

マクロ経済

実質GDP成長率予測 新型コロナの影響で下方修正

図表1

ニッセイ基礎研究所はGDP成長率予測を下方修正した。2019年10-12月期が消費増税の影響などで大幅なマイナス成長になった上、2020年1-3月期以降は新型コロナウイルスの影響による中国からの訪日客の減少、中国向け輸出の落ち込みを織り込んだ。今後は日本国内で広がる各種イベントの中止や外出の手控えによる消費の下押しも懸念され、さらに下方修正される可能性もある。

失業率、前月から0.2ポイント上昇 有効求人、新規求人ともに倍率低下

図表1

2020年1月の完全失業率（労働力調査 総務省）は前月比0.2ポイント上昇（＝悪化）の2.4%となった。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とも、前月から低下（＝悪化）しており、主要な雇用指標がそろって悪化している。

図表1 主要経済指標データ

	2019年度 (予測)	2020年度 (予測)	2021年度 (予測)
実質GDP成長率	0.2%	0.3%	0.9%
【矢印：対前年度比較】	↓	↑	↑
失業率	2.4%	2.3%	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 1%を下回る水準が21カ月連続 オフィス需要は引き続き旺盛

図表2

空室率は21カ月連続で1%を下回り、過去最低水準での小幅な動きが続いている。オフィス需要は旺盛で、品薄感は引き続き強い。新規募集床ではテナントが実際に退去する前に、後継テナントの目途が付くケースがほとんどとなっている。

募集賃料 7カ月連続の上昇 既存ビルでの募集条件引き上げが一段と顕著に

図表3

募集賃料は7カ月連続の上昇となった。需給バランスが一段と引き締まる中、既存ビルでは引き続き、募集条件を引き上げる動きが顕著に見られる。一方、高額賃料の物件では募集条件を引き下げる動きも始めている、賃料の天井感を示す兆しの可能性がある。

募集面積（既存ビル・建築中ビル） 建築中ビルの募集面積が大幅に増加

図表4

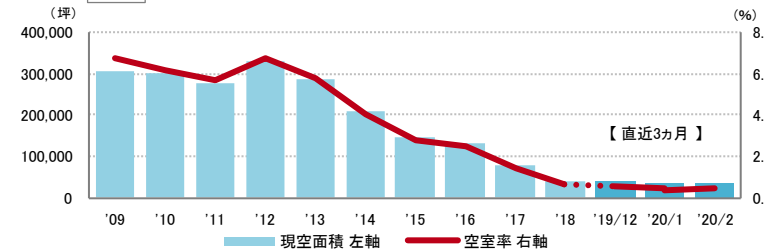
今年に入って、建築中ビルの募集面積が約8万坪増加した。背景には、26万坪超の大量供給が予想される2023年の竣工予定ビルが、着工時期を迎えたことがある。2021、2022年は新規供給が比較的少ない上、テナント誘致の目途が立っているビルも多いだけに、選択肢が豊富な2023年竣工予定ビルでの募集状況が注目される。

アナリストの視点

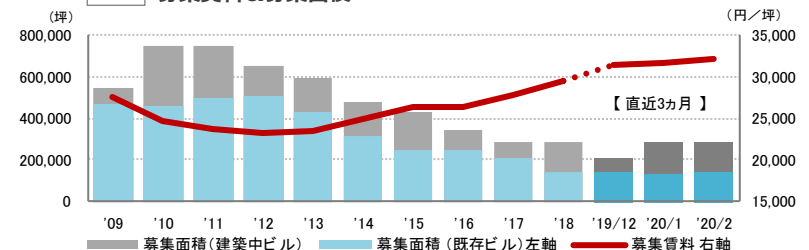
新型コロナウイルスによる景気への影響が広がるに従い、オフィス需要への波及を懸念する声が高まりつつある。訪日客の減少や輸出の落ち込みに加えて、イベント・集会等の自粛や外出の手控えが、日本経済へのマイナス要因になることは間違いない。ニッセイ基礎研究所のGDP成長率予測が下方修正されたように、景気や雇用の下振れが進めば、オフィス需要への影響も小さくない。

2020年2月末現在および各年12月31日時点

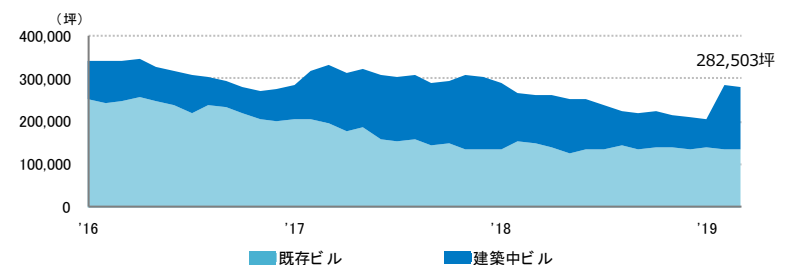
図表2 空室率&現空面積



図表3 募集賃料&募集面積



図表4 募集面積（既存ビル・建築中ビル）



Office Market

3 Mar. 2020 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)

2020年2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	42,435	34,000	17,983	24,160
麹町・番町	28,067	22,959	20,872	15,749
内神田・鍛冶町	28,769	21,283	18,499	14,321
外神田・岩本町	33,000	20,254	16,068	13,813
飯田橋・九段	27,000	18,400	16,221	14,368
募集面積 (坪)	75,896	4,777	8,439	11,310
募集棟数	77	41	121	361

新宿区	大規模	大型	中型	小型
西新宿	30,148	23,407	18,433	18,513
新宿・歌舞伎町	29,333	19,550	17,431	15,918
四谷・市ヶ谷	23,600	19,667	14,169	13,538
高田馬場・大久保	30,000	17,997	14,098	13,116
早稲田・神楽坂	25,500	21,083	13,942	11,784
募集面積 (坪)	12,828	8,738	8,133	6,754
募集棟数	25	41	108	219

豊島区・文京区	大規模	大型	中型	小型
東池袋・南池袋	25,500	18,016	16,818	14,756
池袋・西池袋	21,375	19,400	16,572	14,514
巢鴨・大塚	-	14,500	10,680	10,224
湯島・本郷・後楽	25,917	18,188	13,882	12,193
募集面積 (坪)	18,573	3,783	4,632	6,758
募集棟数	21	24	68	175

千葉	大規模	大型	中型	小型
千葉・船橋 (千葉県西部)	11,065	9,982	9,141	9,242
募集面積 (坪)	32,894	5,922	5,634	3,836
募集棟数	64	53	82	106

中央区	大規模	大型	中型	小型
京橋・八重洲・日本橋	35,611	27,556	24,543	19,348
銀座	32,545	26,818	25,110	21,770
日本橋本町・室町	32,600	21,500	18,167	16,427
築地・新富・茅場町	23,433	23,686	15,377	14,663
東日本橋・新川	19,964	17,564	15,458	12,967
募集面積 (坪)	21,435	8,019	12,578	14,154
募集棟数	30	54	164	364

渋谷区	大規模	大型	中型	小型
渋谷・道玄坂	34,333	31,278	24,491	24,358
桜丘・南平台	37,667	29,500	23,242	19,212
代々木・千駄ヶ谷	30,333	25,833	19,287	18,286
恵比寿・広尾	35,500	28,662	23,747	19,219
初台・本町・笹塚	20,666	15,914	15,205	13,445
募集面積 (坪)	11,616	7,608	8,086	7,462
募集棟数	28	40	87	199

目黒・世田谷・中野・杉並	大規模	大型	中型	小型
目黒区	34,000	19,667	19,600	14,455
世田谷区	17,750	11,882	15,583	12,530
中野区	20,250	16,750	12,225	12,003
杉並区	22,000	14,667	10,942	10,856
募集面積 (坪)	6,459	1,675	3,618	4,327
募集棟数	12	8	57	131

埼玉	大規模	大型	中型	小型
さいたま (埼玉県中部)	18,517	16,751	11,534	11,524
募集面積 (坪)	2,833	2,798	3,787	2,609
募集棟数	15	26	47	61

港区	大規模	大型	中型	小型
新橋・虎ノ門	33,621	24,529	19,198	17,040
赤坂・青山	34,068	24,787	21,549	19,755
六本木・麻布	32,230	21,060	18,736	18,006
浜松町・高輪	26,400	22,333	19,879	15,356
芝浦・海岸	26,217	20,056	18,194	14,889
募集面積 (坪)	160,728	10,099	8,087	11,429
募集棟数	85	56	119	290

品川区・大田区	大規模	大型	中型	小型
五反田・大崎	26,333	21,188	18,244	14,912
北品川・東品川	19,059	14,000	12,352	13,335
大森・蒲田	15,625	14,444	11,827	11,140
募集面積 (坪)	23,557	4,744	5,972	4,225
募集棟数	40	29	55	108

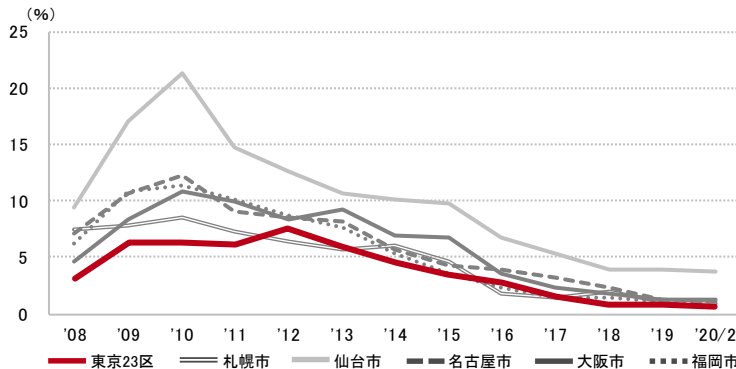
台東区・江東区・墨田区	大規模	大型	中型	小型
上野・台東	26,000	17,562	13,767	11,845
東陽町・木場・豊洲	16,355	14,188	10,415	10,469
錦糸町・亀戸	16,837	14,157	11,755	9,898
募集面積 (坪)	49,366	2,937	6,098	7,142
募集棟数	41	23	70	192

神奈川県	大規模	大型	中型	小型
横浜市	16,270	11,934	10,951	10,459
川崎市	16,415	15,347	9,398	9,518
募集面積 (坪)	49,714	11,758	9,979	7,060
募集棟数	124	104	161	176

その他主要都市	大規模	大型	中型	小型
水戸市	11,500	10,000	6,548	7,000
宇都宮市	12,000	9,750	8,013	6,761
高崎市	11,375	11,733	9,008	10,275
前橋市	7,133	8,829	3,740	4,639
甲府市	10,000	10,250	9,188	5,678
新潟市	10,167	10,837	8,750	7,776
募集面積 (坪)	9,492	12,799	7,804	2,759
募集棟数	41	84	84	50

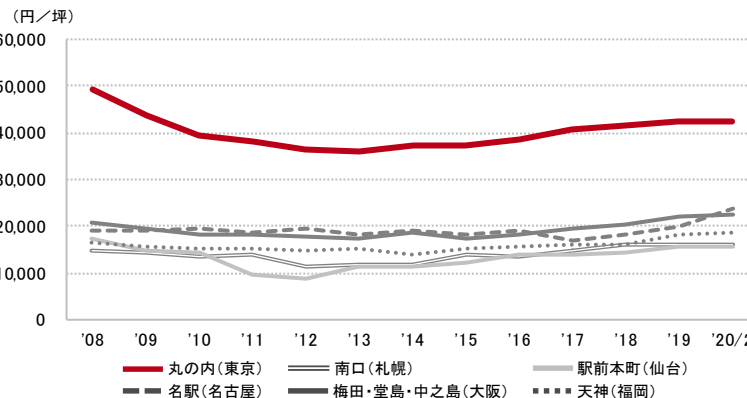
空室率の推移 (6大都市 大規模ビル)

東京23区	札幌市	仙台市	名古屋市	大阪市	福岡市
0.7%	0.9%	3.8%	1.1%	1.2%	1.1%



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)
42,435 円/坪	16,006 円/坪	15,607 円/坪	23,568 円/坪	22,457 円/坪	18,599 円/坪



※ 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

※ 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