

Office Market

2017年4月号 東京都心5区 大規模ビル

2017年3月末現在および各年12月31日時点 チーフアナリスト 今関 豊和

マクロ経済 (図表1)

2016年度の実質GDP成長率予想 上方修正

2016年10-12月期の実質GDP成長率2次速報値(内閣府)が1次速報値から上方修正されたことを受け、ニッセイ基礎研究所のGDP成長率予想も、2016年度は0.1ポイントの上方修正となった。設備投資の大幅増に加えて、輸出も底堅く推移している。2017、2018年度の成長率予想には変更がなかった。

失業率は22年ぶりの低水準 ほぼ完全雇用の状況が継続

2月の完全失業率(労働力調査 総務省)は前月比マイナス0.2ポイントとなり、1994年6月以来となる2.8%に低下した。有効求人倍率(厚生労働省)は前月比横ばい、その先行指標である新規求人倍率は0.01ポイント悪化したが、労働市場はほぼ完全雇用に達しており、雇用情勢は引き続き良好な状況が続いている。

オフィスマーケット (図表2,3,4,5,6)

主要ビルの竣工が無く、空室率は2ヶ月連続で低下 (図表2,5)

空室率は2ヶ月連続の低下となった。先月に続いて、主要ビルの竣工が無かった影響が大きい。新築ビルでは竣工時点でまとまった空室を抱えている事例が続く中、新築ビルの竣工が低水準に止まる月は空室率が低下しやすい。4月も主要ビルの竣工予定は無く、空室率はもう一段低下する可能性がある。

賃料は3ヶ月連続上昇 27,000円/坪台を回復 (図表3,6)

賃料は3ヶ月連続で上昇を記録した。26,000円/坪台での横ばい傾向が17ヶ月に及び、賃料には天井感が広がっていたが、2009年12月以来となる27,000円/坪台を回復した。来年以降の新規供給増加を背景に、比較的賃料水準の高い建築中ビルが賃料集計に占める割合は高まっており、賃料水準を押し上げている。

築浅ビル空室率が示す 二次空室増加の兆し (図表4)

昨年後半以降、空室を抱えて竣工する新築ビルを空室率上昇の背景として説明する場面が多かった。それに加えて、直近では築1~10年のビルで空室率が0.83ポイント上昇し、2年半ぶりとなる3%台に達している。築浅ビルと呼ばれるこれらのビルは、新築ビルへのテナント移転に伴う二次空室が発生しやすい傾向がある。来年以降本格化する新規供給の増加局面では、これらのビルがその影響を真っ先に受けると予想され、二次空室の発生状況を示す指標となる。

都心5区 大規模ビル 空室率&現空面積 (図表5)

	2016年11月	2016年12月	2017年1月	2017年2月	2017年3月
空室率 (矢印: 対前月比較)	2.29%	2.46%	2.88%	2.78%	2.67%
現空面積	124,512坪	133,886坪	156,940坪	150,841坪	145,511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11月	2016年12月	2017年1月	2017年2月	2017年3月
募集賃料 (矢印: 対前月比較)	26,530円/坪	26,385円/坪	26,923円/坪	26,957円/坪	27,019円/坪
募集面積	361,530坪	340,433坪	340,315坪	340,128坪	345,089坪

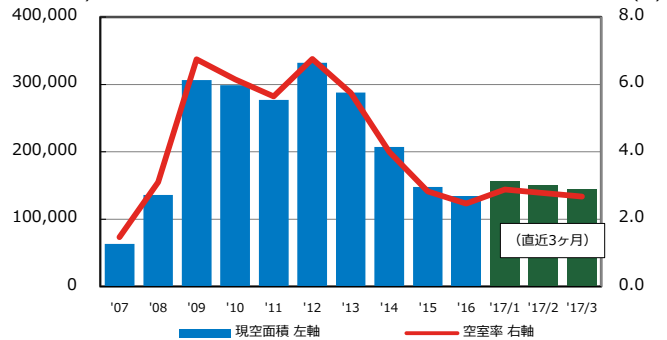
東京都心5区 : 千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区
 大規模ビル : 基準階貸空面積200坪以上の賃貸オフィスビル
 現空面積 : 現在テナントが入居しておらず、契約後すぐに入居ができる面積
 募集面積 : 各統計日において公開されているテナント募集面積の合計
 統計開始日 : 1994年1月1日

主要経済指標データ (図表1)

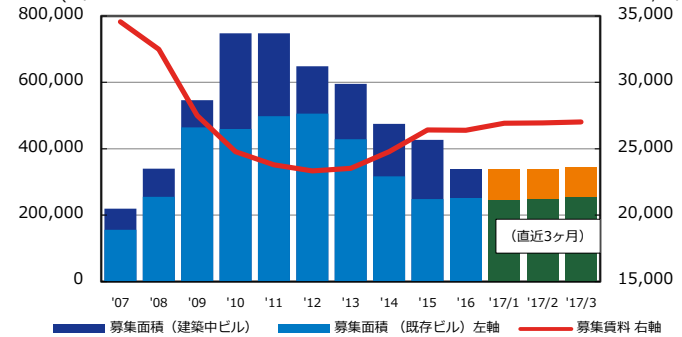
	2016年度 (予測)	2017年度 (予測)	2018年度 (予測)
実質GDP成長率 (矢印: 対前年度比較)	1.3%	1.0%	1.2%
失業率 (矢印: 対前年度比較)	3.1%	3.0%	2.8%

出所: ニッセイ基礎研究所

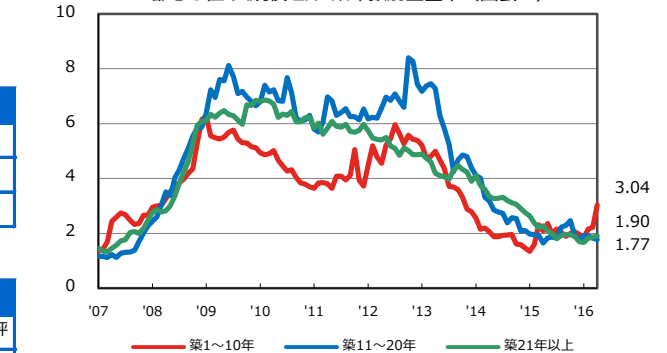
都心5区 大規模ビル 空室率 & 現空面積 (図表2)



都心5区 大規模ビル 募集賃料 & 募集面積 (図表3)



都心5区 大規模ビル 築年数別空室率 (図表4)



Office Market

2017年4月号 首都圏・6大都市 マーケットデータ

2017年3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	39,954	30,333	-	21,500
麹町・番町	25,118	19,511	16,235	14,008
内神田・鍛冶町	24,238	18,607	14,246	12,850
外神田・岩本町	25,082	14,890	13,240	12,188
飯田橋・九段	25,767	15,667	13,903	12,698
募集面積(坪)	86,613	18,571	17,111	20,844
募集棟数	114	99	235	569

中央区	大規模	大型	中型	小型
京橋・八重洲・日本橋	31,895	23,889	20,150	17,245
銀座	30,625	23,117	23,131	20,958
日本橋本町・室町	21,429	16,223	14,689	14,380
築地・新富・茅場町	22,380	16,539	13,017	12,471
東日本橋・新川	17,600	14,658	11,720	10,578
募集面積(坪)	74,940	29,320	22,736	21,286
募集棟数	70	140	289	533

港区	大規模	大型	中型	小型
新橋・虎ノ門	27,379	21,724	16,748	14,621
赤坂・青山	29,484	22,059	17,919	16,725
六本木・麻布	27,941	15,281	14,729	14,343
浜松町・高輪	20,717	17,909	15,493	12,864
芝浦・海岸	22,375	15,750	11,875	12,314
募集面積(坪)	153,227	18,693	15,731	15,102
募集棟数	137	115	188	411

新宿区	大規模	大型	中型	小型
西新宿	25,759	20,797	15,542	14,973
新宿・歌舞伎町	31,500	17,606	14,996	14,129
四谷・市ヶ谷	22,333	12,925	13,429	12,314
高田馬場・大久保	16,562	13,065	12,683	11,498
早稲田・神楽坂	19,375	13,729	11,318	10,626
募集面積(坪)	17,447	11,477	11,334	12,178
募集棟数	44	63	147	323

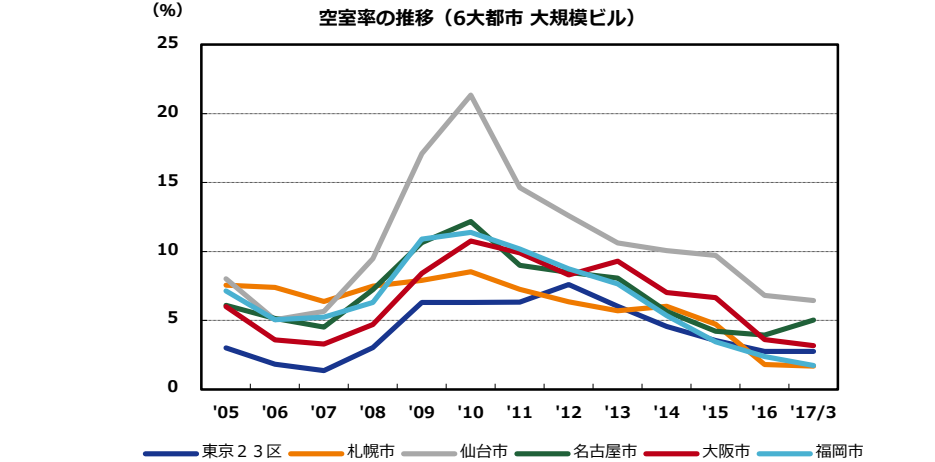
渋谷区	大規模	大型	中型	小型
渋谷・道玄坂	26,406	24,590	22,863	19,946
桜丘・南平台	32,500	22,000	20,667	16,668
代々木・千駄ヶ谷	27,250	23,121	16,385	16,429
恵比寿・広尾	26,500	26,714	20,150	17,293
初台・本町・笹塚	18,000	15,333	12,422	11,466
募集面積(坪)	12,862	7,112	8,454	8,686
募集棟数	33	50	104	216

品川区・大田区	大規模	大型	中型	小型
五反田・大崎	22,284	14,950	12,981	12,833
北品川・東品川	16,412	13,000	11,900	10,484
大森・蒲田	14,125	13,617	11,890	10,226
募集面積(坪)	45,447	9,009	7,096	4,838
募集棟数	58	46	90	117

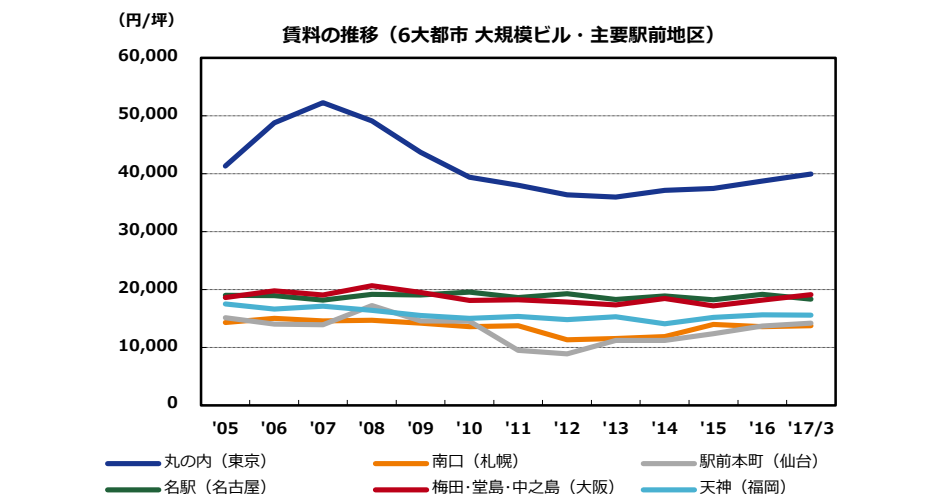
豊島区・文京区	大規模	大型	中型	小型
東池袋・南池袋	23,200	15,876	14,473	11,926
池袋・西池袋	18,875	18,736	13,469	12,978
巣鴨・大塚	-	14,750	10,574	9,822
湯島・本郷・後楽	19,125	15,869	11,250	10,793
募集面積(坪)	15,294	9,738	7,509	10,152
募集棟数	27	52	94	294

目黒・世田谷・中野・杉並	大規模	大型	中型	小型
目黒区	22,000	15,320	13,196	13,739
世田谷区	15,500	14,838	13,267	12,059
中野区	16,000	9,811	11,741	10,692
杉並区	-	10,337	10,362	11,174
募集面積(坪)	5,829	3,078	5,924	6,216
募集棟数	14	25	85	153

台東区・江東区・墨田区	大規模	大型	中型	小型
上野・台東	21,444	13,931	11,533	10,709
東陽町・本場・豊洲	15,289	10,486	10,063	9,716
錦糸町・亀戸	15,656	12,010	10,614	9,623
募集面積(坪)	33,511	8,030	10,939	12,666
募集棟数	49	49	124	340



空室率	東京23区	札幌市	仙台市	名古屋	大阪市	福岡市
2017/3/31	2.8%	1.7%	6.5%	5.0%	3.2%	1.7%



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)
2017/3/31	39,954円/坪	13,754円/坪	14,200円/坪	18,354円/坪	19,130円/坪	15,590円/坪

多摩	大規模	大型	中型	小型
多摩東部	14,583	14,124	11,651	14,643
多摩西部	13,217	11,136	10,339	9,663
募集面積(坪)	17,008	8,686	8,256	6,226
募集棟数	46	70	106	162

神奈川	大規模	大型	中型	小型
横浜	13,654	11,031	9,809	9,970
川崎	14,611	13,895	11,767	10,074
募集面積(坪)	73,048	21,091	14,251	7,787
募集棟数	147	137	204	192

千葉・船橋	大規模	大型	中型	小型
千葉・船橋	11,939	10,444	9,438	8,638
募集面積(坪)	33,441	8,730	5,868	4,348
募集棟数	55	64	89	109

その他主要都市	大規模	大型	中型	小型
水戸	10,396	9,298	8,276	7,506
宇都宮	11,833	9,714	8,185	7,812
高崎	9,006	9,839	8,463	8,013
前橋	-	7,447	-	-
甲府	-	11,000	9,550	7,051
新潟	11,000	10,492	9,100	10,000
募集面積(坪)	12,238	13,579	7,219	3,295
募集棟数	43	91	83	62

埼玉	大規模	大型	中型	小型
さいたま	14,367	13,177	11,095	11,673
募集面積(坪)	5,825	3,273	4,098	3,390
募集棟数	21	31	58	94

※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。

