

### マクロ経済 (図表1)

#### 原油価格低下が追い風 景気は回復基調を強める見通し

2014年10-12月期の実質GDP(2次速報値)が1次速報値から下方修正された影響で、ニッセイ基礎研究所による2014年度実質GDP成長率予想はマイナス1.0%と、0.1ポイント引き下げられた。今後は原油価格下落による好影響が民間消費、設備投資に広がるとみられ、景気は回復基調を強める可能性が高い。15、16年度の予想成長率は潜在成長率を大きく上回る水準が予想されている。

#### 労働需給が一段と引き締まり、雇用情勢は引き続き改善傾向

2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、有効求人倍率(厚生労働省)は0.01ポイント上昇となり、労働需給は一段と引き締まった。その一方で有効求人倍率の先行指標である新規求人倍率は前月比で大幅に低下した。昨年11、12月の大幅上昇に対する反動の可能性もあるだけに、今後の動きが注目される。

### オフィスマーケット (図表2,3,4,5,6)

#### 既存ビルへの底堅い需要 空室率は再び3%台へ (図表2,5)

空室率は再び低下に転じ、前月比0.19ポイントのマイナスとなった。3月は新規供給が低水準に止まったことに加えて、既存ビルを中心に拡張目的での移転・内部増床ニーズが顕在化し、空室率を押し下げた。対照的に新築ビルでは、今月もまとまった面積の募集床を抱えて竣工するビルが散見された。底堅い需要を背景に既存ビルで空室床解消が進む一方、新築ビルは募集条件が周辺既存ビルより高いケースが多く、空室床解消に時間を要する傾向も見られる。

#### 賃料は19,000円/坪台半ばで小幅な動き (図表3,6)

平均募集賃料は微減が2ヶ月連続し、19,000円/坪台半ばでの横ばい傾向が続いている。値ごろ感のあるビルに需要が集まる状況は変わりなく、賃料相場のけん引役である新築ビルではテナント確保に時間がかかる傾向も出始めた。既存ビルにおいても賃料引き上げに慎重な動きが見られ、相場全体の上値が抑えられている。

#### 対前年同月比では着実な上昇傾向が続く賃料 (図表4)

対前年同月比で見ると賃料は2014年10月の上昇局面入り以来、6ヶ月間プラスを維持している。2014年3月の18,172円/坪からはプラス6.8%となり、上昇サイクルが定着しつつある。前月比では過去2ヶ月、横ばい傾向だが、前年同月比では着実な上昇傾向が確認できる。

#### 都心5区 大規模ビル 空室率&現空面積 (図表5)

	2014年11月	2014年12月	2015年1月	2015年2月	2015年3月
空室率	4.02%	3.99%	3.71%	4.01%	3.82%
(矢印:対前月比較)	↓	→	↓	↑	↓
現空面積	211,537坪	207,289坪	192,927坪	210,013坪	200,327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)

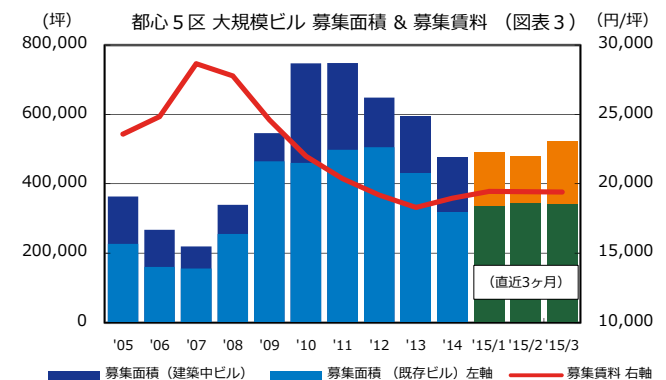
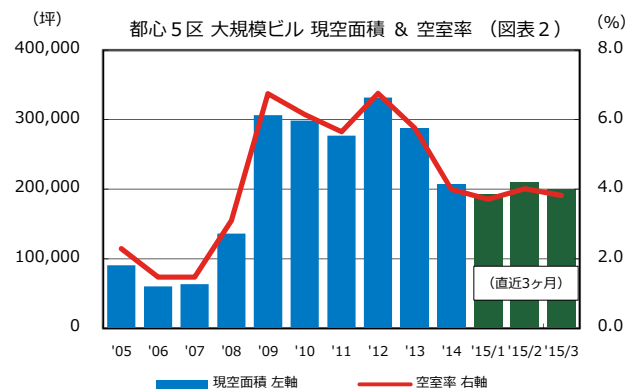
	2014年11月	2014年12月	2015年1月	2015年2月	2015年3月
募集賃料	18,755円/坪	18,969円/坪	19,463円/坪	19,420円/坪	19,411円/坪
(矢印:対前月比較)	↓	↑	↑	→	→
募集面積	486,534坪	475,162坪	491,756坪	480,393坪	523,223坪

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 : 基準階貸室面積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

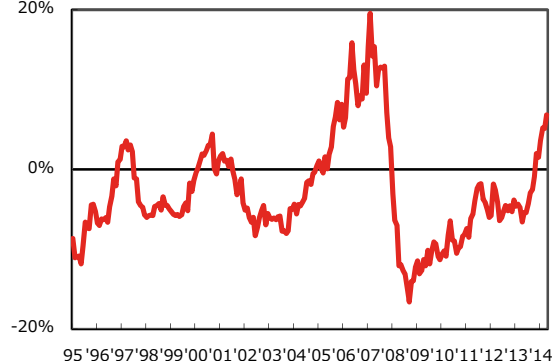
#### 主要経済指標データ (図表1)

	2014年度 (予測)	2015年度 (予測)	2016年度 (予測)
実質GDP成長率	-1.0%	1.8%	1.9%
(矢印:対前年度比較)	↓	↑	↑
失業率	3.6%	3.4%	3.3%
(矢印:対前年度比較)	↓	↓	↓

出所:ニッセイ基礎研究所



#### 都心5区 大規模ビル 募集賃料 対前年同月比 (図表4)



# Office Market

## 2015年4月号 首都圏・6大都市 マーケットデータ

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

2015年3月末現在および各年12月31日時点 募集賃料(共益費込み)(単位:円/坪)

千代田区	大規模	大型	中型	小型
丸の内・大手町	40,086	23,000	-	21,274
麹町・番町	18,170	15,490	13,482	13,296
内神田・鍛冶町	19,500	15,425	13,207	12,283
外神田・岩本町	17,570	13,810	12,321	11,491
飯田橋・九段	22,500	14,700	13,421	12,236
募集棟数	139	137	309	786
募集面積(坪)	155,149	27,331	26,100	32,850

中央区	大規模	大型	中型	小型
京橋・八重洲・日本橋	23,083	19,667	17,482	16,520
銀座	22,000	21,321	21,596	18,122
日本橋本町・室町	20,500	16,403	12,252	13,541
築地・新富・茅場町	18,960	13,970	12,051	11,825
東日本橋・新川	17,311	13,142	10,791	10,275
募集棟数	99	144	388	773
募集面積(坪)	110,636	32,302	39,604	34,244

港区	大規模	大型	中型	小型
新橋・虎ノ門	26,000	17,284	14,924	14,117
赤坂・青山	24,966	17,431	17,136	16,078
六本木・麻布	21,000	16,097	13,852	13,867
浜松町・高輪	19,166	15,937	14,329	12,360
芝浦・海岸	17,000	11,000	11,783	11,592
募集棟数	163	147	298	623
募集面積(坪)	188,258	28,509	29,170	26,792

新宿区	大規模	大型	中型	小型
西新宿	18,857	18,400	14,499	14,076
新宿・歌舞伎町	17,000	13,068	14,543	13,007
四谷・市ヶ谷	18,400	14,111	12,449	12,181
高田馬場・大久保	14,877	12,652	11,633	11,598
早稲田・神楽坂	16,000	13,000	11,294	10,890
募集棟数	60	98	225	428
募集面積(坪)	48,949	18,116	19,148	17,451

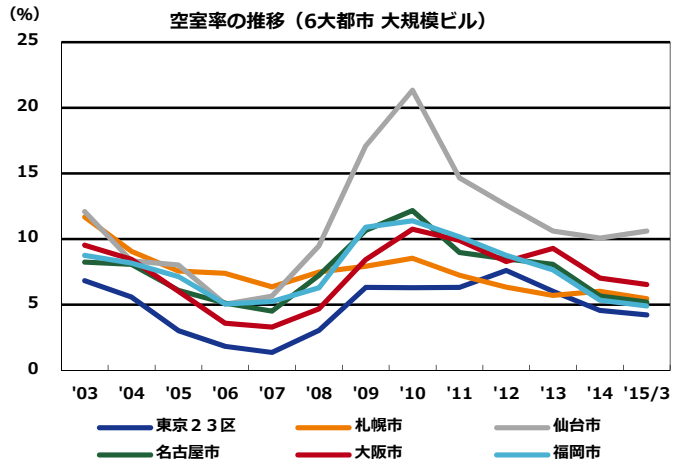
渋谷区	大規模	大型	中型	小型
渋谷・道玄坂	21,701	19,275	19,196	18,590
桜丘・南平台	-	18,500	14,325	14,994
代々木・千駄ヶ谷	17,600	22,738	15,179	14,698
恵比寿・広尾	-	19,251	17,448	16,008
初台・本町・笹塚	15,500	14,618	12,696	11,844
募集棟数	43	64	135	309
募集面積(坪)	20,231	11,649	8,610	10,865

品川区・大田区	大規模	大型	中型	小型
五反田・大崎	16,405	15,083	13,075	12,073
北品川・東品川	14,000	13,200	10,928	11,294
大森・蒲田	-	11,402	11,922	10,501
募集棟数	62	49	85	135
募集面積(坪)	60,608	10,434	7,548	6,418

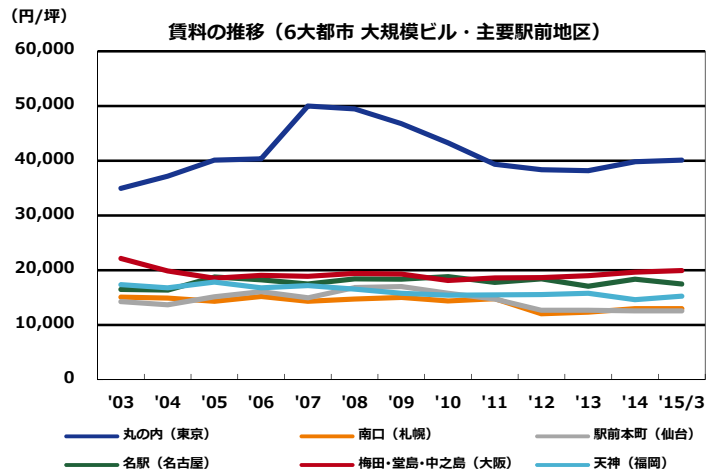
豊島区・文京区	大規模	大型	中型	小型
東池袋・南池袋	17,533	15,209	14,589	13,247
池袋・西池袋	13,833	15,668	14,391	13,415
巣鴨・大塚	12,500	13,719	11,352	10,087
湯島・本郷・後楽	19,833	13,800	11,376	10,606
募集棟数	28	72	141	323
募集面積(坪)	12,112	11,647	10,413	12,976

目黒区	大規模	大型	中型	小型
目黒区	18,790	15,442	14,144	13,544
世田谷区	-	12,055	12,944	12,134
中野区	18,500	10,577	10,550	10,396
杉並区	14,750	12,470	9,681	10,487
募集棟数	12	31	91	244
募集面積(坪)	5,763	3,080	5,879	8,921

台東区・江東区・墨田区	大規模	大型	中型	小型
上野・台東	15,833	12,270	11,408	10,433
東陽町・木場・豊洲	13,500	13,083	10,672	10,015
錦糸町・亀戸	14,309	11,707	10,239	9,283
募集棟数	68	66	173	453
募集面積(坪)	56,953	14,364	16,331	19,132



空室率	東京23区	札幌市	仙台市	名古屋市	大阪市	福岡市
2015/3/31	4.2%	5.5%	10.6%	5.2%	6.6%	4.9%



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)
2015/3/31	40,086円/坪	13,005円/坪	12,583円/坪	17,472円/坪	19,918円/坪	15,256円/坪

多摩	大規模	大型	中型	小型
多摩東部	14,162	13,453	10,860	11,857
多摩西部	12,651	10,701	10,984	9,868
募集棟数	52	80	114	184
募集面積(坪)	27,359	11,287	9,678	7,105

神奈川	大規模	大型	中型	小型
横浜	11,719	11,039	10,401	10,056
川崎	10,885	11,484	9,907	10,615
募集棟数	174	195	266	310
募集面積(坪)	73,250	31,685	20,880	12,390

千葉・船橋	大規模	大型	中型	小型
千葉・船橋	10,915	10,345	8,969	9,091
募集棟数	57	67	114	152
募集面積(坪)	41,642	10,914	8,248	5,982

その他主要都市	大規模	大型	中型	小型
水戸	11,600	9,176	9,433	-
宇都宮	-	8,407	10,185	8,335
高崎	9,400	9,927	9,084	-
前橋	9,000	8,300	-	5,507
甲府	-	11,169	12,600	9,300
新潟	11,303	10,514	9,375	11,905
募集棟数	42	94	85	77
募集面積(坪)	16,507	17,266	8,349	4,105

埼玉	大規模	大型	中型	小型
さいたま	13,020	13,935	10,731	12,362
募集棟数	23	50	85	150
募集面積(坪)	6,232	6,878	6,532	5,546

※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。

