

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成長

2017年7-9月期の実質GDP成長率(内閣府)は前期比年率1.4%となり、7四半期連続のプラス成長を記録した。外需の伸びが成長率を押し上げる一方、前期はプラス要因だった民間消費、住宅投資が減少に転じた。ニッセイ基礎研究所によるGDP成長率予想も公表され、2017年度1.6%、2018年度1.2%、2019年度1.0%が見込まれている。

有効・新規求人倍率 1970年代以来の高水準に上昇

10月の完全失業率(労働力調査 総務省)は5ヶ月連続横ばいの2.8%となった。有効求人倍率(厚生労働省)はプラス0.03ポイントで1974年1月以来の高水準、その先行指標である新規求人倍率もプラス0.10ポイントと大幅に上昇し、1973年11月に記録した過去最高と並んだ。労働市場の引き締まりは、記録的な水準に達している。

オフィスマーケット (図表2,3,4,5,6)

空室率低下 現空面積も2008年4月以来の低水準へ (図表2,5)

空室率は0.01ポイント低下し、前月比マイナスが10ヶ月連続に達した。雇用拡大を背景とするオフィス需要の顕在化で、マーケットでは品薄感が一段と高まった。現空面積は80,000坪台の低水準が2ヶ月連続しており、貸手優位の市況を後押ししている。

賃料大幅上昇 2009年以降の27,000円/坪台後半 (図表3,6)

緩やかな上昇ペースの続いた賃料だが、今年1月以来の上げ幅となる382円/坪(+1.4%)を記録した。好立地の築浅ビルを中心に募集賃料を引き上げる動きが広がりつつあり、市況回復が一段と進んでいる。募集面積は2008年4月以降の200,000坪台が続いており、2018年には大量供給を迎えるが、建築中ビルの募集面積は低水準に止まっている。既存ビルでまとまった面積を確保することの難しさから、大口需要を中心に、建築中ビルへと需要の滲み出す動きが顕著になっている。

マーケットサイクル 下落局面目前から再び上昇へ (図表4)

対前年同月比で示される賃料は2013年9月以降、一貫してプラスで推移した後、2016年12月にはマイナスへと低下した。そのまま下落局面への移行が予想されるところだが、今回のマーケットサイクルでは2017年1月以降、再びプラスで推移している。需給バランスの引き締まりを背景に貸手優位の市況が拡大したことで、賃料は再び上昇傾向が顕著になりつつある。下落局面の入口まで進んだ賃料だが、底堅い需要を背景に、再び上昇局面での動きが続いている。

都心5区 大規模ビル 空室率&現空面積 (図表5)

	2017年7月	2017年8月	2017年9月	2017年10月	2017年11月
空室率 (矢印: 対前月比較)	2.13%	2.05%	1.83%	1.58%	1.57%
現空面積	116,839坪	113,193坪	100,768坪	87,306坪	86,937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)

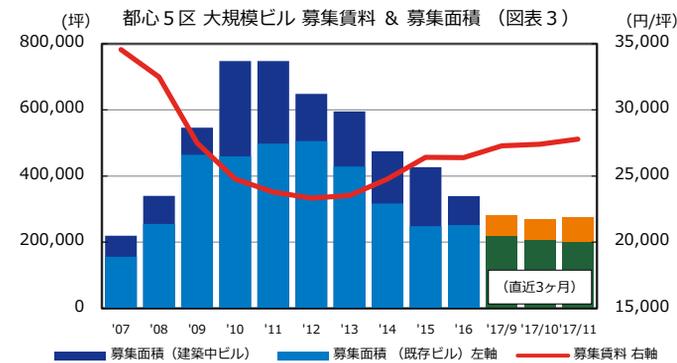
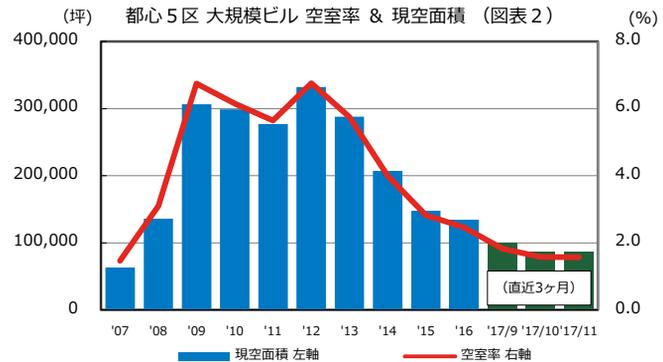
	2017年7月	2017年8月	2017年9月	2017年10月	2017年11月
募集賃料 (矢印: 対前月比較)	27,250円/坪	27,259円/坪	27,274円/坪	27,403円/坪	27,785円/坪
募集面積	304,315坪	293,946坪	280,912坪	269,605坪	274,941坪

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)

	2017年度 (予測)	2018年度 (予測)	2019年度 (予測)
実質GDP成長率 (矢印: 対前年度比較)	1.6%	1.2%	1.0%
失業率 (矢印: 対前年度比較)	2.8%	2.7%	2.6%

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)



2017年11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	40,673	32,000	-	27,500
麹町・番町	27,174	21,083	16,173	13,962
内神田・鍛冶町	24,139	18,549	14,876	12,678
外神田・岩本町	24,000	16,586	14,038	12,943
飯田橋・九段	28,000	15,181	13,932	13,729
募集面積(坪)	70,301	13,275	12,145	17,239
募集棟数	104	74	180	449

中央区	大規模	大型	中型	小型
京橋・八重洲・日本	30,706	24,792	19,752	17,780
銀座	28,273	22,680	22,056	20,961
日本橋本町・室町	22,800	18,181	16,196	13,727
築地・新富・茅場町	21,756	16,071	14,234	12,345
東日本橋・新川	18,816	15,202	12,133	10,965
募集面積(坪)	75,238	17,872	21,042	19,518
募集棟数	71	113	250	475

港区	大規模	大型	中型	小型
新橋・虎ノ門	28,939	22,838	17,445	15,296
赤坂・青山	29,328	24,076	18,548	17,310
六本木・麻布	27,289	15,013	14,962	15,164
浜松町・高輪	22,174	17,943	16,298	12,638
芝浦・海岸	22,908	16,313	12,436	12,721
募集面積(坪)	98,628	21,589	13,535	13,007
募集棟数	119	100	165	368

新宿区	大規模	大型	中型	小型
新宿	27,096	20,131	17,769	16,497
新宿・歌舞伎町	25,667	16,559	16,597	13,962
四谷・市ヶ谷	23,750	14,313	13,026	12,215
高田馬場・大久保	16,264	14,198	13,284	12,148
早稲田・神楽坂	18,500	12,833	14,286	10,196
募集面積(坪)	11,497	6,120	8,247	9,397
募集棟数	33	44	115	248

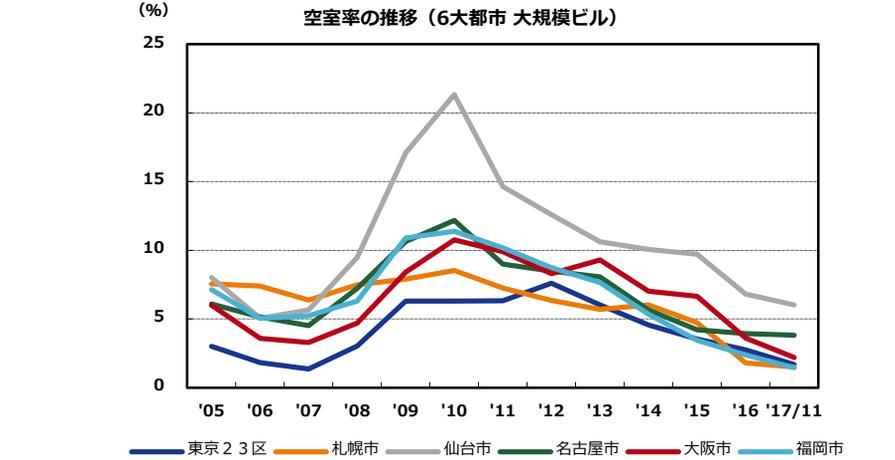
渋谷区	大規模	大型	中型	小型
渋谷・道玄坂	29,222	24,447	22,805	20,833
桜丘・南平台	31,200	25,000	19,000	16,765
代々木・千駄ヶ谷	26,111	21,029	18,117	16,556
恵比寿・広尾	28,500	26,000	20,709	17,502
初台・本町・笹塚	13,604	15,167	13,112	12,075
募集面積(坪)	19,277	7,111	8,437	7,800
募集棟数	25	43	104	196

品川区・大田区	大規模	大型	中型	小型
五反田・大崎	22,942	15,375	14,485	12,943
北品川・東品川	17,125	15,000	11,857	11,895
大森・蒲田	13,833	12,433	11,050	10,909
募集面積(坪)	38,960	5,575	6,767	3,485
募集棟数	52	33	74	92

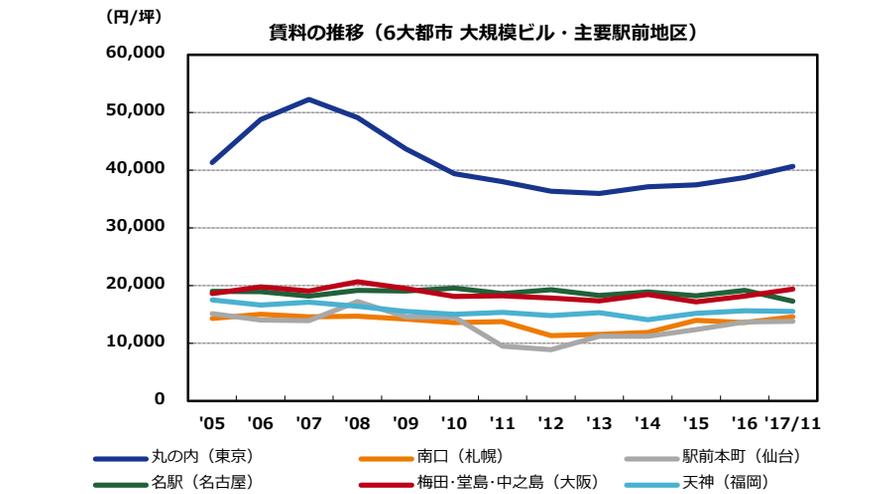
豊島区・文京区	大規模	大型	中型	小型
東池袋・南池袋	22,444	17,499	14,922	12,747
池袋・西池袋	17,875	19,001	13,872	13,503
巣鴨・大塚	-	14,223	10,939	9,602
湯島・本郷・後楽	18,583	16,180	11,942	11,030
募集面積(坪)	15,834	6,778	5,143	8,314
募集棟数	22	39	77	251

目黒・世田谷・中野・杉並	大規模	大型	中型	小型
目黒区	21,500	14,210	15,422	13,865
世田谷区	16,333	17,125	13,318	13,283
中野区	16,500	9,950	11,693	10,789
杉並区	-	13,750	10,937	11,564
募集面積(坪)	1,971	2,798	3,956	5,090
募集棟数	8	20	67	140

台東区・江東区・墨田区	大規模	大型	中型	小型
上野・台東	21,718	15,288	11,947	10,746
東陽町・本郷・豊洲	16,426	10,458	10,411	9,062
錦糸町・亀戸	16,273	11,928	11,286	9,217
募集面積(坪)	36,903	6,143	7,568	10,792
募集棟数	56	39	96	301



空室率	東京23区	札幌市	仙台市	名古屋	大阪市	福岡市
2017/11/30	1.7%	1.5%	6.0%	3.8%	2.2%	1.5%



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)
2017/11/30	40,673円/坪	14,592円/坪	13,847円/坪	17,319円/坪	19,426円/坪	15,530円/坪

多摩	大規模	大型	中型	小型
多摩東部	15,750	14,821	12,077	14,612
多摩西部	12,758	11,964	11,271	9,789
募集面積(坪)	19,282	8,051	8,720	6,192
募集棟数	51	73	114	152

神奈川	大規模	大型	中型	小型
横浜	14,250	11,051	10,123	10,101
川崎	14,953	15,455	12,439	10,021
募集面積(坪)	62,170	18,835	14,459	6,481
募集棟数	143	130	195	168

千葉・船橋	大規模	大型	中型	小型
千葉・船橋	11,309	10,251	9,654	8,701
募集面積(坪)	34,143	7,887	5,498	4,528
募集棟数	57	57	77	117

その他主要都市	大規模	大型	中型	小型
水戸	10,220	9,735	7,821	6,356
宇都宮	11,300	8,933	8,944	7,564
高崎	10,875	9,517	9,444	7,497
前橋	-	7,933	5,957	-
甲府	-	10,125	11,950	7,051
新潟	11,300	10,557	9,000	-
募集面積(坪)	10,581	13,599	7,230	2,916
募集棟数	42	93	83	52

埼玉	大規模	大型	中型	小型
さいたま	15,562	13,743	12,042	11,991
募集面積(坪)	6,082	3,285	3,581	2,776
募集棟数	18	27	54	74

※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