

### マクロ経済 (図表1)

#### 緩やかなペースにとどまる消費税増税後の景気回復

実質GDP成長率は7-9月期に続き、10-12月期もプラスを維持するとみられる。民間消費、設備投資が引き続き成長率を押し上げる一方、駆け込み需要の反動によるマイナス影響も長引いており、景気の実勢は依然として消費税増税前を下回る状態に止まっている。

#### 改善の続いた雇用環境に出始めた頭打ちの兆し

9月の完全失業率(労働力調査 総務省)は前月比で0.1ポイント上昇、有効求人倍率(厚生労働省)も3年4ヶ月ぶりで悪化した。その先行指標である新規求人倍率は前月比0.05ポイントの改善を記録したが、雇用環境の改善傾向には頭打ち感も出始めた。

### オフィスマーケット (図表2,3,4,5,6)

#### 空室率2ヶ月連続低下 拡張・移転需要は拡大傾向 (図表2,5)

空室率は2ヶ月連続で低下し、3ヶ月ぶりに4%台前半まで改善した。景気回復も背景に企業の拡張・移転需要は拡大傾向にある。現空面積も2009年6月以来の水準まで低下し、低水準の続く新規供給が新築・築浅ビルでの品薄感をさらに強めている。まとまった面積を必要とする需要が、既存ビルから建築中ビルへシフトする動きも見られ、建築中ビルにおける成約面積の伸びが顕著になっている。

#### 賃料も上昇を記録 市況は緩やかな改善が継続 (図表3,6)

賃料も2ヶ月連続で改善が進んだ。競争力のあるビルで賃料値上げの動きが着実に浸透しつつある。募集面積は既存ビルが6ヶ月連続で減少する一方、建築中ビルでは2016年竣工予定の大型プロジェクトが算入され、大幅増となった。来年以降の新規供給拡大で、募集面積は今後も建築中ビルを中心に増加が予想される。2011年以降、減少傾向の続いた募集面積だが、今後は下げ止まりから増加に向かう可能性もある。

#### マーケットサイクル 6年ぶりに上昇局面入り (図表4)

賃料の対前年同月比は2008年11月以来、71ヶ月ぶりでプラスへ転じた。過去2回の下落局面の期間、31ヶ月(1998年6月~2000年12月)41ヶ月(2002年6月~2005年10月)との比較でも、今回は下降局面の期間が極めて長かった。グラフからはピーク時の高い“山”、その後の深い“谷”を経て、ようやく上昇局面入りした状況が読み取れる。

#### 都心5区 大規模ビル 空室率&現空面積 (図表5)

	2014年6月	2014年7月	2014年8月	2014年9月	2014年10月
空室率 (矢印:対前月比較)	4.49%	4.39%	4.64%	4.51%	4.33%
現空面積	230,387坪	225,444坪	237,754坪	233,315坪	223,281坪

#### 都心5区 大規模ビル 募集賃料(共益費込)&募集面積 (図表6)

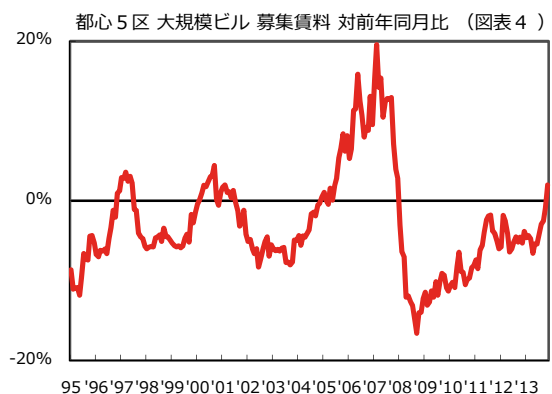
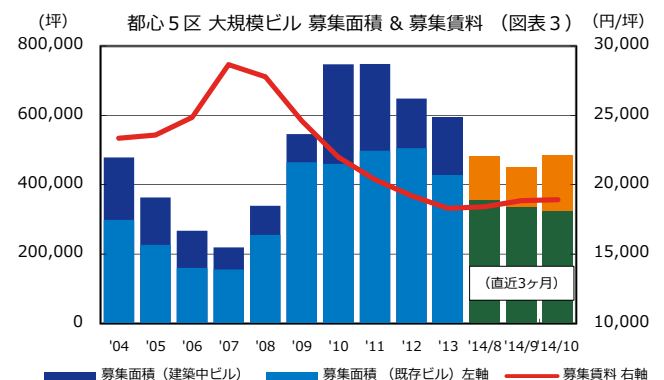
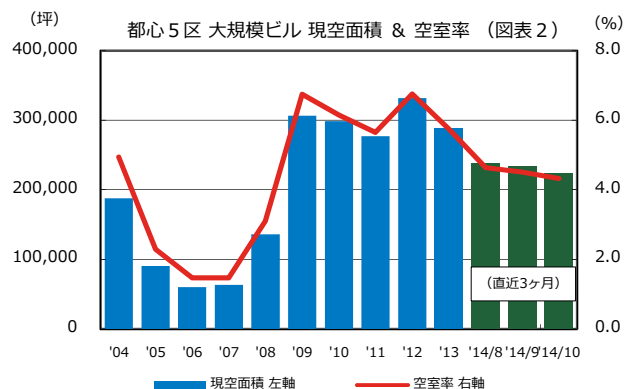
	2014年6月	2014年7月	2014年8月	2014年9月	2014年10月
募集賃料 (矢印:対前月比較)	18,517円/坪	18,642円/坪	18,425円/坪	18,848円/坪	18,914円/坪
募集面積	512,687坪	492,442坪	482,245坪	452,256坪	486,414坪

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 : 基準階賃貸空室面積200坪以上の賃貸オフィスビル  
 現空面積 : 現在テナントが入居しておらず、契約後すぐに入居ができる面積  
 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面積の合計

#### 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)	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



# Office Market

## 2014年 11月号 首都圏・6大都市 マーケットデータ

http://www.sanko-e.co.jp/

2014年10月末現在および各年12月31日時点 募集賃料(共益費込み)(単位:円/坪)

千代田区	大規模	大型	中型	小型
丸の内・大手町	38,586	25,500	-	21,333
麹町・番町	16,920	15,704	14,254	13,353
内神田・鍛冶町	19,000	15,788	13,182	12,161
外神田・岩本町	17,625	13,988	12,741	11,539
飯田橋・九段	25,000	15,333	13,246	12,286
募集棟数	133	144	332	818
募集面積(坪)	143,656	28,413	30,786	33,872

中央区	大規模	大型	中型	小型
京橋・八重洲・日本橋	22,667	20,333	17,795	15,797
銀座	21,667	20,975	21,570	17,501
日本橋本町・室町	20,000	15,916	12,382	13,059
築地・新富・茅場町	18,525	14,675	12,493	11,535
東日本橋・新川	18,022	13,288	10,816	10,294
募集棟数	111	155	401	825
募集面積(坪)	124,624	34,149	42,219	36,421

港区	大規模	大型	中型	小型
新橋・虎ノ門	26,000	16,086	14,746	13,775
赤坂・青山	20,267	17,547	17,584	15,931
六本木・麻布	21,000	15,271	13,889	13,604
浜松町・高輪	18,998	15,113	14,088	12,110
芝浦・海岸	17,500	10,833	12,185	11,577
募集棟数	187	156	312	668
募集面積(坪)	157,913	26,929	30,764	29,315

新宿区	大規模	大型	中型	小型
西新宿	18,250	17,375	15,309	14,882
新宿・歌舞伎町	17,000	14,289	14,459	12,180
四谷・市ヶ谷	18,400	14,122	12,669	12,042
高田馬場・大久保	14,858	10,947	11,553	11,490
早稲田・神楽坂	16,000	12,758	11,078	10,730
募集棟数	60	104	240	429
募集面積(坪)	37,664	18,598	21,366	17,845

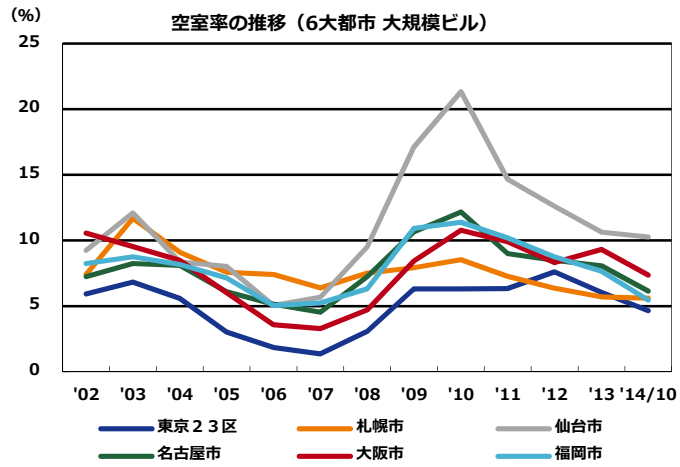
渋谷区	大規模	大型	中型	小型
渋谷・道玄坂	21,750	20,000	19,031	17,898
桜丘・南平台	-	19,500	15,158	15,196
代々木・千駄ヶ谷	16,700	21,800	14,977	15,569
恵比寿・広尾	-	20,501	17,513	16,015
初台・本町・笹塚	15,500	14,022	12,045	11,833
募集棟数	49	64	153	327
募集面積(坪)	22,557	12,487	10,757	11,781

品川区・大田区	大規模	大型	中型	小型
五反田・大崎	18,250	14,286	12,881	12,741
北品川・東品川	14,000	13,500	11,117	10,621
大森・蒲田	-	11,281	11,283	10,389
募集棟数	54	45	82	125
募集面積(坪)	57,842	10,055	7,458	6,112

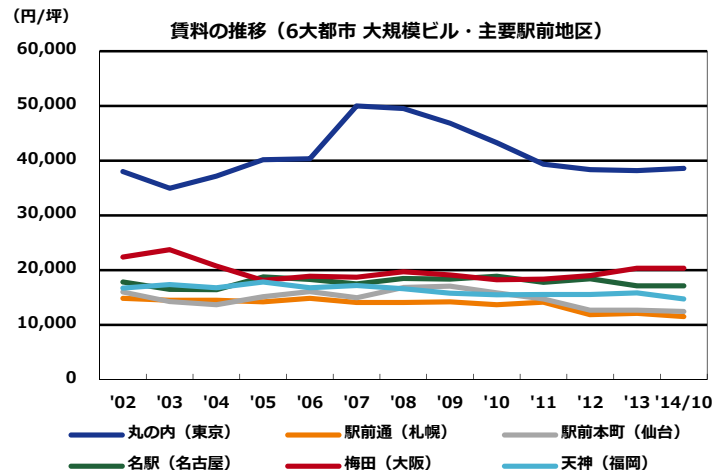
豊島区・文京区	大規模	大型	中型	小型
東池袋・南池袋	18,600	14,155	13,572	12,923
池袋・西池袋	14,500	17,215	14,026	12,974
巣鴨・大塚	12,750	13,500	11,513	9,884
湯島・本郷・後楽	19,167	13,133	11,692	10,698
募集棟数	29	77	135	330
募集面積(坪)	12,891	12,015	10,961	13,615

目黒・世田谷・中野・杉並	大規模	大型	中型	小型
目黒区	19,000	15,700	14,796	12,793
世田谷区	-	13,255	12,075	11,937
中野区	18,500	9,613	10,736	10,754
杉並区	12,337	11,147	11,053	10,660
募集棟数	22	34	109	259
募集面積(坪)	9,561	3,834	7,171	9,039

台東区・江東区・墨田区	大規模	大型	中型	小型
上野・台東	17,000	12,638	11,225	10,350
東陽町・木場	13,500	13,400	10,423	9,822
錦糸町・亀戸	14,308	10,906	9,816	9,526
募集棟数	62	67	167	456
募集面積(坪)	63,911	13,415	17,150	19,831



空室率	東京23区	札幌市	仙台市	名古屋市	大阪市	福岡市
2014/10/31	4.7%	5.6%	10.3%	6.1%	7.4%	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)
2014/10/31	38,586円/坪	11,515円/坪	12,417円/坪	17,115円/坪	20,336円/坪	14,732円/坪

多摩	大規模	大型	中型	小型
多摩東部	14,162	14,430	12,472	12,743
多摩西部	12,189	10,736	11,545	9,766
募集棟数	55	81	116	201
募集面積(坪)	26,893	11,291	9,562	8,152

神奈川	大規模	大型	中型	小型
横浜	12,003	11,476	10,459	10,922
川崎	11,230	10,257	11,988	11,234
募集棟数	166	198	266	315
募集面積(坪)	73,540	32,536	22,388	13,151

千葉・船橋	大規模	大型	中型	小型
千葉・船橋	10,214	10,143	9,830	9,574
募集棟数	62	66	126	165
募集面積(坪)	39,207	11,692	9,866	7,080

その他主要都市	大規模	大型	中型	小型
水戸	11,500	8,603	8,825	7,000
宇都宮	-	9,518	10,250	11,001
高崎	10,869	9,331	9,000	7,400
前橋	9,200	8,300	4,643	7,134
甲府	12,500	9,495	11,950	10,500
新潟	11,482	10,944	9,167	11,905
募集棟数	46	87	85	73
募集面積(坪)	17,918	16,776	8,439	4,081

埼玉	大規模	大型	中型	小型
さいたま	13,523	13,690	11,368	11,820
募集棟数	22	46	91	163
募集面積(坪)	8,909	7,485	7,457	6,266

※規模(ワンフロア面積)  
 ・大規模(200坪以上)・大型(100坪以上200坪未満)  
 ・中型(50坪以上100坪未満)・小型(20坪以上50坪未満)  
 ※「-」は調査時点においてテナント募集を行ったビルが少なかったため、適正データが算出できなかったエリアです。  
 ※外税表示

※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。

