

※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8月12日

## 三幸エステート、オフィスマーケット 2015年8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7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8月号」を本日、8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8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 3.5%台に低下 需給バランス一層タイトに
- **東京都心5区 大規模ビル 募集面積 募集賃料**  
賃料は3年ぶりで 20,000円/坪台を回復
- **東京都心5区 大規模ビル (築1年未満)新築ビル 空室率**  
新築ビル空室率は既存ビルに比べてかなりの高水準で推移
- **マクロ経済状況**  
4-6月期 GDP は大幅なマイナス成長の予想  
雇用情勢は引き締まった状況が継続

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
	3.54%	0.17ポイント減	20,037円	267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	4.1%	5.1%	9.7%	4.5%	6.1%	4.3%
対前月比	0.1ポイント減	0.3ポイント減	0.4ポイント減	0.4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 広報室 福田・中田  
TEL:03-3564-8089 FAX:03-3564-8040  
pr@sanko-e.co.jp

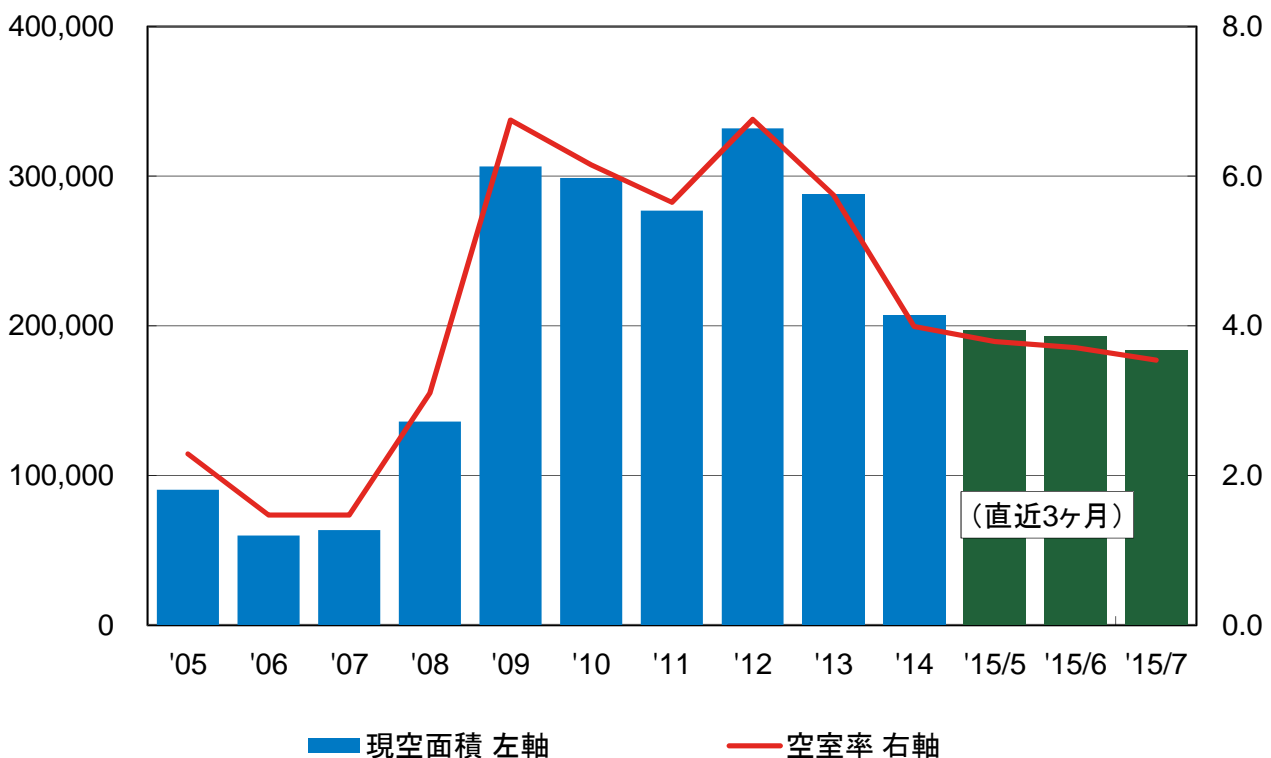
### 東京都心5区 大規模ビル 現空面積 空室率

2015年7月末日現在および各年12月31日時点

#### 空室率3.5%台に低下 需給バランス一層タイトに

空室率は3ヶ月連続で低下し、2009年2月以来の水準となる3.54%に低下した。築浅ビルで空室床解消が進んでいることに加え、新規供給が2ヶ月にわたって途切れていることも背景にある。まとまった面積を確保できる築浅ビルで品薄感が強く、需要は内部増床や一部拡張といった小口需要に広がっている。1フロア面積の比較的小さいビルへも需要が流れ込み、空室率を引き下げる背景ともなっている。

(坪) **都心5区 大規模ビル 現空面積 & 空室率** (%)



	2015年3月	2015年4月	2015年5月	2015年6月	2015年7月
空室率	3.82%	3.83%	3.79%	3.71%	3.54%
(矢印: 対前月比較)	↘	→	→	→	↘
現空面積	200,327坪	199,620坪	197,225坪	193,030坪	184,019坪

# Office Market

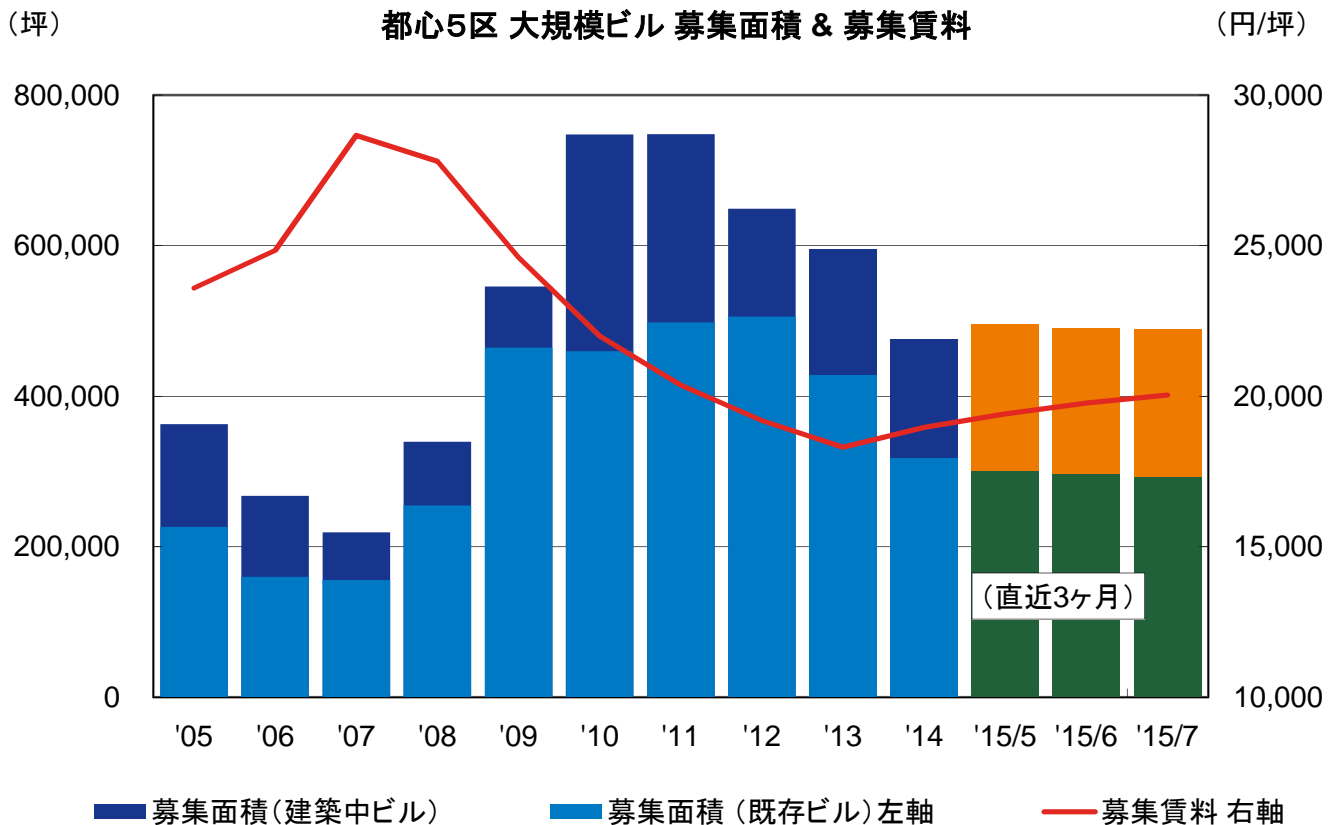
2015年 8月号 東京都心5区 大規模ビル

## 東京都心5区 大規模ビル 募集面積 募集賃料

2015年7月末日現在および各年12月31日時点

### 賃料は3年ぶりで20,000円/坪台を回復

賃料は前月から1.4%上昇し、2012年7月以来となる20,000円/坪台を回復した。空室率低下を背景に賃料上昇が進んでおり、市況回復の認識は貸手側だけでなく、借り手側にも浸透しつつある。新築ビルを中心に強気の募集条件を維持する姿勢が目立ちはじめ、既存ビルでも値引き幅の縮小や募集賃料を引き上げるケースが増えている。



	2015年3月	2015年4月	2015年5月	2015年6月	2015年7月
募集賃料	19,411円/坪	19,551円/坪	19,409円/坪	19,770円/坪	20,037円/坪
(矢印: 対前月比較)	➡	↗	↘	↗	↗
募集面積	523,223坪	487,797坪	495,129坪	490,567坪	488,190坪



# Office Market

2015年 8月号 東京都心5区 大規模ビル

## 東京都心5区 大規模ビル（築1年未満） 新築ビル 空室率

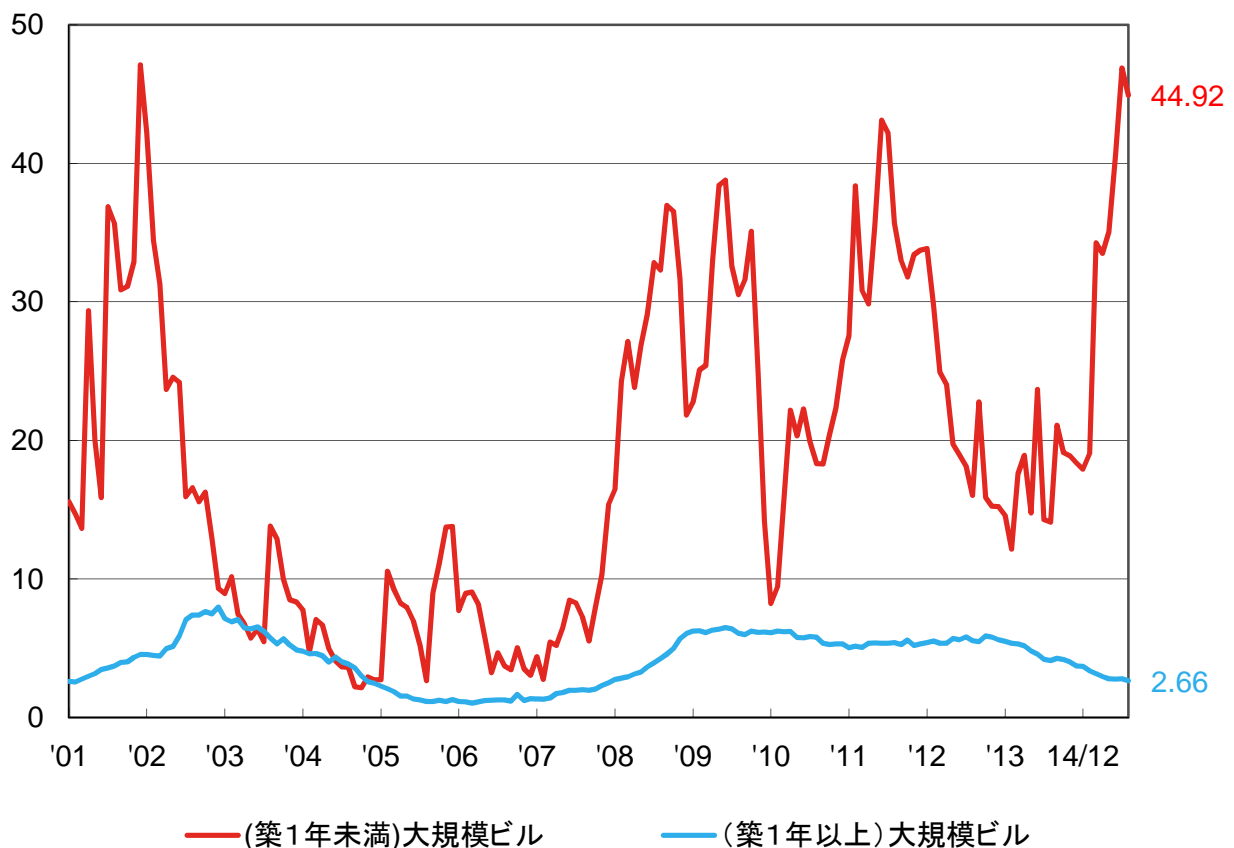
2015年7月末日現在および各年12月31日時点

### 新築ビル空室率は既存ビルに比べてかなりの高水準で推移

大規模ビル全体では空室率の低下傾向が続く中、新築ビル空室率が40%超の高水準に達している。新築ビルではテナント確保に時間をかけてでも、募集条件を維持する姿勢が強まっており、竣工後の稼働率上昇に時間がかかる傾向が顕著に見られる。昨年前半に竣工した稼働率の高いビル複数、築1年を経過し集計対象から外れた影響もあるが、新築ビル空室率は既存ビルに比べてかなり高水準で推移している。

(%)

### 都心5区 大規模ビル（築1年未満）新築ビル 空室率



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

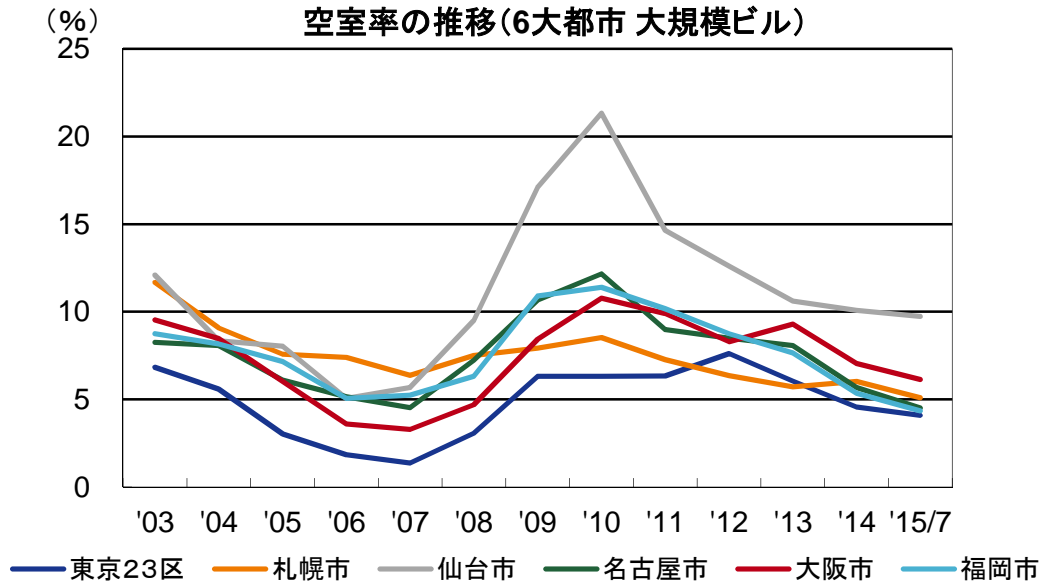
# Office Market

2015年 8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)

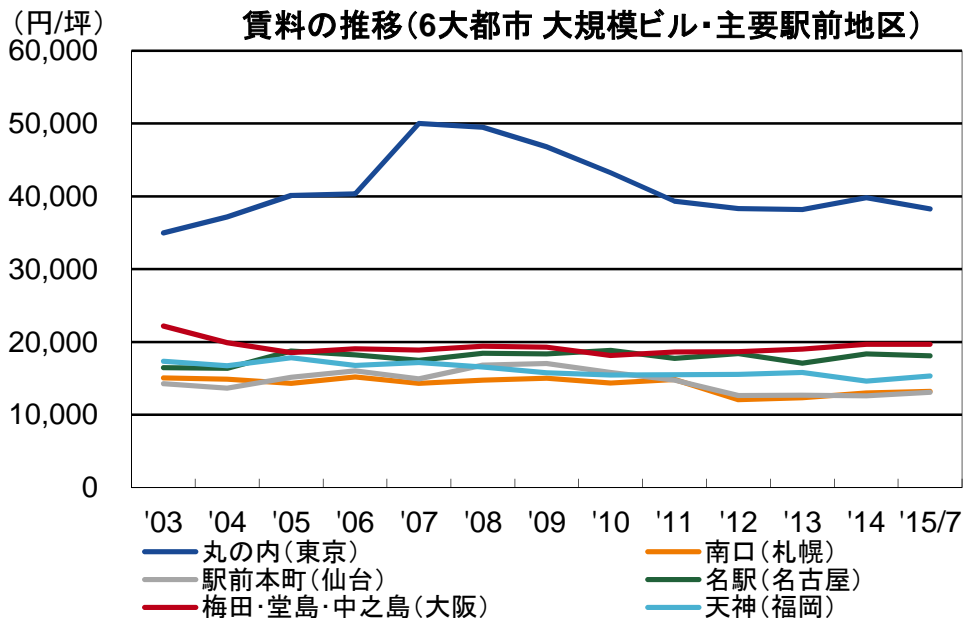
2015年7月末日現在および各年12月31日時点

空室率の推移(6大都市 大規模ビル)



空室率	東京23区	札幌市	仙台市	名古屋市	大阪市	福岡市
2015/7/31	4.1%	5.1%	9.7%	4.5%	6.1%	4.3%

賃料の推移(6大都市 大規模ビル・主要駅前地区)



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)
2015/7/31	38,264円/坪	13,217円/坪	13,083円/坪	18,094円/坪	19,699円/坪	15,343円/坪



### マクロ経済状況

#### 4-6月期GDPは大幅なマイナス成長の予想

ニッセイ基礎研究所によれば、8/17に内閣府から公表される2015年4-6月期の実質GDP成長率は、前期比年率マイナス2.9%の大幅なマイナス成長が予想される。個人消費が予想以上に低迷しており、輸出の減少も成長率を押し下げるとみられる。7-9月期は再びプラス成長が予想されるが、景気は引き続き下振れリスクの高い状況にある。

#### 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

#### 雇用情勢は引き締まった状況が継続

2015年6月の完全失業率(労働力調査 総務省)は前月から0.1ポイント悪化したが、労働参加率上昇による労働力人口増加の影響が大きく、内容的には良好といえる。求人動向(厚生労働省)は有効求人倍率、その先行指標である新規求人倍率とも前月と変わらず、逼迫感の強い労働需給の状況に変わりはない。

### 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>