が民間消費、設備投資に広がるとみられ、景気は回復基調を強める可能性が高い。15、16年度の予想成長率は潜在成長率を大きく上回る水準が予想されている。

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)	-1.0%	1.8%	1.9%
失業率 (矢印: 対前年度比較)	3.6%	3.4%	3.3%

出所: ニッセイ基礎研究所

労働需給が一段と引き締まり、雇用情勢は引き続き改善傾向

2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、有効求人倍率(厚生労働省)は0.01ポイント上昇となり、労働需給は一段と引き締まった。その一方で有効求人倍率の先行指標である新規求人倍率は前月比で大幅に低下した。昨年11、12月の大幅上昇に対する反動の可能性もあるだけに、今後の動きが注目される。

三幸エーステート オフィス情報ポータル

三幸エーステートは、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。