

※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9月10日

三幸エステート、オフィスマーケット 2015年9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8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9月号」を本日、9月10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9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4ヶ月連続低下だが、低下ペースは緩やかに
- **東京都心5区 大規模ビル 募集面積 募集賃料**
賃料は3ヶ月連続上昇 20,000円/坪台が継続
- **東京都心5区 大規模ビル 築年数別空室率**
築浅から築年数の経過したビルへと拡大する需要
- **マクロ経済状況**
日本経済は急減速 景気は下振れリスクが上昇
雇用情勢は一段と引き締まった状況へ

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
	3.51%	0.03ポイント減	20,074円	37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	4.0%	5.0%	9.8%	4.8%	6.3%	4.3%
対前月比	0.1ポイント減	0.1ポイント減	0.1ポイント増	0.3ポイント増	0.1ポイント増	増減なし

* 前月の大阪市空室率に修正がありました。詳細は、別添「修正表」をご覧ください。

*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

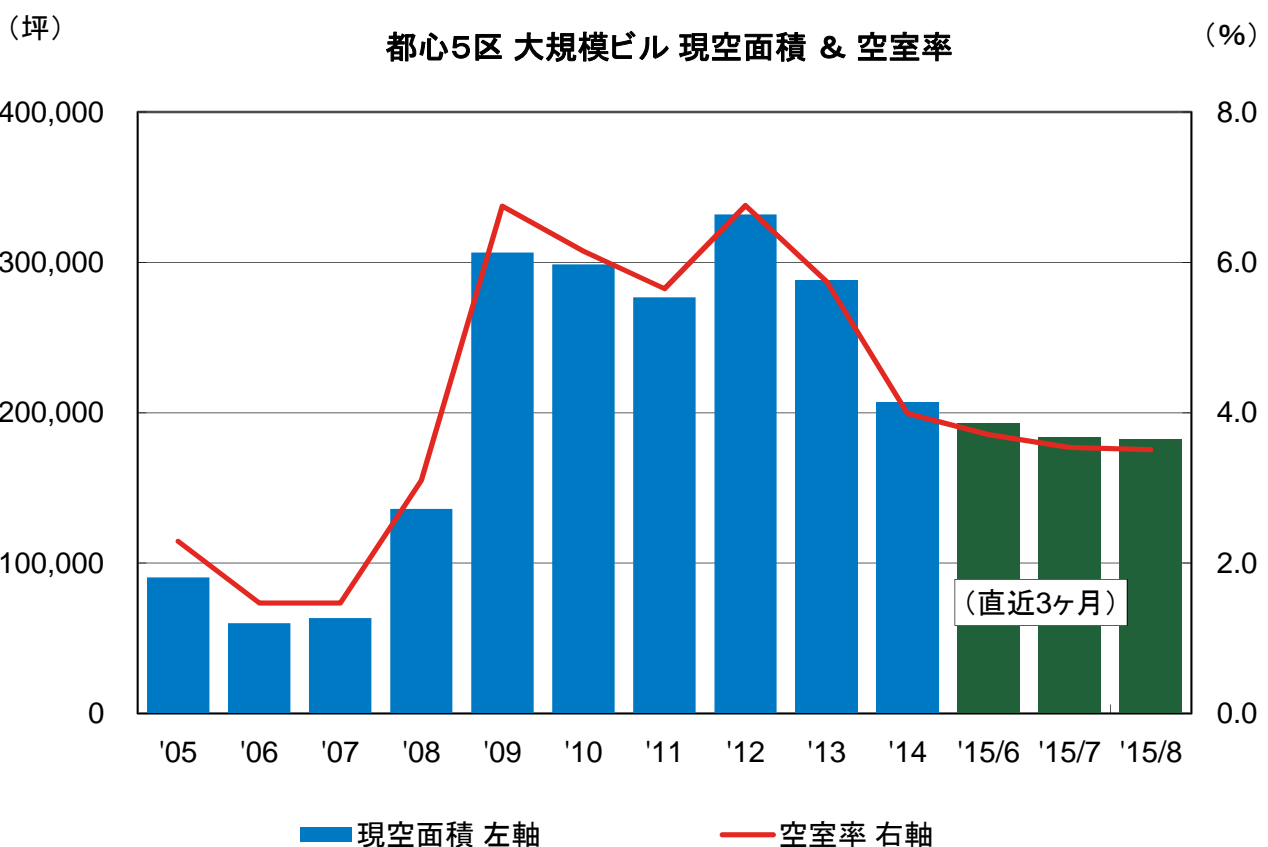
三幸エステート株式会社 広報室 福田・中田
TEL:03-3564-8089 FAX:03-3564-8040
pr@sanko-e.co.jp

東京都心5区 大規模ビル 現空面積 空室率

2015年8月末日現在および各年12月31日時点

空室率4ヶ月連続低下だが、低下ペースは緩やかに

空室率は前月比マイナス0.03ポイントと、4ヶ月連続で低下した。堅調なオフィス需要を背景に空室床解消が進む一方で、二次空室の顕在化も目立ち始め、今後は需給バランスが均衡に向かう可能性もある。



	2015年4月	2015年5月	2015年6月	2015年7月	2015年8月
空室率	3.83%	3.79%	3.71%	3.54%	3.51%
(矢印：対前月比較)	➡	➡	➡	➡	➡
現空面積	199,620坪	197,225坪	193,030坪	184,019坪	182,780坪

Office Market

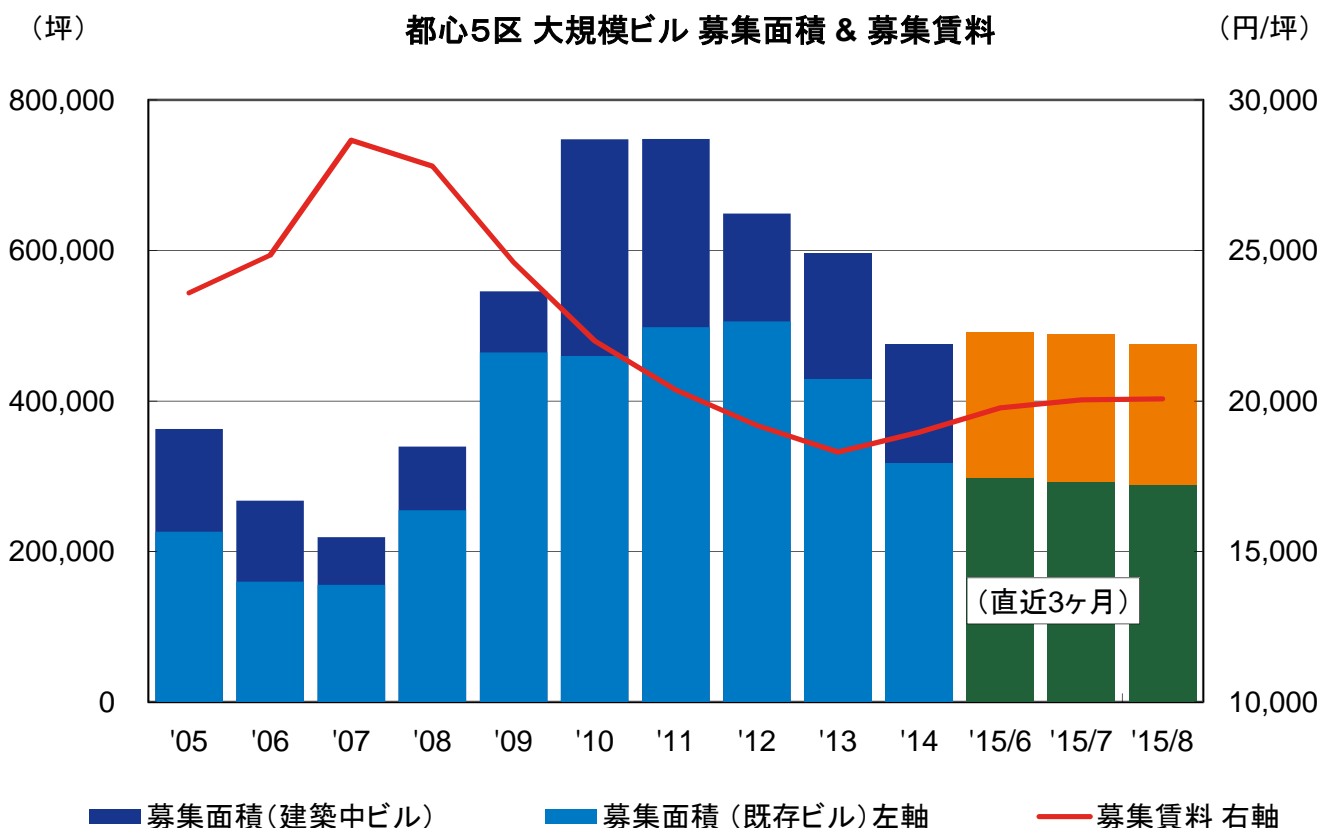
2015年9月号 東京都心5区 大規模ビル

東京都心5区 大規模ビル 募集面積 募集賃料

2015年8月末日現在および各年12月31日時点

賃料は3ヶ月連続上昇 20,000円/坪台が継続

賃料は前月から微増となり、2ヶ月連続で20,000円/坪台を記録した。オフィス需要の拡大で貸手市場の認識が広がっており、築浅大規模ビルを中心に、募集賃料を押し上げる要因となっている。



	2015年4月	2015年5月	2015年6月	2015年7月	2015年8月
募集賃料	19,551円/坪	19,409円/坪	19,770円/坪	20,037円/坪	20,074円/坪
(矢印: 対前月比較)	➡	➡	➡	➡	➡
募集面積	487,797坪	495,129坪	490,567坪	488,190坪	474,874坪

Office Market

2015年 9月号 東京都心5区 大規模ビル

東京都心5区 大規模ビル 築年数別空室率

2015年8月末日現在および各年12月31日時点

築浅から築年数の経過したビルへと拡大する需要

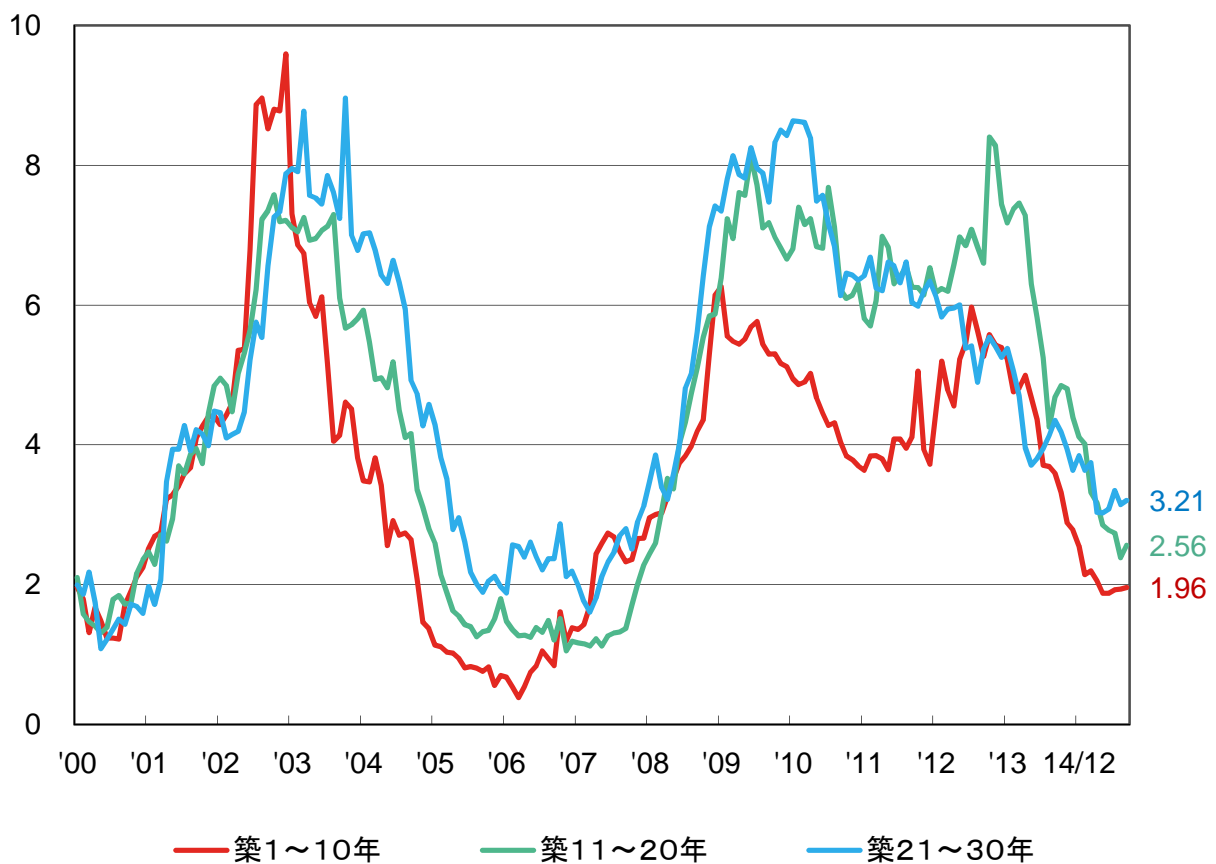
既存ビルの中で“築浅ビル”とも呼ばれる「築1～10年」は、2%前後の空室率が半年間続き、下げ止まりの様相を呈し始めた。まとまった面積が確保できる空室床は選択肢が限られ、結果として、築年数の経過したビルへと需要が拡大する動きが見られる。

「築11～20年」は、過去1年でマイナス2.12ポイントと、3グループで最大の低下幅を記録した。直近では2%台半ばまで低下し、こちらも空室率は下げ止まりの動きを見せ始めている。

対照的に「築21～30年」は、過去1年でマイナス1.14ポイントと、3グループでは最も下げ幅が小さい。「築11～20年」でさらに品薄感が強まれば、築年数が経過したビルへ需要が広がる可能性がある。

(%)

都心5区 大規模ビル 築年数別空室率



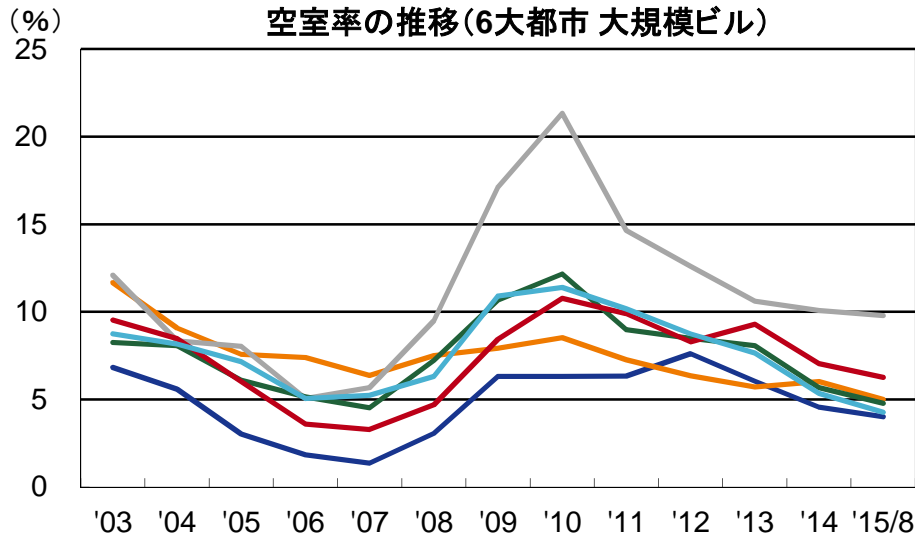
東京都心5区 : 千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区
大規模ビル : 基準階貸室面積200坪以上の賃貸オフィスビル
統計開始日 : 1994年1月1日

Office Market

2015年 9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)

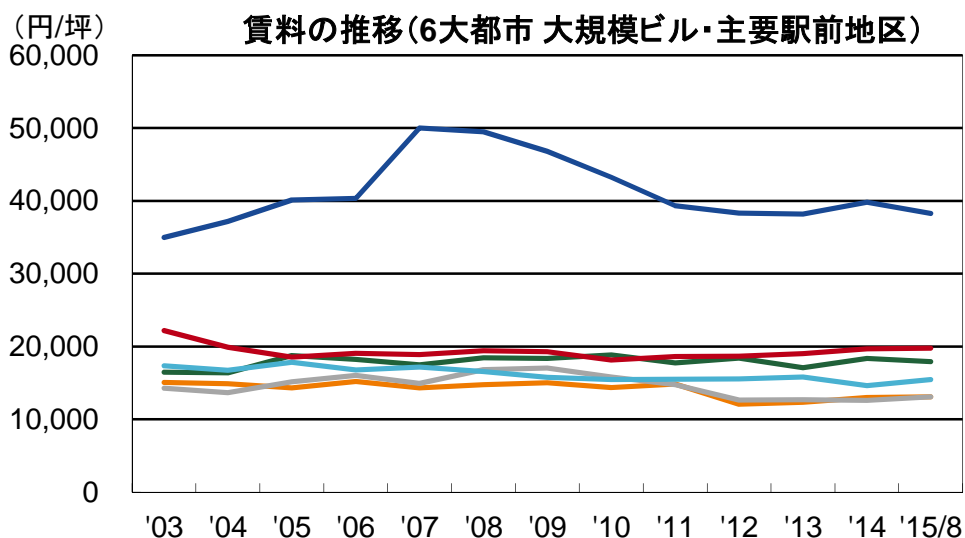
2015年8月末日現在および各年12月31日時点



— 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
2015/8/31	4.0%	5.0%	9.8%	4.8%	6.3%	4.3%

* 前月の大阪市空室率に修正がありました。詳細は、別添「修正表」をご覧ください。



— 丸の内(東京) — 南口(札幌) — 名駅(名古屋) — 梅田・堂島・中之島(大阪) — 駅前本町(仙台) — 天神(福岡)

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)
2015/8/31	38,264円/坪	13,081円/坪	13,083円/坪	17,902円/坪	19,772円/坪	15,446円/坪



Office Market

2015年 9月号 マクロ経済状況

マクロ経済状況

日本経済は急減速 景気は下振れリスクが上昇

2015年4-6月期の実質GDP成長率改定値は前期比年率マイナス1.2%と、3四半期ぶりでマイナスに転じた。海外経済の減速を背景とする輸出落ち込みに加えて、民間消費も減少しており、景気は当面下振れリスクの高い状況となった。ニッセイ基礎研究所によるGDP成長率予想は2015年度が1.8%から1.1%、2016年度は1.9%から1.8%へと、それぞれ下方修正されている。

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%	1.1%	1.8%
失業率 (矢印: 対前年度比較)	3.5%	3.3%	3.1%

出所:ニッセイ基礎研究所

雇用情勢は一段と引き締まった状況へ

7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、それぞれ1992年以来となる高水準に達している。主要労働指標は揃って改善を記録しており、労働需給は引き締まった状況が続いている。

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>

報道関係各位

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

E-MAIL：pr@sanko-e.co.jp

修正表

8月12日付けで発表しましたリリース「オフィスマーケット 2015年8月号」の記載内容を下記の通り修正いたしました。

皆様には多大なるご迷惑をお掛けしますこと、心よりお詫び申し上げます。

つきましては、下記、修正表をご確認いただき、適宜、訂正いただけますと幸いです。

改めまして、お手数をお掛けしまことに申し訳ございませんでした。

また、何かご質問等ございましたら、何なりとお申し付けください。

今後ともよろしく願いいたします。

記

■対象リリース

8月12日付け「オフィスマーケット 2015年8月号」

■修正内容

該当箇所	(修正前)	(修正後)
大阪市 空室率 (カバーレター、P4)	6.1%	6.2%
大阪市 空室率 対前月比 (カバーレター)	0.2ポイント減	0.1ポイント減

以上