

### マクロ経済

#### 実質GDP成長率 今後2年間も1%以下の低成長を予測

図表1

2019年4-6月期の実質GDP成長率（1次速報値、内閣府）は3四半期連続でプラス成長を記録した。海外経済の減速やIT需要の落ち込みからマイナスとなった外需を、内需が支える形となった。ニッセイ基礎研究所による成長率予想は、今年度が0.9%、2020年度は0.7%を見込んでいる。

#### 失業率 前月比0.1ポイント低下 求人倍率低下で労働需要には陰りも

図表1

7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2.2%となった。その一方で、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3カ月連続で低下（＝悪化）した。労働需給は依然としてタイトな状況だが、労働需要には若干ながらも陰りが現れている。

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%	0.9%	0.7%
【矢印：対前年度比較】	↓	↑	↓
失業率	2.4%	2.5%	2.5%
【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 前月からほぼ横ばい 1%を下回る水準は15カ月連続

図表2

空室率はマイナス0.01ポイントの0.71%となり、前月からほぼ横ばいだった。1%を下回る水準は15カ月連続に達している。複数の新築ビルがまとまった空室を抱えて竣工する中、新築・築浅ビルへは引き続き、強い需要が集まっており、全体では小幅な動きが続いている。

#### 募集賃料 30,400円/坪台へ上昇 新築ビル、既存ビルとも、賃料引き上げの動き

図表3

募集賃料は前月比プラス231円/坪と大幅に上昇し、2009年3月以来の水準に上昇した。既存ビルでは引き続き、賃料引き上げの動きが目立っており、満室目前の新築ビルでも、募集条件を一段引き上げる動きが見られた。

#### 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減少

図表4

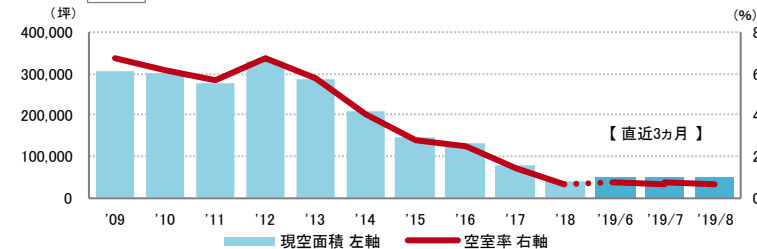
年内および2020年竣工予定のビルで、テナント確保が順調に進むに従い、建築中ビルの募集面積が急速に減少している。2018年10月には建築中ビルの募集面積は17万坪を上回っていたが、直近2カ月は8万坪台に低下した。2021年、2022年の新規供給は低水準が見込まれており、今後も建築中ビルの募集面積は低水準に止まるとみられる。

#### アナリストの視点

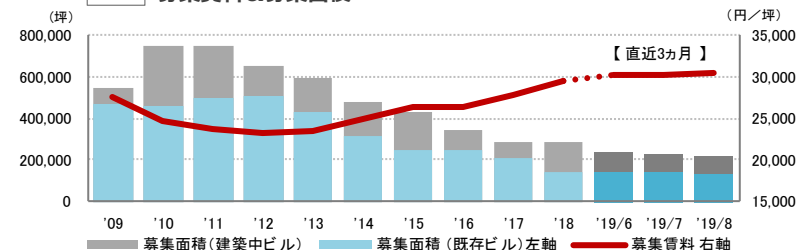
昨年後半以降、概ね13~15万坪で推移している既存ビルの募集面積が、今後の需給バランスを占うポイントとなる。2020年の大量供給を前に、建築中ビルでのテナント誘致が順調に進んだことで、移転元の既存ビルでは早い段階から、まとまった面積の二次空室が顕在化する可能性もある。

2019年8月末現在および各年12月31日時点

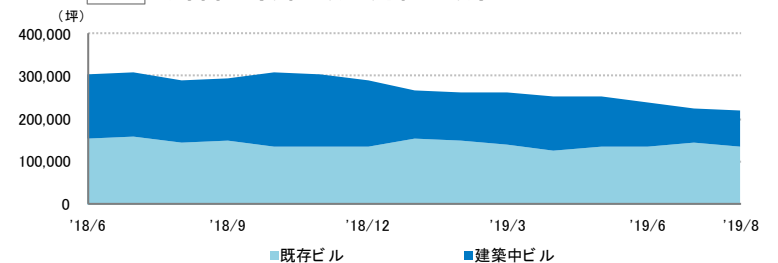
図表2 空室率&現空面積



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

9 Sep. 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8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	41,347	33,333	-	23,500
麹町・番町	26,333	23,152	20,181	15,126
内神田・鍛冶町	28,278	21,500	17,468	13,833
外神田・岩本町	28,250	19,950	14,764	13,619
飯田橋・九段	24,111	18,750	16,904	14,038
募集面積 (坪)	75,076	7,872	10,847	11,413
募集棟数	80	46	135	348

新宿区	大規模	大型	中型	小型
西新宿	28,207	23,007	19,944	19,421
新宿・歌舞伎町	29,500	19,904	16,171	15,570
四谷・市ヶ谷	31,000	18,531	14,316	12,729
高田馬場・大久保	20,500	17,166	13,432	12,547
早稲田・神楽坂	25,500	18,333	13,652	11,550
募集面積 (坪)	21,009	7,886	9,075	7,521
募集棟数	31	32	115	226

豊島区・文京区	大規模	大型	中型	小型
東池袋・南池袋	23,895	18,973	16,390	13,724
池袋・西池袋	21,375	17,922	15,483	14,327
巢鴨・大塚	14,500	16,000	10,666	9,810
湯島・本郷・後楽	26,214	16,847	12,752	11,422
募集面積 (坪)	25,562	4,608	4,799	6,769
募集棟数	24	34	73	185

千葉	大規模	大型	中型	小型
千葉・船橋 (千葉県西部)	11,188	11,048	9,183	9,225
募集面積 (坪)	32,148	5,810	4,943	3,820
募集棟数	59	53	77	108

中央区	大規模	大型	中型	小型
京橋・八重洲・日本橋	33,125	29,083	22,491	18,007
銀座	31,400	26,063	23,063	21,854
日本橋本町・室町	26,889	23,375	15,750	16,083
築地・新富・茅場町	24,900	20,867	15,469	14,108
東日本橋・新川	18,844	16,347	14,870	12,284
募集面積 (坪)	25,042	8,098	11,500	13,642
募集棟数	45	56	150	355

渋谷区	大規模	大型	中型	小型
渋谷・道玄坂	32,000	30,462	24,718	22,947
桜丘・南平台	35,250	29,667	23,176	17,819
代々木・千駄ヶ谷	29,000	23,875	19,387	17,523
恵比寿・広尾	35,000	28,091	22,013	18,683
初台・本町・笹塚	18,750	16,833	14,184	12,869
募集面積 (坪)	6,650	4,843	5,955	6,287
募集棟数	20	30	81	192

目黒・世田谷・中野・杉並	大規模	大型	中型	小型
目黒区	26,000	21,429	17,148	15,380
世田谷区	21,667	10,307	16,938	11,845
中野区	23,250	10,983	11,771	10,980
杉並区	19,500	14,500	11,417	10,851
募集面積 (坪)	4,328	1,918	2,954	5,294
募集棟数	8	13	56	148

埼玉	大規模	大型	中型	小型
さいたま (埼玉県中部)	18,286	15,914	11,509	11,387
募集面積 (坪)	2,980	1,631	2,827	2,323
募集棟数	20	23	52	56

港区	大規模	大型	中型	小型
新橋・虎ノ門	31,219	24,074	18,947	16,558
赤坂・青山	31,455	23,846	20,161	20,024
六本木・麻布	31,133	21,721	17,594	18,498
浜松町・高輪	26,294	22,136	16,844	14,304
芝浦・海岸	26,179	19,750	17,111	13,425
募集面積 (坪)	90,553	13,417	9,512	10,531
募集棟数	94	75	137	287

品川区・大田区	大規模	大型	中型	小型
五反田・大崎	24,923	17,647	16,936	13,598
北品川・東品川	19,176	14,286	13,134	11,754
大森・蒲田	14,000	14,745	11,147	10,369
募集面積 (坪)	33,692	4,812	3,645	4,090
募集棟数	41	29	49	103

台東区・江東区・墨田区	大規模	大型	中型	小型
上野・台東	24,061	17,470	12,828	11,587
東陽町・木場・豊洲	16,843	13,375	9,730	9,775
錦糸町・亀戸	16,317	13,950	10,999	9,649
募集面積 (坪)	30,753	3,452	5,580	7,134
募集棟数	40	26	78	194

神奈川県	大規模	大型	中型	小型
横浜市	15,276	11,902	10,991	9,926
川崎市	16,260	16,415	11,015	11,184
募集面積 (坪)	50,902	10,159	11,548	6,856
募集棟数	123	107	180	172

その他主要都市	大規模	大型	中型	小型
水戸市	11,351	10,278	7,670	6,488
宇都宮市	11,600	9,833	9,210	6,931
高崎市	11,700	11,055	9,184	9,482
前橋市	8,500	7,003	5,298	3,954
甲府市	10,000	10,375	8,833	5,604
新潟市	10,600	10,877	9,111	6,400
募集面積 (坪)	11,003	11,925	7,618	3,007
募集棟数	40	83	81	56

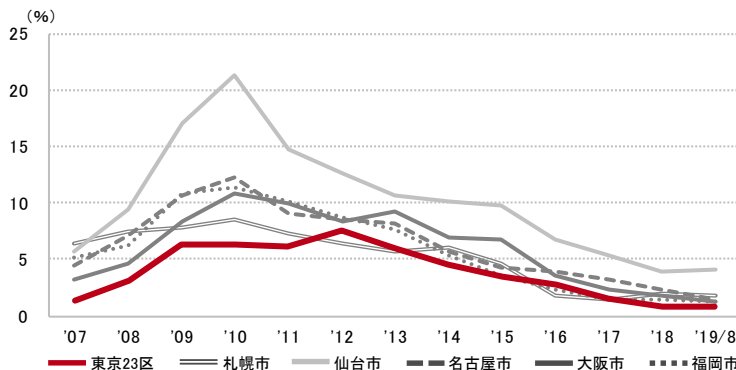
多摩	大規模	大型	中型	小型
多摩東部	14,250	18,055	10,489	12,042
多摩西部	15,232	13,134	11,258	9,662
募集面積 (坪)	28,553	8,489	7,627	5,213
募集棟数	50	63	100	150

※ 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

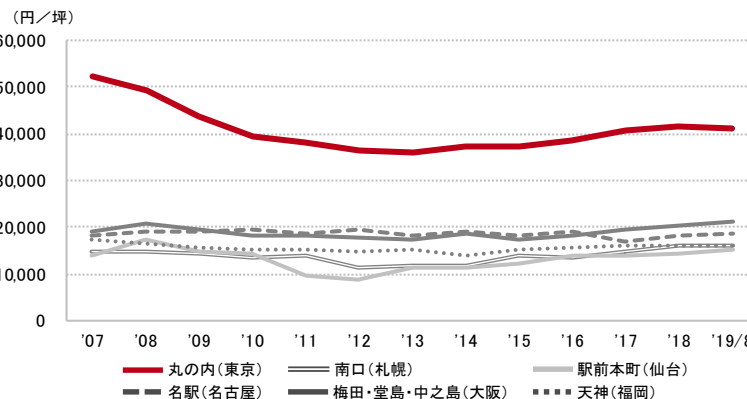
## 空室率の推移 (6大都市 大規模ビル)

東京23区	札幌市	仙台市	名古屋市	大阪市	福岡市
0.9%	1.8%	4.1%	1.4%	1.3%	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)
41,347 円/坪	16,208 円/坪	15,194 円/坪	18,799 円/坪	21,294 円/坪	16,190 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