

※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3月10日

三幸エステート、オフィスマーケット 2015年3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2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3月号」を本日、3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3月号概要>

- **東京都心5区 大規模ビル 現空面積 空室率**
空室を抱えた新築ビル竣工で 空室率 4%台に上昇
- **東京都心5区 大規模ビル 募集面積 募集賃料**
賃料は微減に転じたが 19,000円/坪台は維持
- **東京都心5区 大規模ビル(築1年未満)新築ビル 空室率**
新築ビル空室率の推移(築1年未満ビルの空室率)
- **マクロ経済状況**
3四半期ぶりプラス成長 今後は原油安による押し上げ効果も
雇用の拡大傾向が継続 雇用情勢は引き続き良好

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
	4.01%	0.3ポイント増	19,420円	43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	4.4%	6.1%	10.3%	5.9%	6.8%	4.9%
対前月比	0.2ポイント増	0.4ポイント減	0.3ポイント減	0.1ポイント増	0.2ポイント減	0.2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

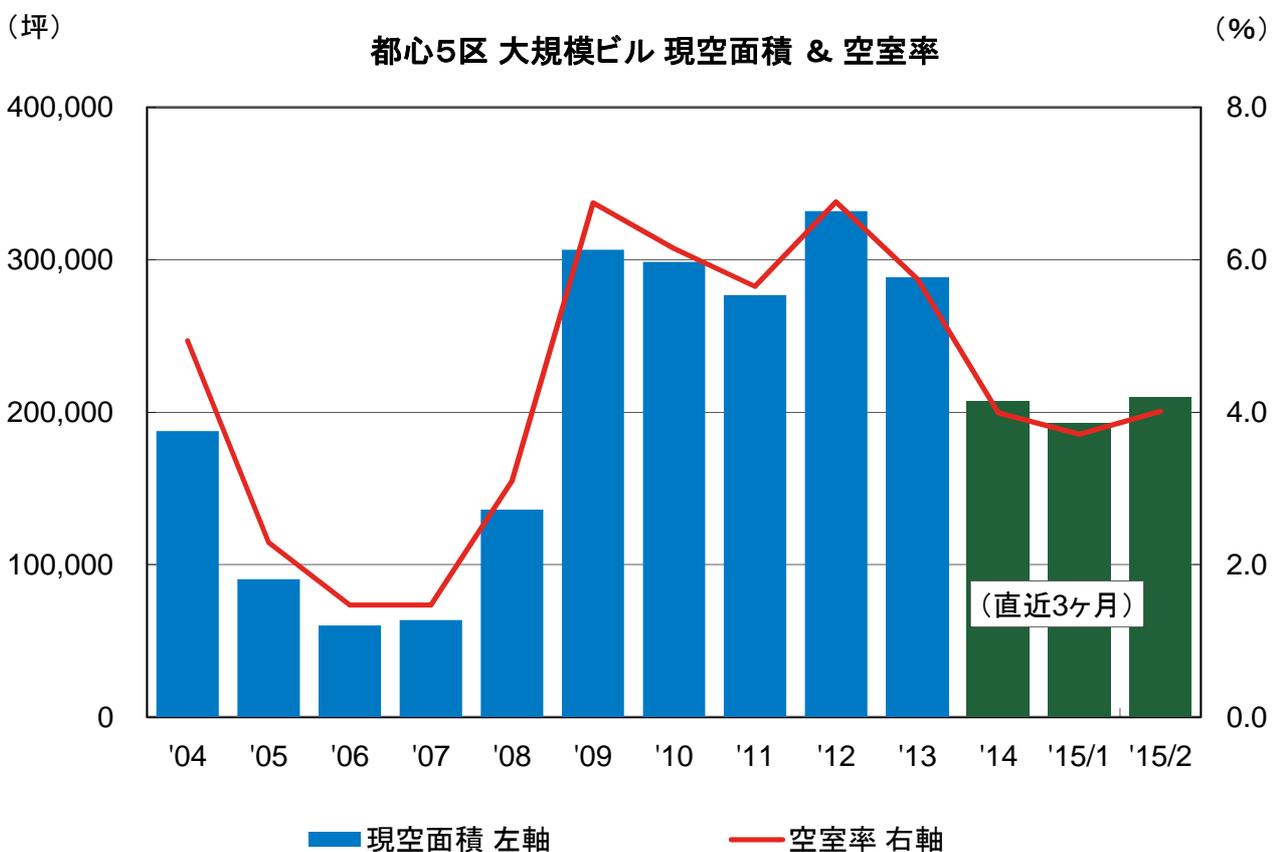
三幸エステート株式会社
TEL:03-3564-8089 FAX:03-3564-8040
pr@sanko-e.co.jp

東京都心5区 大規模ビル 現空面積 空室率

2015年2月末日現在および各年12月31日時点

空室を抱えた新築ビル竣工で 空室率4%台に上昇

低下傾向が続いた空室率だが、2月はまとまった空室床を抱えた大規模ビルの竣工で、6ヶ月ぶりに需給バランスが悪化、再び4%台に上昇した。堅調な需要に変化は見られないが、現空面積も再び210,000坪台まで上昇し、需給バランス改善の動きは一旦途切れている。



	2014年10月	2014年11月	2014年12月	2015年1月	2015年2月
空室率	4.33%	4.02%	3.99%	3.71%	4.01%
(矢印: 対前月比較)	↘	↘	→	↘	↗
現空面積	223,281坪	211,537坪	207,289坪	192,927坪	210,013坪

Office Market

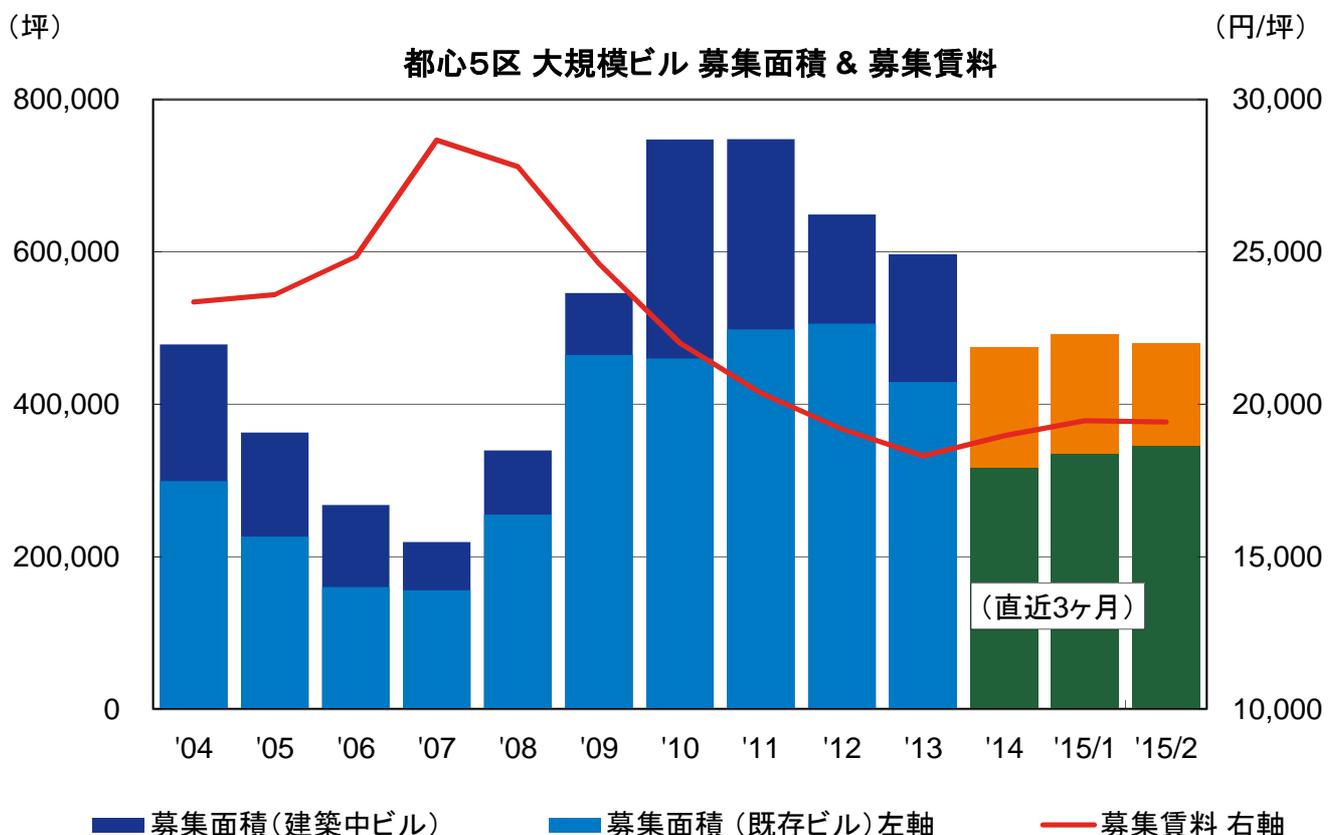
2015年 3月号 東京都心5区 大規模ビル

東京都心5区 大規模ビル 募集面積 募集賃料

2015年2月末日現在および各年12月31日時点

賃料は微減に転じたが 19,000円/坪台は維持

賃料はわずかに低下したが、先月に続いて19,000円/坪台は維持している。前月に500円/坪の大幅上昇を記録しており、それに対する反動という要因も、賃料低下の背景にある。市況回復の動きに変わりはなく、全般的には緩やかな賃料上昇ペースが続いている。



	2014年10月	2014年11月	2014年12月	2015年1月	2015年2月
募集賃料	18,914円/坪	18,755円/坪	18,969円/坪	19,463円/坪	19,420円/坪
(矢印: 対前月比較)	→	↘	↗	↗	→
募集面積	486,414坪	486,534坪	475,162坪	491,756坪	480,393坪

Office Market

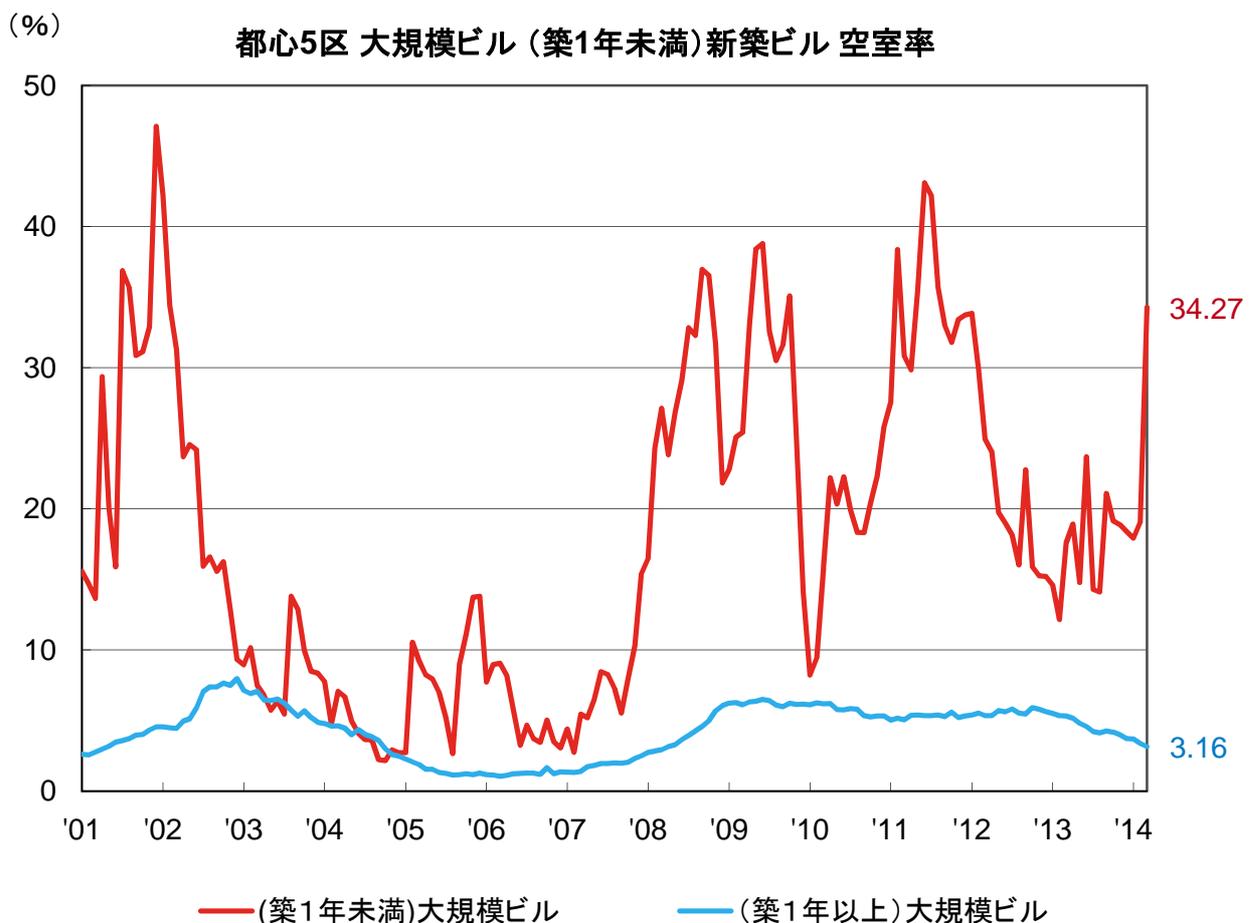
2015年 3月号 東京都心5区

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2月末日現在および各年12月31日時点

新築ビル空室率の推移(築1年未満ビルの空室率)

新築ビルのテナント募集状況が反映される築1年未満ビルの空室率は、前月比でプラス15ポイント超の大幅上昇となった。30%を上回るのは、新築ビルの大量供給を記録した2012年以來。築1年以上に限れば前月比マイナス0.22ポイントだが、大規模ビル全体では前月比プラス0.3ポイント、4.01%に上昇している。今後数年間は高水準の新規供給が続くと予想されており、新築ビルのテナント誘致、既存ビルでの二次空室発生状況が、マーケット全体の需給バランスを左右することになる。



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

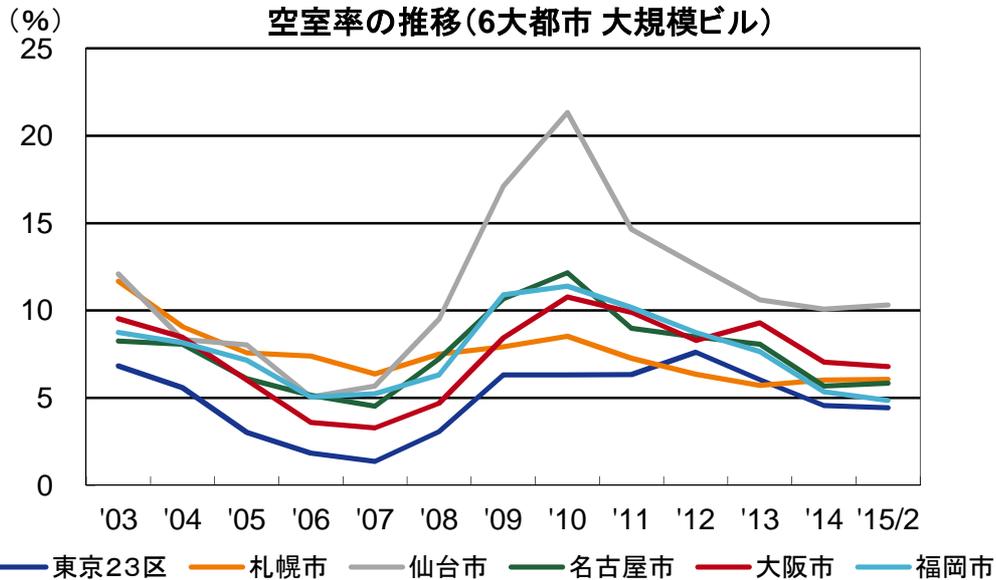
Office Market

2015年 3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)

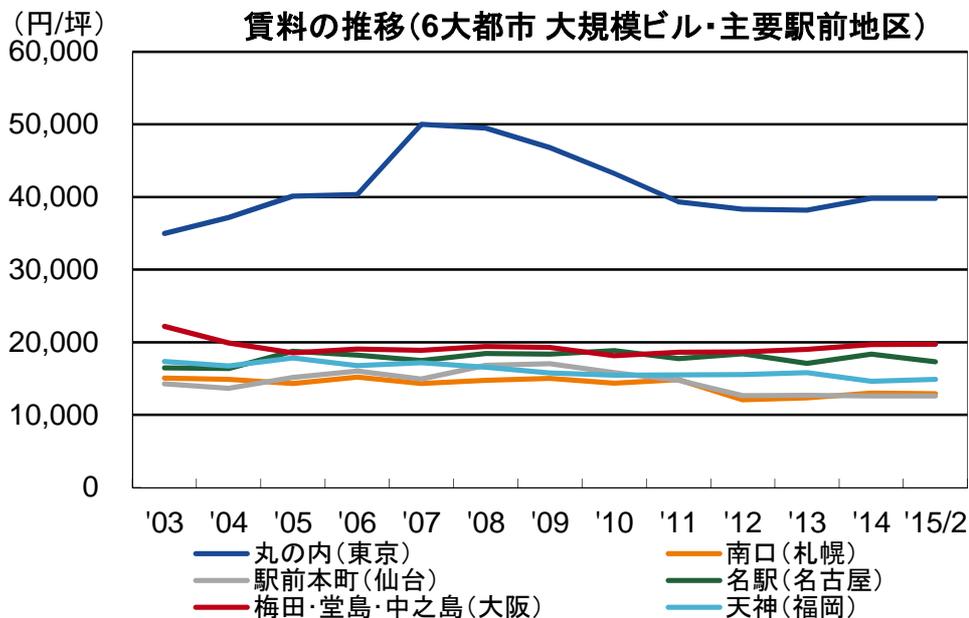
2015年2月末日現在および各年12月31日時点

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
2015/2/28	4.4%	6.1%	10.3%	5.9%	6.8%	4.9%

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)
2015/2/28	39,800円/坪	12,905円/坪	12,583円/坪	17,307円/坪	19,720円/坪	14,868円/坪

*1月号より以下のデータ集計エリアが変更しました。
 詳細は『RENT DATE2015』をご覧ください。
 ・大阪相場データ(P21) ・札幌相場データ(P23)



マクロ経済状況

3四半期ぶりプラス成長 今後は原油安による押し上げ効果も

2014年10-12月期の実質GDP成長率(改定値)は前期比年率プラス1.5%。3四半期ぶりのプラス成長だが、先月発表の速報値(プラス2.2%)からは下方修正となった。今後は雇用・所得環境の改善に加えて、原油安が民間消費、設備投資を押し上げるとみられ、景気は回復基調を強める可能性が高い。2017年4月の消費税率引き上げまでは、高めの成長率が予想されている。

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)	-0.9%	1.8%	1.9%
失業率 (矢印: 対前年度比較)	3.6%	3.4%	3.3%

出所: ニッセイ基礎研究所

雇用の拡大傾向が継続 雇用情勢は引き続き良好

2015年1月の完全失業率(労働力調査 総務省)は前月比で0.2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)も有効求人倍率、その先行指標である新規求人倍率とも前月から変わらず、1992年以来の高水準にある。労働需給は依然として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>

当レポートは情報提供を目的とし、情報の正確性に十分配慮して作成されておりますが、その内容を保証するものではありません。使用にあたっては貴社の責任と判断にて、お願い致します。