

マクロ経済

2018年度実質GDP成長率予想 0.1ポイント引き上げ

図表1

2018年4-6月期の実質GDP成長率（内閣府）2次速報値の発表を受け、ニッセイ基礎研究所は2018年度GDP成長率予想を前回から0.1ポイント引き上げ、1.2%へと改定した。設備投資の大幅な上方修正による影響が大きい。今後は設備投資の伸びが鈍化すると見込まれ、消費税率引き上げと合わせて、GDP成長率は減速に向かうと予想している。

失業率 再び低下 雇用情勢は改善基調が継続

図表1

8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（＝改善）の2.4%となった。有効求人倍率（厚生労働省）は前月から横ばい、その先行指標である新規求人倍率は前月から0.08ポイント低下している。労働需給は依然として引き締まった状況が続き、雇用情勢は改善基調で推移している。

図表1 主要経済指標データ

	2017年度 (実績)	2018年度 (予測)	2019年度 (予測)
実質GDP成長率	1.6%	1.2%	0.8%
【矢印：対前年度比較】	↑	↓	↓
失業率	2.7%	2.4%	2.3%
【矢印：対前年度比較】	↓	↓	↓

出所：ニッセイ基礎研究所

※ 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：現在テナントが未入居で、契約後すぐに入居可能な面積
 ※ 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

オフィスマーケット

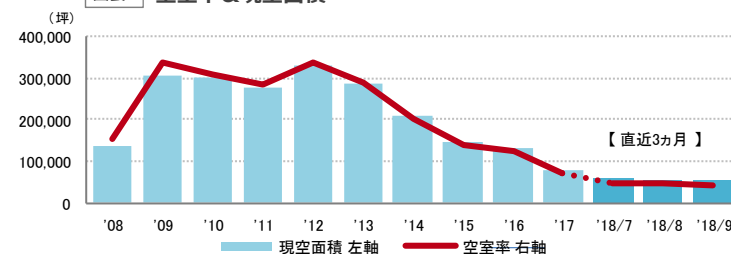
2018年9月末現在および各年12月31日時点

空室率 前月の横ばいから2カ月ぶりに低下 統計開始以来の最低値を再び更新

図表2

空室率は前月の横ばいから再び低下に転じ、統計開始以来の最低値を更新した。0.9%を下回ったことで、空室率は低下余地が一段と乏しくなっており、低下ペースも緩やかになる傾向が見られる。2019年にかけて竣工するビルの多くでテナント誘致が順調に進み、当面はまとまった面積の空室を抱えて竣工するビルは限られるとみられる。オフィス需要は依然として堅調に拡大しており、過去最低水準の空室率が継続する可能性が高い。

図表2 空室率&現空面積

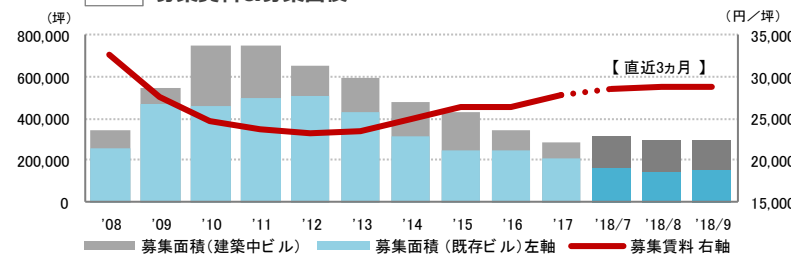


募集賃料 5カ月ぶりでわずかな低下 募集面積 2カ月連続で20万坪台の低水準

図表3

賃料は5カ月ぶりでわずかな低下に転じた。新規・継続賃料とも、上昇基調は続いているが、高額賃料の物件を中心に募集床の減少が進み、結果的に募集賃料が伸び悩む結果となった。募集面積は微増に転じたものの2カ月連続で30万坪を下回り、マーケットに広がる品薄感の強さを裏付けている。

図表3 募集賃料&募集面積



アナリストの視点

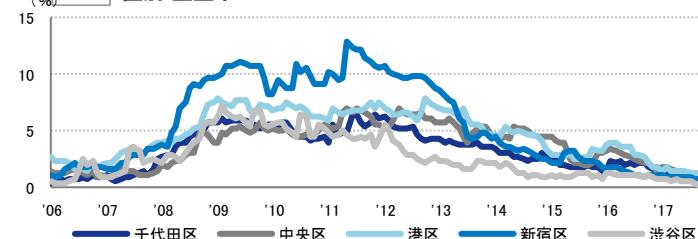
「新規・継続賃料とも、上昇基調は続いている」「結果的に募集賃料が伸び悩む結果となった」について考えてみたい。募集賃料はビルオーナーがテナント募集の際に提示する賃料であり、募集床の存在が前提となる。賃料が比較的高額な募集床でテナント確保が進んだ場合、集計では相対的に賃料水準が低い事例の割合が上昇するため、募集賃料の平均値が低下する場面もある。

各区の空室率差が縮小 都心5区全域で著しい品薄感

図表4

区別空室率が狭いレンジに収れんし、2007年当時と似た状況が現れている。都心5区全域で品薄感が著しく高まっており、周辺区への需要の滲み出しも生じている。

図表4 区別空室率



エリア別募集賃料 (円/坪)

2018年9月末現在および各年12月31日時点

千代田区	大規模	大型	中型	小型
丸の内・大手町	41,187	33,000	22,000	23,250
麹町・番町	26,823	21,062	18,290	15,595
内神田・鍛冶町	26,750	20,291	15,435	13,001
外神田・岩本町	22,429	16,397	14,203	13,014
飯田橋・九段	19,133	16,700	15,481	13,591
募集面積 (坪)	102,369	10,817	10,888	12,457
募集棟数	87	69	155	374

新宿区	大規模	大型	中型	小型
西新宿	27,857	21,704	18,054	18,150
新宿・歌舞伎町	26,833	17,519	17,046	14,919
四谷・市ヶ谷	23,500	15,313	13,659	12,346
高田馬場・大久保	19,250	15,389	13,338	12,003
早稲田・神楽坂	-	15,004	14,466	11,053
募集面積 (坪)	44,150	5,097	9,110	7,101
募集棟数	33	35	96	213

豊島区・文京区	大規模	大型	中型	小型
東池袋・南池袋	23,214	17,312	14,546	13,402
池袋・西池袋	17,833	20,377	15,749	13,282
巣鴨・大塚	16,000	14,872	10,235	10,059
湯島・本郷・後楽	22,500	17,125	12,050	11,148
募集面積 (坪)	30,706	4,264	4,396	6,965
募集棟数	31	34	68	221

千葉・船橋	大規模	大型	中型	小型
千葉・船橋	10,896	11,022	9,229	8,777
募集面積 (坪)	28,911	6,774	5,184	4,225
募集棟数	59	59	82	118

中央区	大規模	大型	中型	小型
京橋・八重洲・日本橋	32,250	25,962	18,221	17,714
銀座	28,077	23,585	22,134	21,049
日本橋本町・室町	24,100	20,515	15,625	15,646
築地・新富・茅場町	22,544	16,099	13,772	12,963
東日本橋・新川	18,395	16,249	12,500	11,291
募集面積 (坪)	40,007	12,326	14,272	15,335
募集棟数	55	73	183	407

渋谷区	大規模	大型	中型	小型
渋谷・道玄坂	29,750	26,654	23,791	22,688
桜丘・南平台	33,667	25,000	21,150	16,131
代々木・千駄ヶ谷	28,667	20,655	17,101	16,728
恵比寿・広尾	29,000	26,000	22,045	18,989
初台・本町・笹塚	18,500	16,000	12,391	12,559
募集面積 (坪)	10,142	6,804	5,627	6,504
募集棟数	17	38	91	190

目黒・世田谷・中野・杉並	大規模	大型	中型	小型
目黒区	20,600	18,667	18,114	13,874
世田谷区	17,667	17,434	13,507	11,804
中野区	24,000	10,960	11,667	10,246
杉並区	17,500	14,941	10,400	11,741
募集面積 (坪)	3,107	3,000	3,064	4,703
募集棟数	11	14	64	139

埼玉	大規模	大型	中型	小型
さいたま	15,441	14,439	11,763	10,579
募集面積 (坪)	4,068	1,852	2,423	2,153
募集棟数	14	28	47	59

港区	大規模	大型	中型	小型
新橋・虎ノ門	30,353	23,470	18,195	15,381
赤坂・青山	30,268	25,341	19,768	18,378
六本木・麻布	28,265	19,411	17,723	16,218
浜松町・高輪	23,534	19,479	16,704	13,261
芝浦・海岸	22,605	16,917	14,571	11,170
募集面積 (坪)	100,602	10,133	9,688	11,641
募集棟数	97	78	142	316

品川区・大田区	大規模	大型	中型	小型
五反田・大崎	19,676	17,119	15,191	13,817
北品川・東品川	19,053	14,448	12,625	10,850
大森・蒲田	13,333	14,575	10,465	10,599
募集面積 (坪)	33,244	6,145	4,373	4,233
募集棟数	46	35	62	97

台東区・江東区・墨田区	大規模	大型	中型	小型
上野・台東	22,000	16,127	12,028	11,270
東陽町・木場・豊洲	17,450	11,808	11,012	8,978
錦糸町・亀戸	15,561	13,378	10,893	9,916
募集面積 (坪)	39,484	4,840	7,786	9,559
募集棟数	45	37	96	273

神奈川県	大規模	大型	中型	小型
横浜	14,580	11,145	10,534	10,658
川崎	15,140	13,380	10,622	10,642
募集面積 (坪)	50,373	13,424	13,838	7,916
募集棟数	136	132	203	195

多摩	大規模	大型	中型	小型
多摩東部	14,950	15,038	11,046	10,091
多摩西部	13,339	12,473	11,354	9,580
募集面積 (坪)	16,498	7,963	8,002	5,349
募集棟数	56	59	101	145

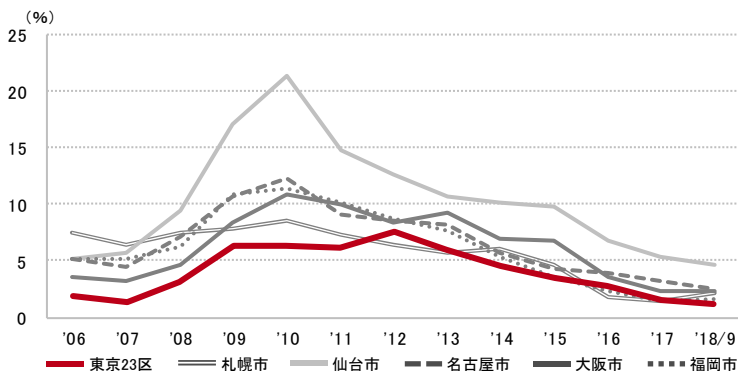
その他主要都市	大規模	大型	中型	小型
水戸	10,096	10,111	8,078	7,624
宇都宮	10,583	9,455	8,336	6,692
高崎	11,500	10,351	9,389	7,954
前橋	8,250	7,850	7,132	4,789
甲府	10,000	9,929	7,332	6,002
新潟	10,878	10,823	9,000	8,373
募集面積 (坪)	7,641	14,061	7,278	2,264
募集棟数	40	89	75	48

※ 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

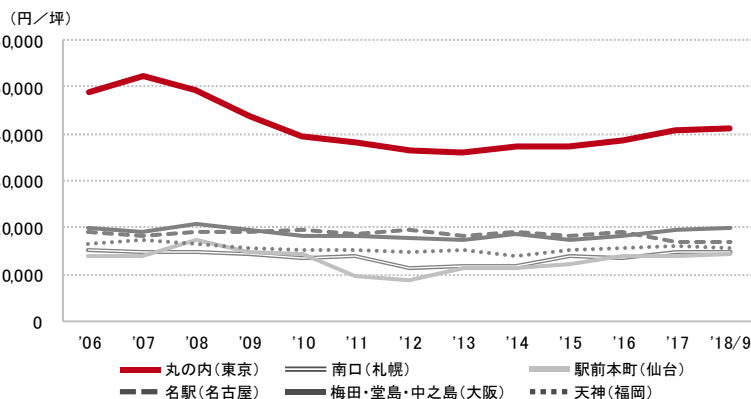
空室率の推移 (6大都市 大規模ビル)

東京23区	札幌市	仙台市	名古屋市	大阪市	福岡市
1.2%	2.1%	4.7%	2.5%	2.4%	1.7%



募集賃料の推移 (6大都市 大規模ビル・主要駅前地区)

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)
41,187 円/坪	14,758 円/坪	14,163 円/坪	17,021 円/坪	20,064 円/坪	15,575 円/坪



※ 募集賃料：共益費込

※ 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