

※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 10 月 9 日

三幸エステート、オフィスマーケット 2014 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、2014 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 2014 年 10 月号」を本日、10 月 9 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 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 再び低下へ
- **東京都心 5 区 大規模ビル 募集面積 募集賃料**
賃料上昇で市況は再び回復へ 募集面積低下も継続
- **東京都心 5 区 大規模ビル 吸収需要**
吸収需要が示す 4-6 月期の記録的なオフィス需要増
- **マクロ経済状況**
遅れが目立ち始めた、消費税増税後の景気回復
失業率低下の一方、雇用意欲は後退の兆し

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
	4.51%	0.13 ポイント減	18,848 円	423 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	4.8 %	5.9 %	10.6 %	6.5 %	7.6 %	5.5 %
対前月比	0.2 ポイント減	0.2 ポイント減	0.4 ポイント増	0.2 ポイント増	増減なし	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 西山・中田
TEL:03-3564-8089 FAX:03-3564-8040
pr@sanko-e.co.jp

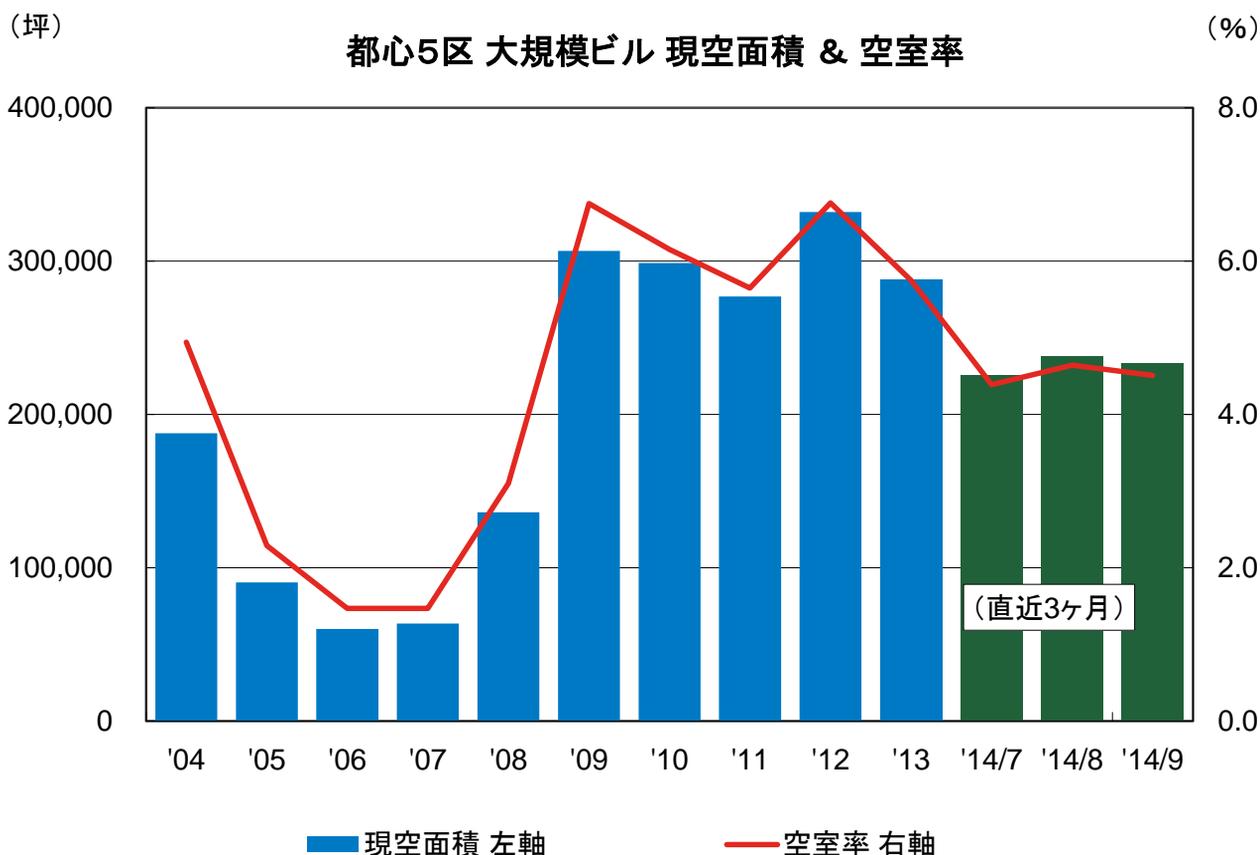
広報代理 株式会社プラップ ジャパン 遠西・米津
TEL:03-4580-9107 FAX:03-4580-9133
t-tonishi@prap.co.jp/ e-yonezu@prap.co.jp

東京都心5区 大規模ビル 現空面積 空室率

2014年9月末日現在および各年12月31日時点

空室率 再び低下へ

空室率は再び低下に転じ、4.51%まで改善した。千代田区、港区を中心に、二次空室の発生を上回るペースで現空床が解消され、5区全体の空室率を押し下げた。その一方で新宿区、渋谷区では、大型移転の受け皿となる、まとまった面積の空室床に品薄感が強く、空室率の低下余地が乏しくなっている。



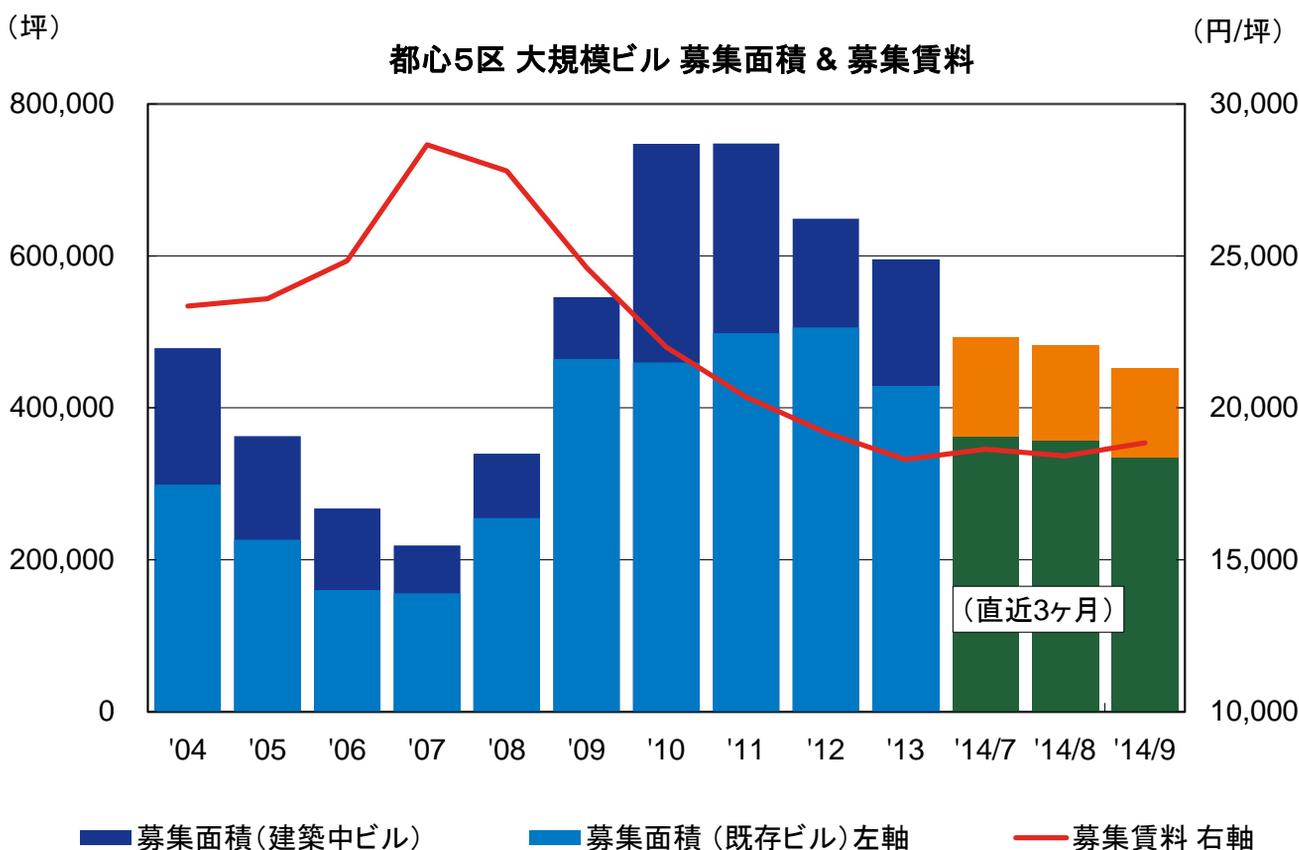
	2014年5月	2014年6月	2014年7月	2014年8月	2014年9月
空室率	4.99%	4.49%	4.39%	4.64%	4.51%
(矢印: 対前月比較)	➡	↘	↘	↗	↘
現空面積	252,699坪	230,387坪	225,444坪	237,754坪	233,315坪

東京都心5区 大規模ビル 募集面積 募集賃料

2014年9月末日現在および各年12月31日時点

賃料上昇で市況は再び回復へ 募集面積低下も継続

募集賃料も再び上昇に転じ、上昇サイクルに回帰した。賃料水準はほぼ1年ぶりの水準まで回復、今年3月に記録した底値(18,172円/坪)からは3.7%上昇している。競争力がある物件で賃料値上げの動きが広がっており、賃料全体を押し上げた。募集面積は7ヶ月減少が続いており、450,000坪台は2009年5月以来となる。



	2014年5月	2014年6月	2014年7月	2014年8月	2014年9月
募集賃料	18,419円/坪	18,517円/坪	18,642円/坪	18,425円/坪	18,848円/坪
(矢印: 対前月比較)	↗	↗	↗	↘	↗
募集面積	576,054坪	512,687坪	492,442坪	482,245坪	452,256坪

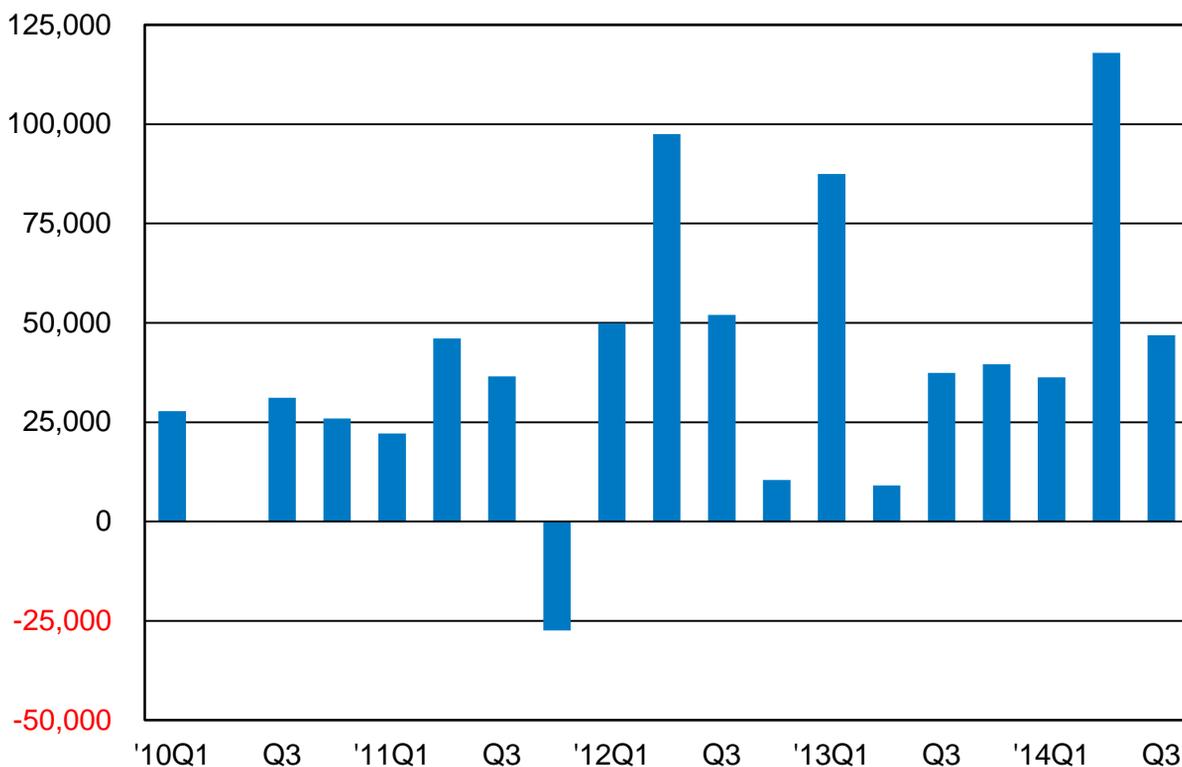
東京都心5区 大規模ビル吸収需要

2014年9月末日現在および各年12月31日時点

吸収需要が示す 4-6月期の記録的なオフィス需要増

吸収需要(ネット・アブソープション)は稼働面積の増減を表し、プラスは需要増、マイナスは需要減を示す。今年第2四半期は1994年の統計開始以来最大を記録し、オフィス需要の急拡大はマーケットに広がる市況回復の実感を裏付けている。続く第3四半期は50,000坪弱の水準を維持するものの、前期比では大幅減となった。新規供給面積の大幅増が予想される来年、吸収需要の水準次第では、需給バランスに節目が訪れる可能性もある。

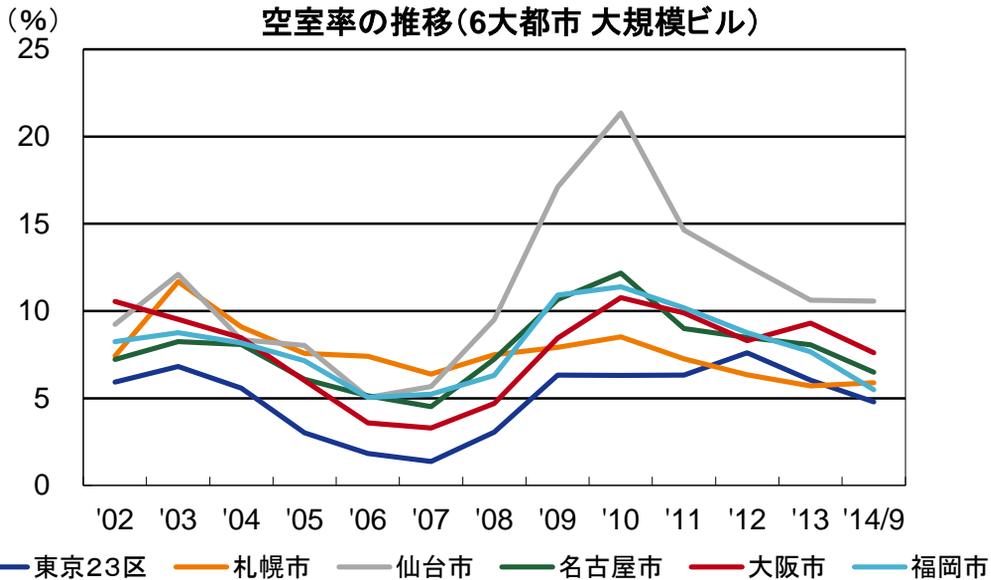
(坪) 都心5区 大規模ビル 吸収需要



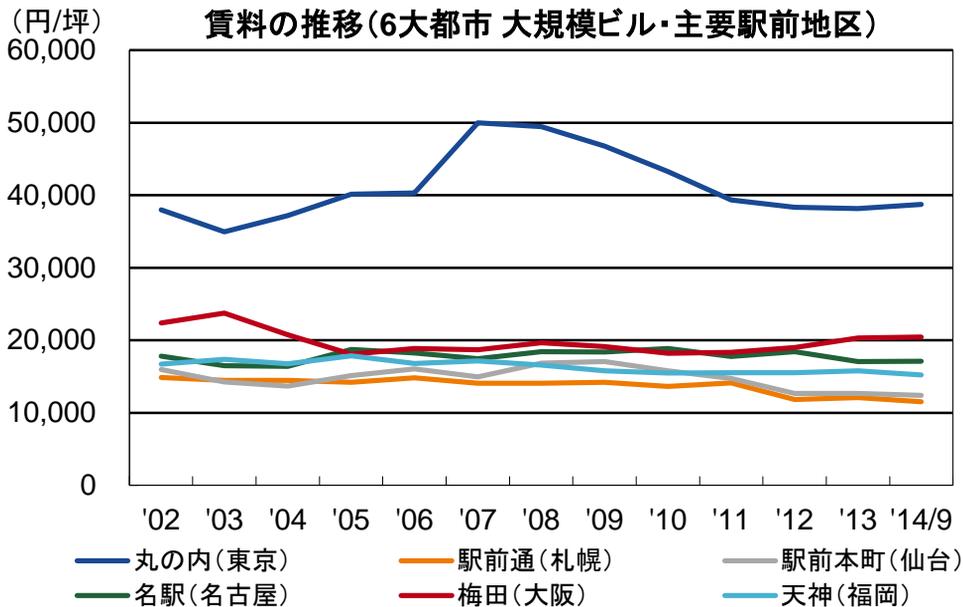
東京都心5区 : 千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区
大規模ビル : 基準階貸室面積200坪以上の賃貸オフィスビル

6大都市 空室率 募集賃料(大規模)

2014年9月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
2014/9/30	4.8%	5.9%	10.6%	6.5%	7.6%	5.5%



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)
2014/9/30	38,729円/坪	11,515円/坪	12,417円/坪	17,115円/坪	20,426円/坪	15,203円/坪

マクロ経済状況

遅れが目立ち始めた、消費税増税後の景気回復

4-6月期実質GDP速報値(内閣府)の下方修正を受け、ニッセイ基礎研究所も2014年度予想成長率を0.1ポイント引き下げた。消費税増税後の消費抑制、夏場の天候不順による個人消費下振れ、輸出の低迷等が背景にある。景気は回復基調だが、そのペースを落としてつつある。

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

失業率低下の一方、雇用意欲は後退の兆し

8月の完全失業率(労働力調査 総務省)は前月比0.3ポイント改善し、再び3.5%に低下した。その一方で求人動向(厚生労働省)は有効求人倍率が2ヶ月連続で横ばい、その先行指標である新規求人倍率は2ヶ月連続の減少と、企業の求人意欲には頭打ちの兆しも現れている。

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>