

※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11月12日

三幸エステート、オフィスマーケット 2015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、2015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 2015年11月号」を本日、11月12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**
空室率は横ばいで推移 需要は依然として堅調
- **東京都心5区 大規模ビル 募集面積 募集賃料**
賃料は横ばい 空室率低下の影響は依然として限定的
- **東京都心5区 大規模ビル 募集賃料 対前年同月比**
対前年同月比賃料 上昇サイクルはピークアウトへ
- **マクロ経済状況**
7-9月期 GDP 日本経済は2期連続マイナス成長の予想
良好な雇用情勢が継続 有効求人倍率は23年ぶり高水準を更新

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
	3.38%	0.01ポイント減	19,693円	41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	3.9%	4.8%	9.6%	4.3%	6.7%	4.0%
対前月比	増減なし	0.1ポイント減	0.3ポイント減	0.2ポイント減	0.2ポイント増	0.3ポイント減

*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 福田・中田
TEL:03-3564-8089 FAX:03-3564-8040
pr@sanko-e.co.jp

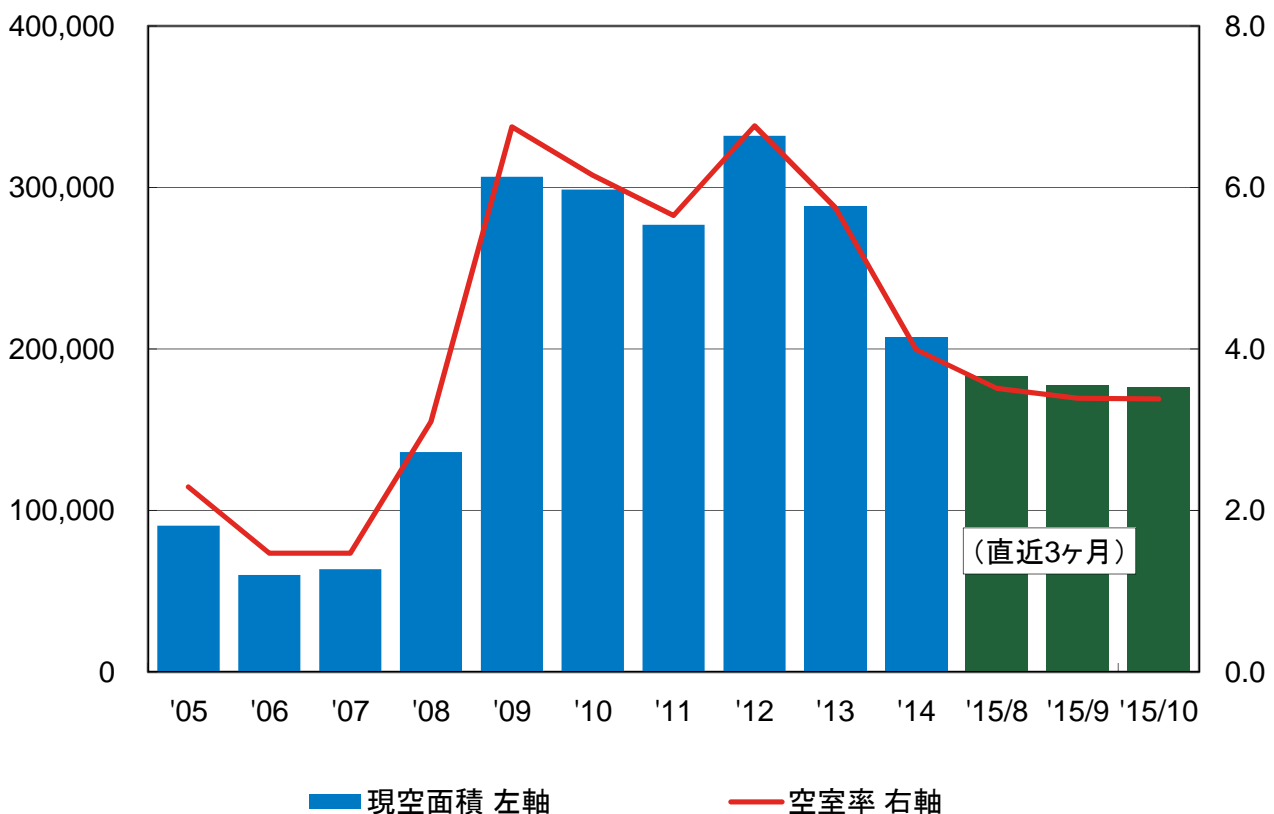
東京都心5区 大規模ビル 現空面積 空室率

2015年10月末日現在および各年12月31日時点

空室率は横ばいで推移 需要は依然として堅調

空室率は前月比マイナス0.01ポイントとほぼ横ばいで推移した。前月比での低下自体は6ヶ月連続を記録している。まとまった面積の新規供給があった一方で、堅調なオフィス需要を背景とする空室床解消が進み、需給バランスは均衡が保たれた。築浅ビルに対する需要が強く、賃料が相対的に高い新築ビルへも需要が拡大する動きが見られる。

(坪) 都心5区 大規模ビル 現空面積 & 空室率 (%)



	2015年6月	2015年7月	2015年8月	2015年9月	2015年10月
空室率	3.71%	3.54%	3.51%	3.39%	3.38%
(矢印: 対前月比較)	➡	⬇	➡	⬇	➡
現空面積	193,030坪	184,019坪	182,780坪	177,508坪	175,932坪

Office Market

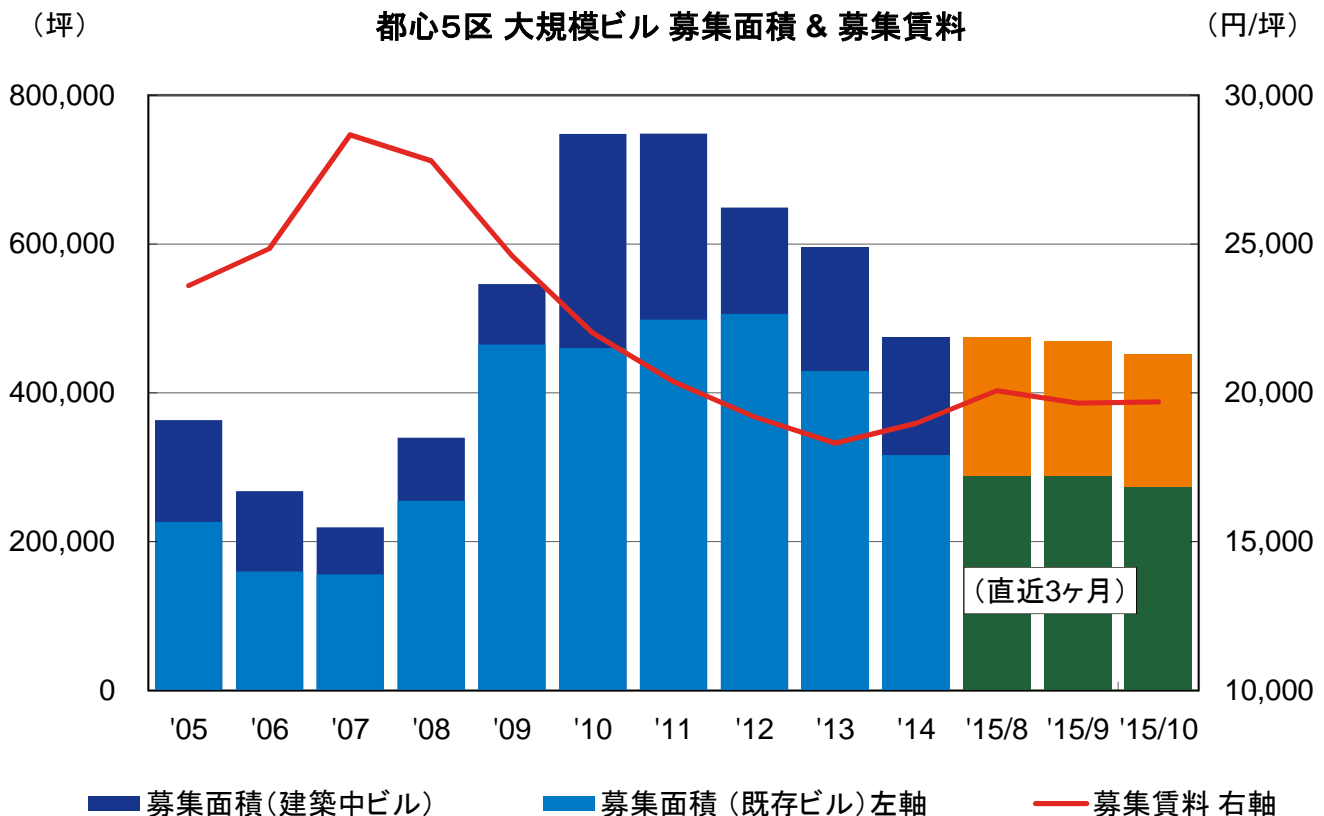
2015年 11月号 東京都心5区 大規模ビル

東京都心5区 大規模ビル 募集面積 募集賃料

2015年10月末日現在および各年12月31日時点

賃料は横ばい 空室率低下の影響は依然として限定的

賃料は前月比プラス41円/坪と、ほぼ横ばいで推移した。需給バランスは引き締まっているが、賃料の反応は鈍い。品薄感を背景に好立地の築浅ビルで賃料の上昇傾向が鮮明になる一方、立地条件、築年数で競争力が劣るビルは募集条件を引き上げにくい状況が続いており、賃料相場の動向は一様ではない。



	2015年6月	2015年7月	2015年8月	2015年9月	2015年10月
募集賃料	19,770円/坪	20,037円/坪	20,074円/坪	19,652円/坪	19,693円/坪
(矢印: 対前月比較)	↗	↗	→	↘	→
募集面積	490,567坪	488,190坪	474,874坪	468,864坪	451,924坪

Office Market

2015年 11月号 東京都心5区 大規模ビル

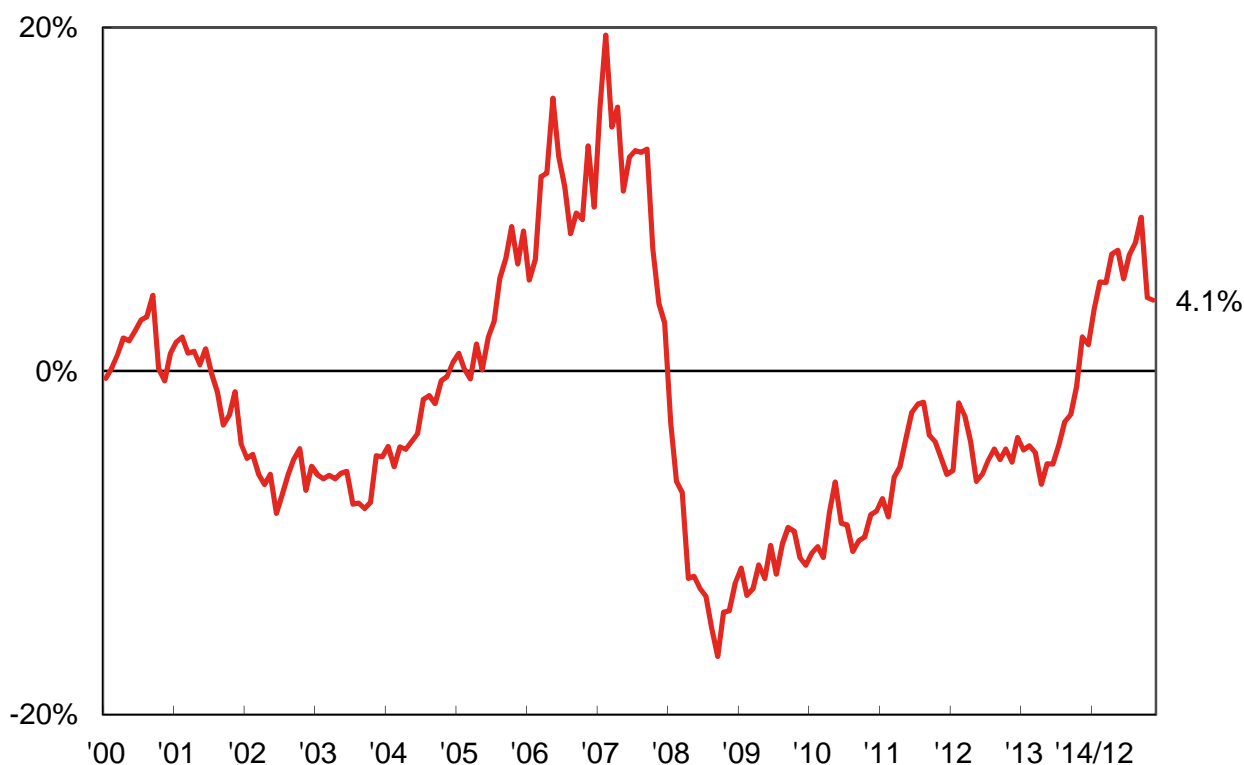
東京都心5区 大規模ビル 募集賃料 対前年同月比

2015年10月末日現在および各年12月31日時点

対前年同月比賃料 上昇サイクルはピークアウトへ

賃料の対前年同月比は2014年10月の上昇局面入り後、今年8月に8.9%でピークに達し、その後は4.3%、4.1%と2ヶ月連続で低下している。賃料が上昇から横ばいへと推移する中、マーケットサイクルにもピークアウトの兆しが現れている。前回の上昇サイクルでは、ピーク時(2008年1月)の空室率が1.39%と、現状を大幅に下回る。その分、賃料上昇の圧力も強かったと考えられ、3%台に止まる現状の空室率では、賃料の上昇ペースも前回以下に止まる可能性が高い。

都心5区 大規模ビル 募集賃料 対前年同月比



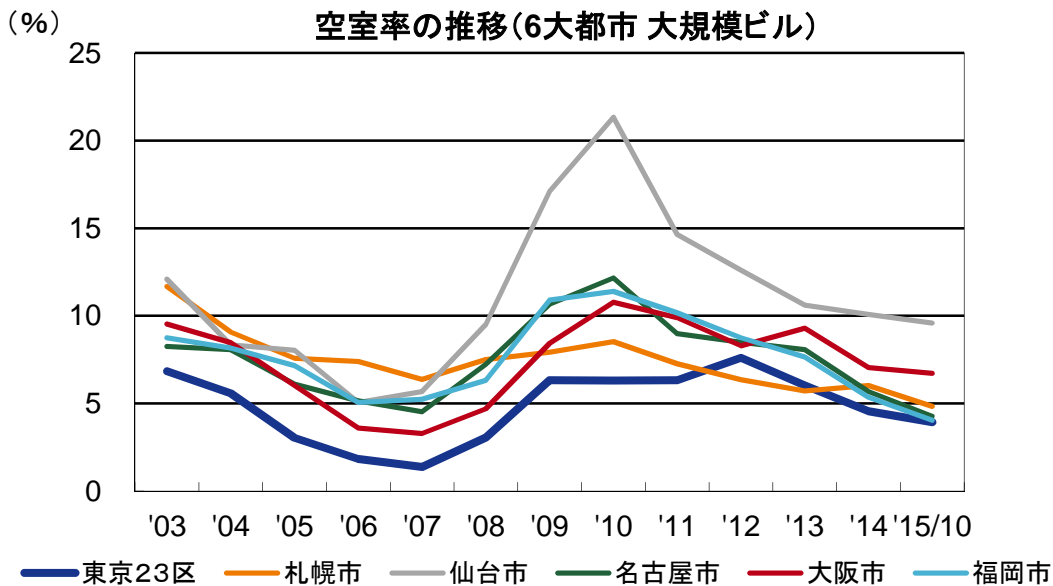
東京都心5区 : 千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区
大規模ビル : 基準階貸室面積200坪以上の賃貸オフィスビル

Office Market

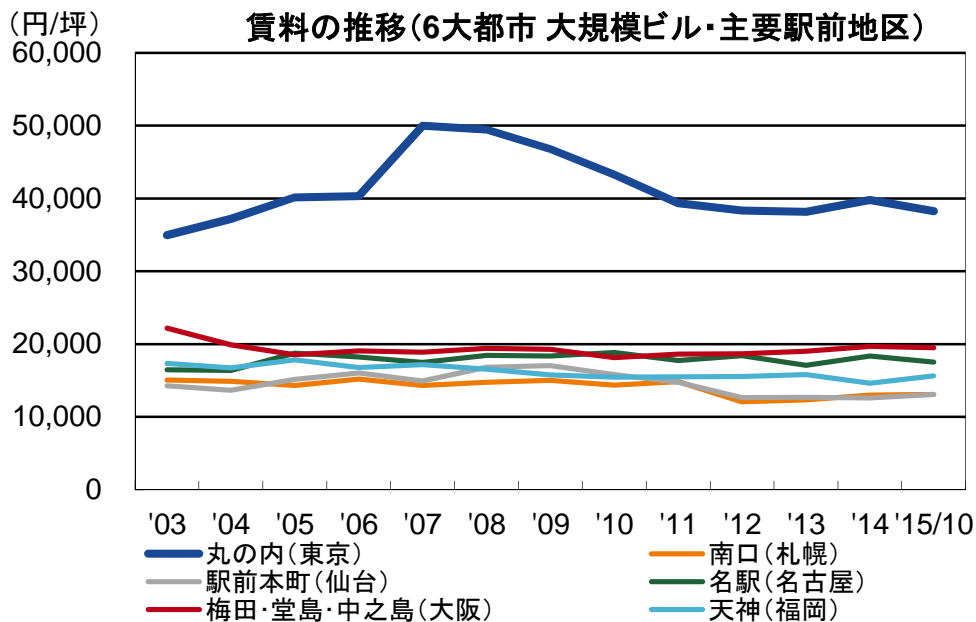
2015年 11月号 全国6大都市オフィスビルマーケットデータ

6大都市 空室率 募集賃料(大規模)

2015年10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
2015/10/31	3.9%	4.8%	9.6%	4.3%	6.7%	4.0%



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)
2015/10/31	38,264円/坪	13,081円/坪	13,083円/坪	17,545円/坪	19,523円/坪	15,656円/坪



マクロ経済状況

7-9月期GDP 日本経済は2期連続マイナス成長の予想

ニッセイ基礎研究所によれば、今月16日に内閣府が公表する2015年7-9月期の実質GDP成長率は、前期比年率マイナス0.2%と、小幅なマイナス成長が予想される。個人消費、輸出は堅調に推移するが、設備投資の落ち込みが足を引っ張るとみられる。10-12月期予想は年率1%台のプラス成長だが、外需には期待がもてないだけに、個人消費、設備投資の伸びが景気回復の鍵となろう。

主要経済指標データ

	2014年度 (実績)	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%	0.8%	1.8%
失業率 (矢印: 対前年度比較)	3.5%	3.3%	3.2%

出所: ニッセイ基礎研究所

良好な雇用情勢が継続 有効求人倍率は23年ぶり高水準を更新

9月の完全失業率(労働力調査 総務省)は前月比横ばいの3.4%と、ほぼ完全雇用の水準が続いている。有効求人倍率(厚生労働省)、その先行指標である新規求人倍率はともに前月から0.01ポイント改善し、23年ぶりの高水準を更新している。

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。月刊

<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5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四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>