

マクロ経済 (図表1)

足踏み状態の日本経済 欧州債務危機の展開が今後の鍵

震災復興投資の本格化で国内需要に回復の兆しもみられるが、長引く円高と海外経済減速による外需の落ち込みで輸出の低迷が続いており、日本経済は足踏み状態にある。今後は復興需要の伸びも期待できるが、欧州債務危機の展開次第では更なる輸出減少の可能性もある。長期的には国内産業の空洞化も懸念され、国内労働需要伸び悩みによるオフィスマーケットへのマイナス影響にも注意が必要だ。

緩やかな改善が続く雇用情勢 先行き不透明な景気が懸念材料

12月の完全失業率(労働力調査 総務省)は前月から0.1ポイント上昇した。その一方で労働市場の需給関係を反映する有効求人倍率、その先行指標である新規求人倍率とも上昇が継続しており、雇用情勢は緩やかな改善が進む。当面はこの改善傾向が継続すると予想されるが、景気の先行きに不透明感が高まった場合、企業の求人意欲に影響を与える可能性もある。

オフィスマーケット (図表2, 3, 4, 5, 6)

現空床を抱えたビルの竣工増加 空室率は大幅上昇 (図表2,5)

2012年前半は大規模ビルの竣工が集中し新規供給面積の大幅増が予想される。1月は千代田区、港区で複数の大規模ビルがまとまった面積の空室を抱えて竣工し、空室率を押し上げた。前月比0.74ポイントの大幅上昇で空室率は半年ぶりの6%台を記録、現空面積も8ヶ月ぶりの300,000坪台まで増加した。昨年竣工のビルには、依然としてまとまった面積の現空床を抱える例も少なくない。今後も続く大量竣工は市況の軟化をさらに加速させる可能性がある。

新規供給増加で借り手優位が加速 賃料は最安値更新 (図表3,6)

新規供給増加による空室率・現空面積上昇が示すとおり、需給バランスは供給過剰の気配を強めている。賃料水準は3ヶ月連続で最安値を更新し、1994年の統計以来初となる20,000円/坪を割り込んだ。その一方で借り手優位の市況を背景に、BCP(事業継続計画)への対応を図る移転事例も増加傾向にある。新規供給の本格化は(自社ビルを含む)築年経過ビルからの移転を後押しする一方、二次空室も増加させる。その解消には個別ビルの耐震性能が、今まで以上に重要性をもつとみられる。

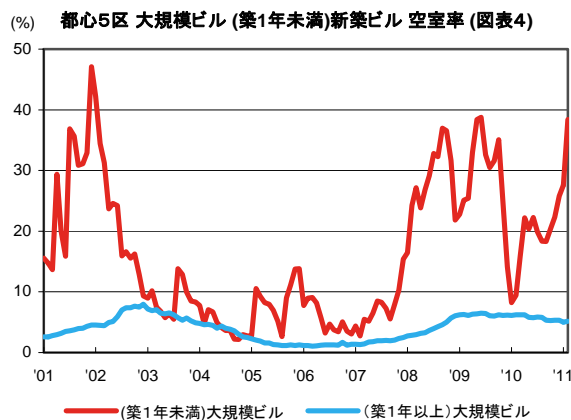
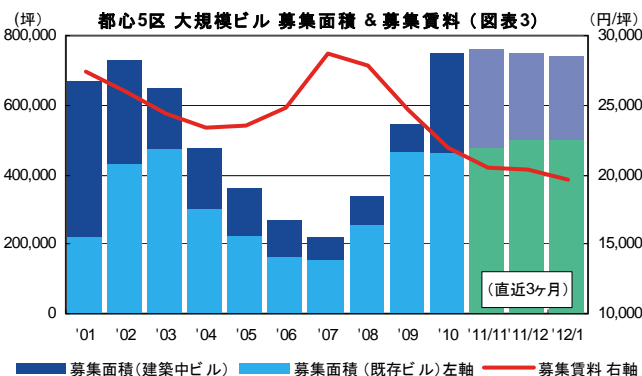
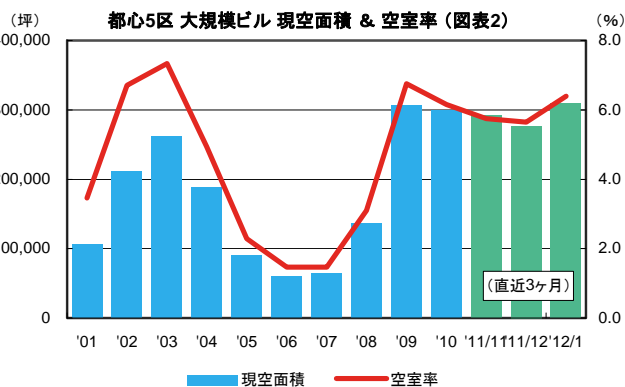
大規模ビル竣工が本格化 新築ビル空室率は大幅上昇 (図表4)

新規供給の増加に伴い(築1年未満)新築ビルの空室率上昇が目立つ。先月の27.6%からは10.8ポイント増となる38.4%に達し、昨年5月の水準に並んだ。2002、2003年の供給ピーク時に記録した47.1%までは、まだ開きがあるが、今年前半に予定される高水準の新規供給が新築ビル空室率をさらに押し上げる可能性もある。オフィスの総需要が伸び悩む現状では、新築ビルの空室床解消は既存ビルの二次空室発生をもたらす。新築ビルの空室率上昇は既存ビルへの影響も避けられない。

主要経済指標データ (図表1)

	2011年度 (予測)	2012年度 (予測)	2013年度 (予測)
実質GDP成長率 (矢印: 対前年度比較)	-0.5%	1.8%	1.4%
失業率 (矢印: 対前年度比較)	4.5%	4.4%	4.2%

出所: ニッセイ基礎研究所 (GDP成長率は2005年基準に基づく)



都心5区 大規模ビル 空室率 & 現空面積 (図表5)

	2011年9月	2011年10月	2011年11月	2011年12月	2012年1月
空室率 (矢印: 対前月比較)	5.60%	5.72%	5.75%	5.65%	6.39%
現空面積	268,095坪	277,120坪	292,586坪	276,895坪	308,624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)

	2011年9月	2011年10月	2011年11月	2011年12月	2012年1月
募集賃料 (矢印: 対前月比較)	20,785円/坪	20,624円/坪	20,441円/坪	20,367円/坪	19,707円/坪
募集面積	731,265坪	739,633坪	760,293坪	748,091坪	743,976坪

2012年1月末日現在および各年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
1 丸の内・大手町	39,333	28,000	-	24,800
2 麹町・番町	18,283	18,103	15,740	14,192
3 内神田・鍛冶町	21,250	18,190	13,938	13,046
4 外神田・岩本町	18,000	15,100	13,114	12,406
5 飯田橋・九段	16,000	15,781	14,201	13,404
募集棟数	164	212	406	886
募集面積(坪)	223,007	58,513	44,619	41,493

中央区	大規模	大型	中型	小型
1 京橋・八重洲・日本橋	23,000	19,930	17,322	16,640
2 銀座	22,200	22,568	22,011	19,684
3 日本橋本町・室町	17,667	15,730	14,702	13,259
4 築地・新富・茅場町	19,967	15,524	12,854	12,050
5 東日本橋・新川	17,094	14,097	11,640	10,872
募集棟数	126	227	477	988
募集面積(坪)	118,118	55,744	55,604	47,168

港区	大規模	大型	中型	小型
1 新橋・虎ノ門	20,665	19,360	16,372	14,969
2 赤坂・青山	25,150	17,710	17,562	16,699
3 六本木・麻布	17,262	16,568	15,914	15,124
4 浜松町・高輪	17,809	15,401	14,247	12,770
5 芝浦・海岸	17,972	12,962	13,312	12,021
募集棟数	237	261	440	816
募集面積(坪)	259,769	62,926	48,233	39,842

新宿区	大規模	大型	中型	小型
1 西新宿	22,375	17,326	16,415	15,021
2 新宿・歌舞伎町	19,710	15,517	15,606	14,634
3 四谷・市ヶ谷	17,500	11,375	12,534	12,585
4 高田馬場・大久保	10,900	11,649	11,756	11,655
5 早稲田・神楽坂	15,000	13,928	12,438	11,335
募集棟数	73	143	290	515
募集面積(坪)	94,474	32,355	28,261	23,488

渋谷区	大規模	大型	中型	小型
1 渋谷・道玄坂	18,699	21,054	17,594	18,624
2 桜丘・南平台	25,002	18,167	16,228	15,114
3 代々木・千駄ヶ谷	16,750	18,988	15,342	15,247
4 恵比寿・広尾	-	22,687	16,866	16,217
5 初台・本町・笹塚	15,500	15,005	12,914	12,642
募集棟数	64	111	231	499
募集面積(坪)	48,608	22,854	22,869	21,944

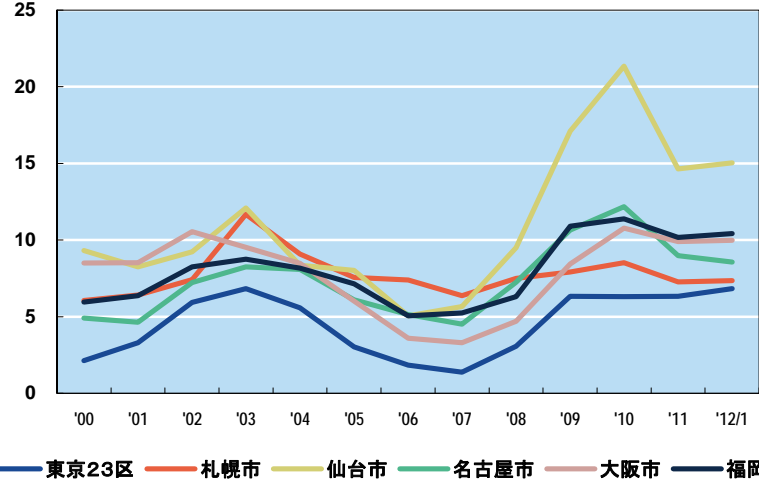
品川区・大田区	大規模	大型	中型	小型
1 五反田・大崎	17,440	15,582	14,174	13,144
2 北品川・東品川	18,000	14,800	11,667	9,552
3 大森・蒲田	13,500	12,401	10,966	10,241
募集棟数	64	73	98	165
募集面積(坪)	77,286	15,127	9,967	6,980

豊島区・文京区	大規模	大型	中型	小型
1 東池袋・南池袋	16,733	18,532	14,911	14,012
2 池袋・西池袋	15,000	18,539	14,578	14,641
3 巣鴨・大塚	14,000	12,917	13,118	9,861
4 湯島・本郷・後楽	16,250	13,684	12,160	11,216
募集棟数	36	90	166	353
募集面積(坪)	16,602	17,637	16,861	15,336

目黒・世田谷・中野・杉並	大規模	大型	中型	小型
1 目黒区	15,116	14,979	13,271	13,973
2 世田谷区	-	12,219	12,511	12,315
3 中野区	16,000	10,707	11,573	11,700
4 杉並区	10,294	11,558	11,667	11,059
募集棟数	30	53	141	286
募集面積(坪)	71,152	10,621	13,941	11,631

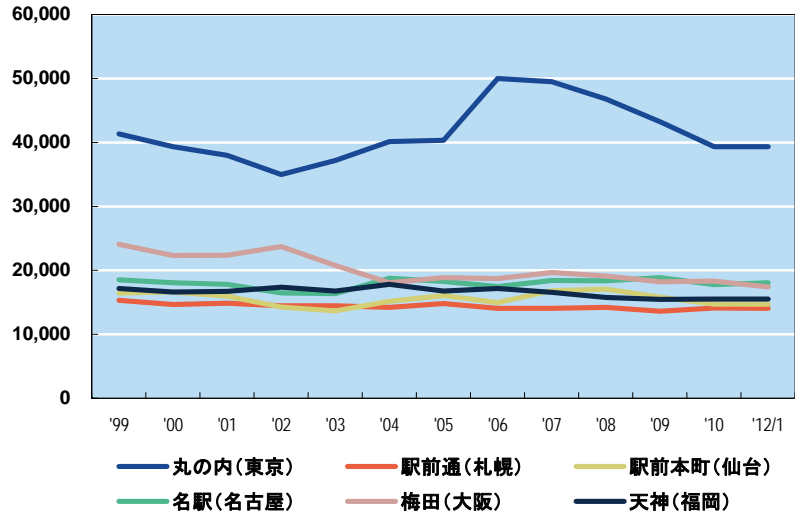
台東区・江東区・墨田区	大規模	大型	中型	小型
1 上野・台東	14,000	13,879	12,220	10,981
2 東陽町・木場	12,286	12,991	10,489	9,594
3 錦糸町・亀戸	18,046	11,947	10,580	9,777
募集棟数	77	73	186	497
募集面積(坪)	94,361	15,096	18,925	20,768

(%) 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
2012/1/31	6.8%	7.4%	15.0%	8.6%	10.0%	10.4%

(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)	駅前通(札幌)	駅前本町(仙台)	名駅(名古屋)	梅田(大阪)	天神(福岡)
2012/1/31	39,333円/坪	14,056円/坪	14,734円/坪	18,059円/坪	17,414円/坪	15,524円/坪

多摩	大規模	大型	中型	小型
多摩東部	14,189	14,854	13,896	12,728
多摩西部	12,310	12,889	11,563	10,998
募集棟数	63	114	132	224
募集面積(坪)	18,480	15,979	10,254	8,631

神奈川	大規模	大型	中型	小型
横浜	13,397	12,309	11,436	10,682
川崎	14,331	11,977	11,690	10,465
募集棟数	189	217	278	339
募集面積(坪)	120,153	40,386	24,912	13,863

千葉・船橋	大規模	大型	中型	小型
千葉・船橋	12,920	12,017	9,950	9,409
募集棟数	63	70	138	198
募集面積(坪)	34,618	12,890	11,572	8,799

その他主要都市	大規模	大型	中型	小型
水戸	11,667	11,094	9,850	7,834
宇都宮	-	10,380	10,816	10,250
高崎	8,200	11,713	10,433	-
前橋	-	8,600	-	6,312
甲府	13,100	12,333	10,800	10,503
新潟	9,000	11,104	9,456	-
募集棟数	49	96	79	64
募集面積(坪)	19,673	20,710	10,213	4,201

埼玉	大規模	大型	中型	小型
さいたま	13,755	14,565	12,035	11,173
募集棟数	27	66	107	165
募集面積(坪)	6,987	9,036	10,447	7,109

* 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)

* 外税表示
* -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。