

2017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)

ニッセイ基礎研究所 本年度実質GDP成長率予想を上方修正

2017年7-9月期の実質GDP成長率2次速報(内閣府)は1次速報の前期比年率1.4%から2.5%へ、大幅な上方修正となった。ニッセイ基礎研究所による2017年度GDP成長率予想も、前回予想から0.3ポイントプラスとなる1.9%へ見直されている。海外経済の回復に加えて円安基調が輸出拡大を後押ししており、企業収益は大幅な改善が見られる。当面は設備投資拡大が見込まれ、企業部門主導による経済成長が予想されている。

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)	1.9%	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

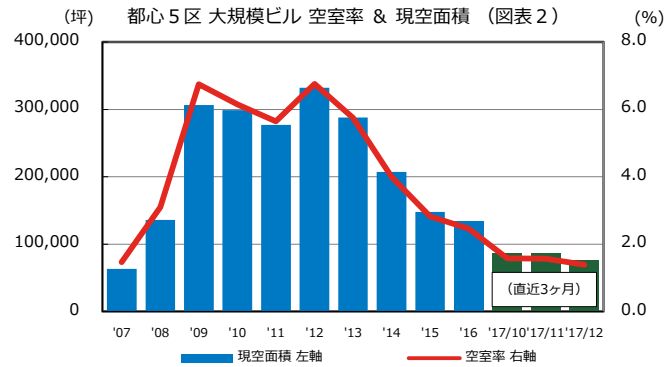
失業率 24年ぶりの低水準を記録

11月の完全失業率(労働力調査 総務省)は前月比マイナス0.1ポイントとなる2.7%に低下した。有効求人倍率(厚生労働省)、その先行指標である新規求人倍率も、前月からそれぞれ0.01ポイント改善している。失業率は1993年11月以来の低水準、有効求人倍率は1974年1月以来の高水準と、労働需給は非常に引き締まった状況が続いている。

オフィスマーケット (図表2,3,4,5)

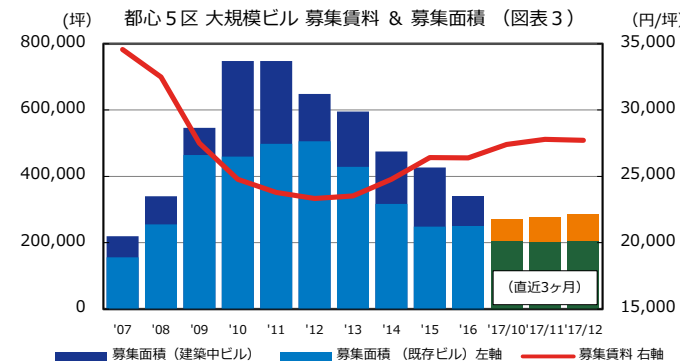
需給バランスは一段と引き締まり (図表2,4)

空室率低下が進んでいる。前月比でのマイナスは11ヶ月連続に達し、1%台前半を記録するのは2008年1月以来となる。景気拡大、雇用増加を背景にオフィス需要は底堅い動きが続いており、2018年に竣工を予定するビルの多くで、テナント誘致が順調に進んでいる。現空面積も2008年2月以来となる70,000坪台に低下し、品薄感に一段と拍車がかかっている。



微減に転じた賃料 緩やかな上昇傾向は変わらず (図表3,5)

賃料は前月比マイナス61円/坪と微減に転じたものの、前月の大幅上昇で到達した27,000円/坪後半の水準は維持している。需給バランスが一段と引き締まる中、賃料は2013年2月を底として、約5年間にわたり緩やかな上昇傾向が続く。借手側にも貸手優位の市況認識が浸透しつつあり、賃料の上昇余地を広げている。



都心5区 大規模ビル 空室率&現空面積 (図表4)

	2017年8月	2017年9月	2017年10月	2017年11月	2017年12月
空室率 (矢印: 対前月比較)	2.05%	1.83%	1.58%	1.57%	1.39%
現空面積	113,193坪	100,768坪	87,306坪	86,937坪	76,621坪

都心5区 大規模ビル 募集賃料(共益費込)&募集面積 (図表5)

	2017年8月	2017年9月	2017年10月	2017年11月	2017年12月
募集賃料 (矢印: 対前月比較)	27,259円/坪	27,274円/坪	27,403円/坪	27,785円/坪	27,724円/坪
募集面積	293,946坪	280,912坪	269,605坪	274,941坪	284,015坪

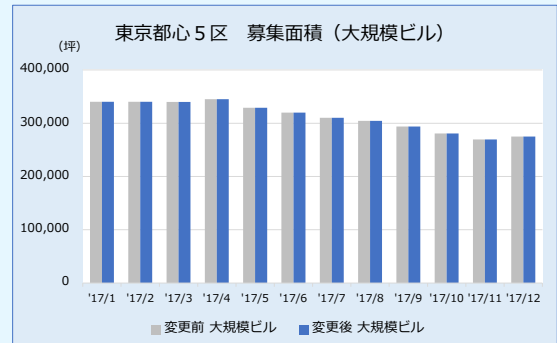
東京都心5区 : 千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区
 大規模ビル : 1フロア面積200坪以上の賃貸オフィスビル
 現空面積 : 現在テナントが入居しておらず、契約後すぐに入居ができる面積
 募集面積 : 各統計日において公開されているテナント募集中面積の合計
 統計開始日 : 1994年1月1日

集計方法変更のお知らせ (募集面積・現空面積・空室率)

三幸エステートでは、小規模ビル(1フロア20坪未満)に関して、情報更新が一定期間行われていないビルを除いた上で、募集面積、現空面積、空室率等のデータを再集計しました。

全国主要都市に関しては、弊社Webサイト (<http://www.sanko-e.co.jp/>) の「お知らせ(2018年1月18日付)」「市況データ/オフィスマーケット調査月報(毎月)」にて、再集計後の各種時系列データを公表しています。

集計方法変更による影響を受けない募集条件(賃料等)を除き、過去のデータは全て再集計しています。時系列データをご利用であれば、過去に遡ってデータの差し替えをお願いします。なお、各種時系列データでは小規模ビルが含まれる「全規模」への影響が大きいため、ご注意ください。



2017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)(単位:円/坪)

千代田区	大規模	大型	中型	小型
丸の内・大手町	40,583	32,000	-	25,875
麹町・番町	26,957	21,886	16,487	14,479
内神田・鍛冶町	24,583	18,483	14,874	12,553
外神田・岩本町	22,333	17,200	13,880	12,874
飯田橋・九段	24,968	14,578	14,279	13,537
募集面積(坪)	65,386	13,662	11,360	16,564
募集棟数	104	72	173	442

中央区	大規模	大型	中型	小型
京橋・八重洲・日本橋	31,500	24,792	19,266	17,812
銀座	28,364	22,975	22,248	20,704
日本橋本町・室町	23,200	18,717	16,160	13,852
築地・新富・茅場町	22,680	16,400	14,222	12,217
東日本橋・新川	18,595	15,140	12,116	11,086
募集面積(坪)	74,197	16,883	19,810	18,516
募集棟数	68	110	247	467

港区	大規模	大型	中型	小型
新橋・虎ノ門	28,941	22,860	17,473	15,275
赤坂・青山	29,643	24,263	18,955	17,469
六本木・麻布	26,921	15,013	15,932	16,034
浜松町・高輪	21,619	18,278	16,129	12,605
芝浦・海岸	23,135	17,550	12,325	12,721
募集面積(坪)	111,089	20,502	13,023	12,600
募集棟数	114	96	159	355

新宿区	大規模	大型	中型	小型
西新宿	26,657	20,131	17,479	16,579
新宿・歌舞伎町	26,500	16,900	16,557	13,657
四谷・市ヶ谷	23,750	14,313	13,020	12,498
高田馬場・大久保	19,439	13,892	12,831	12,132
早稲田・神楽坂	20,750	12,833	13,658	9,966
募集面積(坪)	13,880	5,794	7,780	9,215
募集棟数	35	43	123	248

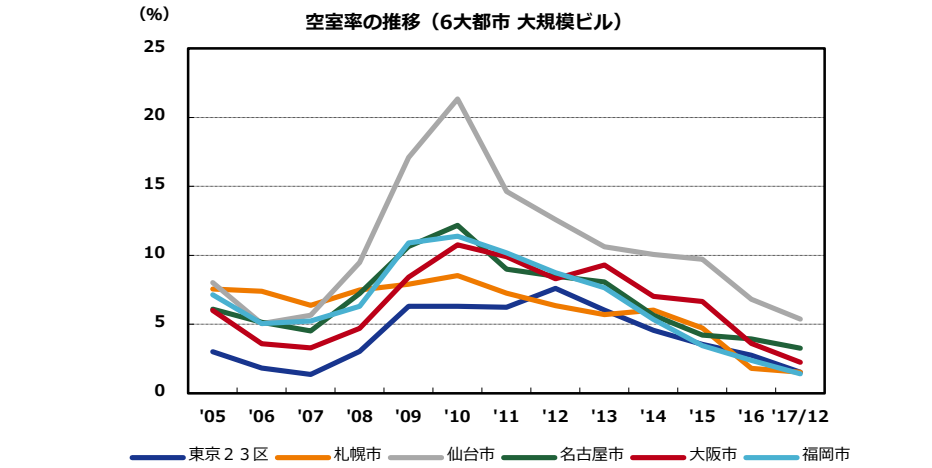
渋谷区	大規模	大型	中型	小型
渋谷・道玄坂	28,450	24,750	23,285	20,700
桜丘・南平台	31,200	25,000	19,682	16,708
代々木・千駄ヶ谷	26,111	21,029	18,685	16,584
恵比寿・広尾	28,500	25,886	20,920	17,489
初台・本町・笹塚	15,736	15,167	13,112	12,301
募集面積(坪)	19,463	6,951	7,927	7,249
募集棟数	25	48	101	184

品川区・大田区	大規模	大型	中型	小型
五反田・大崎	21,354	15,536	14,528	13,075
北品川・東品川	17,286	15,000	11,857	11,895
大森・蒲田	15,000	12,433	11,024	10,931
募集面積(坪)	31,536	5,470	6,657	3,156
募集棟数	47	34	74	89

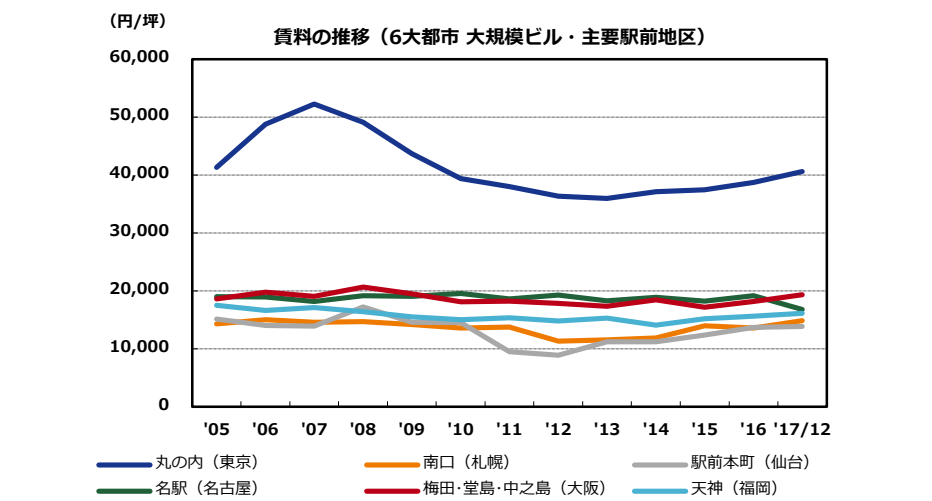
豊島区・文京区	大規模	大型	中型	小型
東池袋・南池袋	22,818	17,799	14,981	12,845
池袋・西池袋	17,875	18,510	14,366	13,521
巣鴨・大塚	14,000	14,223	10,580	9,737
湯島・本郷・後楽	18,583	16,700	11,912	10,902
募集面積(坪)	15,214	6,322	4,637	7,529
募集棟数	24	38	68	229

目黒・世田谷・中野・杉並	大規模	大型	中型	小型
目黒区	20,750	14,210	15,453	14,883
世田谷区	19,000	16,333	13,537	12,583
中野区	16,500	10,229	12,035	10,338
杉並区	-	13,750	11,003	11,322
募集面積(坪)	2,355	1,851	3,808	5,048
募集棟数	9	16	62	134

台東区・江東区・墨田区	大規模	大型	中型	小型
上野・台東	21,131	15,106	11,967	10,789
東陽町・木場・豊洲	16,204	10,433	10,735	9,043
錦糸町・亀戸	15,669	11,928	11,175	9,227
募集面積(坪)	39,571	6,255	6,921	10,799
募集棟数	57	40	91	301



空室率	東京23区	札幌市	仙台市	名古屋市	大阪市	福岡市
2017/12/31	1.5%	1.5%	5.4%	3.3%	2.3%	1.4%



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)
2017/12/31	40,583円/坪	14,868円/坪	13,888円/坪	16,808円/坪	19,328円/坪	16,136円/坪

多摩	大規模	大型	中型	小型
多摩東部	15,750	14,988	11,856	15,358
多摩西部	12,859	12,140	11,735	10,349
募集面積(坪)	20,135	7,894	8,801	6,297
募集棟数	53	73	113	153

神奈川	大規模	大型	中型	小型
横浜	14,419	11,146	10,256	10,550
川崎	14,738	14,293	11,744	9,735
募集面積(坪)	60,931	19,247	14,351	6,448
募集棟数	143	130	191	169

千葉・船橋	大規模	大型	中型	小型
千葉・船橋	11,116	10,587	9,896	8,804
募集面積(坪)	33,469	7,967	5,444	4,507
募集棟数	57	58	77	117

その他主要都市	大規模	大型	中型	小型
水戸	10,395	10,048	6,952	6,506
宇都宮	11,300	8,933	9,041	7,607
高崎	10,875	9,600	9,444	7,497
前橋	-	7,933	5,957	4,482
甲府	-	10,375	11,950	7,051
新潟	11,265	10,509	9,222	10,000
募集面積(坪)	9,455	14,353	7,241	2,915
募集棟数	41	91	85	52

埼玉	大規模	大型	中型	小型
さいたま	15,425	14,098	11,990	11,972
募集面積(坪)	6,944	3,160	3,313	2,559
募集棟数	18	25	50	69

※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

