

※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5月14日

三幸エステート、オフィスマーケット 2015年5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4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5月号」を本日、5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5月号概要>

- **東京都心5区 大規模ビル 現空面積 空室率**
既存ビルへの底堅い需要が継続
- **東京都心5区 大規模ビル 募集面積 募集賃料**
引き締まる需給バランスを背景に 賃料は再び上昇
- **東京都心5区 大規模ビル 築年数別募集面積**
募集面積上昇に表れる 新規供給増加の動き
- **マクロ経済状況**
景気は回復基調だが、力強さには欠ける内容
失業率低下で、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
	3.83%	0.01ポイント増	19,551円	140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	4.3%	4.8%	10.4%	5.0%	6.7%	4.8%
対前月比	0.1ポイント増	0.7ポイント減	0.2ポイント減	0.2ポイント減	0.1ポイント増	0.1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 広報室 福田・中田
TEL:03-3564-8089 FAX:03-3564-8040
pr@sanko-e.co.jp

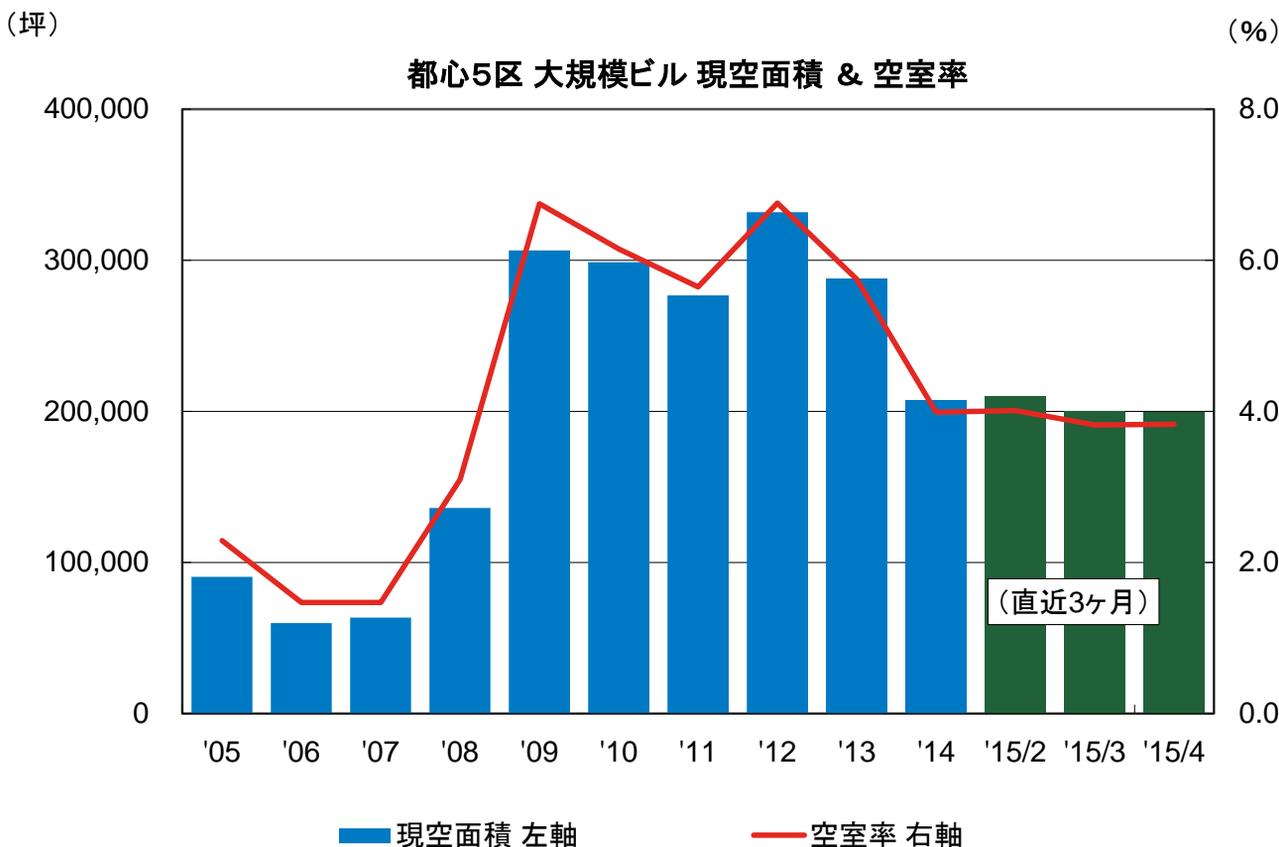
広報代理 株式会社プラップ ジャパン 遠西・米津
TEL:03-4580-9107 FAX:03-4580-9133
t-tonishi@prap.co.jp/ e-yonezu@prap.co.jp

東京都心5区 大規模ビル 現空面積 空室率

2015年4月末日現在および各年12月31日時点

既存ビルへの底堅い需要が継続

オフィス需要の拡大傾向に変わりはなく、築浅ビルでの空室床解消が一段と進んだ。まとまった面積の空室床を抱えて竣工したビルがあり、4月の空室率は微増となったが、需給バランスが引き締めつつある状況に変わりはない。現空面積も再び200,000坪を下回っている。



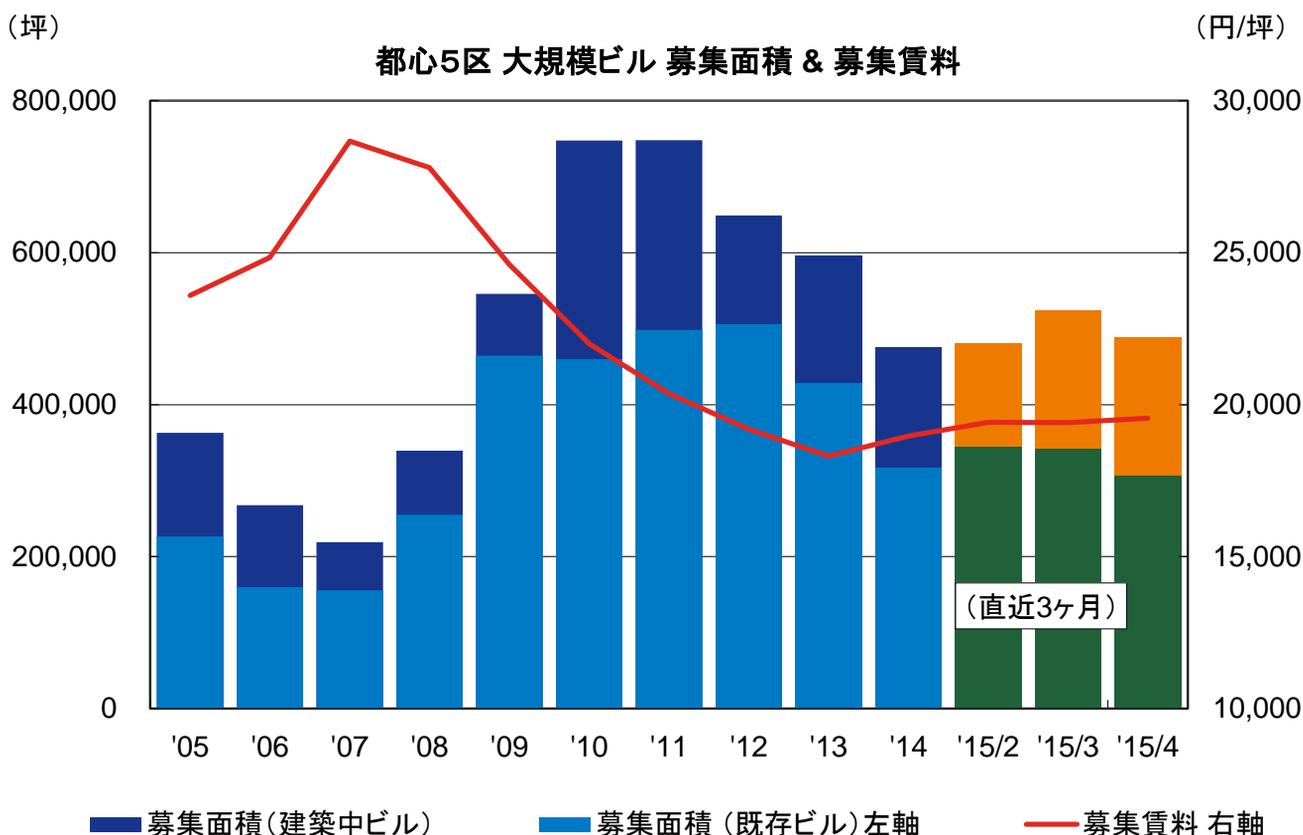
	2014年12月	2015年1月	2015年2月	2015年3月	2015年4月
空室率 (矢印: 対前月比較)	3.99% →	3.71% ↘	4.01% ↗	3.82% ↘	3.83% →
現空面積	207,289坪	192,927坪	210,013坪	200,327坪	199,620坪

東京都心5区 大規模ビル 募集面積 募集賃料

2015年4月末日現在および各年12月31日時点

引き締まる需給バランスを背景に 賃料は再び上昇

賃料は再び上昇に転じた。2014年3月の18,172円/坪を底値に上昇傾向は1年超にわたり、上昇率は7.6%に達している。空室率低下を背景に賃料引き上げに動くビルオーナーが増えており、新築ビルでは強気な価格設定が目立ち始めた。需要面では引き続き、情報・通信・IT関連企業での拡張需要が底堅く、内部増床や移転需要を押し上げている。



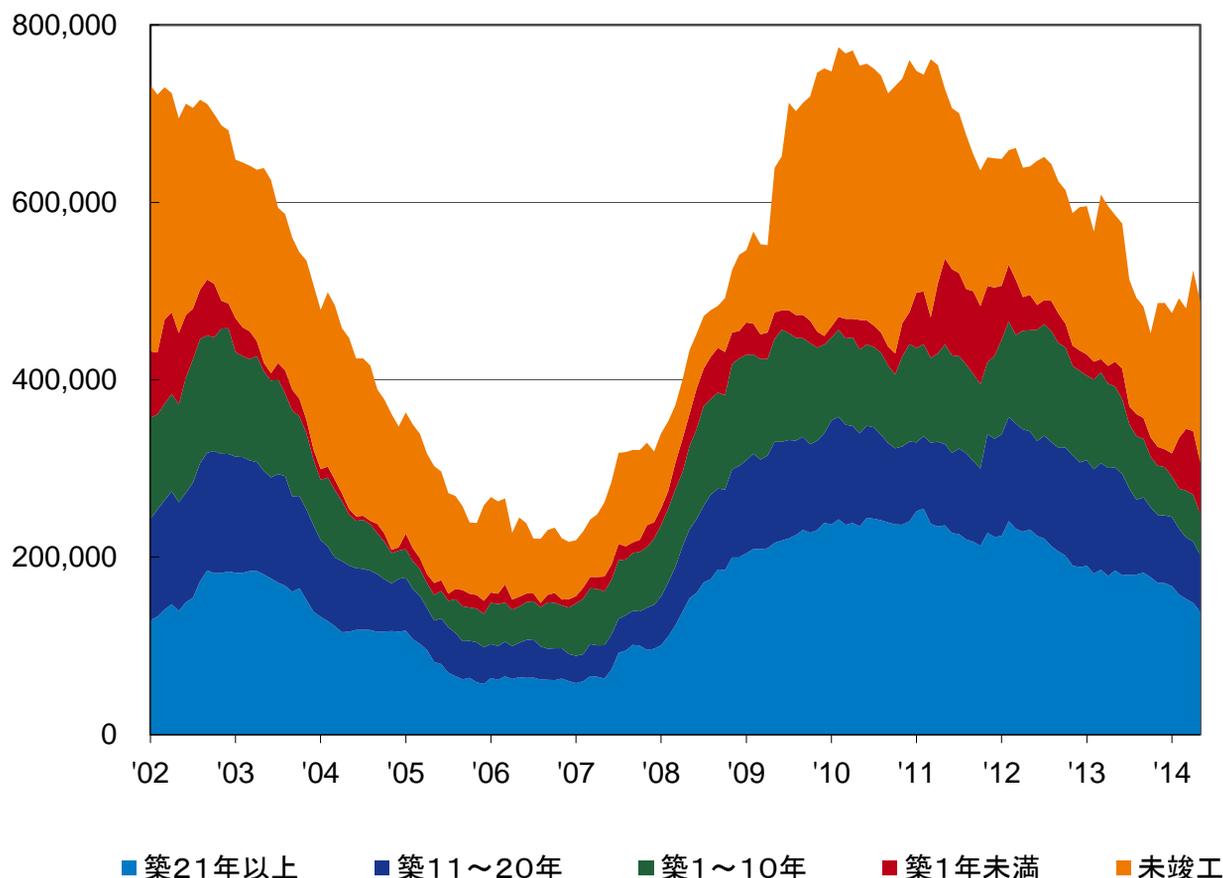
	2014年12月	2015年1月	2015年2月	2015年3月	2015年4月
募集賃料 (矢印：対前月比較)	18,969円/坪 ↗	19,463円/坪 ↗	19,420円/坪 →	19,411円/坪 →	19,551円/坪 ↗
募集面積	475,162坪	491,756坪	480,393坪	523,223坪	487,797坪

東京都心5区 大規模ビル 築年数別募集面積

募集面積上昇に表れる 新規供給増加の動き

募集面積は2011年1月のピーク時から2/3以下の水準まで減少したが、昨年10月以降は一転して上昇傾向に転じている。オフィス需要拡大で既存ビル募集面積の低下は続くが、未竣工ビルおよび築1年未満の新築ビルでは募集面積増加が目立ち始めた。「レントデータ 2015」(<http://www.sanko-e.co.jp/data/rentdata/2015>)によれば、都心5区の新規供給面積は2014年114,700坪に対し、2015年142,600坪、2016年203,300坪と大幅な増加が見込まれる。今後も2016年以降に竣工予定のビルでテナント募集開始が続くと予想され、募集面積を押し上げる可能性がある。

(坪) 都心5区 大規模ビル 築年数別募集面積



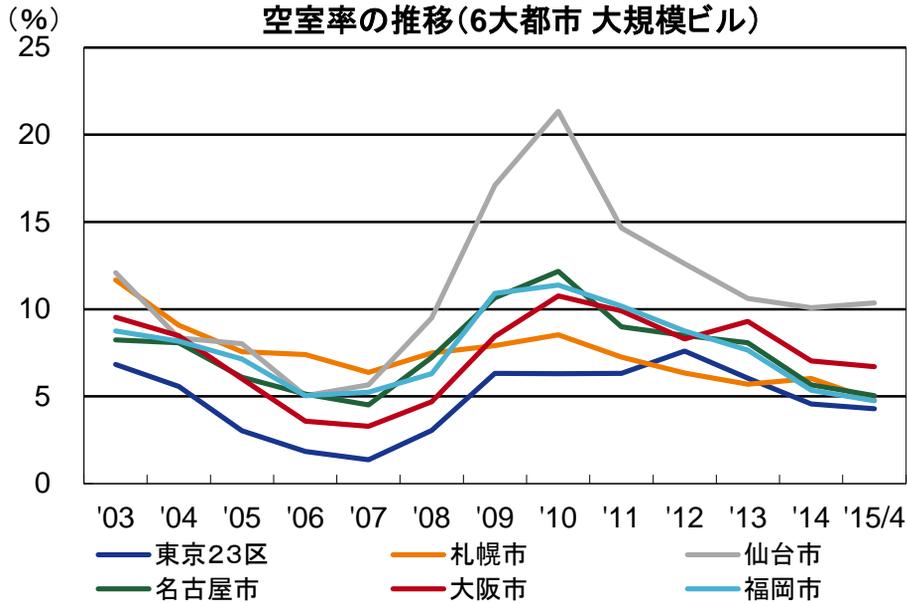
東京都心5区 : 千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区
大規模ビル : 基準階貸室面積200坪以上の賃貸オフィスビル
募集面積 : 各統計日において公開されているテナント募集中面積の合計

Office Market

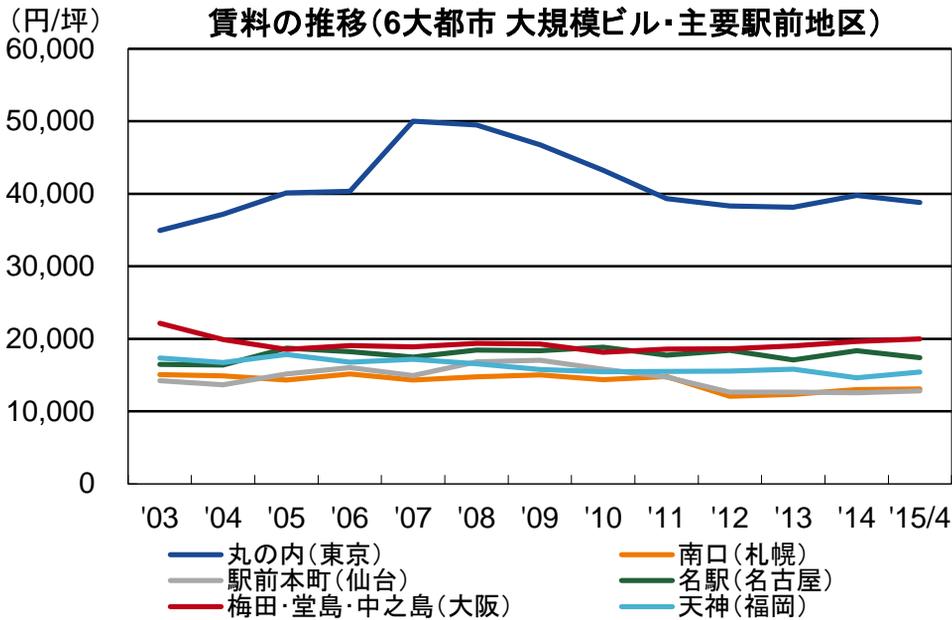
2015年 5月号 全国6大都市オフィスビルマーケットデータ

6大都市 空室率 募集賃料(大規模)

2015年4末日現在および各年12月31日時点



空室率	東京23区	札幌市	仙台市	名古屋市	大阪市	福岡市
2015/4/30	4.3%	4.8%	10.4%	5.0%	6.7%	4.8%



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)
2015/4/30	38,797円/坪	13,095円/坪	12,833円/坪	17,416円/坪	20,019円/坪	15,409円/坪

マクロ経済状況

景気は回復基調だが、力強さには欠ける内容

2015年1-3月期の実質GDP成長率は前期比年率2.1%と予想される(ニッセイ基礎研究所)。プラス成長は2四半期連続だが、原油安効果による個人消費の伸びが期待されたほどは顕在化しておらず、景気回復は緩やかなペースに止まっている。

主要経済指標データ

主要経済指標データ (図表1)

	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)	-1.0%	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

失業率低下で、雇用情勢は引き続き良好

3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、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)は前月と同水準だが、その先行指標である新規求人倍率は大幅に上昇しており、主要労働指標が揃って改善傾向を示している。

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>