

マクロ経済

2019年4-6月期 実質GDP成長率 3四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、8月9日に内閣府が公表する実質GDP成長率（2019年4-6月期）は年率マイナス0.2%と、3四半期ぶりのマイナス成長が予想される。国内需要は堅調だが、輸出の低迷、輸入の拡大による外需の落ち込みが成長率を押し下げるとみられる。

失業率 前月比0.1ポイント低下 求人数減少で求人倍率も低下へ

図表1

6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2.3%となった。有効求人倍率（厚生労働省）は求人数の低下が背景となり、前月比マイナス0.01ポイント、その先行指標である新規求人倍率も前月から0.07ポイント低下している。

図表1 主要経済指標データ

	2018年度 (実績)	2019年度 (予測)	2020年度 (予測)
実質GDP成長率	0.7%	0.4%	0.8%
【矢印：対前年度比較】	↓	↓	↑
失業率	2.4%	2.4%	2.4%
【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 0.7%台が継続 1%を下回る水準は14カ月連続

図表2

空室率は0.06ポイントの小幅な低下で0.72%となった。2018年6月に統計開始以来初となる1%未満を記録したが、その後も1%を下回る水準が14カ月連続している。かつてない品薄状態が長期化する中、底堅い需要と、既存ビルでの募集床不足から、引き続き建築中ビルが、まとまった面積の需要を集めている。

募集賃料 上昇基調を維持 テナント側の賃料負担力との間には開きも

図表3

募集賃料は小幅に低下したが、品薄感の高まりを背景に、新規賃料だけでなく継続賃料でも引き上げの動きが広がっている。賃料は依然として上昇基調を維持しているが、テナント側の賃料負担力との間に開きが生じるケースも見られる。

空室率予測（オフィスビル総合研究所） 上昇基調へと転じる兆し

図表4

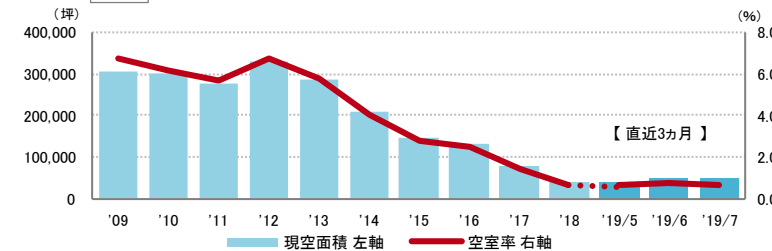
オフィスビル総合研究所（弊社関連会社）の予測によれば、東京都心5区中型ビル以上（1フロア面積50坪以上）を対象とする空室率は、今年第2四半期の0.7%を底に上昇へと転じ、2022年第1四半期には3.0%へ上昇する。今後、2020年後半にかけては新規供給が大幅に増加することから、7年に及んだ空室率の低下傾向が、上昇へと転じる気配が強まっている。

アナリストの視点

米中対立の激化を受け、世界的な株安と円高が進行しており、GDP成長率を押し下げる可能性が高まっている。加えて、今後は消費税率の引き上げ、オリンピック後に訪れる景気への反動など、景気へのマイナス要因が続く。GDP成長率予測が下方修正されれば、空室率予測は上昇ペースを上げることになる。

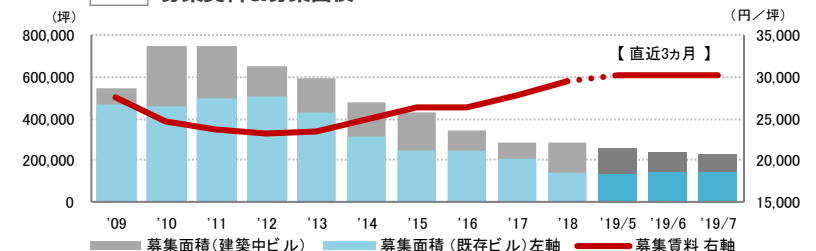
2019年7月末現在および各年12月31日時点

図表2 空室率&現空面積



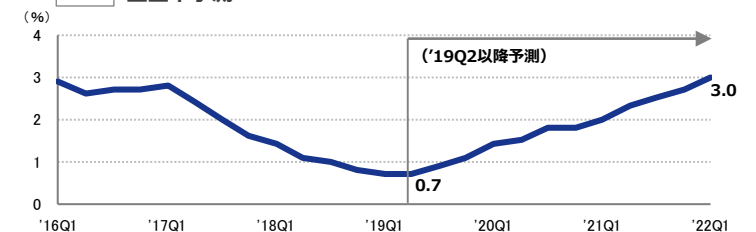
	2019/3	2019/4	2019/5	2019/6	2019/7
空室率	0.52%	0.64%	0.61%	0.78%	0.72%
【矢印：対前月比較】	→	↑	→	↑	→
現空面積	38,616坪	44,299坪	41,858坪	51,644坪	50,695坪

図表3 募集賃料&募集面積



	2019/3	2019/4	2019/5	2019/6	2019/7
募集賃料（共益税込）	29,521円/坪	29,882円/坪	30,105円/坪	30,257円/坪	30,244円/坪
【矢印：対前月比較】	→	↑	↑	↑	→
募集面積	264,088坪	253,585坪	252,563坪	237,869坪	226,441坪

図表4 空室率予測



出所：オフィスビル総合研究所 <http://www.officesoken.jp>

Office Market

8 Aug. 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7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	41,309	33,333	-	23,500
麹町・番町	26,500	23,229	20,255	15,063
内神田・鍛冶町	28,059	21,931	17,203	13,680
外神田・岩本町	29,200	20,105	14,691	13,455
飯田橋・九段	24,111	18,667	16,931	13,708
募集面積 (坪)	78,868	9,010	10,537	12,028
募集棟数	80	51	132	365

新宿区	大規模	大型	中型	小型
西新宿	27,965	23,006	17,809	19,534
新宿・歌舞伎町	29,500	19,973	16,931	15,917
四谷・市ヶ谷	31,000	18,531	14,508	12,893
高田馬場・大久保	20,500	16,517	13,262	12,429
早稲田・神楽坂	25,500	17,500	12,650	11,736
募集面積 (坪)	23,074	8,754	8,972	7,543
募集棟数	35	36	113	225

豊島区・文京区	大規模	大型	中型	小型
東池袋・南池袋	23,084	18,169	16,129	13,912
池袋・西池袋	19,167	17,922	15,092	13,803
巢鴨・大塚	14,500	16,000	10,666	9,938
湯島・本郷・後楽	26,214	16,830	12,752	11,243
募集面積 (坪)	29,583	4,719	4,607	6,597
募集棟数	25	33	71	177

千葉	大規模	大型	中型	小型
千葉・船橋 (千葉県西部)	11,136	11,368	8,799	9,100
募集面積 (坪)	29,365	5,887	4,676	3,823
募集棟数	59	55	76	108

中央区	大規模	大型	中型	小型
京橋・八重洲・日本橋	33,217	28,917	20,971	18,488
銀座	31,778	25,809	22,964	21,625
日本橋本町・室町	26,400	21,833	15,438	16,110
築地・新富・茅場町	25,490	20,667	15,358	14,070
東日本橋・新川	18,750	16,558	14,815	12,259
募集面積 (坪)	30,727	8,483	11,965	13,269
募集棟数	48	56	154	350

渋谷区	大規模	大型	中型	小型
渋谷・道玄坂	32,400	30,333	24,988	22,868
桜丘・南平台	35,250	30,000	22,694	18,014
代々木・千駄ヶ谷	29,000	25,100	19,252	17,463
恵比寿・広尾	32,000	28,333	22,080	18,594
初台・本町・笹塚	18,750	16,833	14,184	12,937
募集面積 (坪)	5,316	4,803	6,038	6,681
募集棟数	20	31	82	191

目黒・世田谷・中野・杉並	大規模	大型	中型	小型
目黒区	24,667	21,218	16,963	15,340
世田谷区	23,500	10,307	16,725	11,681
中野区	23,000	10,983	11,482	11,131
杉並区	18,000	14,500	11,417	10,552
募集面積 (坪)	4,127	2,668	2,988	5,409
募集棟数	9	15	55	151

埼玉	大規模	大型	中型	小型
さいたま (埼玉県中部)	18,679	15,516	11,512	11,364
募集面積 (坪)	3,073	1,806	3,199	2,311
募集棟数	21	25	53	55

港区	大規模	大型	中型	小型
新橋・虎ノ門	30,976	24,482	19,413	16,417
赤坂・青山	31,112	23,726	20,584	19,935
六本木・麻布	31,133	22,276	17,677	18,531
浜松町・高輪	26,353	21,435	16,827	14,180
芝浦・海岸	25,440	19,000	16,089	13,425
募集面積 (坪)	88,456	12,731	9,683	11,052
募集棟数	97	73	136	296

品川区・大田区	大規模	大型	中型	小型
五反田・大崎	24,923	17,500	16,589	13,227
北品川・東品川	18,667	14,750	14,107	12,049
大森・蒲田	14,000	14,745	11,126	9,757
募集面積 (坪)	34,744	4,760	3,566	4,637
募集棟数	41	29	50	116

台東区・江東区・墨田区	大規模	大型	中型	小型
上野・台東	24,061	17,113	12,923	11,472
東陽町・木場・豊洲	16,900	13,292	10,477	9,224
錦糸町・亀戸	15,481	13,950	10,976	9,186
募集面積 (坪)	30,940	3,692	6,033	6,938
募集棟数	42	29	81	201

神奈川	大規模	大型	中型	小型
横浜市	15,492	12,050	10,993	10,091
川崎市	16,260	15,990	11,835	11,503
募集面積 (坪)	52,341	10,453	11,967	6,851
募集棟数	130	111	188	173

多摩	大規模	大型	中型	小型
多摩東部	14,250	18,055	10,775	13,497
多摩西部	15,454	12,848	10,886	9,902
募集面積 (坪)	28,343	8,593	7,904	5,195
募集棟数	51	65	103	149

その他主要都市	大規模	大型	中型	小型
水戸市	11,351	10,278	7,773	6,488
宇都宮市	11,600	9,833	9,204	6,931
高崎市	11,600	11,355	9,184	10,882
前橋市	8,500	7,367	4,063	-
甲府市	9,500	10,375	9,083	5,597
新潟市	10,700	10,521	9,111	6,400
募集面積 (坪)	11,708	11,694	7,826	2,918
募集棟数	42	87	81	58

※ 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)

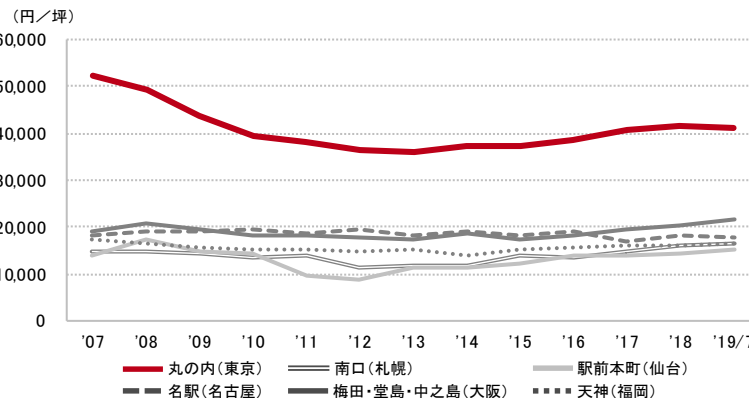
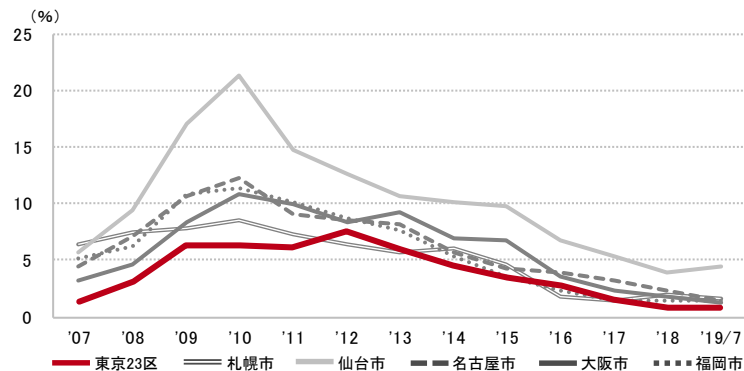
※ 「-」は、調査時点においてテナント募集を行ったビルが少なかったため、適正データが算出できなかったエリアです

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%	1.7%	4.4%	1.5%	1.3%	1.4%

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)
41,309円/坪	16,325円/坪	15,194円/坪	17,864円/坪	21,445円/坪	16,306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