

### マクロ経済 (図表1)

#### 3四半期ぶりプラス成長 今後は原油安による押し上げ効果も

2014年10-12月期の実質GDP成長率(改定値)は前期比年率プラス1.5%。3四半期ぶりのプラス成長だが、先月発表の速報値(プラス2.2%)からは下方修正となった。今後は雇用・所得環境の改善に加えて、原油安が民間消費、設備投資を押し上げるとみられ、景気は回復基調を強める可能性が高い。2017年4月の消費税率引き上げまでは、高めの成長率が予想されている。

#### 雇用の拡大傾向が継続 雇用情勢は引き続き良好

2015年1月の完全失業率(労働力調査 総務省)は前月比で0.2ポイント悪化したが、労働参加率上昇による労働力人口増加の影響が大きく、内容的には良好といえる。求人動向(厚生労働省)も有効求人倍率、その先行指標である新規求人倍率とも前月から変わらず、1992年以来の高水準にある。労働需給は依然として引き締まった状況が続いている。

### オフィスマーケット (図表2,3,4,5,6)

#### 空室を抱えた新築ビル竣工で 空室率4%台に上昇 (図表2,5)

低下傾向が続いた空室率だが、2月はまとまった空室床を抱えた大規模ビルの竣工で、6ヶ月ぶりに需給バランスが悪化、再び4%台に上昇した。堅調な需要に変化は見られないが、現空面積も再び210,000坪台まで上昇し、需給バランス改善の動きは一旦途切れている。

#### 賃料は微減に転じたが 19,000円/坪台は維持 (図表3,6)

賃料はわずかに低下したが、先月に続いて19,000円/坪台は維持している。前月に500円/坪の大幅上昇を記録しており、それに対する反動という要因も、賃料低下の背景にある。市況回復の動きに変わりはなく、全般的には緩やかな賃料上昇ペースが続いている。

#### 新築ビル空室率の推移 (築1年未満ビルの空室率) (図表4)

新築ビルのテナント募集状況が反映される築1年未満ビルの空室率は、前月比でプラス15ポイント超の大幅上昇となった。30%を上回るのは、新築ビルの大量供給を記録した2012年以來。築1年以上に限れば前月比マイナス0.22ポイントだが、大規模ビル全体では前月比プラス0.3ポイント、4.01%に上昇している。今後数年間は高水準の新規供給が続くと予想されており、新築ビルのテナント誘致、既存ビルでの二次空室発生状況が、マーケット全体の需給バランスを左右することになる。

#### 都心5区 大規模ビル 空室率 & 現空面積 (図表5)

	2014年10月	2014年11月	2014年12月	2015年1月	2015年2月
空室率	4.33%	4.02%	3.99%	3.71%	4.01%
(矢印: 対前月比較)	↓	↓	→	↓	↑
現空面積	223,281坪	211,537坪	207,289坪	192,927坪	210,013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)

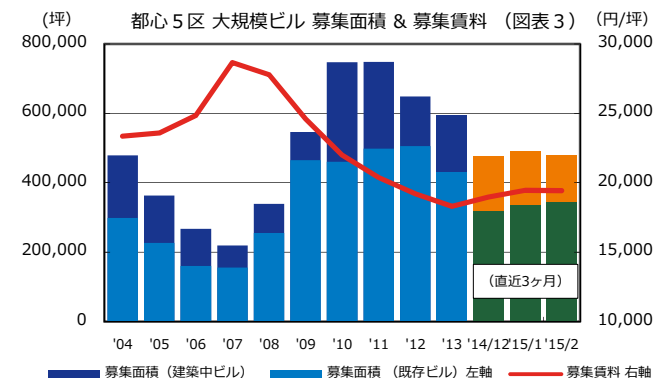
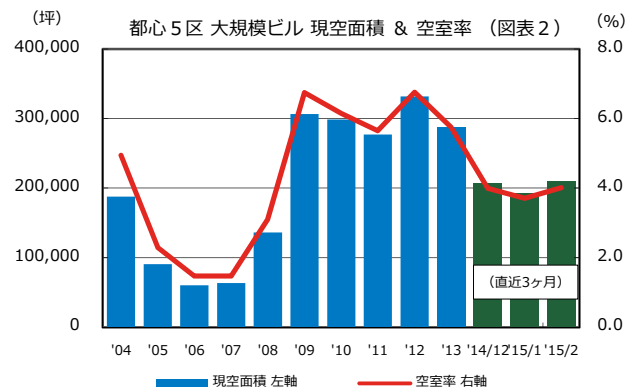
	2014年10月	2014年11月	2014年12月	2015年1月	2015年2月
募集賃料	18,914円/坪	18,755円/坪	18,969円/坪	19,463円/坪	19,420円/坪
(矢印: 対前月比較)	→	↓	↑	↑	→
募集面積	486,414坪	486,534坪	475,162坪	491,756坪	480,393坪

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 : 基準階貸室面積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	-0.9%	1.8%	1.9%
(矢印: 対前年度比較)	↓	↑	↑
失業率	3.6%	3.4%	3.3%
(矢印: 対前年度比較)	↓	↓	↓

出所: ニッセイ基礎研究所



# Office Market

## 2015年 3月号 首都圏・6大都市 マーケットデータ

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

2015年2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	39,800	23,000	-	21,274
麹町・番町	18,170	15,503	13,514	13,136
内神田・鍛冶町	19,500	15,627	13,374	12,243
外神田・岩本町	17,625	13,560	12,390	11,361
飯田橋・九段	22,500	14,700	13,421	12,157
募集棟数	137	137	311	786
募集面積(坪)	141,310	26,752	26,833	33,038

中央区	大規模	大型	中型	小型
京橋・八重洲・日本橋	23,083	19,750	18,036	16,347
銀座	21,000	20,897	21,609	17,767
日本橋本町・室町	19,250	16,403	12,366	13,383
築地・新富・茅場町	19,160	13,717	12,172	11,752
東日本橋・新川	17,311	13,165	10,681	10,235
募集棟数	101	151	394	789
募集面積(坪)	112,239	32,015	40,224	34,928

港区	大規模	大型	中型	小型
新橋・虎ノ門	26,000	16,787	15,043	14,031
赤坂・青山	24,966	16,640	17,499	15,900
六本木・麻布	21,000	15,494	13,879	13,915
浜松町・高輪	19,166	15,905	14,370	12,217
芝浦・海岸	17,000	11,000	12,467	11,584
募集棟数	171	156	298	651
募集面積(坪)	173,371	27,951	29,209	27,983

新宿区	大規模	大型	中型	小型
西新宿	18,857	18,357	14,527	14,158
新宿・歌舞伎町	17,000	13,011	14,753	12,731
四谷・市ヶ谷	18,400	13,329	12,481	12,043
高田馬場・大久保	14,877	11,549	11,618	11,389
早稲田・神楽坂	16,000	12,875	11,278	11,118
募集棟数	59	99	225	419
募集面積(坪)	32,865	16,861	19,386	17,692

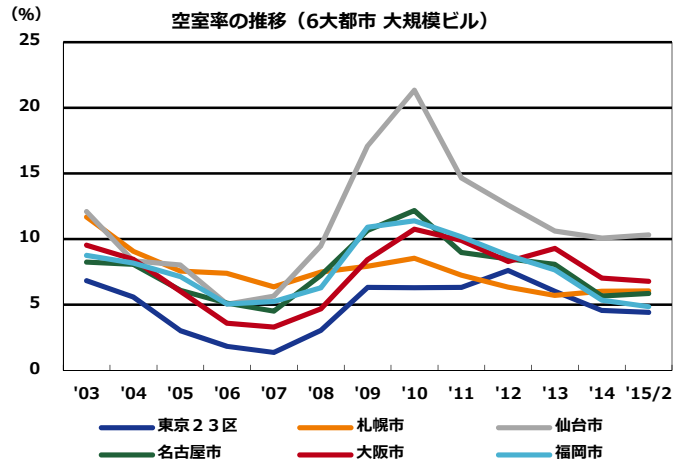
渋谷区	大規模	大型	中型	小型
渋谷・道玄坂	21,625	19,111	19,170	18,183
桜丘・南平台	-	20,125	14,609	14,976
代々木・千駄ヶ谷	17,600	21,495	15,258	15,108
恵比寿・広尾	-	19,251	17,510	15,878
初台・本町・笹塚	15,500	14,522	12,738	11,839
募集棟数	46	59	143	307
募集面積(坪)	20,608	12,110	9,468	11,123

品川区・大田区	大規模	大型	中型	小型
五反田・大崎	18,250	15,333	13,173	12,027
北品川・東品川	14,000	13,200	10,858	10,653
大森・蒲田	-	11,402	11,672	10,299
募集棟数	61	48	86	132
募集面積(坪)	62,180	10,615	7,693	6,284

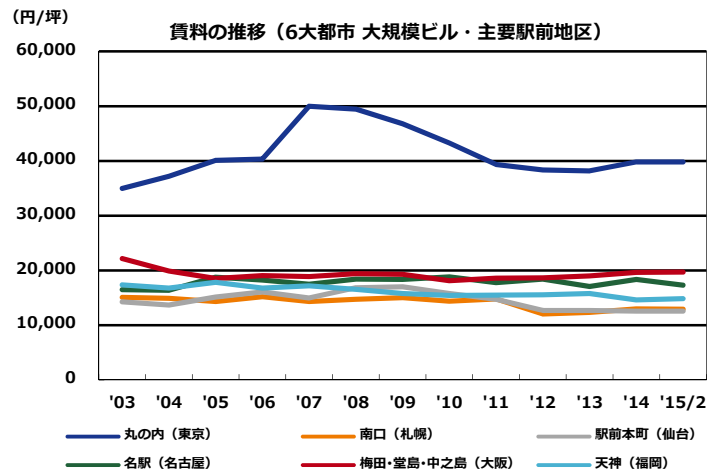
豊島区・文京区	大規模	大型	中型	小型
東池袋・南池袋	17,533	13,886	14,787	12,761
池袋・西池袋	13,833	15,668	14,391	13,211
巣鴨・大塚	12,500	13,475	11,087	9,959
湯島・本郷・後楽	19,833	13,460	11,307	10,688
募集棟数	29	72	140	326
募集面積(坪)	12,219	11,833	10,363	12,934

目黒区	大規模	大型	中型	小型
目黒区	18,790	15,516	14,144	13,522
世田谷区	-	12,055	12,944	12,581
中野区	18,500	9,933	10,521	10,420
杉並区	14,750	12,562	10,830	10,646
募集棟数	13	29	102	247
募集面積(坪)	6,694	2,862	6,450	8,897

台東区・江東区・墨田区	大規模	大型	中型	小型
上野・台東	15,833	12,783	11,429	10,411
東陽町・木場・豊洲	13,500	13,083	10,821	10,015
錦糸町・亀戸	14,308	11,840	10,123	9,110
募集棟数	64	70	184	456
募集面積(坪)	53,380	14,147	17,745	19,557



空室率	東京23区	札幌市	仙台市	名古屋市	大阪市	福岡市
2015/2/28	4.4%	6.1%	10.3%	5.9%	6.8%	4.9%



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)
2015/2/28	39,800円/坪	12,905円/坪	12,583円/坪	17,307円/坪	19,720円/坪	14,868円/坪

※1月号より札幌、大阪の賃料エリアが変更になりました。詳細はホームページより「オフィスレントデータ」をご覧ください。

多摩	大規模	大型	中型	小型	神奈川	大規模	大型	中型	小型
多摩東部	14,162	15,163	14,080	12,868	横浜	11,584	11,147	10,610	10,403
多摩西部	12,713	10,737	11,361	10,244	川崎	10,828	11,672	9,892	10,623
募集棟数	53	80	115	203	募集棟数	172	197	278	320
募集面積(坪)	27,753	11,300	9,660	8,138	募集面積(坪)	72,012	32,193	22,331	12,952

千葉・船橋	大規模	大型	中型	小型
千葉・船橋	10,888	10,376	9,075	10,062
募集棟数	57	69	124	166
募集面積(坪)	40,104	11,429	9,375	6,941

その他主要都市	大規模	大型	中型	小型
水戸	11,600	9,176	9,433	-
宇都宮	-	8,407	10,185	9,484
高崎	9,400	9,609	9,366	7,400
前橋	9,000	8,300	-	5,206
甲府	12,500	10,111	12,600	9,300
新潟	11,303	10,737	9,375	11,905
募集棟数	43	94	85	75
募集面積(坪)	16,440	17,886	8,383	4,170

※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。

