

マクロ経済 (図表1)

実質GDP成長率予想 当面は1%前半の低成長が継続

2016年10-12月期の実質GDP成長率(内閣府)は4四半期連続でのプラス成長を記録した。円安と海外経済の回復で、輸出の増加傾向は続くが、民間消費が4四半期ぶりで減少するなど、国内需要は伸び悩んでいる。ニッセイ基礎研究所によれば、2017年度は低成長だが、2018年度以降は設備投資の回復による賃金上昇、民間消費の持ち直しで、成長率の改善が見込まれている。

主要経済指標データ (図表1)

	2016年度 (予測)	2017年度 (予測)	2018年度 (予測)
実質GDP成長率 (矢印:対前年度比較)	1.2%	1.0%	1.2%
失業率 (矢印:対前年度比較)	3.1%	3.0%	2.8%

出所:ニッセイ基礎研究所

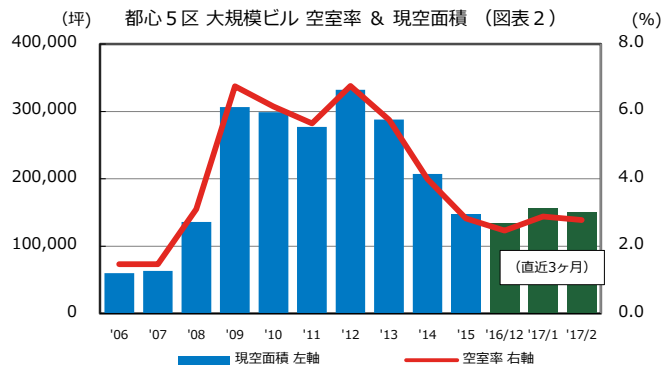
失業率はさらに低下 労働市場はほぼ完全雇用の状況

1月の完全失業率(労働力調査 総務省)は前月比マイナス0.1ポイントの3.0%となり、ほぼ完全雇用の状態に達している。有効求人倍率(厚生労働省)は前月から横ばい、その先行指標である新規求人倍率は悪化した。雇用情勢は引き続き良好と言える。

オフィスマーケット (図表2,3,4,5,6)

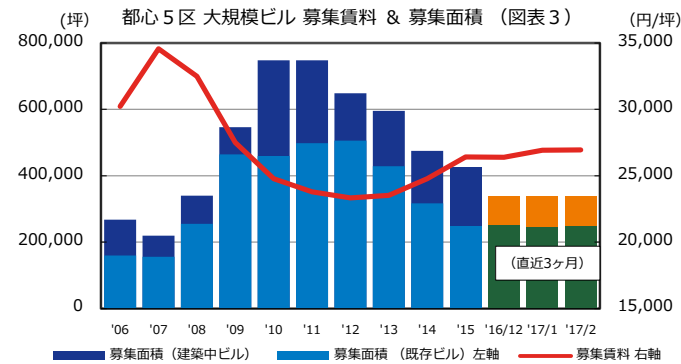
低水準の新規供給を受け、需給バランスが改善 (図表2,5)

空室率は再び低下に転じた。2016年6月に2.10%まで低下した後、緩やかな上昇傾向が8ヶ月続いている。今後4月末までは主要大規模ビルの竣工予定が無く、当面は空室率が上昇しにくい状況となる。新築ビルでテナント誘致が進む一方、既存ビルでは二次空室が発生しており、需給バランスは一進一退を続けている。



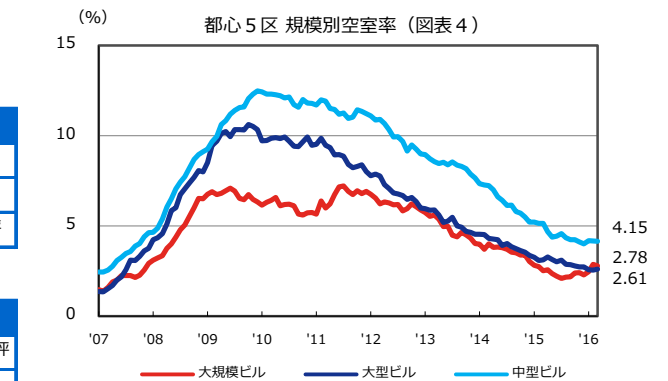
賃料は2ヶ月連続上昇 低下傾向は足踏み (図表3,6)

賃料は2ヶ月連続で上昇した。前月比プラス34円/坪の小幅な動きだが、前月の大幅上昇に続く上昇であり、2009年12月以来となる27,000円/坪台が近づいている。オフィス需要は依然として底堅く、新築・建築中ビルへの引き合いも強いことから、賃料は再び上昇傾向に転じる可能性も出てきた。



大規模ビルで先行する空室率の上昇傾向 (図表4)

空室率を規模別で見ると、「大規模」で上昇に転じる動きがはっきりと現れる一方、「大型」「中型」は下げ止まりから横ばい傾向を続けている。今後も新規供給は大規模ビルが中心のため、需給バランスの変化は「大規模」が先行しやすい。新築ビルへのテナント移転に伴う二次空室や、それに続く三次空室以降では、規模が比較的小さいビルへも影響が波及することになる。時間差はあるものの、「大型」「中型」へも空室率上昇の動きが広がるものとみられる。



都心5区 大規模ビル 空室率&現空面積 (図表5)

	2016年10月	2016年11月	2016年12月	2017年1月	2017年2月
空室率 (矢印:対前月比較)	2.42%	2.29%	2.46%	2.88%	2.78%
現空面積	131,567坪	124,512坪	133,886坪	156,940坪	150,841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)

	2016年10月	2016年11月	2016年12月	2017年1月	2017年2月
募集賃料 (矢印:対前月比較)	26,404円/坪	26,530円/坪	26,385円/坪	26,923円/坪	26,957円/坪
募集面積	369,171坪	361,530坪	340,433坪	340,315坪	340,128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 : 基準階貸空面積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
 統計開始日 : 1994年1月1日

Office Market

2017年3月号 首都圏・6大都市 マーケットデータ

2017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)(単位:円/坪)

千代田区	大規模	大型	中型	小型
丸の内・大手町	39,952	29,000	-	21,000
麹町・番町	24,676	19,219	15,946	14,124
内神田・鍛冶町	23,609	18,025	14,321	12,765
外神田・岩本町	25,082	15,346	13,358	12,153
飯田橋・九段	25,767	17,000	14,122	12,581
募集面積(坪)	88,799	19,344	17,287	20,940
募集棟数	116	98	238	565

中央区	大規模	大型	中型	小型
京橋・八重洲・日本橋	32,759	23,889	20,209	16,972
銀座	30,286	23,283	23,075	21,389
日本橋本町・室町	21,833	17,037	14,002	14,059
築地・新富・茅場町	22,380	16,625	12,996	12,334
東日本橋・新川	17,088	14,443	11,326	10,572
募集面積(坪)	61,430	28,277	22,432	22,180
募集棟数	70	132	276	545

港区	大規模	大型	中型	小型
新橋・虎ノ門	27,107	21,724	16,687	14,664
赤坂・青山	29,753	21,550	18,183	16,647
六本木・麻布	28,000	15,483	14,092	14,411
浜松町・高輪	20,705	17,367	15,096	12,827
芝浦・海岸	22,914	15,182	12,757	12,128
募集面積(坪)	159,089	18,412	16,663	15,479
募集棟数	139	116	191	417

新宿区	大規模	大型	中型	小型
西新宿	25,611	20,622	15,615	14,859
新宿・歌舞伎町	31,500	18,102	15,213	13,769
四谷・市ヶ谷	24,000	12,784	13,381	12,106
高田馬場・大久保	16,562	13,234	12,607	11,639
早稲田・神楽坂	19,375	13,789	11,177	10,551
募集面積(坪)	17,015	12,613	10,739	11,998
募集棟数	47	71	147	323

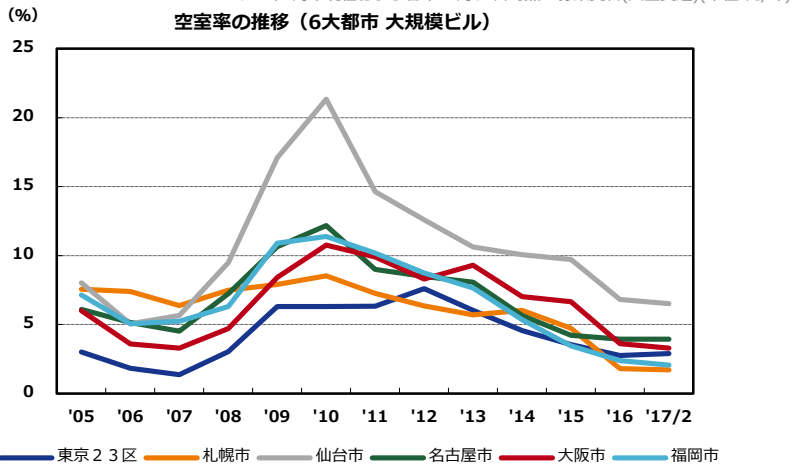
渋谷区	大規模	大型	中型	小型
渋谷・道玄坂	27,179	24,419	22,307	20,041
桜丘・南平台	-	22,000	19,097	16,795
代々木・千駄ヶ谷	28,000	22,966	16,066	16,154
恵比寿・広尾	27,000	27,167	20,126	17,291
初台・本町・笹塚	19,000	15,333	12,422	11,527
募集面積(坪)	13,795	6,845	7,843	8,673
募集棟数	34	51	105	224

品川区・大田区	大規模	大型	中型	小型
五反田・大崎	22,712	14,816	13,149	12,748
北品川・東品川	16,528	13,000	11,900	10,484
大森・蒲田	14,500	13,118	11,831	10,142
募集面積(坪)	47,685	8,398	6,903	4,513
募集棟数	61	46	92	114

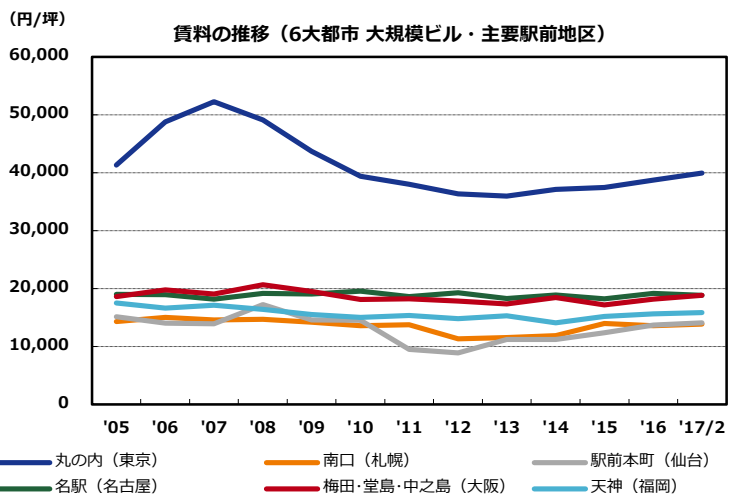
豊島区・文京区	大規模	大型	中型	小型
東池袋・南池袋	22,171	17,223	14,735	11,852
池袋・西池袋	18,875	20,055	13,538	13,251
巣鴨・大塚	-	14,750	10,797	9,496
湯島・本郷・後楽	19,300	16,260	11,234	10,754
募集面積(坪)	16,812	10,189	7,827	10,233
募集棟数	28	54	100	297

目黒・世田谷・中野・杉並	大規模	大型	中型	小型
目黒区	19,750	15,801	13,196	13,437
世田谷区	15,500	14,349	13,427	11,291
中野区	16,000	9,811	11,558	11,036
杉並区	-	10,337	11,030	11,546
募集面積(坪)	6,455	3,820	6,185	6,281
募集棟数	14	27	91	153

台東区・江東区・墨田区	大規模	大型	中型	小型
上野・台東	21,222	13,717	11,315	10,693
東陽町・本郷・豊洲	15,575	11,070	10,123	9,750
錦糸町・亀戸	15,090	11,910	10,618	9,567
募集面積(坪)	35,793	8,491	11,346	13,141
募集棟数	51	50	129	348



空室率	東京23区	札幌市	仙台市	名古屋	大阪市	福岡市
2017/2/28	2.9%	1.7%	6.5%	3.9%	3.3%	2.1%



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)
2017/2/28	39,952円/坪	13,869円/坪	14,075円/坪	18,872円/坪	18,853円/坪	15,862円/坪

多摩	大規模	大型	中型	小型
多摩東部	14,785	14,124	11,769	14,662
多摩西部	12,918	11,365	10,466	9,462
募集面積(坪)	22,407	9,546	8,888	6,303
募集棟数	47	74	107	162

神奈川	大規模	大型	中型	小型
横浜	13,615	10,924	9,848	9,731
川崎	14,611	13,445	11,025	10,628
募集面積(坪)	79,379	20,860	14,060	7,963
募集棟数	149	142	200	197

千葉・船橋	大規模	大型	中型	小型
千葉・船橋	11,610	10,446	9,437	8,665
募集面積(坪)	33,108	9,018	5,986	4,328
募集棟数	56	63	92	106

その他主要都市	大規模	大型	中型	小型
水戸	10,396	9,298	8,276	7,129
宇都宮	11,833	9,714	8,479	8,704
高崎	9,006	9,911	9,241	8,013
前橋	-	7,447	-	-
甲府	-	11,000	10,133	7,051
新潟	11,091	10,466	8,833	-
募集面積(坪)	12,492	15,497	7,425	3,290
募集棟数	43	90	84	63

※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。

