

マクロ経済 (図表1)

2017年7-9月期実質GDP成長率 7四半期連続プラスの予想

ニッセイ基礎研究所によれば、11/15に内閣府が公表する実質GDP成長率(2017年7-9月期)は年率1.5%増と、7四半期連続のプラス成長が予想される。国内需要は民間消費や住宅投資といった家計部門を中心に弱めの動きに止まるが、外需で大幅な増加が見込まれ、プラス成長の主因になるとみられている。

失業率は低水準での横ばいが続き、雇用情勢は引き続き良好

9月の完全失業率(労働力調査 総務省)は4ヶ月連続で横ばいの2.8%となった。有効求人倍率(厚生労働省)も3ヶ月連続で横ばい、その先行指標である新規求人倍率は0.05ポイントの上昇となった。労働市場は依然として極めて引き締まった状況にあり、ほぼ完全雇用の状態が続いている。

オフィスマーケット (図表2,3,4,5,6)

空室率9ヶ月連続低下 品薄感の高まりが一段と (図表2,5)

空室率は前月比でのマイナスが9ヶ月連続し、1.58%に低下した。築浅ビルを中心に、更なる空室床解消が進んでおり、現空面積も2008年4月以来で90,000坪を下回った。近年に無い品薄感がマーケットに漂う中、既存ビルでの募集床不足から、大口需要は来年竣工予定の建築中ビルへと流れる現象が続いている。

賃料は小幅なプラスで27,403円/坪に上昇 (図表3,6)

賃料は小幅な動きながらも緩やかな上昇傾向が続いており、27,400円/坪を上回るのは2009年12月以降で初めて。空室率の低下ペースに比べて反応は鈍いが、2013年2月の23,167円/坪を底値に、4年8ヶ月で4,236円/坪(18.3%)の上昇を記録している。

最低値に近づく空室率 区別では“東高西低” (図表4)

都心5区空室率は2006年7月に記録した統計開始以来の最低値1.20%に近づく動きが続いている。当時は「千代田区」「渋谷区」が1%を大幅に下回る0.54%、0.56%に達する一方、残り3区は「中央区」1.19%、「港区」1.63%、「新宿区」1.88%だった。現状は「渋谷区」「新宿区」がそれぞれ0.91%、1.02%と1%前後に対し、「千代田区」「中央区」「港区」は1.66%、1.74%、1.78%と、“東高西低”の様相を呈している。新規供給が少ない「新宿区」、情報・通信・ITやベンチャー企業に根強い人気を誇る「渋谷区」では、都心3区を上回る品薄状態が続いている。

都心5区 大規模ビル 空室率&現空面積 (図表5)

	2017年6月	2017年7月	2017年8月	2017年9月	2017年10月
空室率 (矢印: 対前月比較)	2.20%	2.13%	2.05%	1.83%	1.58%
現空面積	121,387坪	116,839坪	113,193坪	100,768坪	87,306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6月	2017年7月	2017年8月	2017年9月	2017年10月
募集賃料 (矢印: 対前月比較)	27,143円/坪	27,250円/坪	27,259円/坪	27,274円/坪	27,403円/坪
募集面積	310,161坪	304,315坪	293,946坪	280,912坪	269,605坪

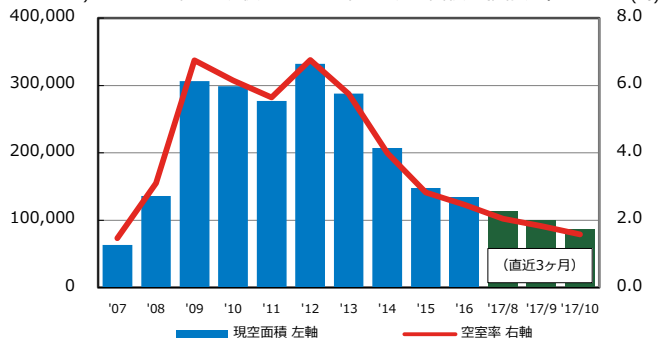
東京都心5区 : 千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区
 大規模ビル : 1フロア面積200坪以上の賃貸オフィスビル
 現空面積 : 現在テナントが入居しておらず、契約後すぐに入居ができる面積
 募集面積 : 各統計日において公開されているテナント募集面積の合計
 統計開始日 : 1994年1月1日

主要経済指標データ (図表1)

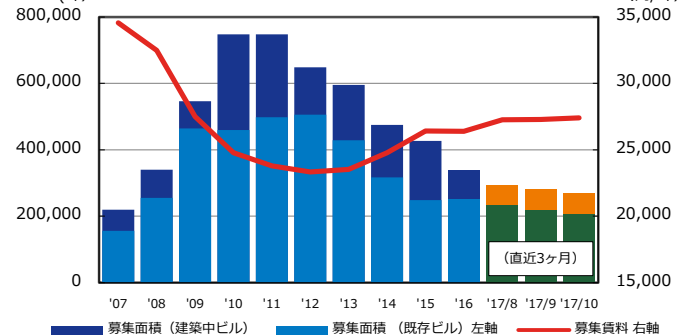
	2016年度 (実績)	2017年度 (予測)	2018年度 (予測)
実質GDP成長率 (矢印: 対前年度比較)	1.3%	1.6%	1.1%
失業率 (矢印: 対前年度比較)	3.0%	2.8%	2.6%

出所: ニッセイ基礎研究所

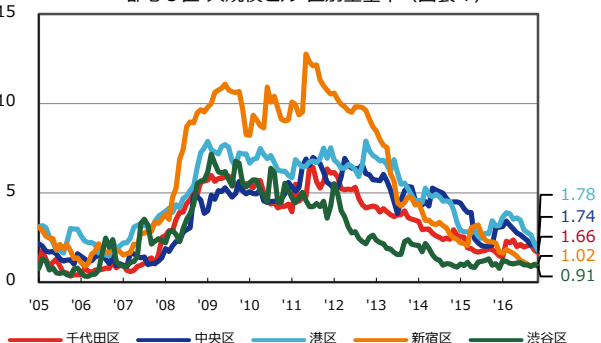
都心5区 大規模ビル 空室率 & 現空面積 (図表2)



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 区別空室率 (図表4)



2017年10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	40,681	32,000	-	27,500
麹町・番町	27,174	22,000	15,951	14,056
内神田・鍛冶町	23,763	18,818	14,456	12,663
外神田・岩本町	24,800	15,792	13,737	12,848
飯田橋・九段	27,400	15,447	14,078	13,917
募集面積(坪)	74,020	13,494	11,971	17,984
募集棟数	107	81	182	460

中央区	大規模	大型	中型	小型
京橋・八重洲・日本橋	30,235	24,542	20,451	17,795
銀座	28,455	23,487	22,646	20,611
日本橋本町・室町	22,778	18,161	16,057	13,825
築地・新富・茅場町	22,380	16,385	14,007	12,323
東日本橋・新川	18,886	15,233	12,195	10,870
募集面積(坪)	76,289	18,899	21,319	18,795
募集棟数	70	113	249	470

港区	大規模	大型	中型	小型
新橋・虎ノ門	28,273	22,713	17,298	15,244
赤坂・青山	29,554	22,883	17,956	17,278
六本木・麻布	25,469	14,556	15,472	14,402
浜松町・高輪	21,952	18,054	16,422	12,760
芝浦・海岸	22,140	15,125	12,875	12,620
募集面積(坪)	94,333	22,498	13,088	13,421
募集棟数	122	107	167	387

新宿区	大規模	大型	中型	小型
西新宿	27,005	18,331	17,275	16,817
新宿・歌舞伎町	26,000	16,750	16,787	14,151
四谷・市ヶ谷	23,750	14,564	13,305	12,483
高田馬場・大久保	15,868	14,118	12,442	12,456
早稲田・神楽坂	18,500	12,834	14,111	10,313
募集面積(坪)	11,405	8,979	8,896	9,848
募集棟数	31	49	118	261

渋谷区	大規模	大型	中型	小型
渋谷・道玄坂	27,636	24,724	22,722	21,193
桜丘・南平台	31,200	25,000	18,378	16,384
代々木・千駄ヶ谷	26,111	21,890	17,918	16,309
恵比寿・広尾	28,714	26,000	20,014	16,990
初台・本町・笹塚	14,955	15,167	13,645	12,010
募集面積(坪)	13,558	6,892	8,705	7,976
募集棟数	26	41	104	205

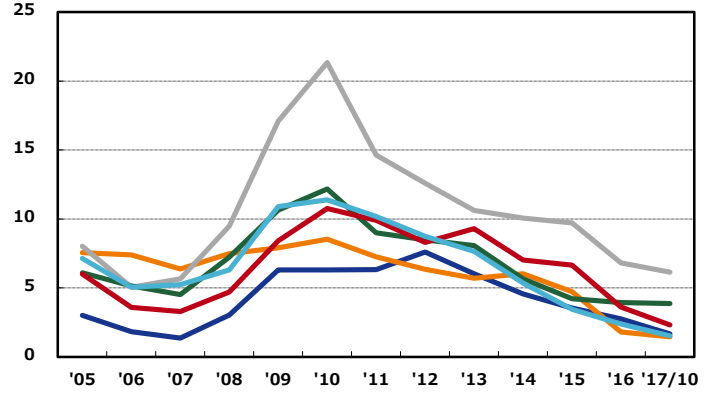
品川区・大田区	大規模	大型	中型	小型
五反田・大崎	23,036	15,441	14,893	12,813
北品川・東品川	16,938	12,333	12,658	13,516
大森・蒲田	13,833	11,941	11,211	10,898
募集面積(坪)	38,424	5,682	6,807	4,023
募集棟数	53	32	74	100

豊島区・文京区	大規模	大型	中型	小型
東池袋・南池袋	22,553	16,142	14,813	13,012
池袋・西池袋	17,167	19,001	13,202	13,793
巣鴨・大塚	-	14,223	10,939	10,090
湯島・本郷・後楽	18,700	15,677	11,795	11,110
募集面積(坪)	16,822	6,770	5,213	8,687
募集棟数	26	41	79	252

目黒・世田谷・中野・杉並	大規模	大型	中型	小型
目黒区	22,500	14,730	14,950	14,126
世田谷区	16,333	16,833	13,318	13,579
中野区	16,500	9,768	11,539	10,996
杉並区	-	13,750	10,570	11,974
募集面積(坪)	1,446	2,968	4,409	5,408
募集棟数	6	21	72	145

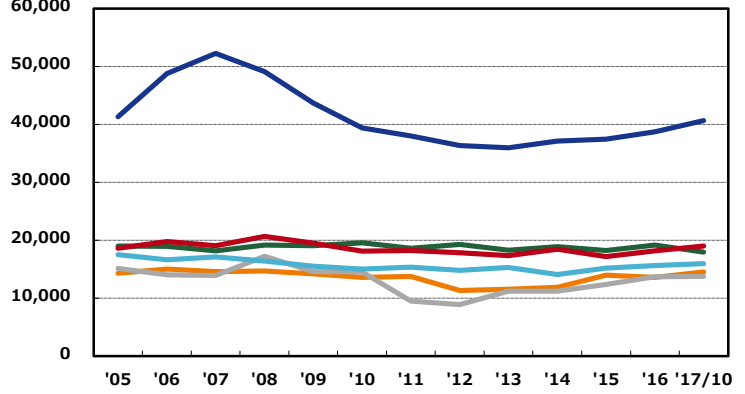
台東区・江東区・墨田区	大規模	大型	中型	小型
上野・台東	21,687	15,161	11,839	10,668
東陽町・木場・豊洲	16,327	10,250	10,238	9,240
錦糸町・亀戸	16,273	11,396	11,321	8,952
募集面積(坪)	37,201	5,528	7,284	10,497
募集棟数	58	40	98	292

(%) 空室率の推移(6大都市 大規模ビル)



空室率	東京23区	札幌市	仙台市	名古屋市	大阪市	福岡市
2017/10/31	1.7%	1.5%	6.1%	3.9%	2.3%	1.5%

(円/坪) 賃料の推移(6大都市 大規模ビル・主要駅前地区)



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)
2017/10/31	40,681円/坪	14,550円/坪	13,742円/坪	17,962円/坪	19,012円/坪	15,957円/坪

多摩	大規模	大型	中型	小型
多摩東部	14,900	14,382	11,250	14,773
多摩西部	12,693	11,961	10,895	9,880
募集面積(坪)	20,353	7,936	8,771	6,315
募集棟数	50	69	114	154

神奈川	大規模	大型	中型	小型
横浜	14,358	11,130	9,869	10,087
川崎	15,076	14,960	12,917	10,021
募集面積(坪)	65,024	19,737	13,703	6,552
募集棟数	143	132	184	169

千葉・船橋	大規模	大型	中型	小型
千葉・船橋	11,300	10,412	9,534	8,619
募集面積(坪)	33,907	7,796	5,573	4,429
募集棟数	57	58	78	114

その他主要都市	大規模	大型	中型	小型
水戸	10,158	9,610	8,019	6,356
宇都宮	11,300	9,300	9,035	7,327
高崎	10,750	9,661	9,319	7,006
前橋	-	7,940	9,821	-
甲府	-	10,333	11,950	7,051
新潟	11,300	10,585	9,000	-
募集面積(坪)	10,649	14,139	7,316	2,951
募集棟数	41	92	81	55

※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。

※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。