

マクロ経済

2018年10-12月期 実質GDP成長率 2四半期ぶりでプラス成長の予想

図表1

ニッセイ基礎研究所によれば、2月14日に内閣府が公表する実質GDP成長率（2018年10-12月期）は年率1.3%増と、2四半期ぶりのプラス成長が予想される。その一方で、景気の実勢は停滞色が強くなっており、海外経済の減速が進んだ場合、輸出低下を起点に、景気が後退局面入りするリスクも指摘されている。

失業率 前月から再び低下（=改善） 労働需給は引き続きひっ迫した状況

図表1

12月の完全失業率（労働力調査 総務省）は前月比0.1ポイント低下（=改善）の2.4%となった。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前月から0.01ポイント上昇し、労働需給は一段と引き締まっている。

図表1 主要経済指標データ

	2018年度 (予測)	2019年度 (予測)	2020年度 (予測)
実質GDP成長率	0.8%	0.8%	1.2%
【矢印：対前年度比較】	➡	➡	➡
失業率	2.4%	2.3%	2.2%
【矢印：対前年度比較】	➡	➡	➡

出所：ニッセイ基礎研究所

※ 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：1フロア面積200坪以上の賃貸オフィスビル
 ※ 現空面積：現在テナントが未入居で、契約後すぐに入居可能な面積
 ※ 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

オフィスマーケット

空室率 再び低下へ 最低値更新の一方で、下げ止まりの兆しも

図表2

先月、23カ月ぶりで上昇を記録した空室率は、再び低下に転じた。統計開始以来の最低値は更新されたが、小幅な低下に止まっており、引き続き下げ止まりに向かう兆候を示している。

募集賃料 4カ月連続で上昇 契約更新時の賃料引き上げも顕著に

図表3

募集賃料は4カ月連続で上昇し、リーマンショック後の高値更新が続く。空室率低下による品薄感の高まりで、貸手市場との認識が一段と広がり、新規募集だけでなく、契約更新時に賃料を引き上げる動きも顕著になっている。

アナリストの視点

空室率、現空面積、募集面積とも、リーマンショック後の最低値に達し、貸手市場との認識が広がる中、ビルオーナー側では継続賃料の引き上げを積極的に進める姿勢が目立つ。テナント側から見れば、オフィス移転を選択した場合、移転先ビルの候補が限られる上、賃料相場の上昇で賃料負担が増えるケースも多い。結果として、増床や分室開設による対応が選択されやすく、テナントが退去した場合も、外部テナント募集前に、館内テナントの増床で埋まってしまう背景となっている。

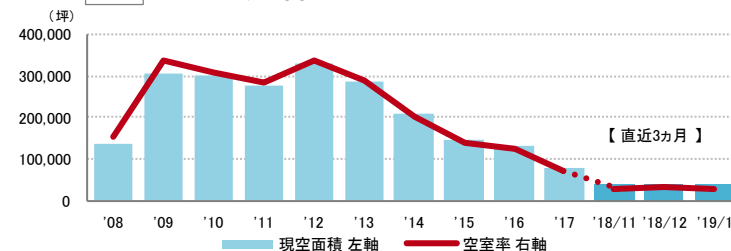
満室稼働ビルの割合は棟数ベースで87% 現状は大多数のビルが「空室なし」

図表4

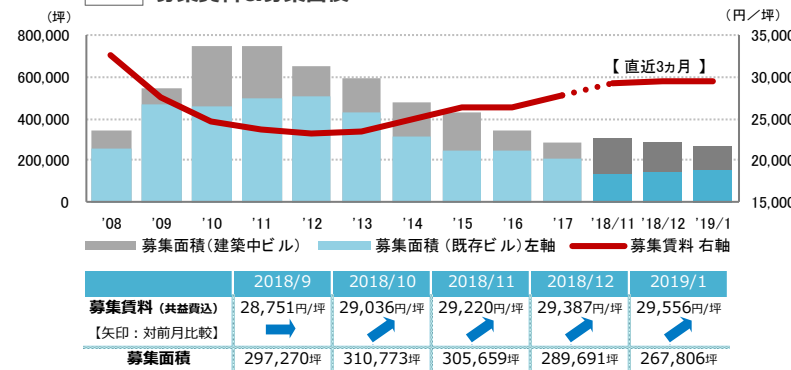
棟数ベースによる満室稼働ビルの割合は、リーマンショック後の2010年から2012年にかけては50%前後で推移し、オフィスの半数程度は空室を抱えていたことが分かる。その後、市況回復とともにその割合は徐々に増加し、現在は87%に達している。マーケットの9割近いビルで空室がないという現状が、品薄感の強さを裏付けている。

2019年1月末現在および各年12月31日時点

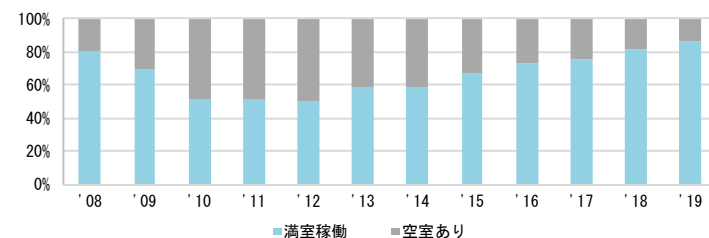
図表2 空室率&現空面積



図表3 募集賃料&募集面積



図表4 満室稼働ビルの割合（棟数ベース、各年1月末時点）



Office Market

2 Feb. 2019 首都圏・6大都市マーケットデータ

監修：チーフアナリスト 今関豊和

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

エリア別募集賃料 (円/坪)

2019年1月末現在および各年12月31日時点

千代田区	大規模	大型	中型	小型
丸の内・大手町	41,038	34,000	-	23,250
麹町・番町	26,412	21,568	18,874	15,519
内神田・鍛冶町	26,688	21,048	16,306	13,460
外神田・岩本町	23,333	19,363	13,792	13,405
飯田橋・九段	20,307	19,222	16,565	13,653
募集面積 (坪)	112,187	7,364	8,772	11,900
募集棟数	80	61	143	357

新宿区	大規模	大型	中型	小型
西新宿	28,609	25,875	19,298	18,509
新宿・歌舞伎町	27,667	18,848	17,633	15,467
四谷・市ヶ谷	26,250	16,219	13,478	12,679
高田馬場・大久保	17,167	15,223	14,262	12,796
早稲田・神楽坂	-	17,202	13,451	11,060
募集面積 (坪)	29,980	7,868	8,693	6,184
募集棟数	36	38	100	190

豊島区・文京区	大規模	大型	中型	小型
東池袋・南池袋	22,918	16,813	14,730	12,720
池袋・西池袋	17,833	18,251	15,394	13,383
巢鴨・大塚	16,000	15,808	10,346	9,738
湯島・本郷・後楽	22,667	17,600	12,269	11,165
募集面積 (坪)	28,483	4,528	3,904	5,913
募集棟数	29	31	61	179

千葉	大規模	大型	中型	小型
千葉・船橋 (千葉県西部)	10,732	11,187	9,461	9,139
募集面積 (坪)	27,735	6,564	5,170	4,381
募集棟数	61	59	80	119

中央区	大規模	大型	中型	小型
京橋・八重洲・日本橋	34,571	27,909	19,007	17,417
銀座	28,778	25,954	22,962	21,023
日本橋本町・室町	26,000	21,889	15,800	15,144
築地・新富・茅場町	23,900	18,573	15,391	13,441
東日本橋・新川	19,182	15,750	13,638	11,706
募集面積 (坪)	31,615	10,861	14,243	14,122
募集棟数	58	64	173	378

渋谷区	大規模	大型	中型	小型
渋谷・道玄坂	31,929	28,667	24,480	23,801
桜丘・南平台	37,000	31,000	20,778	16,737
代々木・千駄ヶ谷	28,667	22,473	17,951	16,994
恵比寿・広尾	32,000	26,857	20,756	18,895
初台・本町・笹塚	19,500	16,625	13,020	12,657
募集面積 (坪)	3,266	9,190	5,097	5,942
募集棟数	12	36	81	168

目黒・世田谷・中野・杉並	大規模	大型	中型	小型
目黒区	22,500	20,219	16,818	15,377
世田谷区	17,667	16,500	14,880	12,295
中野区	24,667	10,796	11,876	10,702
杉並区	18,000	14,500	12,215	11,496
募集面積 (坪)	3,185	3,211	2,920	4,631
募集棟数	11	21	59	130

埼玉県	大規模	大型	中型	小型
さいたま (埼玉県中部)	15,748	14,179	11,500	11,302
募集面積 (坪)	3,452	2,081	2,599	2,042
募集棟数	17	22	42	57

港区	大規模	大型	中型	小型
新橋・虎ノ門	30,764	24,781	18,343	15,347
赤坂・青山	29,685	25,497	20,080	18,317
六本木・麻布	30,167	22,000	18,636	16,150
浜松町・高輪	25,000	20,833	16,408	14,245
芝浦・海岸	24,625	20,167	15,986	13,187
募集面積 (坪)	90,758	11,460	9,743	11,083
募集棟数	91	80	136	285

品川区・大田区	大規模	大型	中型	小型
五反田・大崎	21,176	17,818	15,891	13,984
北品川・東品川	19,474	14,171	14,300	11,186
大森・蒲田	13,667	14,825	10,589	10,537
募集面積 (坪)	31,774	6,764	3,414	3,802
募集棟数	44	41	51	89

台東区・江東区・墨田区	大規模	大型	中型	小型
上野・台東	23,500	16,100	12,407	11,238
東陽町・木場・豊洲	16,839	12,224	11,759	9,531
錦糸町・亀戸	15,864	13,640	11,142	9,498
募集面積 (坪)	34,424	3,012	6,319	7,746
募集棟数	41	28	89	229

神奈川県	大規模	大型	中型	小型
横浜市	14,638	11,416	10,538	10,490
川崎市	15,233	13,490	11,855	9,871
募集面積 (坪)	43,032	10,724	12,472	7,408
募集棟数	124	121	187	186

※ 規模 (1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)

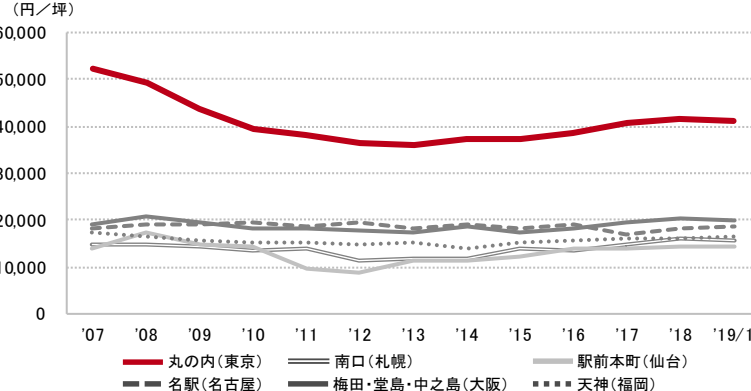
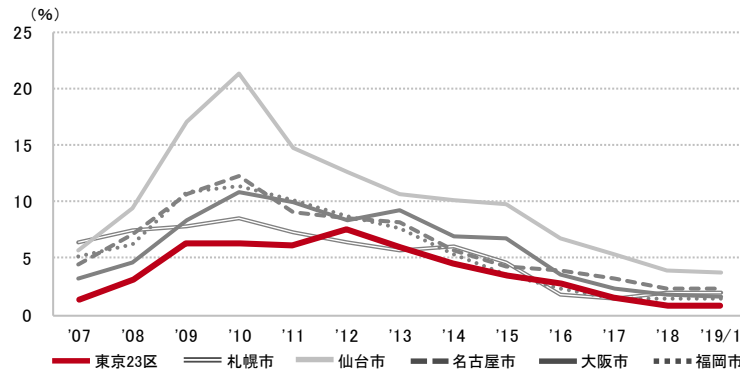
※ 「-」は、調査時点においてテナント募集を行ったビルが少なかったため、適正データが算出できなかったエリアです

空室率の推移 (6大都市 大規模ビル)

東京23区	札幌市	仙台市	名古屋市	大阪市	福岡市
0.9%	1.9%	3.8%	2.3%	1.7%	1.4%

募集賃料の推移 (6大都市 大規模ビル・主要駅前地区)

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)
41,038円/坪	15,581円/坪	14,413円/坪	18,780円/坪	19,740円/坪	16,479円/坪



※ 募集賃料：共益費込

※ 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