

※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 — 2014年11月13日

三幸エステート、オフィスマーケット 2014年11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、2014年10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2014年11月号」を本日、11月13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

<2014年11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2ヶ月連続低下 拡張・移転需要は拡大傾向
- **東京都心5区 大規模ビル 募集面積 募集賃料**
賃料も上昇を記録 市況は緩やかな改善が継続
- **東京都心5区 大規模ビル 募集賃料 対前年同月比**
マーケットサイクル 6年ぶりに上昇局面入り
- **マクロ経済状況**
緩やかなペースにとどまる消費税増税後の景気回復
改善の続いた雇用環境に出始めた頭打ちの兆し

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
	4.33%	0.18ポイント減	18,914円	66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	4.7%	5.6%	10.3%	6.1%	7.4%	5.5%
対前月比	0.1ポイント減	0.3ポイント減	0.3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
TEL:03-3564-8089 FAX:03-3564-8040
pr@sanko-e.co.jp

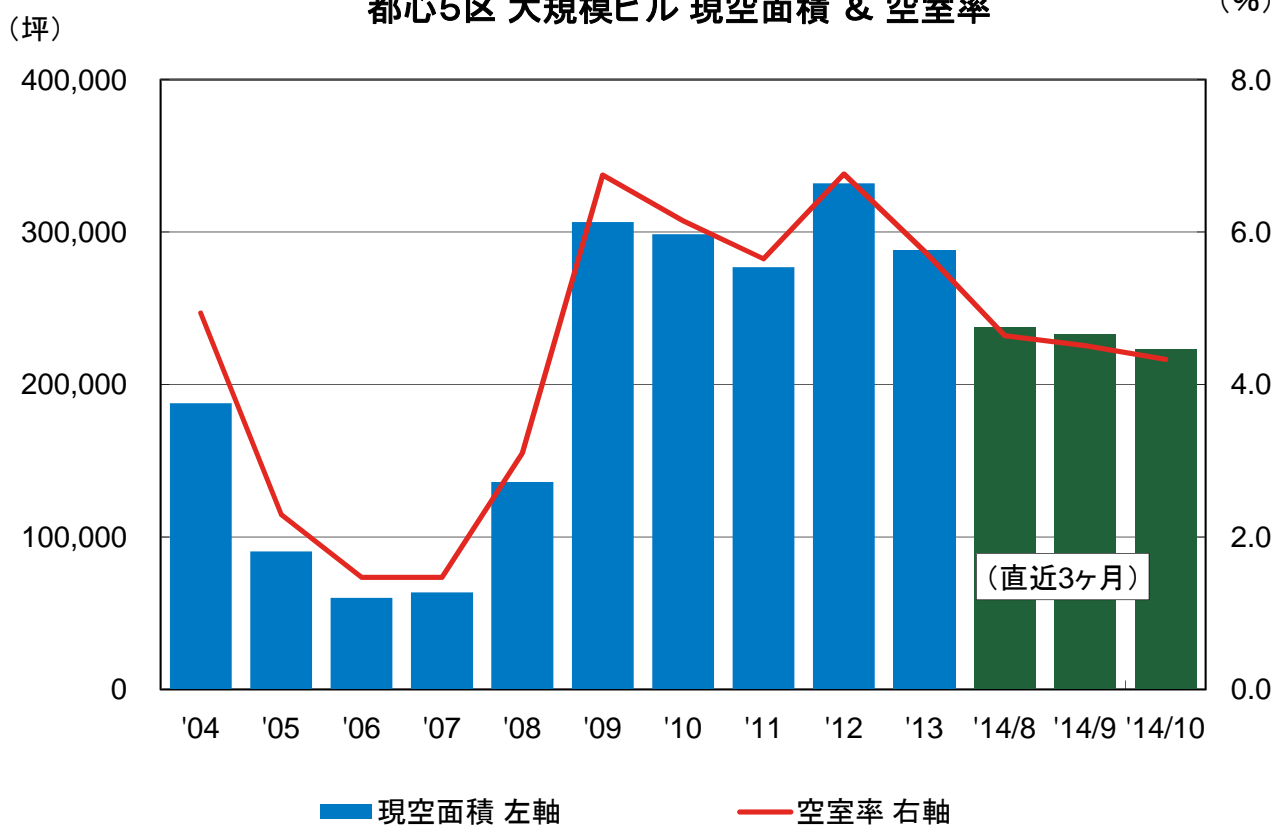
東京都心5区 大規模ビル 現空面積 空室率

2014年10月末日現在および各年12月31日時点

空室率2ヶ月連続低下 拡張・移転需要は拡大傾向

空室率は2ヶ月連続で低下し、3ヶ月ぶりに4%台前半まで改善した。景気回復も背景に企業の拡張・移転需要は拡大傾向にある。現空面積も2009年6月以来の水準まで低下し、低水準の続く新規供給が新築・築浅ビルでの品薄感をさらに強めている。まとまった面積を必要とする需要が、既存ビルから建築中ビルへシフトする動きも見られ、建築中ビルにおける成約面積の伸びが顕著になっている。

都心5区 大規模ビル 現空面積 & 空室率



	2014年6月	2014年7月	2014年8月	2014年9月	2014年10月
空室率	4.49%	4.39%	4.64%	4.51%	4.33%
(矢印: 対前月比較)	↓	↓	↑	↓	↓
現空面積	230,387坪	225,444坪	237,754坪	233,315坪	223,281坪

Office Market

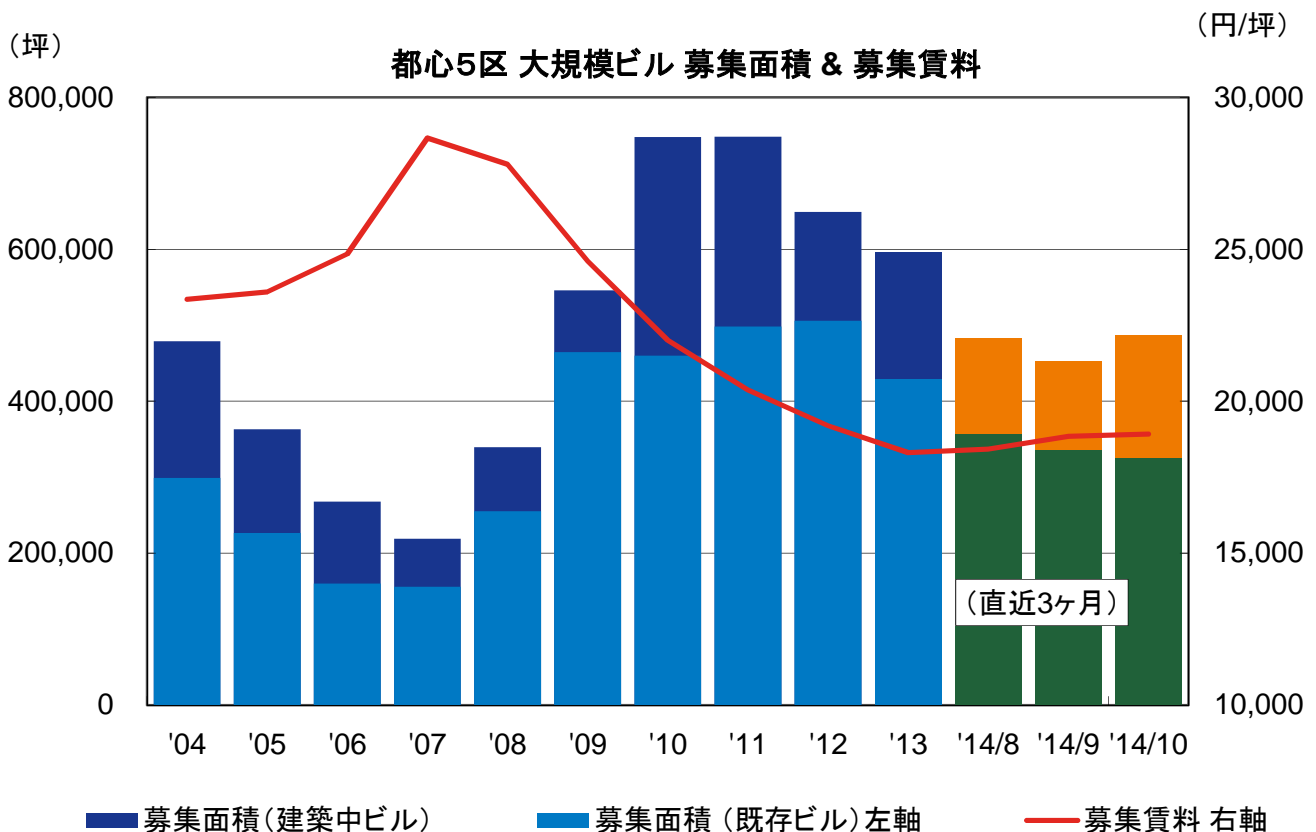
2014年 11月号 東京都心5区 大規模ビル

東京都心5区 大規模ビル 募集面積 募集賃料

2014年10月末日現在および各年12月31日時点

賃料も上昇を記録 市況は緩やかな改善が継続

賃料も2ヶ月連続で改善が進んだ。競争力のあるビルで賃料値上げの動きが着実に浸透しつつある。募集面積は既存ビルが6ヶ月連続で減少する一方、建築中ビルでは2016年竣工予定の大型プロジェクトが算入され、大幅増となった。来年以降の新規供給拡大で、募集面積は今後も建築中ビルを中心に増加が予想される。2011年以降、減少傾向の続いた募集面積だが、今後は下げ止まりから増加に向かう可能性もある。



	2014年6月	2014年7月	2014年8月	2014年9月	2014年10月
募集賃料 (矢印: 対前月比較)	18,517円/坪 ↗	18,642円/坪 ↗	18,425円/坪 ↘	18,848円/坪 ↗	18,914円/坪 →
募集面積	512,687坪	492,442坪	482,245坪	452,256坪	486,414坪

Office Market

2014年 11月号 東京都心5区

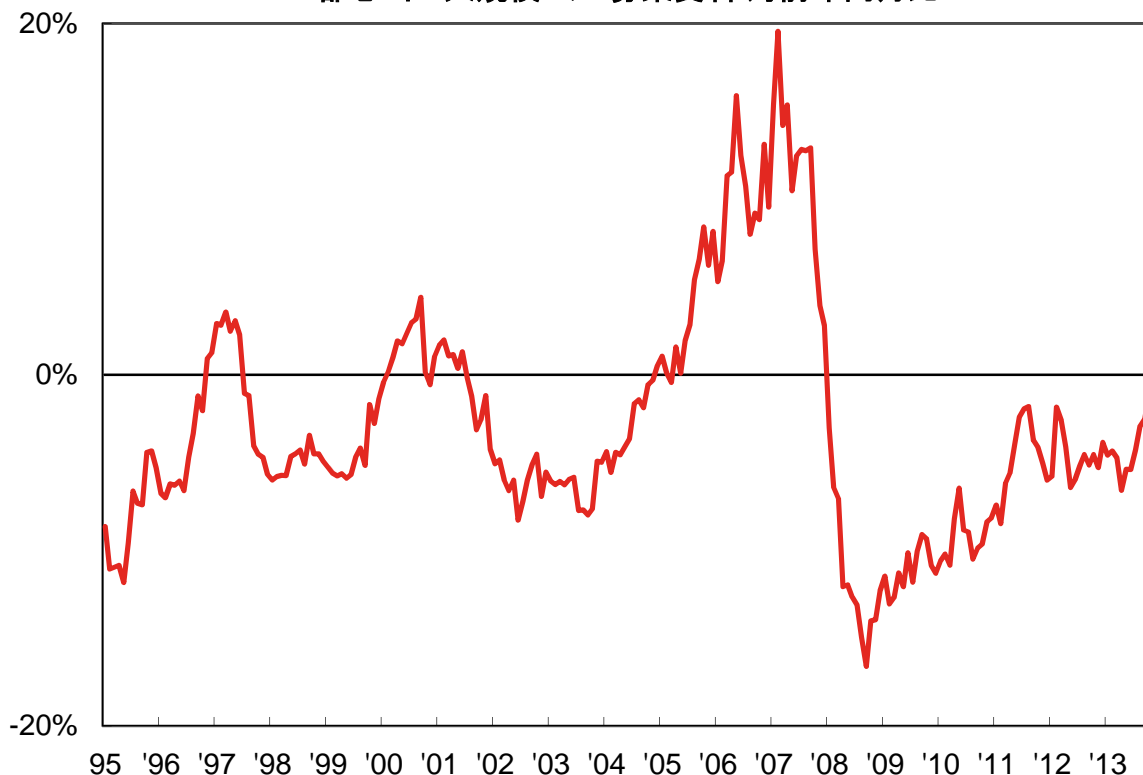
東京都心5区 大規模ビル募集賃料 対前年同月比

2014年10月末日現在および各年12月31日時点

マーケットサイクル 6年ぶりに上昇局面入り

賃料の対前年同月比は2008年11月以来、71ヶ月ぶりでプラスへ転じた。過去2回の下落局面の期間、31ヶ月（1998年6月～2000年12月）41ヶ月（2002年6月～2005年10月）との比較でも、今回は下降局面の期間が極めて長かった。グラフからはピーク時の高い“山”、その後の深い“谷”を経て、ようやく上昇局面入りした状況が読み取れる。

都心5区 大規模ビル 募集賃料 対前年同月比



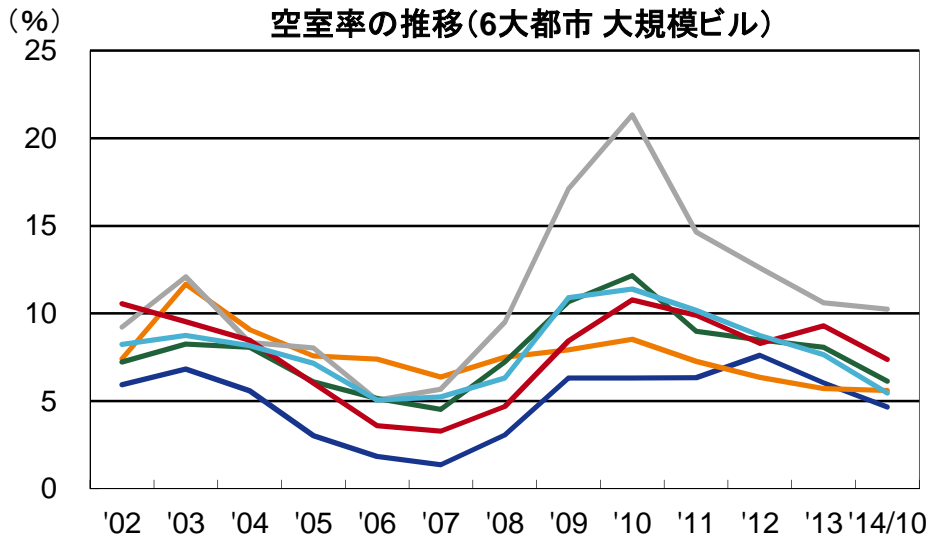
東京都心5区：千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区
大規模ビル：基準階貸室面積200坪以上の賃貸オフィスビル

Office Market

2014年 11月号 全国6大都市オフィスビルマーケットデータ

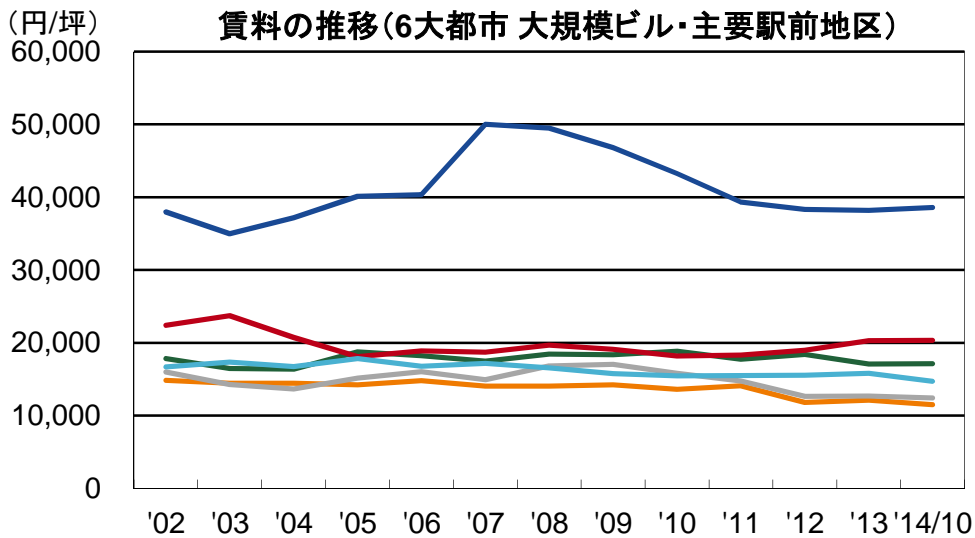
6大都市 空室率 募集賃料(大規模)

2014年10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
2014/10/31	4.7%	5.6%	10.3%	6.1%	7.4%	5.5%



— 丸の内(東京) — 駅前通(札幌) — 駅前本町(仙台) — 名駅(名古屋) — 梅田(大阪) — 天神(福岡)

賃料	丸の内(東京)	駅前通(札幌)	駅前本町(仙台)	名駅(名古屋)	梅田(大阪)	天神(福岡)
2014/10/31	38,586円/坪	11,515円/坪	12,417円/坪	17,115円/坪	20,336円/坪	14,732円/坪

Office Market

2014年 11月号 マクロ経済状況

マクロ経済状況

緩やかなペースにとどまる消費税増税後の景気回復

実質GDP成長率は7-9月期に続き、10-12月期もプラスを維持するとみられる。民間消費、設備投資が引き続き成長率を押し上げる一方、駆け込み需要の反動によるマイナス影響も長引いており、景気の実勢は依然として消費税増税前を下回る状態に止まっている。

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)	0.3%	1.1%	1.3%
失業率 (矢印：対前年度比較)	3.7%	3.8%	3.7%

出所：ニッセイ基礎研究所

改善の続いた雇用環境に出始めた頭打ちの兆し

9月の完全失業率(労働力調査 総務省)は前月比で0.1ポイント上昇、有効求人倍率(厚生労働省)も3年4ヶ月ぶりで悪化した。その先行指標である新規求人倍率は前月比0.05ポイントの改善を記録したが、雇用環境の改善傾向には頭打ち感も出始めた。

三幸エスレート オフィス情報ポータル

三幸エスレートは、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>