

マクロ経済

2019年10-12月期 実質GDP成長率 5四半期ぶりでマイナス成長の予想

図表1

ニッセイ基礎研究所によれば、2月17日に内閣府が公表する実質GDP成長率（2019年10-12月期）は年率マイナス4.4%と、5四半期ぶりのマイナス成長が予想される。消費税率引き上げに伴う駆け込み需要の反動と実質所得の低下、台風19号の影響による国内需要の落ち込みに加えて、海外経済の減速で輸出が低迷し、大幅なマイナス成長が見込まれている。

失業率、有効求人倍率 前月比横ばい 労働需給は引き締まった状況

図表1

12月の完全失業率（労働力調査 総務省）は前月から横ばいの2.2%となった。有効求人倍率（厚生労働省）も前月から横ばい、その先行指標である新規求人倍率は、前月から0.11ポイント上昇している。労働需給は依然として引き締まった状況が続いている。

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	0.8%	0.6%	0.8%
【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 3カ月連続で低下 統計開始以来の最低値を更新

図表2

空室率は3カ月連続のマイナスで0.48%に低下し、統計開始以来の最低値を更新した。先月は大規模ビルが満室で竣工したことに加え、築浅ビルを中心に空室床の解消が進み、空室率を押し下げた。底堅い需要が続いているため、建築中ビルの内定率は高く、空室率は今後も低水準で推移する見通し。

募集賃料 6カ月連続で上昇 築年数の経過したビルでも賃料上昇が顕著に

図表3

募集賃料は前月比プラス440円/坪となり、6カ月連続の上昇となった。逼迫した需給バランスを背景に、築年数の経過したビルでも条件を引き上げる動きが顕著になっており、募集賃料は上昇傾向にある。

成約面積 建築中ビルの占める割合が4割超へ 既存ビルの募集物件不足が背景

図表4

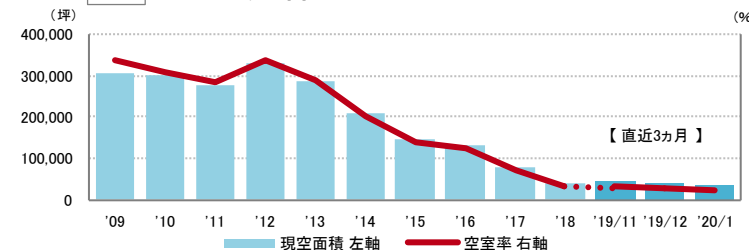
成約面積に占める建築中ビルの割合が、4年連続で上昇している。2013年の8.5%、2015年の15%に対し、昨年は2010年以降で最も高い42%に達した。2023年竣工予定のビルでも、募集活動を本格化する動きが広がっており、今後は更に、建築中ビルの成約面積が増加する可能性もある。

アナリストの視点

成約面積に占める建築中ビルの割合が上昇する背景には、既存ビルで深刻な募集物件不足がある。特に既存ビルでは、まとまった面積の確保が難しく、本社移転等の大型移転では、建築中ビルを移転先候補として検討せざるを得ない状況も珍しくない。働き方改革に象徴されるオフィス環境の全面的な刷新には、分散したオフィスの集約が欠かせないだけに、まとまった面積の募集床へのニーズは一段と高まる傾向にある。

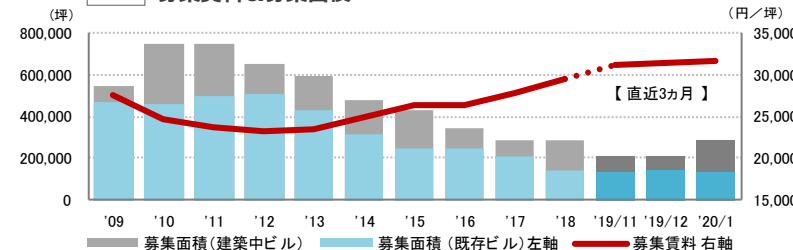
2020年1月末現在および各年12月31日時点

図表2 空室率&現空面積



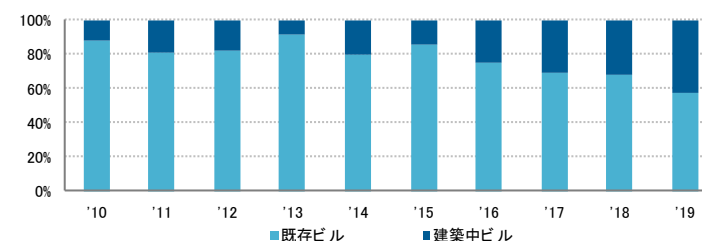
	2019/9	2019/10	2019/11	2019/12	2020/1
空室率	0.70%	0.72%	0.68%	0.59%	0.48%
【矢印：対前月比較】	→	→	→	→	↓
現空面積	48,874坪	48,750坪	44,771坪	39,831坪	33,582坪

図表3 募集賃料&募集面積



	2019/9	2019/10	2019/11	2019/12	2020/1
募集賃料 (共益費込)	30,613円/坪	30,880円/坪	31,177円/坪	31,293円/坪	31,733円/坪
【矢印：対前月比較】	→	↑	↑	→	↑
募集面積	222,623坪	213,789坪	208,135坪	205,753坪	285,191坪

図表4 成約面積



Office Market

2 Feb. 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1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	42,289	34,667	17,983	25,600
麹町・番町	28,118	22,197	20,594	15,575
内神田・鍛冶町	28,137	21,201	18,490	14,237
外神田・岩本町	32,333	20,254	15,829	13,782
飯田橋・九段	27,000	18,000	16,601	14,107
募集面積 (坪)	75,517	4,969	8,251	10,910
募集棟数	74	43	119	355

新宿区	大規模	大型	中型	小型
西新宿	29,822	22,915	18,909	18,267
新宿・歌舞伎町	29,333	18,995	17,064	15,709
四谷・市ヶ谷	23,000	19,437	14,407	13,526
高田馬場・大久保	30,000	17,622	14,147	13,154
早稲田・神楽坂	25,500	19,300	14,084	11,704
募集面積 (坪)	13,888	8,429	8,361	6,853
募集棟数	28	36	103	223

豊島区・文京区	大規模	大型	中型	小型
東池袋・南池袋	25,500	17,977	16,725	14,446
池袋・西池袋	21,375	19,400	16,572	14,862
巢鴨・大塚	-	14,500	10,680	10,303
湯島・本郷・後楽	24,875	18,188	13,382	12,091
募集面積 (坪)	17,696	3,679	3,877	6,945
募集棟数	18	24	63	179

千葉	大規模	大型	中型	小型
千葉・船橋 (千葉県西部)	11,118	10,290	9,210	9,409
募集面積 (坪)	34,619	5,912	5,009	3,836
募集棟数	63	53	79	103

中央区	大規模	大型	中型	小型
京橋・八重洲・日本橋	34,722	28,427	24,790	19,028
銀座	32,083	26,966	25,224	22,118
日本橋本町・室町	29,833	22,167	18,727	16,794
築地・新富・茅場町	23,590	23,322	15,388	14,525
東日本橋・新川	19,833	17,647	15,160	12,954
募集面積 (坪)	18,414	7,053	12,309	13,710
募集棟数	31	49	156	358

渋谷区	大規模	大型	中型	小型
渋谷・道玄坂	33,923	30,222	25,135	23,775
桜丘・南平台	37,667	28,714	22,492	19,677
代々木・千駄ヶ谷	30,000	26,375	19,848	18,085
恵比寿・広尾	35,500	28,662	23,673	19,456
初台・本町・笹塚	20,666	15,935	15,239	13,349
募集面積 (坪)	11,939	7,721	8,525	7,034
募集棟数	33	41	83	191

目黒・世田谷・中野・杉並	大規模	大型	中型	小型
目黒区	29,000	19,667	19,316	14,938
世田谷区	19,000	11,882	15,633	12,551
中野区	21,000	16,750	12,189	11,870
杉並区	22,000	14,667	10,711	10,665
募集面積 (坪)	6,270	1,712	3,003	4,598
募集棟数	10	9	53	136

埼玉	大規模	大型	中型	小型
さいたま (埼玉県中部)	18,440	16,521	11,525	11,923
募集面積 (坪)	2,968	2,881	3,409	2,552
募集棟数	16	26	45	62

港区	大規模	大型	中型	小型
新橋・虎ノ門	33,628	24,451	19,439	16,857
赤坂・青山	34,458	24,634	20,758	20,025
六本木・麻布	31,250	22,859	18,538	18,318
浜松町・高輪	26,400	22,118	19,026	14,960
芝浦・海岸	26,261	19,550	18,194	14,163
募集面積 (坪)	165,433	10,385	8,949	11,298
募集棟数	89	62	126	297

品川区・大田区	大規模	大型	中型	小型
五反田・大崎	26,571	21,450	18,045	14,759
北品川・東品川	18,941	13,833	12,352	13,529
大森・蒲田	15,625	14,536	11,715	11,104
募集面積 (坪)	24,760	5,137	5,930	4,111
募集棟数	40	29	57	103

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	13,542	11,759
東陽町・木場・豊洲	16,129	13,563	10,934	10,230
錦糸町・亀戸	17,053	14,017	11,582	9,607
募集面積 (坪)	48,313	3,043	5,827	6,682
募集棟数	41	23	66	186

神奈川県	大規模	大型	中型	小型
横浜市	15,932	11,658	10,829	10,499
川崎市	15,921	15,347	10,119	9,022
募集面積 (坪)	49,271	11,433	9,312	6,731
募集棟数	121	103	156	166

その他主要都市	大規模	大型	中型	小型
水戸市	11,313	10,000	6,548	7,000
宇都宮市	11,833	9,544	8,146	6,683
高崎市	11,375	12,096	9,008	13,000
前橋市	7,133	8,829	3,740	4,002
甲府市	10,000	10,250	9,188	5,678
新潟市	10,167	10,726	8,661	7,776
募集面積 (坪)	9,575	12,890	7,697	2,788
募集棟数	42	85	83	50

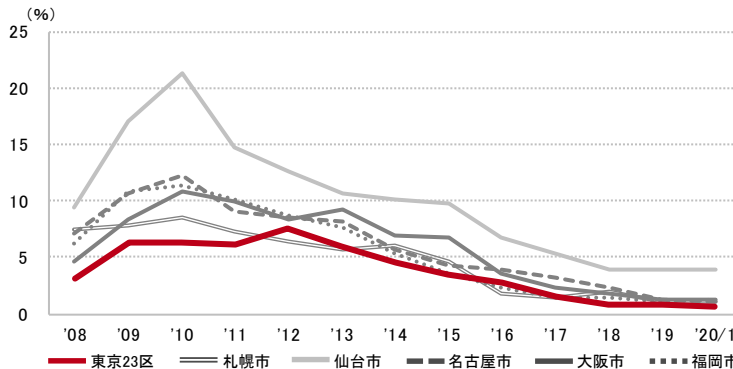
多摩	大規模	大型	中型	小型
多摩東部	14,500	16,581	10,835	11,098
多摩西部	15,723	14,106	11,450	9,847
募集面積 (坪)	26,742	8,334	7,600	4,729
募集棟数	49	59	105	140

※ 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

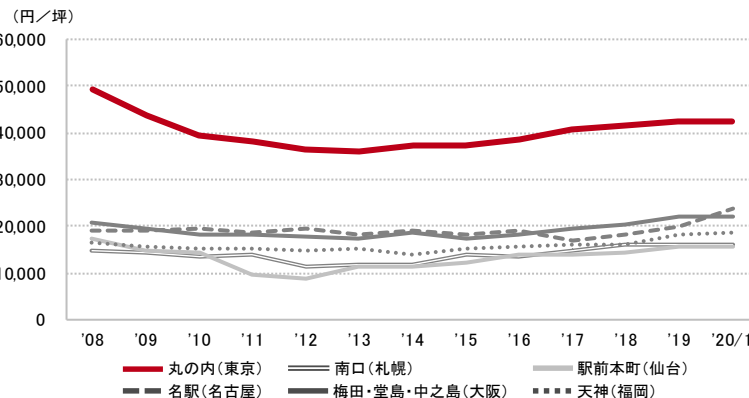
空室率の推移 (6大都市 大規模ビル)

東京23区	札幌市	仙台市	名古屋市	大阪市	福岡市
0.7%	1.1%	3.9%	1.1%	1.2%	1.2%



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)
42,289円/坪	16,160円/坪	15,540円/坪	23,568円/坪	21,943円/坪	18,611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