

マクロ経済 (図表1)

2017年度実質GDP成長率予想 0.5ポイントの上方修正

2017年4-6月期の実質GDP成長率(内閣府)が前期比年率4.0%の高い伸びを記録したことを受け、ニッセイ基礎研究所は2017年度GDP成長率予想を前回から0.5ポイント引き上げ、1.8%とした。民間消費、設備投資の増加で国内民間需要が拡大したことに加えて、公的需要も高い伸びを示しており、国内需要主導による高成長が見込まれている。

有効求人倍率さらに上昇 雇用指標は引き続き良好

7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、雇用情勢は良好な状態が続いている。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0.01ポイント、0.02ポイントの上昇を記録し、労働需給は一段と引き締まった。

主要経済指標データ (図表1)

	2016年度 (実績)	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%	1.8%	1.1%
失業率 (矢印: 対前年度比較)	3.0%	2.8%	2.6%

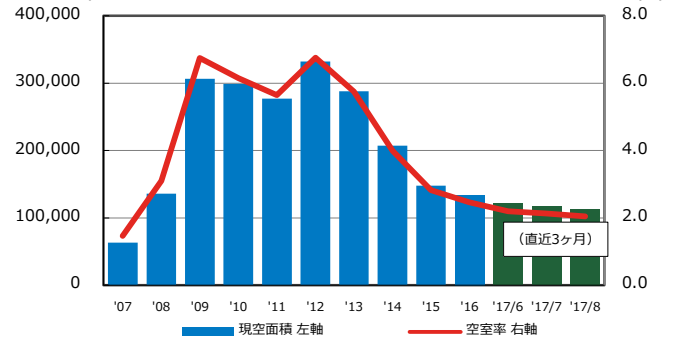
出所: ニッセイ基礎研究所

オフィスマーケット (図表2,3,4,5,6)

空室率は2.05%に低下 1%台が目前に (図表2,5)

空室率は7ヶ月連続のマイナスで2.05%まで低下し、2008年3月以来の1%台が目前に近づいた。先月は赤坂エリアにおいて大規模ビルが満室で竣工しており、需給バランスは一段と引き締まっている。今月は渋谷区神宮前で大規模ビル1棟が竣工を迎えるが、テナント誘致は着実に進んでおり、空室率への影響は限定的とみられる。

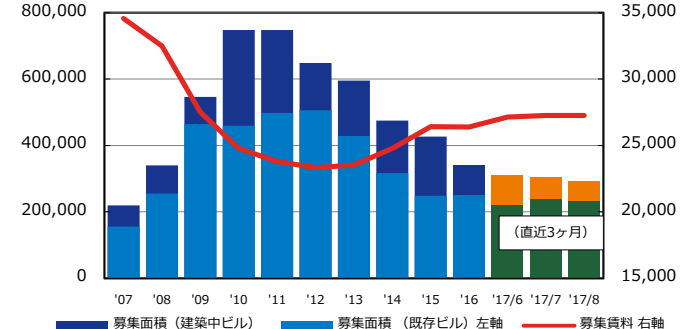
都心5区 大規模ビル 空室率 & 現空面積 (図表2)



賃料は依然として27,000円/坪前後で小幅な動き (図表3,6)

賃料は27,000円/坪前後での小幅な動きが8ヶ月連続している。景気の拡大傾向が強まり、空室率低下も進む一方で、賃料の反応は依然として鈍い。募集面積が2008年5月以来となる200,000坪台まで低下し、品薄感もリーマンショック前の水準に達しているだけに、上値の重さを感じさせる。

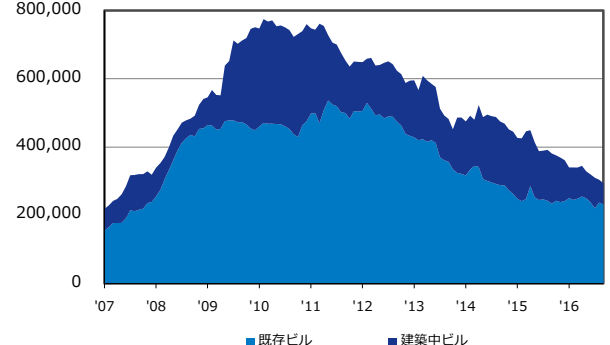
都心5区 大規模ビル 募集賃料 & 募集面積 (図表3)



建築中ビル募集面積低下が示すオフィス需要の特徴 (図表4)

募集面積を建築中ビルと既存ビルに分けた場合、建築中ビルでの低下が顕著に進んでいる。建築中ビルの募集面積は2年前186,000坪、1年前147,000坪を経て、現状は61,000坪に低下した。同期間、既存ビルは288,000坪、234,000坪、233,000坪という緩やかな変化に止まり、その差は明瞭と言える。現状、既存ビルは空室に限られる上、分室程度の面積しか確保できないケースも多い。建築中ビルはまとまった面積が確保しやすいだけに、分散したオフィスの集約を含む大口需要の高まりが、建築中ビルの募集面積低下につながっている。

都心5区 大規模ビル 募集面積 (図表4)



都心5区 大規模ビル 空室率 & 現空面積 (図表5)

	2017年4月	2017年5月	2017年6月	2017年7月	2017年8月
空室率 (矢印: 対前月比較)	2.53%	2.47%	2.20%	2.13%	2.05%
現空面積	137,904坪	134,755坪	121,387坪	116,839坪	113,193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)

	2017年4月	2017年5月	2017年6月	2017年7月	2017年8月
募集賃料 (矢印: 対前月比較)	26,935円/坪	27,179円/坪	27,143円/坪	27,250円/坪	27,259円/坪
募集面積	328,908坪	319,862坪	310,161坪	304,315坪	293,946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9月号 首都圏・6大都市 マーケットデータ

2017年8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	40,816	32,000	-	27,500
麹町・番町	26,846	20,636	16,104	14,168
内神田・鍛冶町	23,925	19,180	14,203	12,718
外神田・岩本町	24,356	15,469	13,761	12,633
飯田橋・九段	26,614	15,766	14,484	13,642
募集面積(坪)	82,830	13,950	13,226	18,057
募集棟数	112	79	183	484

中央区	大規模	大型	中型	小型
京橋・八重洲・日本橋	30,389	23,464	20,456	17,858
銀座	28,500	23,279	23,270	21,168
日本橋本町・室町	22,222	18,041	15,238	14,333
築地・新富・茅場町	22,380	16,938	13,473	12,347
東日本橋・新川	18,978	14,929	12,240	10,816
募集面積(坪)	69,125	20,120	21,451	19,331
募集棟数	68	122	252	469

港区	大規模	大型	中型	小型
新橋・虎ノ門	28,108	22,566	16,607	15,108
赤坂・青山	29,234	22,591	17,286	17,434
六本木・麻布	26,905	16,999	15,504	14,260
浜松町・高輪	22,019	17,951	16,196	13,133
芝浦・海岸	22,056	16,100	11,442	12,230
募集面積(坪)	110,952	21,647	13,636	14,053
募集棟数	122	110	169	389

新宿区	大規模	大型	中型	小型
西新宿	26,104	19,523	17,324	16,838
新宿・歌舞伎町	30,200	16,974	17,475	15,159
四谷・市ヶ谷	24,000	13,639	12,927	12,344
高田馬場・大久保	15,030	13,306	12,413	11,815
早稲田・神楽坂	19,375	12,834	13,944	10,339
募集面積(坪)	11,445	9,037	9,115	10,515
募集棟数	32	57	129	273

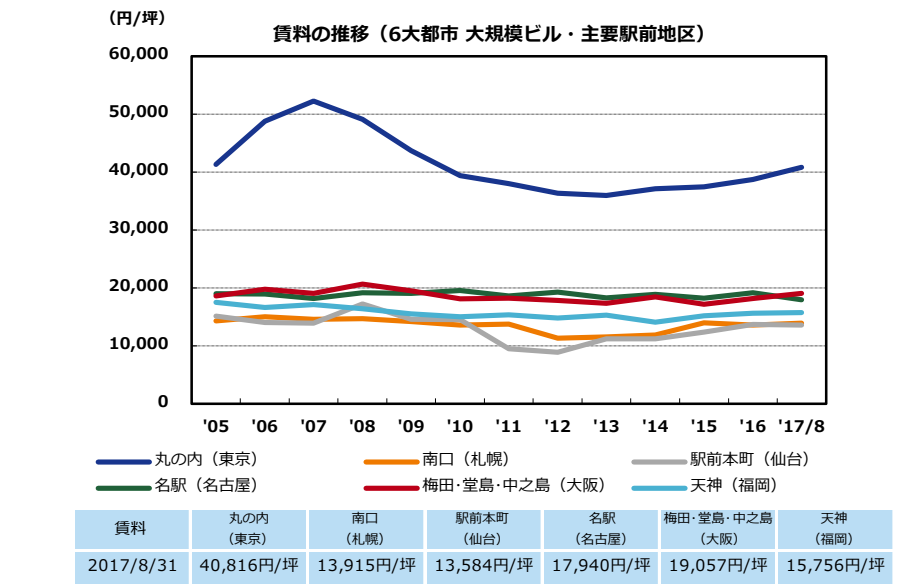
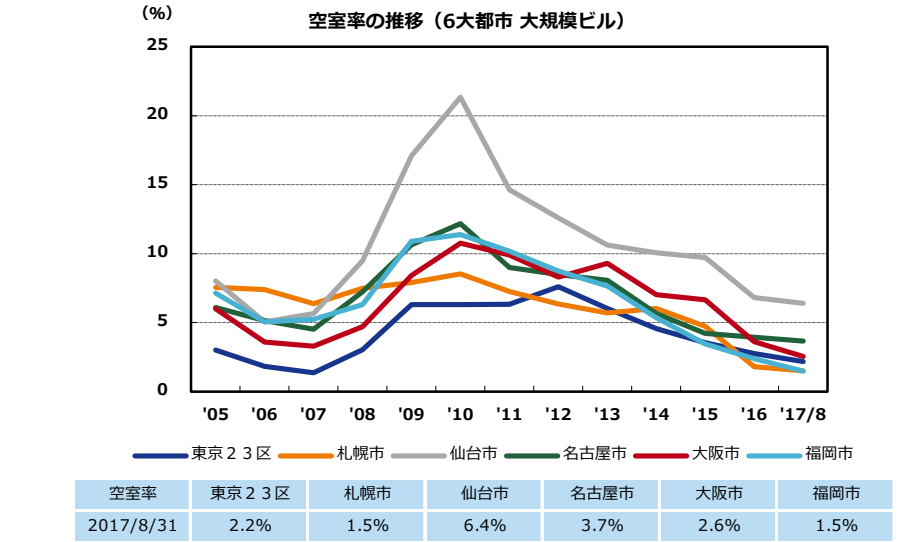
渋谷区	大規模	大型	中型	小型
渋谷・道玄坂	26,438	24,839	23,228	20,889
桜丘・南平台	31,200	25,000	18,628	16,597
代々木・千駄ヶ谷	26,700	21,890	16,978	17,354
恵比寿・広尾	28,111	26,625	19,965	17,349
初台・本町・笹塚	14,955	15,167	13,689	11,670
募集面積(坪)	19,594	5,327	9,062	7,427
募集棟数	33	39	103	190

品川区・大田区	大規模	大型	中型	小型
五反田・大崎	22,263	15,206	14,261	12,545
北品川・東品川	16,467	13,000	10,895	11,922
大森・蒲田	13,833	11,941	11,364	10,359
募集面積(坪)	28,525	6,024	6,504	4,512
募集棟数	51	36	78	106

豊島区・文京区	大規模	大型	中型	小型
東池袋・南池袋	24,250	15,750	14,325	12,507
池袋・西池袋	18,375	19,126	13,310	13,767
巣鴨・大塚	-	14,223	10,927	9,659
湯島・本郷・後楽	19,750	15,878	11,612	11,092
募集面積(坪)	16,836	7,435	6,486	9,509
募集棟数	27	42	82	273

目黒・世田谷・中野・杉並	大規模	大型	中型	小型
目黒区	21,500	14,730	14,580	13,897
世田谷区	16,333	14,547	12,738	12,689
中野区	16,000	9,768	12,176	11,462
杉並区	-	13,750	10,328	11,769
募集面積(坪)	2,994	3,166	5,041	5,696
募集棟数	8	20	79	142

台東区・江東区・墨田区	大規模	大型	中型	小型
上野・台東	21,818	13,979	11,808	10,655
東陽町・木場・豊洲	16,212	10,409	10,074	9,519
錦糸町・亀戸	15,667	11,396	10,903	9,213
募集面積(坪)	34,877	6,526	8,996	11,223
募集棟数	52	43	105	302



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	14,750	14,295	11,524	15,089	横浜	14,446	11,164	9,884	10,276
多摩西部	14,116	11,866	10,683	9,782	川崎	15,617	14,394	13,432	9,899
募集面積(坪)	14,820	7,716	8,706	6,543	募集面積(坪)	65,543	19,347	13,810	6,829
募集棟数	50	69	116	162	募集棟数	145	138	188	170

千葉・船橋	大規模	大型	中型	小型	その他主要都市	大規模	大型	中型	小型
千葉・船橋	11,828	10,636	9,592	8,413	水戸	10,158	9,687	7,821	6,356
募集面積(坪)	33,451	8,378	5,515	4,338	宇都宮	11,625	9,425	9,068	7,100
募集棟数	57	60	79	109	高崎	10,750	9,512	9,062	7,006
					前橋	-	7,547	-	-
					甲府	-	10,333	11,950	9,000
					新潟	11,587	10,409	9,143	-
					募集面積(坪)	10,641	13,797	6,675	2,981
					募集棟数	40	88	77	56

※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

