

※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10月14日

## 三幸エステート、オフィスマーケット 2015年10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9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10月号」を本日、10月14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10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 背景に新規供給の少なさ
- **東京都心5区 大規模ビル 募集面積 募集賃料**  
賃料は低下に転じ 再び20,000円/坪を下回る水準へ
- **東京都心5区 大規模ビル 成約面積**  
横ばいから低下に向かう兆しも現れた成約面積
- **マクロ経済状況**  
日本経済は「踊り場」入りの様相 「景気後退」リスクも  
雇用情勢は引き続き良好 有効求人倍率23年ぶりの高水準

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
	3.39%	0.12ポイント減	19,652円	422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	3.9%	4.9%	9.9%	4.5%	6.5%	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ポイント減	0.2ポイント増	増減なし

\*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

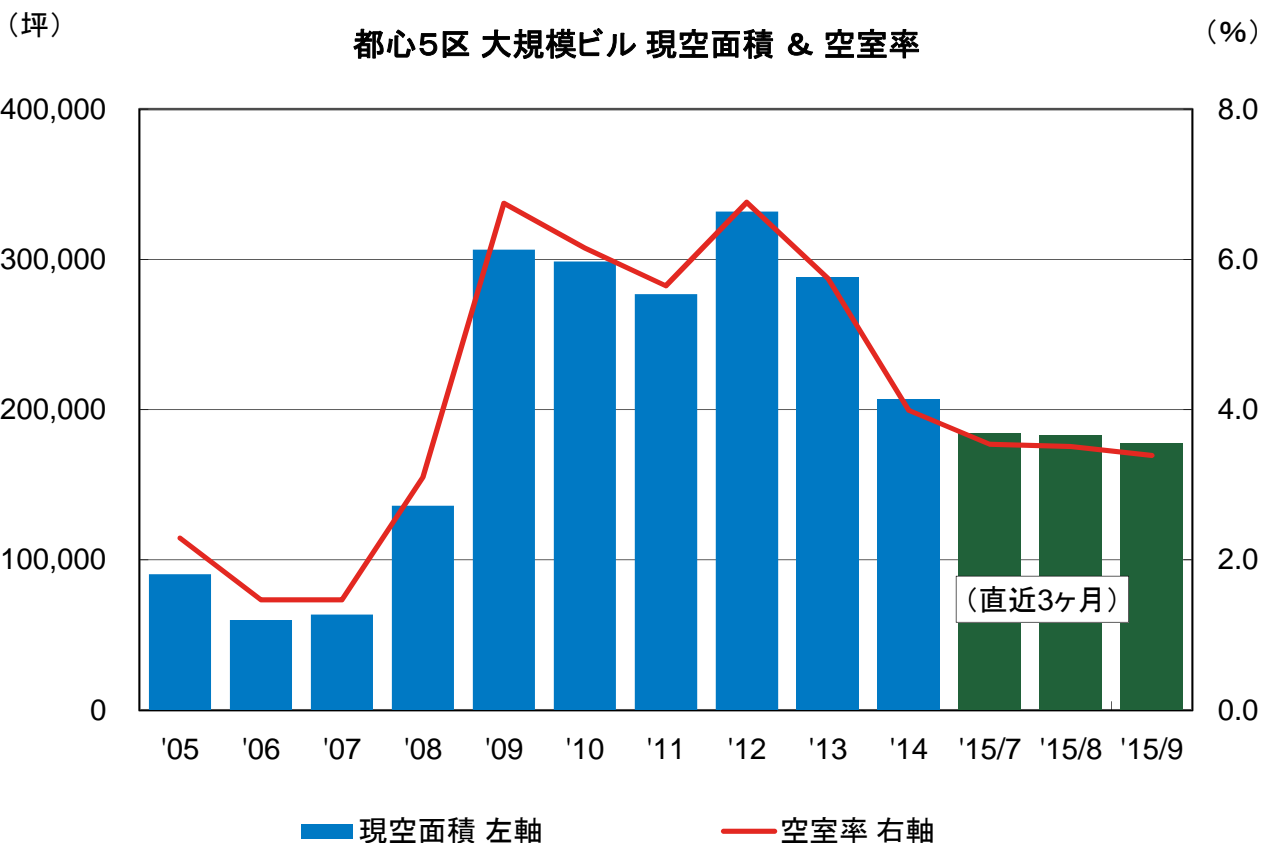
三幸エステート株式会社 広報室 福田・中田  
TEL:03-3564-8089 FAX:03-3564-8040  
pr@sanko-e.co.jp

### 東京都心5区 大規模ビル 現空面積 空室率

2015年9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 背景に新規供給の少なさ

空室率は5ヶ月連続で低下し、2009年2月以来となる3%台前半を記録した。需給バランス改善は進んでいるが、内容的には今年5月以降の新規供給が低水準に止まっている影響が大きい。直近数ヶ月間での空室率低下は、需要の伸びよりも新規供給の少なさが背景にある点には注意する必要がある。



	2015年5月	2015年6月	2015年7月	2015年8月	2015年9月
空室率	3.79%	3.71%	3.54%	3.51%	3.39%
(矢印: 対前月比較)	➡	➡	↘	➡	↘
現空面積	197,225坪	193,030坪	184,019坪	182,780坪	177,508坪

# Office Market

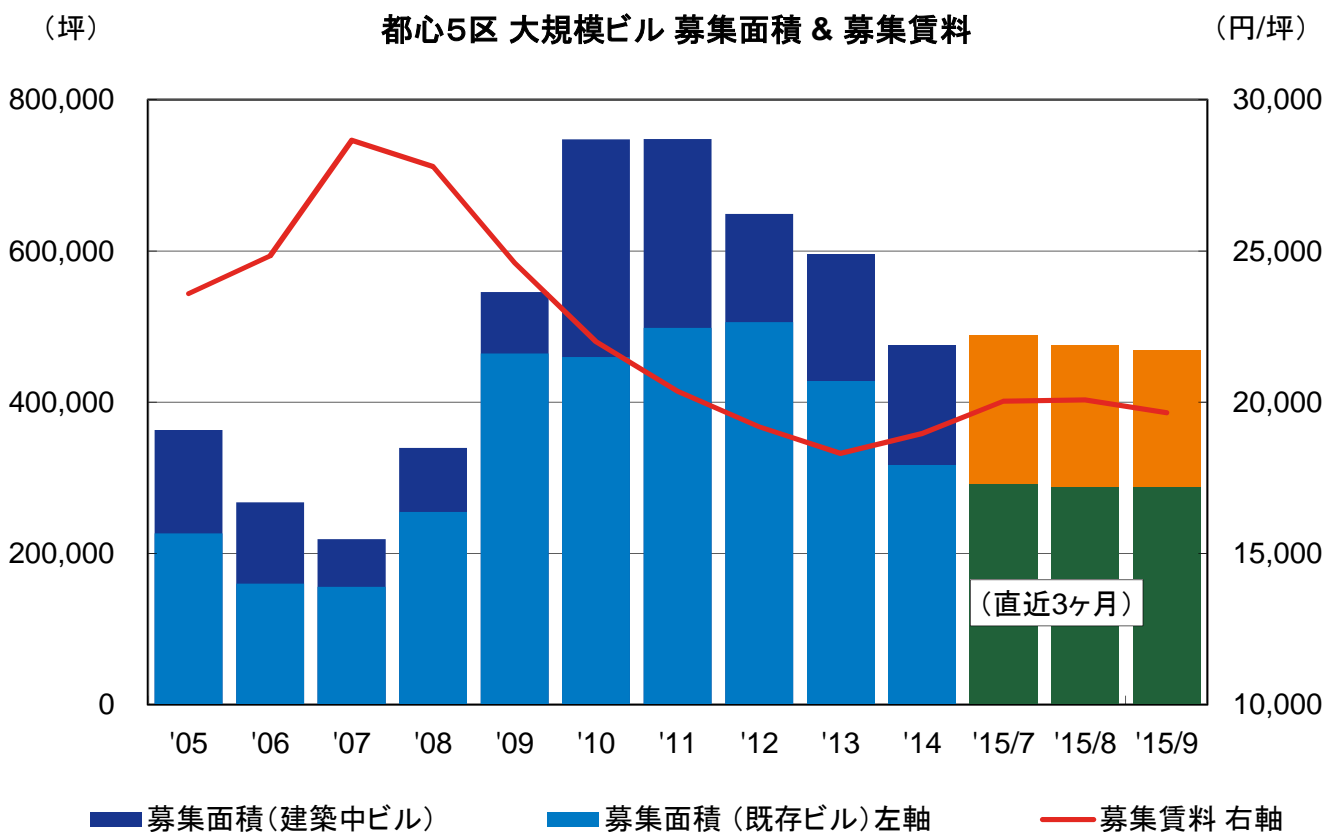
2015年 10月号 東京都心5区 大規模ビル

## 東京都心5区 大規模ビル 募集面積 募集賃料

2015年9月末日現在および各年12月31日時点

### 賃料は低下に転じ 再び20,000円/坪を下回る水準へ

賃料は前月から2.1%低下し、3ヶ月ぶりで再び20,000円/坪を割り込んだ。空室率が3%台前半まで低下する一方で、市況は依然として本格的な回復に至っていない。築浅ビルを中心とする競争力の高いビルでは賃料上昇の動きも広がりつつあるが、築年数や立地条件で競争力が劣るビルには市況回復の動きは広がっていない。賃料は上昇傾向を保っているものの、小幅な上下を繰り返している。



	2015年5月	2015年6月	2015年7月	2015年8月	2015年9月
募集賃料 (矢印: 対前月比較)	19,409円/坪 ↓	19,770円/坪 ↑	20,037円/坪 ↑	20,074円/坪 →	19,652円/坪 ↓
募集面積	495,129坪	490,567坪	488,190坪	474,874坪	468,864坪



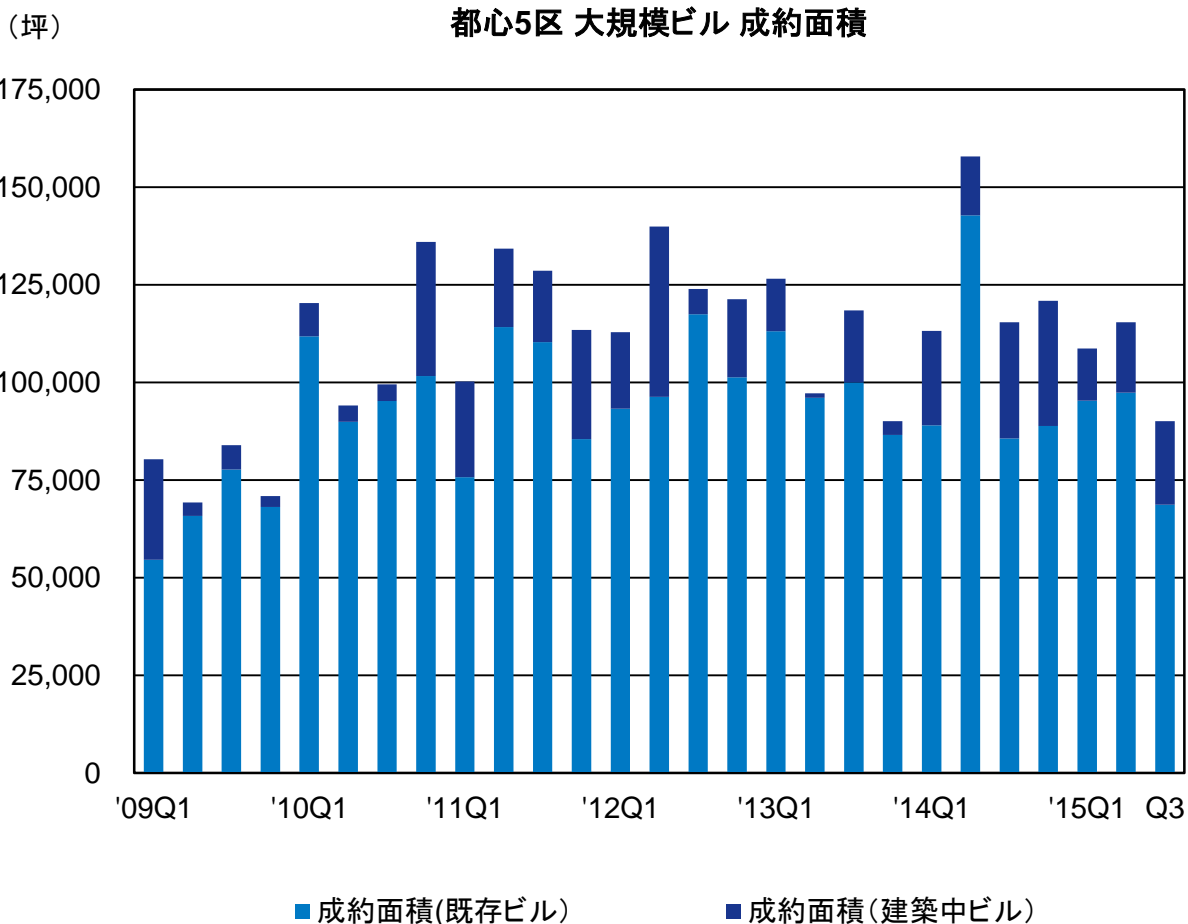
# Office Market

2015年 10月号 東京都心5区 大規模ビル

## 東京都心5区 大規模ビル成約面積

### 横ばいから低下に向かう兆しも現れた成約面積

賃貸オフィス市場の“活況度”を測る尺度として、募集床の成約水準を示す成約面積がある。四半期集計で見た場合、金融危機の影響が残る2009年を底に需要回復は進んだが、2014年第2四半期のピーク以降、横ばいから緩やかな低下に向かう兆しも見られる。直近の2015年第3四半期は既存ビルの成約面積が2009年以来の低水準に止まっており、空室率低下の背後でオフィス需要は伸び悩みの様相を呈している。



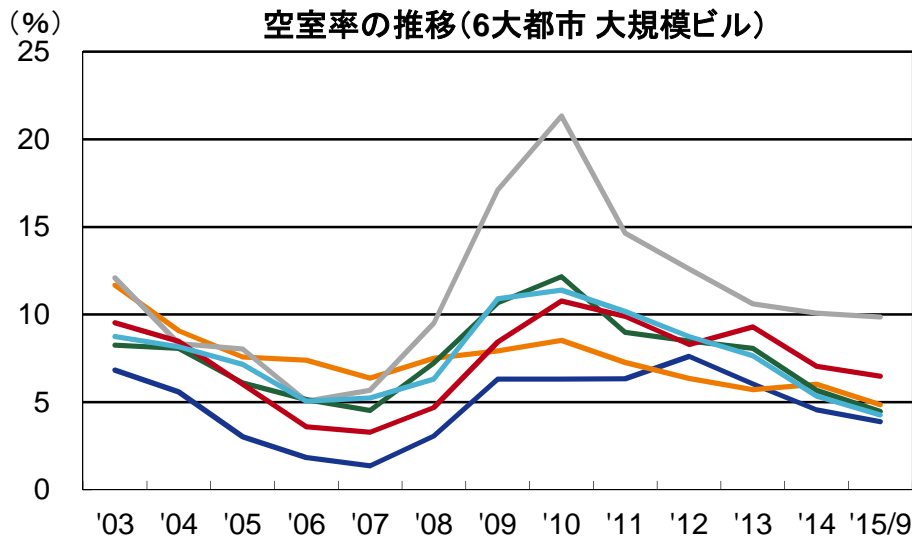
東京都心5区 : 千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区  
大規模ビル : 基準階貸室面積200坪以上の賃貸オフィスビル  
統計開始日 : 1994年1月1日

# Office Market

2015年 10月号 全国6大都市オフィスビルマーケットデータ

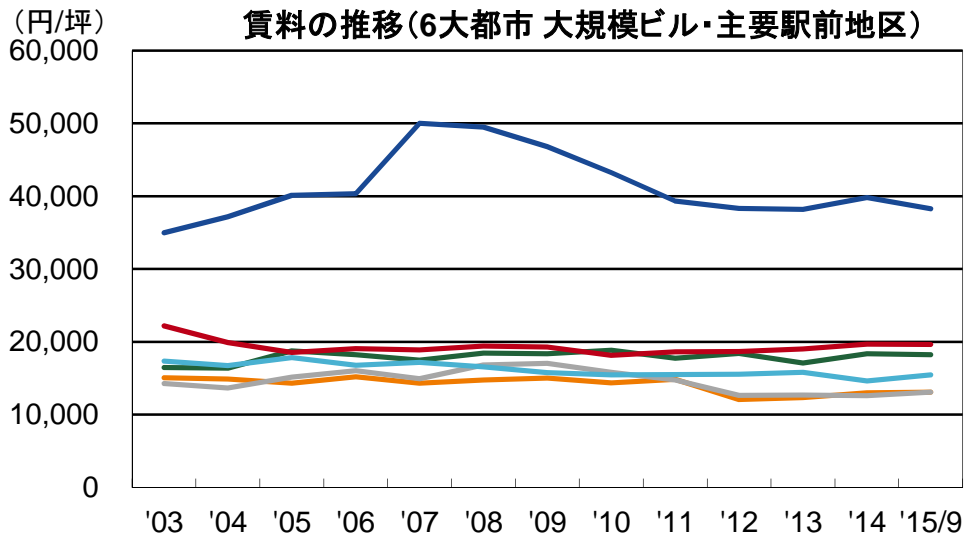
## 6大都市 空室率 募集賃料(大規模)

2015年9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
2015/9/30	3.9%	4.9%	9.9%	4.5%	6.5%	4.3%



— 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)

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)
2015/9/30	38,264円/坪	13,081円/坪	13,083円/坪	18,240円/坪	19,626円/坪	15,446円/坪



# Office Market

2015年 10月号 マクロ経済状況

## マクロ経済状況

### 日本経済は「踊り場」入りの様相「景気後退」リスクも

2015年4-6月期GDP成長率(二次速報)が大幅なマイナスを記録したことで(前期比年率マイナス1.2%)、日本経済は「踊り場」入りした、との見方が強まっている。今後は個人消費、輸出が回復し、日本経済はゆるやかに持ち直すと期待されるが、「景気後退」局面入りのリスクも存在している。

### 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%	1.1%	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

### 雇用情勢は引き続き良好 有効求人倍率23年ぶりの高水準

2015年8月の完全失業率(労働力調査 総務省)は前月比0.1ポイント悪化したが、依然として低水準に変わりなく、労働需給は引き締まった状況が続いている。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とも前月比で0.02ポイント上昇し、それぞれ23年ぶりの高水準に達している。

## 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。月刊

### <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5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四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>