

2013年12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)

消費税引き上げ後も、着実な景気拡大が期待される日本経済

日本経済は2012年11月を底とする景気回復局面が続いている。来年度以降についても、消費税引き上げ後の景気減速が懸念される2014年度、消費税率再引き上げが予定される2015年度とも、プラスの成長率予想が維持され、今後も着実な景気拡大が続くと期待される。

雇用、求人とも、明確な改善傾向が継続

11月の完全失業率(労働力調査 総務省)は3ヶ月連続の横ばいを記録したが、就業者数は増加しており、雇用情勢は改善が進んでいる。雇用の動きに先行する求人動向(厚生労働省)も回復基調にある。有効求人倍率は前月と同水準だが、有効求人数は14ヶ月連続で増加した。その先行指標である新規求人倍率は前月比では低下したが、依然として高水準を維持しており、求人動向も改善が続いている。

オフィスマーケット (図表2,3,4,5,6)

空室率低下 2012年大量供給前の水準まで回復 (図表2,5)

空室率は3ヶ月連続で低下し、2011年12月以来となる5.75%を記録した。2012年の大量供給による空室率上昇前の水準まで需給バランスは改善している。新規供給は2013年に続いて、2014年も比較的低水準と予想される。景気回復に伴う雇用環境改善も背景に、空室率の低下傾向が継続する可能性は高い。

賃料低下に歯止めがかからず 3ヶ月連続最安値更新 (図表3,6)

大規模ビル募集賃料は下落傾向に歯止めがかからず、3ヶ月連続で統計開始(1994年1月)以来の最安値を更新した。空室率低下で需給バランスは改善しているが、依然として市況回復にはつながらない。Aクラスと呼ばれる競争力の高いビルでは市況回復の兆しも見られるが、全般的には弱含みでの賃料横ばいが続いている。

新規供給は今後も都心3区(千代田・中央・港)へ集中 (図表4)

今後3年間に於ける都心5区の新規供給(基準階1フロア50坪以上に分類される大規模、大型、中型ビル)は、2013年に続いて2014年、2015年とも、都心3区(千代田区、中央区、港区)に供給が集中する。2016年には新宿区、渋谷区での供給も活発になると予想されている。詳しくは当社ホームページより「レントデータ2014」をご覧ください。

都心5区 大規模ビル 空室率&現空面積 (図表5)

| | 2013年8月 | 2013年9月 | 2013年10月 | 2013年11月 | 2013年12月 |
|-------------|----------|----------|----------|----------|----------|
| 空室率 | 5.95% | 6.23% | 6.06% | 5.88% | 5.75% |
| (矢印: 対前月比較) | ↗ | ↗ | ↘ | ↘ | ↘ |
| 現空面積 | 307,515坪 | 315,886坪 | 303,726坪 | 292,655坪 | 288,034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)

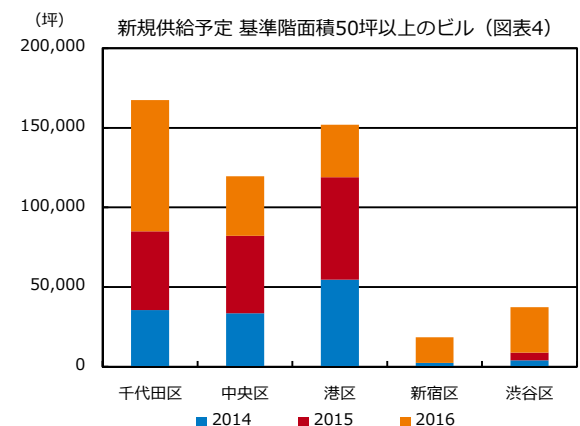
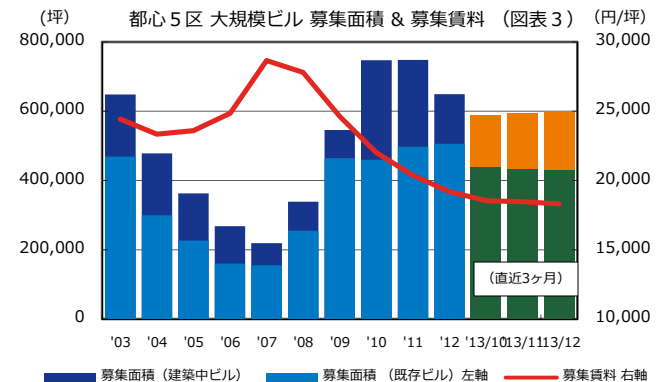
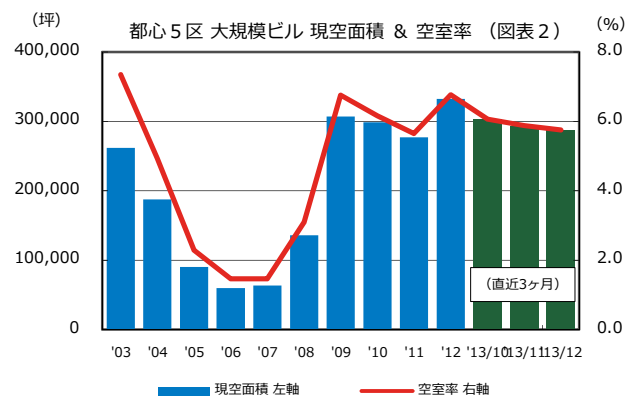
| | 2013年8月 | 2013年9月 | 2013年10月 | 2013年11月 | 2013年12月 |
|-------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 募集賃料 | 18,901円/坪 | 19,021円/坪 | 18,546円/坪 | 18,471円/坪 | 18,309円/坪 |
| (矢印: 対前月比較) | ↘ | ↗ | ↘ | ↗ | ↘ |
| 募集面積 | 623,625坪 | 613,702坪 | 587,828坪 | 594,651坪 | 595,664坪 |

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 : 基準階賃貸面積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中面積の合計

主要経済指標データ (図表1)

| | 2013年度 (予測) | 2014年度 (予測) | 2015年度 (予測) |
|--------------|----------------|----------------|----------------|
| 実質GDP成長率 | 2.5% | 0.2% | 0.9% |
| (矢印: 対前年度比較) | ↗ | ↘ | ↗ |
| 失業率 | 3.9% | 4.1% | 3.9% |
| (矢印: 対前年度比較) | ↘ | ↗ | ↘ |

出所: ニッセイ基礎研究所



Office Market

2014年 1月号 首都圏・6大都市 マーケットデータ

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

2013年12月末現在および各年12月31日時点 募集賃料(共益費込み)(単位:円/坪)

| 千代田区 | 大規模 | 大型 | 中型 | 小型 |
|---------|---------|--------|--------|--------|
| 丸の内・大手町 | 38,167 | - | - | 20,000 |
| 麹町・番町 | 17,740 | 16,253 | 14,756 | 13,492 |
| 内神田・鍛冶町 | 19,350 | 15,731 | 13,717 | 12,447 |
| 外神田・岩本町 | 14,750 | 13,390 | 12,529 | 11,568 |
| 飯田橋・九段 | 20,000 | 14,500 | 13,247 | 12,433 |
| 募集棟数 | 140 | 157 | 359 | 861 |
| 募集面積(坪) | 158,919 | 35,554 | 34,165 | 38,530 |

| 中央区 | 大規模 | 大型 | 中型 | 小型 |
|-----------|--------|--------|--------|--------|
| 京橋・八重洲・日本 | 22,000 | 19,667 | 17,426 | 16,049 |
| 銀座 | 18,000 | 22,067 | 19,947 | 18,406 |
| 日本橋本町・室町 | 18,500 | 15,543 | 12,802 | 12,693 |
| 築地・新富・茅場町 | 19,620 | 14,467 | 12,353 | 11,565 |
| 東日本橋・新川 | 16,610 | 12,775 | 11,191 | 10,347 |
| 募集棟数 | 121 | 180 | 441 | 902 |
| 募集面積(坪) | 98,501 | 35,274 | 49,533 | 40,588 |

| 港区 | 大規模 | 大型 | 中型 | 小型 |
|---------|---------|--------|--------|--------|
| 新橋・虎ノ門 | 21,481 | 16,182 | 14,686 | 13,869 |
| 赤坂・青山 | 23,213 | 16,828 | 17,196 | 16,131 |
| 六本木・麻布 | 16,800 | 15,550 | 13,544 | 14,621 |
| 浜松町・高輪 | 16,591 | 14,714 | 13,693 | 12,162 |
| 芝浦・海岸 | 12,663 | 11,562 | 11,122 | 11,772 |
| 募集棟数 | 205 | 190 | 355 | 691 |
| 募集面積(坪) | 243,770 | 41,181 | 36,719 | 30,157 |

| 新宿区 | 大規模 | 大型 | 中型 | 小型 |
|----------|--------|--------|--------|--------|
| 西新宿 | 16,505 | 16,618 | 14,474 | 14,559 |
| 新宿・歌舞伎町 | 22,500 | 14,399 | 14,265 | 13,644 |
| 四谷・市ヶ谷 | 20,000 | 12,212 | 12,704 | 12,172 |
| 高田馬場・大久保 | 14,297 | 11,002 | 11,378 | 11,539 |
| 早稲田・神楽坂 | 11,500 | 12,772 | 12,143 | 10,788 |
| 募集棟数 | 71 | 125 | 252 | 434 |
| 募集面積(坪) | 65,653 | 24,132 | 22,655 | 18,094 |

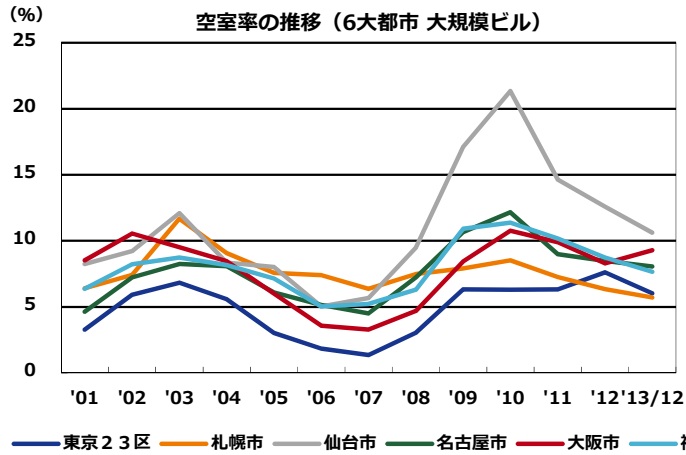
| 渋谷区 | 大規模 | 大型 | 中型 | 小型 |
|----------|--------|--------|--------|--------|
| 渋谷・道玄坂 | 20,980 | 19,690 | 18,367 | 17,858 |
| 桜丘・南平台 | - | 17,500 | 13,908 | 15,446 |
| 代々木・千駄ヶ谷 | 15,000 | 19,538 | 15,237 | 15,679 |
| 恵比寿・広尾 | - | 19,978 | 16,513 | 15,592 |
| 初台・本町・笹塚 | 14,713 | 14,981 | 12,676 | 12,210 |
| 募集棟数 | 42 | 83 | 169 | 383 |
| 募集面積(坪) | 28,821 | 14,953 | 13,760 | 14,774 |

| 品川区・大田区 | 大規模 | 大型 | 中型 | 小型 |
|---------|--------|--------|--------|--------|
| 五反田・大崎 | 17,050 | 13,571 | 13,437 | 12,010 |
| 北品川・東品川 | 12,250 | 13,800 | 11,310 | 11,685 |
| 大森・蒲田 | - | 11,402 | 10,783 | 9,857 |
| 募集棟数 | 67 | 67 | 92 | 138 |
| 募集面積(坪) | 70,639 | 14,465 | 8,675 | 6,037 |

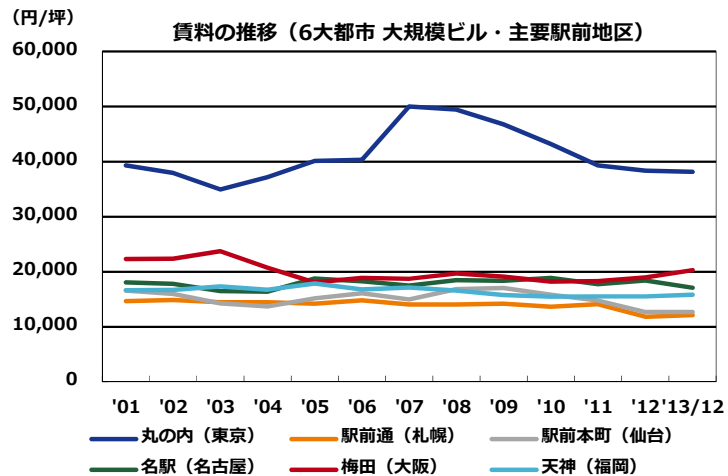
| 豊島区・文京区 | 大規模 | 大型 | 中型 | 小型 |
|----------|--------|--------|--------|--------|
| 東池袋・南池袋 | 16,100 | 15,750 | 14,151 | 12,894 |
| 池袋・西池袋 | 13,167 | 17,626 | 13,851 | 14,394 |
| 巣鴨・大塚 | 13,500 | 12,560 | 11,604 | 9,856 |
| 湯島・本郷・後楽 | 16,500 | 12,364 | 11,659 | 10,800 |
| 募集棟数 | 24 | 83 | 152 | 341 |
| 募集面積(坪) | 9,381 | 14,909 | 14,828 | 14,196 |

| 目黒・世田谷・中野・杉並 | 大規模 | 大型 | 中型 | 小型 |
|--------------|--------|--------|--------|--------|
| 目黒区 | 15,000 | 16,089 | 13,293 | 13,103 |
| 世田谷区 | - | 13,269 | 13,598 | 13,496 |
| 中野区 | 16,000 | 11,868 | 10,868 | 12,589 |
| 杉並区 | 11,673 | 10,547 | 12,270 | 11,280 |
| 募集棟数 | 27 | 43 | 120 | 260 |
| 募集面積(坪) | 11,160 | 6,151 | 9,562 | 9,732 |

| 台東区・江東区・墨田区 | 大規模 | 大型 | 中型 | 小型 |
|-------------|--------|--------|--------|--------|
| 上野・台東 | - | 13,500 | 11,564 | 10,516 |
| 東陽町・木場 | 11,786 | 13,084 | 9,457 | 10,119 |
| 錦糸町・亀戸 | 13,946 | 12,749 | 10,438 | 9,905 |
| 募集棟数 | 71 | 65 | 175 | 518 |
| 募集面積(坪) | 74,341 | 10,209 | 16,211 | 21,763 |



| 空室率 | 東京23区 | 札幌市 | 仙台市 | 名古屋市 | 大阪市 | 福岡市 |
|------------|-------|------|-------|------|------|------|
| 2013/12/31 | 6.0% | 5.7% | 10.6% | 8.1% | 9.3% | 7.7% |



| 賃料 | 丸の内(東京) | 駅前通(札幌) | 駅前本町(仙台) | 名駅(名古屋) | 梅田(大阪) | 天神(福岡) |
|------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 2013/12/31 | 38,167円/坪 | 12,099円/坪 | 12,676円/坪 | 17,081円/坪 | 20,302円/坪 | 15,804円/坪 |

| 多摩 | 大規模 | 大型 | 中型 | 小型 |
|---------|--------|--------|--------|--------|
| 多摩東部 | 14,168 | 14,155 | 12,447 | 12,522 |
| 多摩西部 | 12,399 | 11,769 | 11,739 | 10,266 |
| 募集棟数 | 64 | 85 | 118 | 214 |
| 募集面積(坪) | 27,909 | 11,643 | 9,012 | 8,154 |

| 神奈川 | 大規模 | 大型 | 中型 | 小型 |
|---------|--------|--------|--------|--------|
| 横浜 | 12,311 | 11,750 | 10,552 | 10,817 |
| 川崎 | 13,164 | 10,275 | 10,520 | 10,012 |
| 募集棟数 | 176 | 206 | 277 | 315 |
| 募集面積(坪) | 94,979 | 36,433 | 22,974 | 13,251 |

| 千葉・船橋 | 大規模 | 大型 | 中型 | 小型 |
|---------|--------|--------|--------|-------|
| 千葉・船橋 | 10,889 | 11,026 | 9,521 | 9,217 |
| 募集棟数 | 59 | 64 | 124 | 170 |
| 募集面積(坪) | 37,889 | 10,154 | 10,134 | 6,979 |

| その他主要都市 | 大規模 | 大型 | 中型 | 小型 |
|---------|--------|--------|--------|-------|
| 水戸 | 12,228 | 8,233 | 8,622 | 7,000 |
| 宇都宮 | - | 9,900 | 10,167 | - |
| 高崎 | 7,000 | 9,960 | 8,996 | 5,541 |
| 前橋 | 8,000 | 8,288 | - | 5,147 |
| 甲府 | 12,500 | 9,079 | 8,642 | 9,300 |
| 新潟 | 11,518 | 10,991 | 8,303 | 9,500 |
| 募集棟数 | 44 | 89 | 92 | 79 |
| 募集面積(坪) | 19,374 | 17,591 | 9,116 | 4,396 |

| 埼玉 | 大規模 | 大型 | 中型 | 小型 |
|---------|--------|--------|--------|--------|
| さいたま | 13,086 | 12,761 | 12,189 | 12,704 |
| 募集棟数 | 28 | 50 | 97 | 168 |
| 募集面積(坪) | 15,724 | 6,080 | 7,730 | 7,446 |

※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。

