

※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 1 月 14 日

三幸エステート、オフィスマーケット 2015 年 1 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 12 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 1 月号」を本日、1 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 1 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 4 ヶ月連続低下 5 年ぶりの 3%台
- **東京都心 5 区 大規模ビル 募集面積 募集賃料**
賃料は再び回復 上昇サイクル入りが明確に
- **東京都心 5 区 大規模ビル 吸収需要**
ビル大規模化も背景に オフィス需要は伸び悩み
- **マクロ経済状況**
2015 年、緩やかな回復が期待される日本経済
求人倍率増加で雇用情勢に改善の兆し

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
	3.99%	0.03 ポイント減	18,969 円	214 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	4.6 %	6.0 %	10.1 %	5.7 %	7.0 %	5.4 %
対前月比	0.1 ポイント増	0.1 ポイント増	0.5 ポイント減	0.1 ポイント減	0.3 ポイント減	0.2 ポイント増

*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

2014年12月末日現在および各年12月31日時点

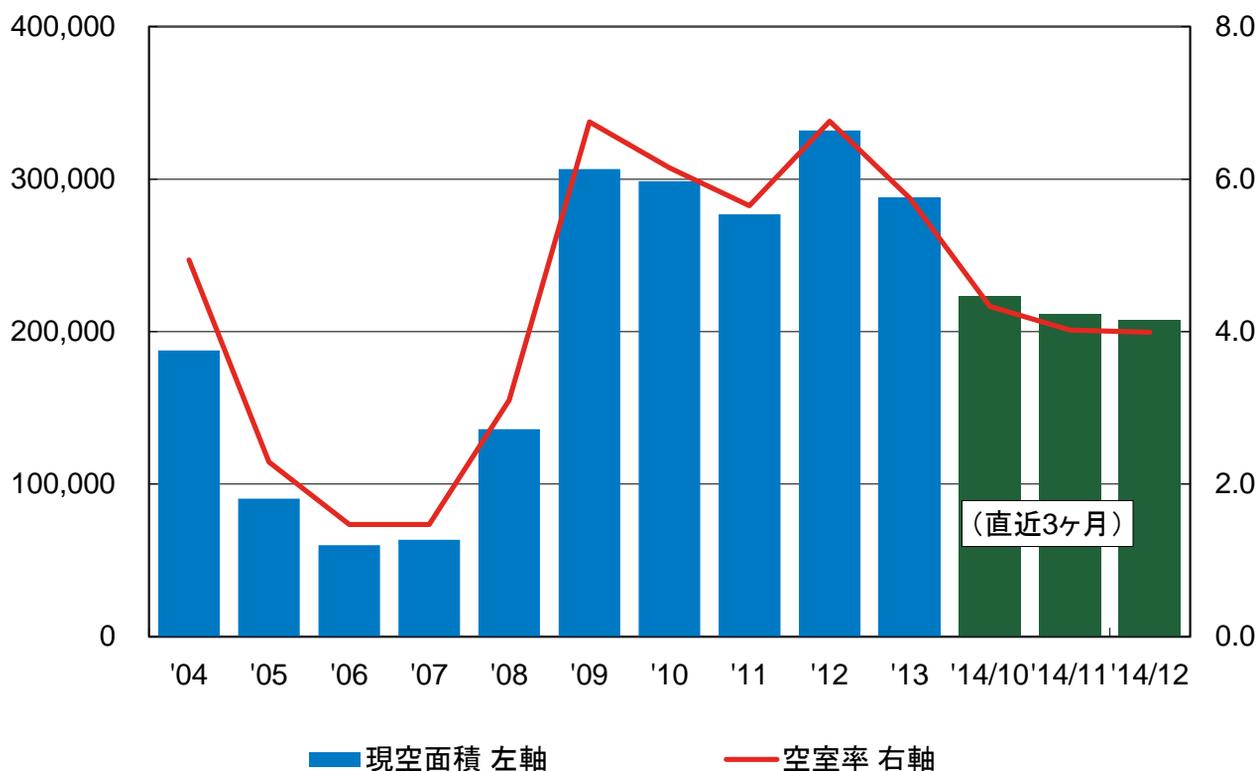
空室率4ヶ月連続低下 5年ぶりの3%台

空室率は4ヶ月連続で低下、2009年3月以来の3%台まで低下した。背景としては需要要因よりも、低水準が続く新規供給の影響で空室率が押し下げられた。今年はいよいよ新規供給が増加に転じる。消費増税延期で当面の景気後退懸念は薄らいだが、景気回復の遅れでオフィス需要は伸び悩みの兆しも呈している。今後も空室率の低下傾向が維持されるかは、オフィス需要が再び拡大傾向を強めるか次第となる。

(坪)

都心5区 大規模ビル 現空面積 & 空室率

(%)



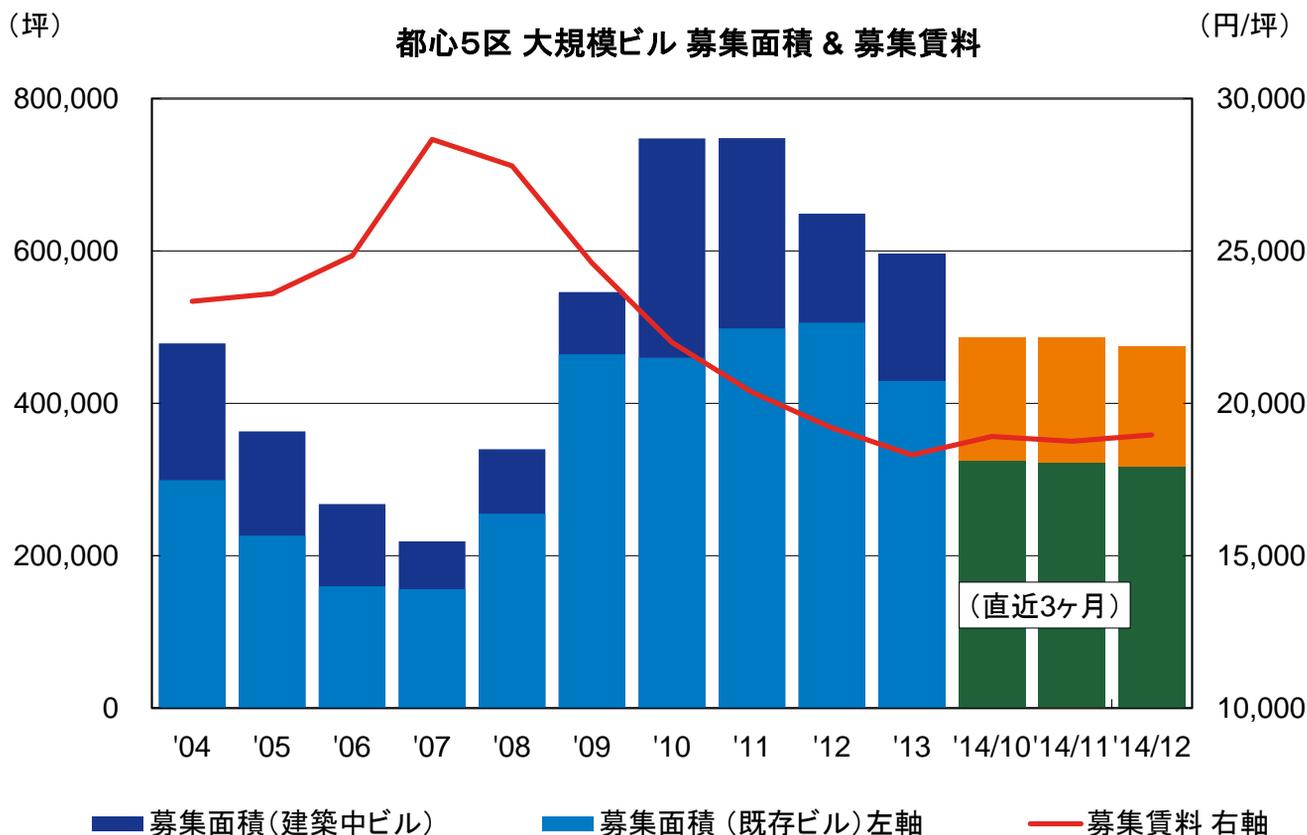
	2014年8月	2014年9月	2014年10月	2014年11月	2014年12月
空室率 (矢印: 対前月比較)	4.64%	4.51%	4.33%	4.02%	3.99%
現空面積	237,754坪	233,315坪	223,281坪	211,537坪	207,289坪

東京都心5区 大規模ビル 募集面積 募集賃料

2014年12月末日現在および各年12月31日時点

賃料は再び回復 上昇サイクル入りが明確に

賃料は上昇に転じ、再び19,000円/坪台が目前に迫った。対前年同月比も3ヶ月連続でプラスを記録しており、賃料の上昇サイクル入りが明確になっている。その一方で、上昇ペースは緩やかな水準に止まっており、市況回復に向けた動きは依然として鈍い。



	2014年8月	2014年9月	2014年10月	2014年11月	2014年12月
募集賃料 (矢印: 対前月比較)	18,425円/坪 ↘	18,848円/坪 ↗	18,914円/坪 →	18,755円/坪 ↘	18,969円/坪 ↗
募集面積	482,245坪	452,256坪	486,414坪	486,534坪	475,162坪

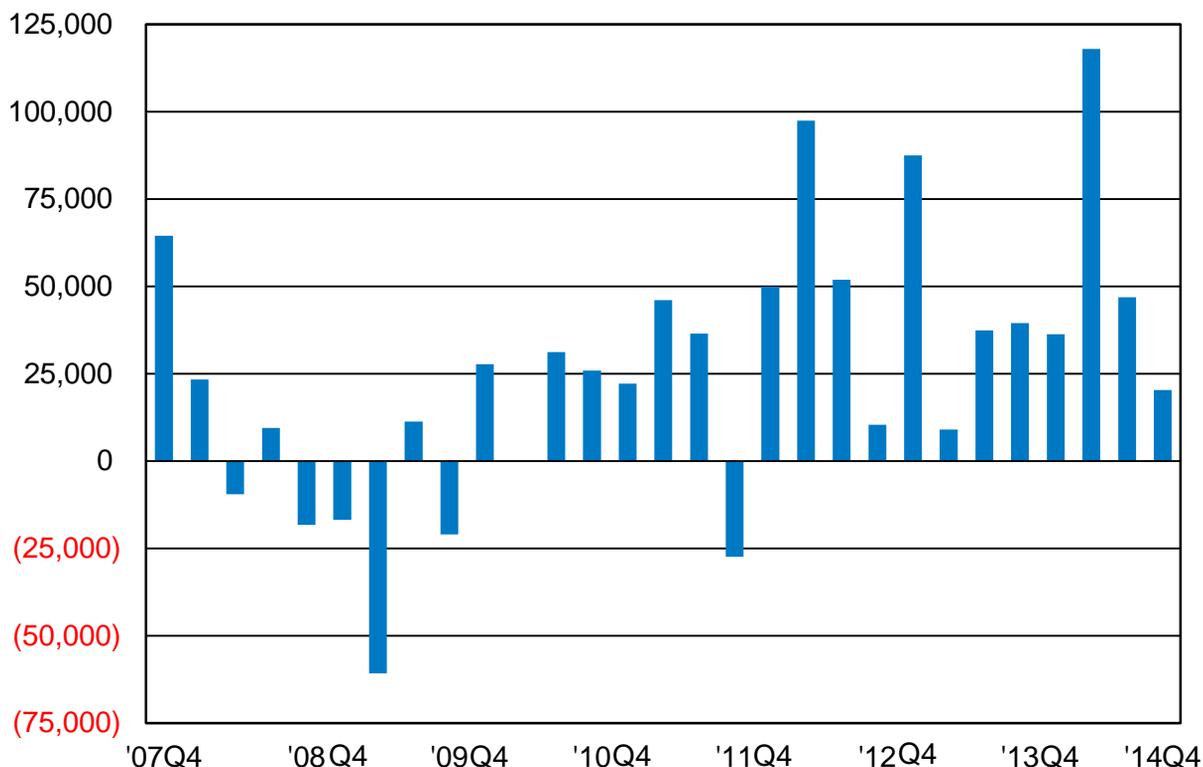
東京都心5区 大規模ビル 吸収需要

2014年12月末日現在および各年12月31日時点

ビル大規模化も背景に オフィス需要は伸び悩み

吸収需要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。昨年4-6月期は統計開始以来最大を記録したが、その後は景気低迷の影響もあり、2期連続で大幅に低下した。その一方で移転ニーズ自体は、賃料の上昇局面入りに備えて借り急ぐ動きもあり、底堅さがある。今後はフロア面積の大きい新築ビル竣工の増加に伴い、分散したオフィス、フロアの統合を図る移転の増加も予想される。オフィスの使用効率が高まることで、需要の伸びを抑える可能性もある。

(坪) 都心5区 大規模ビル 吸収需要



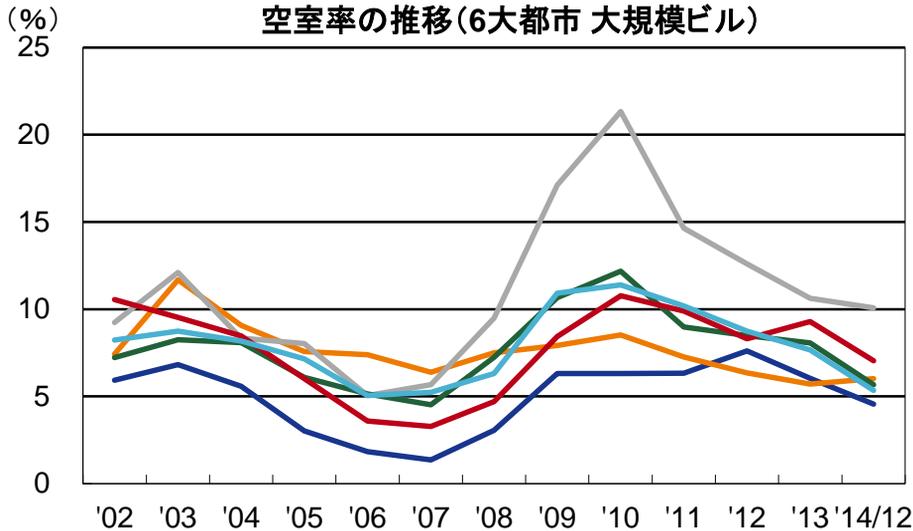
東京都心5区：千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区
大規模ビル：基準階貸室面積200坪以上の賃貸オフィスビル

Office Market

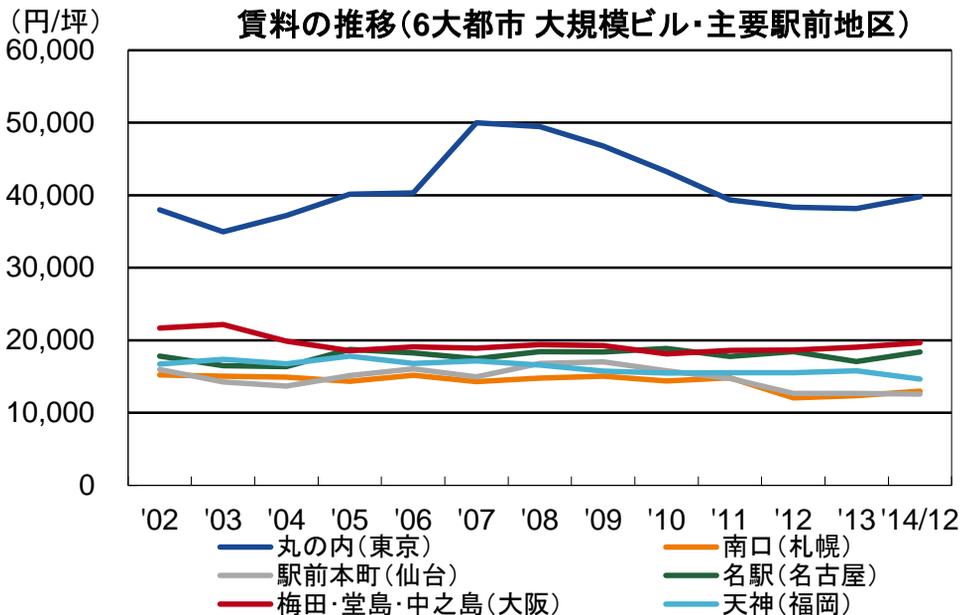
2015年 1月号 全国6大都市オフィスビルマーケットデータ

6大都市 空室率 募集賃料(大規模)

2014年12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
2014/12/31	4.6%	6.0%	10.1%	5.7%	7.0%	5.4%



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)
2014/12/31	39,800円/坪	12,986円/坪	12,583円/坪	18,363円/坪	19,663円/坪	14,624円/坪

* 本年度号より以下のデータ集計エリアが変更しました。
 詳細は『RENTDATA 2015』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

2015年、緩やかな回復が期待される日本経済

昨年12月の衆院選における与党勝利で消費増税は2017年4月へ先延ばしとなった。増税延期で短期的にはGDP成長率の押し上げ効果が期待できる。2015年は円安に加えて、回復基調の米国経済が輸出を下支えするとみられ、日本経済は緩やかな回復軌道をたどると予想される。

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)	-0.7%	1.6%	1.8%
失業率 (矢印：対前年度比較)	3.7%	3.7%	3.5%

出所：ニッセイ基礎研究所

求人倍率増加で雇用情勢に改善の兆し

昨年11月の完全失業率(労働力調査 総務省)はその前月と変わらず、労働需給は引き続き逼迫した状況が続いている。求人動向(厚生労働省)は有効求人倍率が前月比0.02ポイント改善、その先行指標である新規求人倍率も0.03ポイント改善し、求人状況には改善の兆しが現れている。

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>