

※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 — 2015年6月11日

三幸エステート、オフィスマーケット 2015年6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5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6月号」を本日、6月11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6月号概要>

- **東京都心5区 大規模ビル 現空面積 空室率**
空室率に現れた下げ止まりの兆し
- **東京都心5区 大規模ビル 募集面積 募集賃料**
4ヶ月に達した賃料の横ばい傾向
- **東京都心5区 大規模ビル 区別空室率**
“東高・西低”の動きが顕著な区別空室率
- **マクロ経済状況**
GDP 成長率 市場予想を上回る2四半期連続のプラス成長
失業率、有効求人倍率とも改善 雇用情勢は改善基調が継続

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
	3.79%	0.04ポイント減	19,409円	142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%	4.7%	10.7%	5.1%	6.2%	4.7%
対前月比	0.1ポイント減	0.1ポイント減	0.3ポイント増	0.1ポイント増	0.5ポイント減	0.1ポイント減

*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

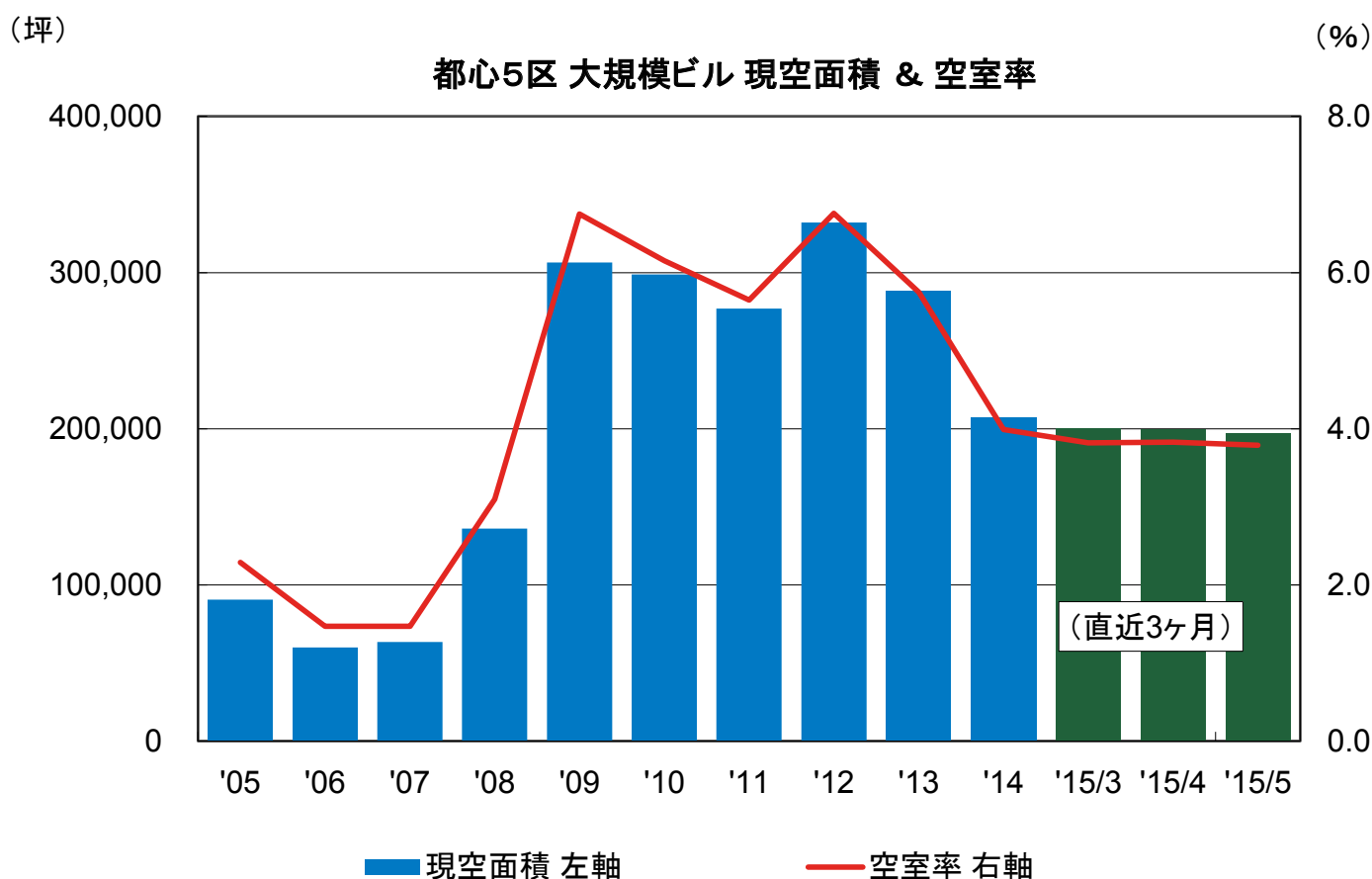
三幸エステート株式会社 広報室
TEL:03-3564-8089 FAX:03-3564-8040
pr@sanko-e.co.jp

東京都心5区 大規模ビル 現空面積 空室率

2015年5末日現在および各年12月31日時点

空室率に現れた下げ止まりの兆し

空室率は3.8%前後での横ばいが3ヶ月続き、下げ止まりの兆しが現れた。景気回復によるオフィス需要拡大で既存ビルを中心に空室床解消は進んだが、新規供給の増加で新築ビルの空室床解消には時間がかかる傾向も見られる。需給バランスは需要超過から均衡へと移行しつつある。



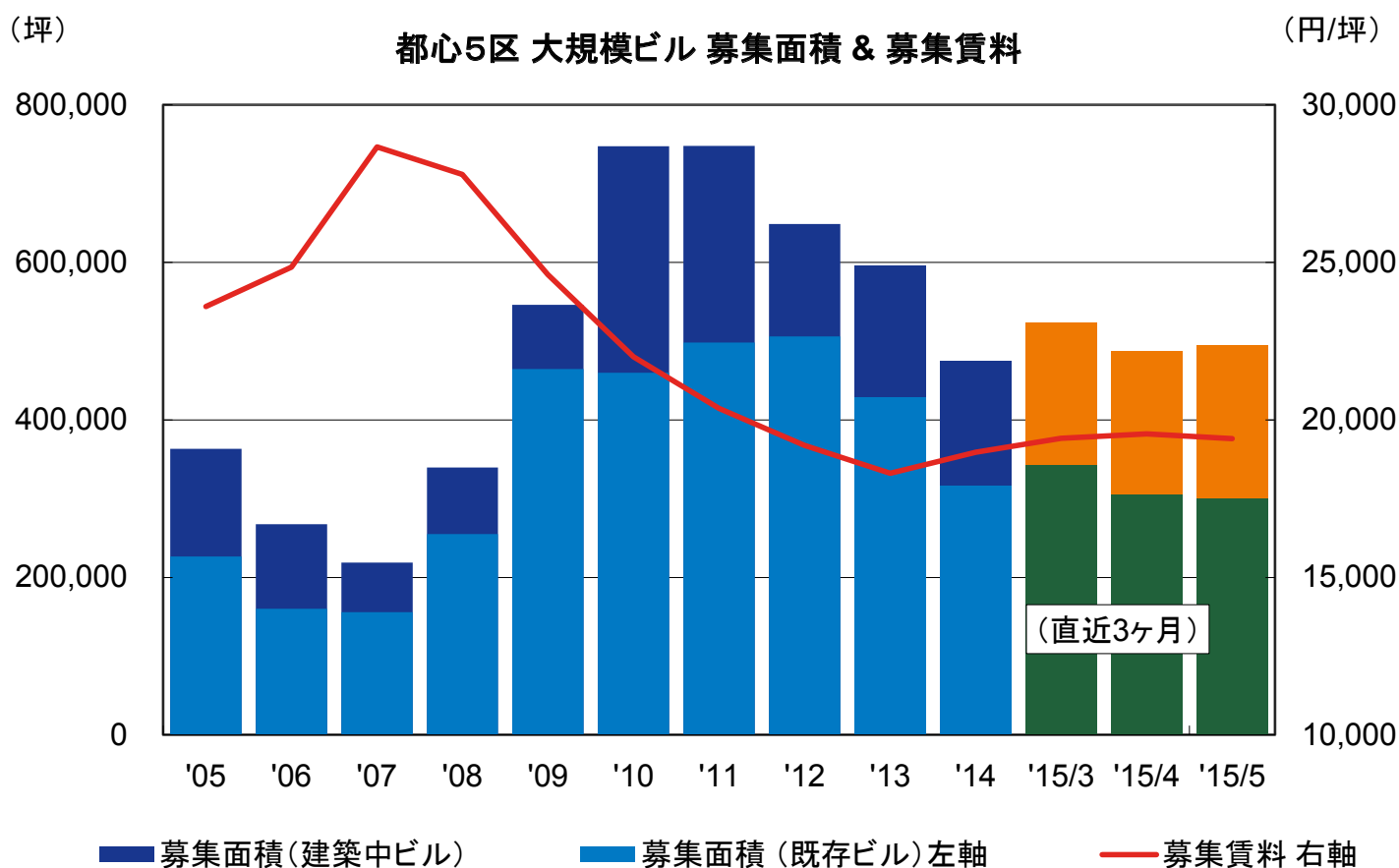
	2015年1月	2015年2月	2015年3月	2015年4月	2015年5月
空室率 (矢印：対前月比較)	3.71%	4.01%	3.82%	3.83%	3.79%
現空面積	192,927坪	210,013坪	200,327坪	199,620坪	197,225坪

東京都心5区 大規模ビル 募集面積 募集賃料

2015年5月末日現在および各年12月31日時点

4ヶ月に達した賃料の横ばい傾向

賃料は再び下落に転じ、19,500円/坪前後での小幅な値動きが続いている。対前年同月比での上昇サイクルは続いているが、対前月比での上昇ペースは停滞傾向にある。競争力のあるビルでは賃料引き上げの動きが広がる一方、立地条件や築年数で競争力の劣るビルは賃料引き上げに動きにくい状況が続き、賃料水準全体の上値を抑えている。

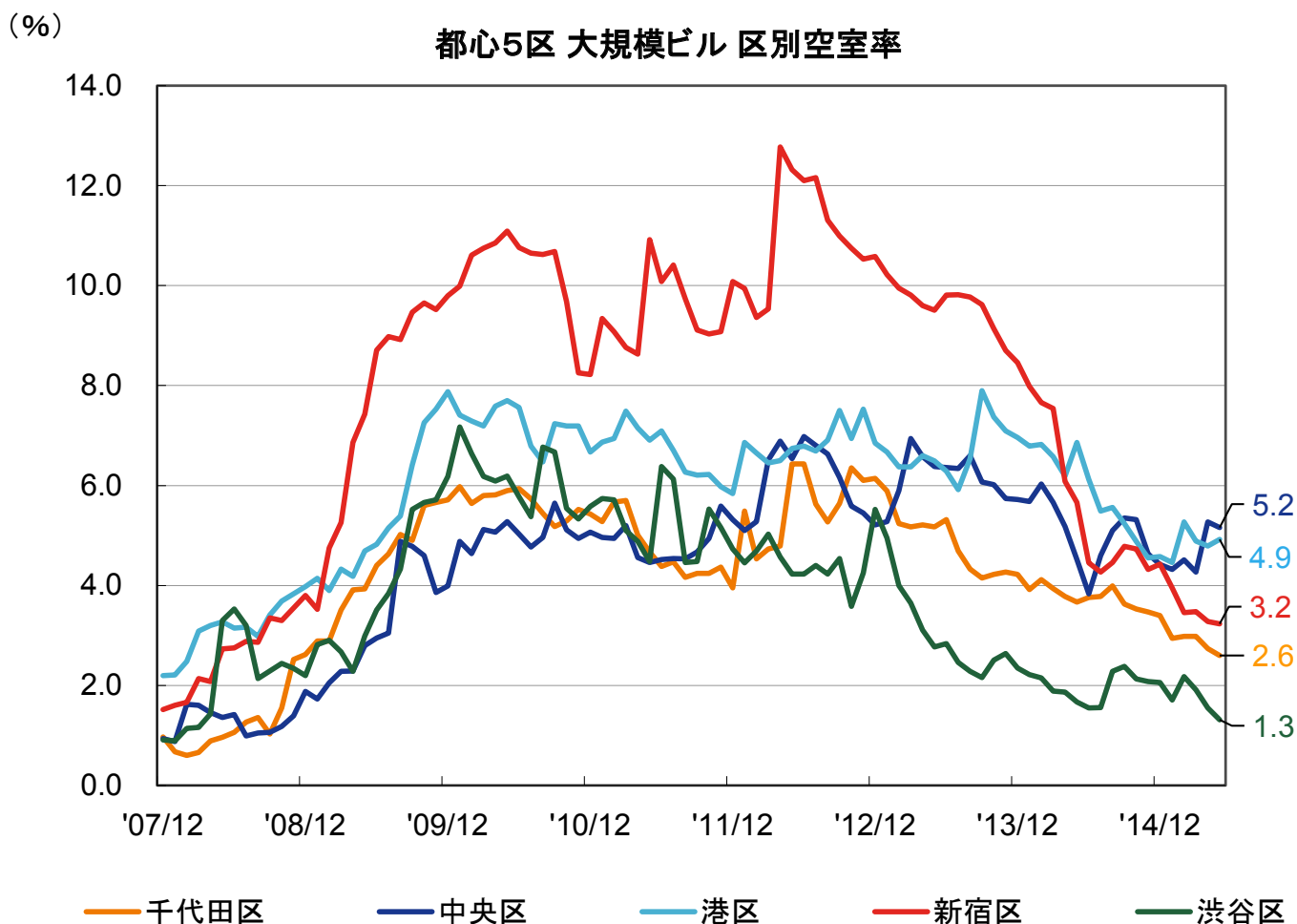


	2015年1月	2015年2月	2015年3月	2015年4月	2015年5月
募集賃料 (矢印: 対前月比較)	19,463円/坪 ↗	19,420円/坪 →	19,411円/坪 →	19,551円/坪 ↗	19,409円/坪 ↘
募集面積	491,756坪	480,393坪	523,223坪	487,797坪	495,129坪

東京都心5区 大規模ビル 区別空室率

“東高・西低”の動きが顕著な区別空室率

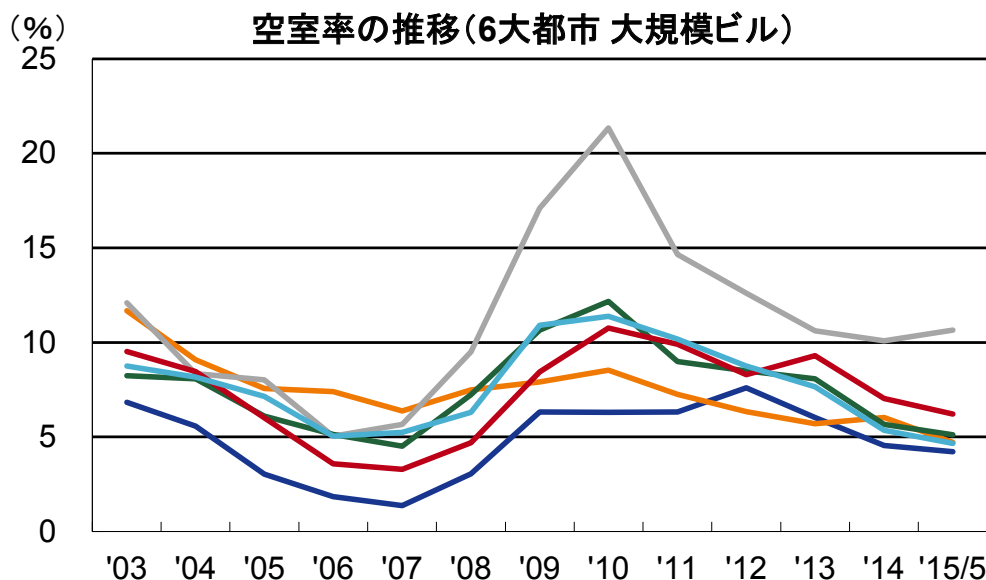
都心5区では下げ止まりの動きを見せる空室率を、区別の動きで比較した。高止まりが続いた「新宿区」で低下傾向が続く一方、「中央区」「港区」は下げ止まりから上昇に転じつつある。西側2区(新宿区、渋谷区)は当面、低水準の新規供給で引き締まった需給バランスが予想されるのに対し、都心3区では新規供給および二次空室の顕在化で需給バランスが緩みやすい。空室率は今後も“東高・西低”が基調となる。



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
 統計開始日 : 1994年1月1日

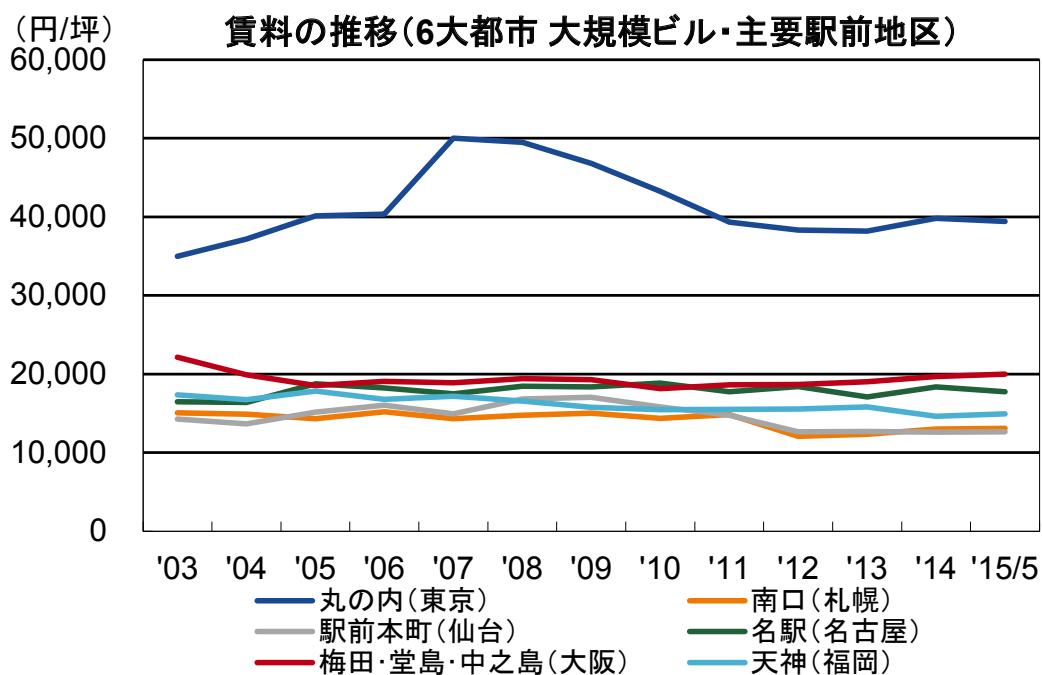
6大都市 空室率 募集賃料(大規模)

2015年5月末日現在および各年12月31日時点



— 東京23区 — 札幌市 — 仙台市 — 名古屋市 — 大阪市 — 福岡市

空室率	東京23区	札幌市	仙台市	名古屋市	大阪市	福岡市
2015/5/31	4.2%	4.7%	10.7%	5.1%	6.2%	4.7%



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)
2015/5/31	39,422円/坪	13,095円/坪	12,667円/坪	17,760円/坪	20,005円/坪	14,943円/坪

マクロ経済状況

GDP成長率 市場予想を上回る2四半期連続のプラス成長

2015年1-3月期の実質GDP成長率は前期比年率プラス3.9%と、事前の市場予想(2.7% QUICK集計)を大きく上回った。2四半期連続のプラス成長であり、国内民需を中心に、民間消費、住宅投資、設備投資のいずれもが増加した。2015年度は原油安の恩恵もあり、国内景気は回復基調が継続するとみられ、ニッセイ基礎研究所では2015年度1.8%、2016年度1.9%と、2年連続で2%近い高成長を予想している。

主要経済指標データ

	2014年度 (実績)	2015年度 (予測)	2016年度 (予測)
実質GDP成長率 (矢印：対前年度比較)	-0.9%	1.8%	1.9%
失業率 (矢印：対前年度比較)	3.5%	3.4%	3.3%

出所：ニッセイ基礎研究所

失業率、有効求人倍率とも改善 雇用情勢は改善基調が継続

4月の完全失業率(労働力調査 総務省)は前月比マイナス0.1ポイントと、1997年4月以来18年ぶりの低水準を記録した。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上昇し、主要労働指標は揃って改善している。景気回復を背景に企業の人手不足感が高まっており、雇用情勢は引き続き改善基調が続くとみられる。

三幸エステート オフィス情報ポータル

三幸エステートは、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>