

マクロ経済

2019年1-3月期 実質GDP成長率 2四半期ぶりのマイナス成長を予測

図表1

ニッセイ基礎研究所によれば、5月20日に内閣府が公表する実質GDP成長率（2019年1-3月期）は年率マイナス0.2%と、2四半期ぶりのマイナス成長が予測される。海外経済の減速に伴う輸出の減少に加えて、民間消費、設備投資といった国内民間需要も大幅な減少が見込まれている。

失業率 2.5%に上昇 労働需給は引き続きひっ迫した状況

図表1

2019年3月の完全失業率（労働力調査 総務省）は0.2ポイント上昇（＝悪化）した。悪化はしたものの、労働需給が極めてひっ迫した状況にあることに変わりはない。有効求人倍率（厚生労働省）は前月から横ばいの1.63倍、その先行指標である新規求人倍率は前月比マイナス0.08ポイントの2.42倍だった。

図表1 主要経済指標データ

	2018年度 (予測)	2019年度 (予測)	2020年度 (予測)
実質GDP成長率	0.5%	0.6%	1.1%
【矢印：対前年度比較】	↓	↑	↑
失業率	2.4%	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

空室率 4カ月ぶりで上昇 底堅いオフィス需要は継続

図表2

3カ月連続で統計開始以来の最低値を更新していた空室率だが、4カ月ぶりで上昇に転じた。総合商社の本社移転に伴う退去床が入居可能となり、空室率を押し上げたが、既に強い引き合いを集めており、空室床は徐々に解消されるものとみられる。底堅いオフィス需要は続いており、今後も需給バランスは引き締まった状況が継続する可能性が高い。

募集賃料 再び上昇へ 30,000円/坪台が目前に

図表3

募集賃料は前月の小幅な下落から、再び上昇に転じた。前月比プラス361円/坪の大幅な上昇となり、2009年3月以来となる30,000円/坪台が目前に迫っている。募集中の物件が募集条件を引き上げる動きに加えて、新たに募集を開始する物件では、今まで以上に強気な募集条件を設定するケースが多く、賃料上昇を後押ししている。

品薄感の強さを示す既存ビルの募集面積 統計開始以来の最低値を記録

図表4

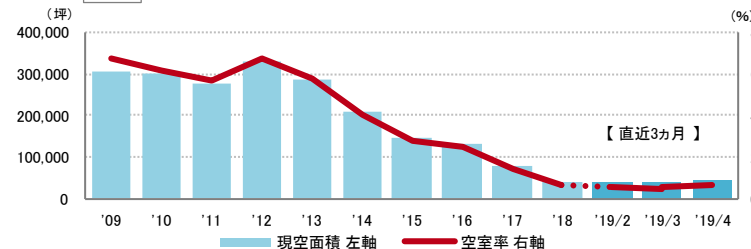
既存ビルの募集面積が統計開始以来の最低値更新した。直近ではファンドバブル時の2007年7月に記録した14.8万坪を大幅に下回る12.5万坪まで低下し、品薄感の強さを裏付けている。既存ビルでの移転先探しに難しいことで、大口需要を中心にオフィス需要は建築中ビルへとシフトしており、昨年以降、新築ビルがほぼ満室で竣工するケースが多いことの影響となっている。

アナリストの視点

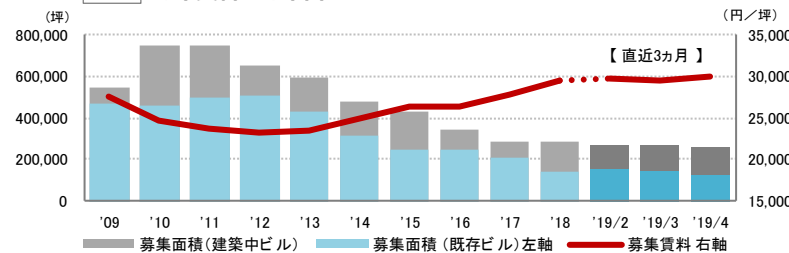
2020年の新規供給が高水準なことを受け、建築中ビルの募集面積は既存ビルを上回る12.8万坪に達している。建築中ビルはまとまった面積を確保しやすいこともあり、一段と需要を引き付けている。

2019年4月末現在および各年12月31日時点

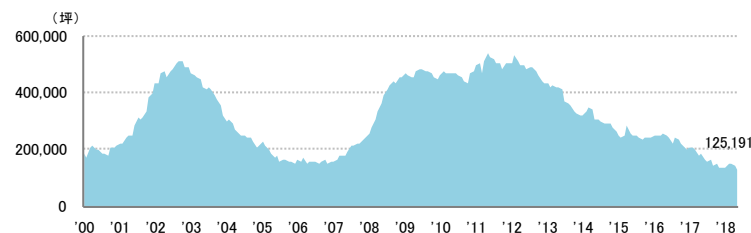
図表2 空室率&現空面積



図表3 募集賃料&募集面積



図表4 募集面積 (既存ビル)



Office Market

5 May 2019 首都圏・6大都市マーケットデータ

監修：チーフアナリスト 今関豊和

<http://www.sanko-e.co.jp/>

エリア別募集賃料 (円/坪)

2019年4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	40,799	33,250	-	22,333
麹町・番町	26,833	22,900	20,081	15,296
内神田・鍛冶町	27,133	22,104	16,865	13,681
外神田・岩本町	29,200	19,970	13,974	13,729
飯田橋・九段	25,143	19,200	17,205	13,603
募集面積 (坪)	92,259	10,897	8,810	12,512
募集棟数	80	66	148	379

新宿区	大規模	大型	中型	小型
西新宿	28,480	26,545	19,516	19,081
新宿・歌舞伎町	28,667	19,348	18,495	15,462
四谷・市ヶ谷	31,000	17,281	14,065	12,970
高田馬場・大久保	17,167	14,973	13,870	12,450
早稲田・神楽坂	-	16,402	13,408	11,122
募集面積 (坪)	26,674	6,566	9,054	6,620
募集棟数	33	38	105	196

豊島区・文京区	大規模	大型	中型	小型
東池袋・南池袋	23,026	18,542	15,892	13,603
池袋・西池袋	18,500	17,329	15,834	13,621
巢鴨・大塚	14,500	15,000	12,453	9,276
湯島・本郷・後楽	26,214	16,833	12,467	11,092
募集面積 (坪)	21,649	4,329	4,853	5,988
募集棟数	23	31	77	189

千葉	大規模	大型	中型	小型
千葉・船橋 (千葉県西部)	11,194	11,205	8,792	9,425
募集面積 (坪)	28,286	5,606	4,494	3,768
募集棟数	60	55	75	108

中央区	大規模	大型	中型	小型
京橋・八重洲・日本橋	33,682	28,500	21,246	17,923
銀座	32,625	26,188	22,846	21,368
日本橋本町・室町	26,571	21,500	15,800	15,443
築地・新富・茅場町	26,173	19,177	15,280	13,689
東日本橋・新川	18,864	16,514	13,894	12,072
募集面積 (坪)	32,133	12,018	12,178	14,122
募集棟数	57	69	158	371

渋谷区	大規模	大型	中型	小型
渋谷・道玄坂	31,611	30,385	24,936	24,035
桜丘・南平台	37,000	31,000	21,844	17,966
代々木・千駄ヶ谷	26,400	23,083	18,935	16,975
恵比寿・広尾	31,800	28,571	22,538	18,087
初台・本町・笹塚	17,750	17,750	13,090	12,942
募集面積 (坪)	2,810	7,916	5,192	7,104
募集棟数	13	30	79	206

目黒・世田谷・中野・杉並	大規模	大型	中型	小型
目黒区	22,800	20,191	17,263	15,588
世田谷区	20,500	9,461	15,718	11,818
中野区	22,750	12,036	12,126	10,637
杉並区	18,000	14,500	11,077	10,956
募集面積 (坪)	3,001	3,404	3,329	4,463
募集棟数	11	20	59	130

埼玉	大規模	大型	中型	小型
さいたま (埼玉県中部)	16,720	15,647	11,478	11,307
募集面積 (坪)	3,257	2,283	2,981	2,536
募集棟数	20	25	50	67

港区	大規模	大型	中型	小型
新橋・虎ノ門	31,161	24,420	19,204	15,932
赤坂・青山	30,244	23,264	20,542	19,410
六本木・麻布	30,700	21,000	18,540	17,779
浜松町・高輪	25,381	20,643	16,892	14,267
芝浦・海岸	25,091	20,800	16,324	13,040
募集面積 (坪)	99,709	11,423	9,155	12,071
募集棟数	96	77	135	332

品川区・大田区	大規模	大型	中型	小型
五反田・大崎	22,111	17,550	15,764	13,244
北品川・東品川	18,450	14,379	13,923	11,246
大森・蒲田	13,667	15,383	11,035	10,221
募集面積 (坪)	31,136	5,508	3,486	4,235
募集棟数	45	31	49	106

台東区・江東区・墨田区	大規模	大型	中型	小型
上野・台東	24,437	16,424	12,892	11,300
東陽町・木場・豊洲	16,926	12,500	11,095	9,485
錦糸町・亀戸	16,623	13,640	11,094	9,676
募集面積 (坪)	36,494	3,194	6,360	8,395
募集棟数	46	27	83	224

神奈川県	大規模	大型	中型	小型
横浜市	15,200	11,422	10,912	10,277
川崎市	15,374	14,606	13,290	11,194
募集面積 (坪)	56,261	10,420	11,392	7,084
募集棟数	136	112	182	173

多摩	大規模	大型	中型	小型
多摩東部	14,773	16,800	10,363	12,510
多摩西部	15,285	12,940	10,587	9,501
募集面積 (坪)	28,530	9,149	7,879	5,125
募集棟数	54	60	102	144

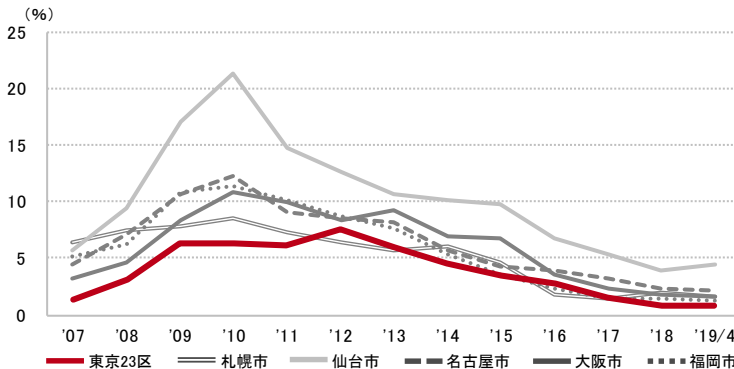
その他主要都市	大規模	大型	中型	小型
水戸市	11,226	10,563	7,670	6,488
宇都宮市	11,800	9,333	9,010	7,203
高崎市	11,700	11,321	9,612	9,823
前橋市	8,500	7,367	5,736	4,294
甲府市	10,000	10,500	9,382	9,000
新潟市	10,750	11,020	8,664	6,622
募集面積 (坪)	11,287	13,229	7,099	2,737
募集棟数	39	90	78	57

※ 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

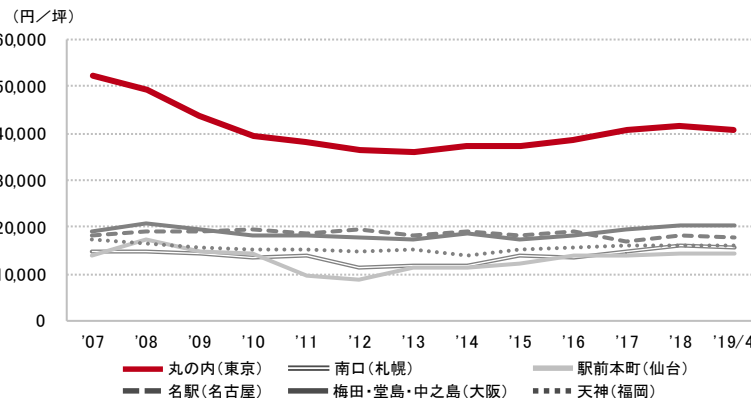
空室率の推移 (6大都市 大規模ビル)

東京23区	札幌市	仙台市	名古屋市	大阪市	福岡市
0.9%	1.6%	4.5%	2.2%	1.6%	1.3%



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)
40,799 円/坪	15,720 円/坪	14,307 円/坪	17,686 円/坪	20,373 円/坪	15,956 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