

マクロ経済 (図表1)

2017年1-3月期 実質GDP成長率 5四半期連続プラスの予想

ニッセイ基礎研究所によれば、5/18に内閣府が公表する実質GDP成長率(2017年1-3月期)は年率1.4%増と、5四半期連続のプラス成長が予想される。世界経済の回復を背景に外需が3四半期連続のプラス、民間消費も高めの伸びが見込まれている。

失業率は横ばい ほぼ完全雇用が継続

3月の完全失業率(労働力調査 総務省)は前月から横ばいの2.8%となり、ほぼ完全雇用の状態が続いている。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それぞれ前月から0.02ポイント、0.01ポイントの上昇を記録した。企業の旺盛な求人意欲が継続する中、非製造業を中心に人手不足感が強まっており、労働需給は極めてタイトな状況にある。

オフィスマーケット (図表2,3,4,5,6)

4月も主要ビルの竣工無し 空室率3ヶ月連続で低下 (図表2,5)

主要ビルの竣工が途切れた2月以降の3ヶ月間で、空室率は0.35ポイントのマイナスとなった。堅調なオフィス需要に加えて、建築中ビルでのテナント募集が活発になり、新築ビルへの集約移転など、大口需要が刺激される動きも始めている。今月は4ヶ月ぶりで大規模ビルの竣工予定があるだけに、空室率の低下が連続するかも注目される。

賃料は27,000円/坪前後で小幅な動きが継続 (図表3,6)

賃料は微減に転じ、27,000円/坪を再び下回った。27,000円/坪前後での横ばいが4ヶ月連続し、天井感を意識させる推移が続いている。企業側では人員増が続く一方、コスト意識は依然として高い。需要が値ごろ感のある既存ビルに集まる傾向に変わりはなく、新築ビルをはじめとする高額賃料物件で、賃料が上昇しにくい背景となっている。

既存ビル募集面積が示す空室率上昇の兆し (図表4)

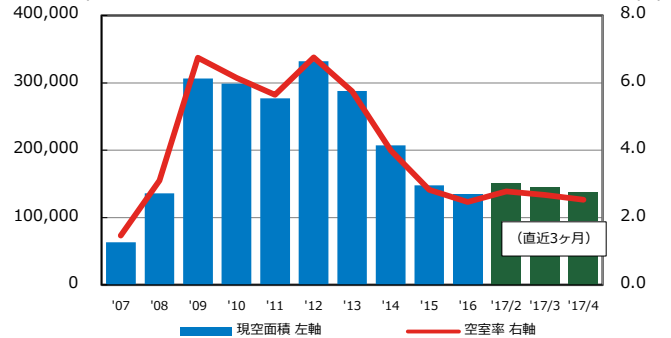
築年数別の募集面積は2017年に入って、「築11~20年」を中心に築1年以上の既存ビルでの増加が目立つ。2016年末からの増加幅では20,000坪を上回っている。募集面積はテナントによる解約予告の通知時点で集計対象に入る場合が多く、テナント退去後に集計する空室率より、6ヶ月程度先行して変化する傾向がある。既存ビルでの募集面積増加を受け、空室率は今後、上昇に転じる可能性が高まっている。

主要経済指標データ (図表1)

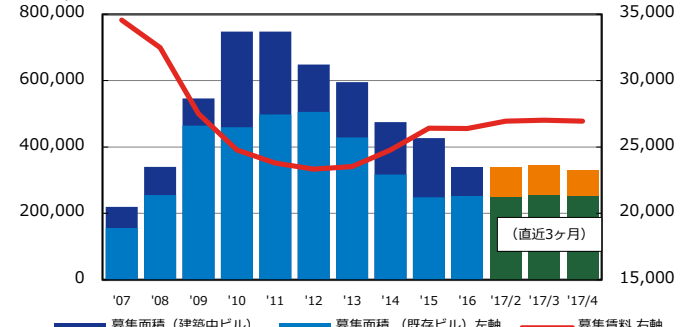
	2016年度 (予測)	2017年度 (予測)	2018年度 (予測)
実質GDP成長率 (矢印: 対前年度比較)	1.3%	1.0%	1.2%
失業率 (矢印: 対前年度比較)	3.1%	3.0%	2.8%

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)



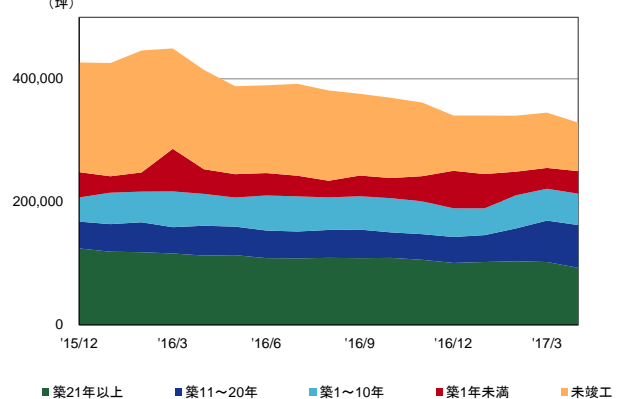
都心5区 大規模ビル 空室率 & 現空面積 (図表5)

	2016年12月	2017年1月	2017年2月	2017年3月	2017年4月
空室率 (矢印: 対前月比較)	2.46%	2.88%	2.78%	2.67%	2.53%
現空面積	133,886坪	156,940坪	150,841坪	145,511坪	137,904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12月	2017年1月	2017年2月	2017年3月	2017年4月
募集賃料 (矢印: 対前月比較)	26,385円/坪	26,923円/坪	26,957円/坪	27,019円/坪	26,935円/坪
募集面積	340,433坪	340,315坪	340,128坪	345,089坪	328,908坪

都心5区 大規模ビル 築年数別募集面積



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

2017年4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	40,290	30,333	-	25,875
麹町・番町	26,050	19,439	15,883	14,307
内神田・鍛冶町	24,856	18,873	14,377	12,809
外神田・岩本町	25,082	15,000	13,352	12,121
飯田橋・九段	25,767	16,500	13,956	12,871
募集面積(坪)	81,731	17,578	16,162	20,556
募集棟数	113	93	220	568

中央区	大規模	大型	中型	小型
京橋・八重洲・日本橋	32,737	23,100	20,333	17,454
銀座	28,375	22,887	23,131	20,743
日本橋本町・室町	21,625	16,223	15,024	14,218
築地・新富・茅場町	22,073	16,931	12,843	12,441
東日本橋・新川	17,700	14,530	11,783	10,644
募集面積(坪)	74,668	26,160	22,498	20,766
募集棟数	72	130	281	526

港区	大規模	大型	中型	小型
新橋・虎ノ門	27,367	21,888	16,721	14,720
赤坂・青山	28,914	23,114	17,703	17,064
六本木・麻布	27,667	16,665	15,076	14,724
浜松町・高輪	21,313	18,472	15,364	12,767
芝浦・海岸	20,741	15,500	11,842	12,315
募集面積(坪)	144,844	21,546	14,921	15,241
募集棟数	131	118	184	407

新宿区	大規模	大型	中型	小型
西新宿	26,004	20,761	16,408	15,423
新宿・歌舞伎町	31,500	17,606	15,736	14,407
四谷・市ヶ谷	22,333	12,863	13,146	12,319
高田馬場・大久保	15,153	13,069	12,267	11,573
早稲田・神楽坂	19,375	14,345	11,137	10,524
募集面積(坪)	15,179	10,790	10,633	10,764
募集棟数	48	63	140	297

渋谷区	大規模	大型	中型	小型
渋谷・道玄坂	26,094	23,989	23,847	19,633
桜丘・南平台	33,333	24,501	20,254	16,519
代々木・千駄ヶ谷	27,500	24,546	16,082	16,446
恵比寿・広尾	26,400	26,250	20,178	17,353
初台・本町・笹塚	18,000	15,000	12,832	11,399
募集面積(坪)	12,486	6,592	7,526	8,758
募集棟数	28	46	105	221

品川区・大田区	大規模	大型	中型	小型
五反田・大崎	22,471	15,453	13,919	12,946
北品川・東品川	16,294	13,000	10,544	11,148
大森・蒲田	14,125	13,617	12,171	10,108
募集面積(坪)	43,678	8,684	6,963	5,111
募集棟数	63	44	91	119

豊島区・文京区	大規模	大型	中型	小型
東池袋・南池袋	22,927	16,000	13,768	11,693
池袋・西池袋	18,875	19,001	12,737	13,220
巣鴨・大塚	-	14,750	10,574	9,842
湖島・本郷・後楽	20,300	15,753	11,379	10,999
募集面積(坪)	16,450	7,167	6,673	10,099
募集棟数	29	48	87	294

目黒区・世田谷区・中野区・杉並区	大規模	大型	中型	小型
目黒区	21,500	15,320	13,218	13,558
世田谷区	17,000	14,838	13,231	11,529
中野区	16,750	9,811	11,508	11,068
杉並区	-	10,337	10,428	11,230
募集面積(坪)	4,294	2,784	6,215	5,999
募集棟数	13	23	90	147

台東区・江東区・墨田区	大規模	大型	中型	小型
上野・台東	21,875	13,765	11,559	10,740
東陽町・木場・豊洲	16,194	10,213	9,996	9,811
錦糸町・亀戸	15,627	12,425	10,711	9,417
募集面積(坪)	32,093	8,528	9,812	11,963
募集棟数	50	45	112	327

多摩	大規模	大型	中型	小型
多摩東部	14,583	13,960	11,907	13,699
多摩西部	12,921	11,365	10,615	9,661
募集面積(坪)	16,709	8,284	7,915	6,192
募集棟数	47	69	107	162

千葉・船橋	大規模	大型	中型	小型
千葉・船橋	11,804	10,356	9,418	9,080
募集面積(坪)	33,124	8,688	5,873	4,506
募集棟数	57	63	88	112

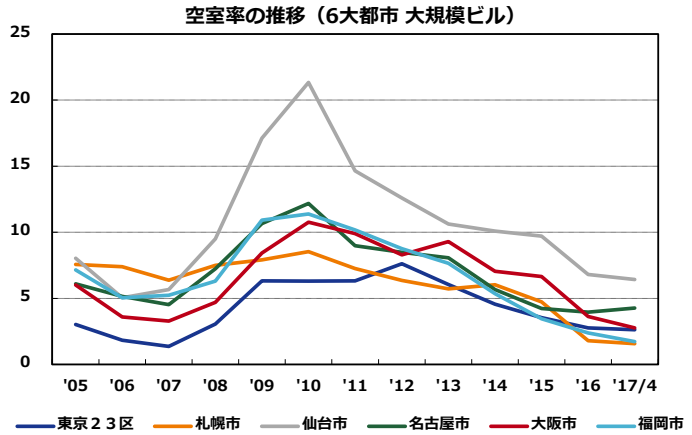
埼玉	大規模	大型	中型	小型
さいたま	14,144	13,182	11,177	11,811
募集面積(坪)	5,504	2,893	3,881	3,423
募集棟数	20	27	55	94

神奈川	大規模	大型	中型	小型
横浜	13,637	11,263	9,766	9,889
川崎	15,333	13,895	11,982	10,092
募集面積(坪)	72,214	20,383	14,287	7,414
募集棟数	146	135	199	186

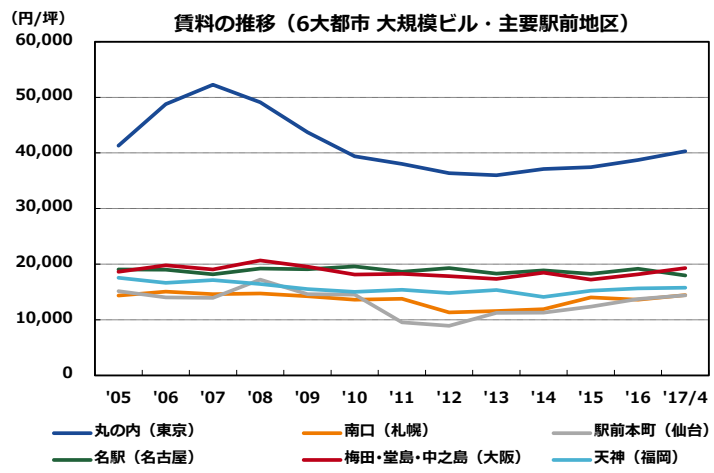
その他主要都市	大規模	大型	中型	小型
水戸	10,222	9,298	8,276	7,339
宇都宮	11,833	9,714	8,185	7,753
高崎	9,006	9,839	8,592	8,013
前橋	-	7,820	-	-
甲府	-	10,333	9,550	7,051
新潟	11,182	10,409	9,250	10,000
募集面積(坪)	12,538	13,607	7,191	3,238
募集棟数	44	90	83	61

※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。



空室率	東京23区	札幌市	仙台市	名古屋市	大阪市	福岡市
2017/4/30	2.6%	1.6%	6.4%	4.3%	2.8%	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)
2017/4/30	40,290円/坪	14,421円/坪	14,371円/坪	17,974円/坪	19,306円/坪	15,741円/坪