

マクロ経済

実質GDP成長率予測 今後は更なる下方修正も

図表1

2019年10-12月期の実質GDP成長率（内閣府）2次速報値は、設備投資の低下を受け、1次速報から下方修正となった。ニッセイ基礎研究所では今後3年間のGDP成長率を -0.1%、0.1%、1.0%と予測するが、現時点では東京オリンピック延期の影響が織り込まれておらず、今後は更なる下方修正が予想される。

失業率、前月から横ばい 2月時点のためコロナの影響 限定的

図表1

2月の完全失業率（労働力調査 総務省）は前月から横ばいの2.4%だった。有効求人倍率（厚生労働省）は0.04ポイント低下、その先行指標である新規求人倍率は0.18ポイント上昇した。ただし、2月時点での集計値のため、今後は新型コロナウイルスによる雇用への悪影響が避けられないとみられる。

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	-0.1%	0.1%	1.0%
【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 統計開始以来の最低値を更新 昨年来の底堅い需要を反映

図表2

空室率は22カ月連続で1%を下回るとともに、統計開始以来の最低値となる0.41%に低下した。現時点での空室床解消は、昨年来の交渉を経て成約に至ったケースがほとんどとみられ、過去数年にわたる底堅いオフィス需要を受けての動きが反映されている。

募集賃料 小幅な低下 全体的にはマーケットの動きは鈍化へ

図表3

募集賃料は前月比マイナス139円/坪の小幅な低下となった。全体的にはマーケットの動きが鈍くなりつつあり、外出を自粛する動きが広がる中、テナント誘致活動を控える傾向も広がっている。

リーマン・ショック前後でのマーケットの変化 空室率の上昇幅は4.95ポイント

図表4

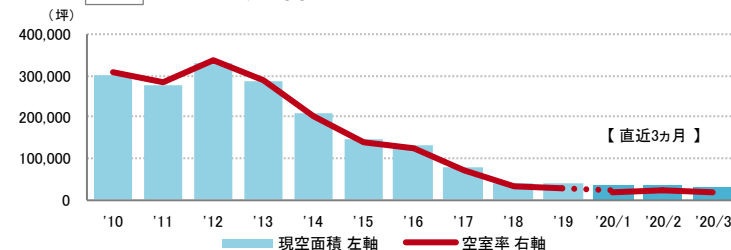
新型コロナウイルスの影響をリーマン・ショックに例える見方もあることから、当時、オフィスマーケットに起きた変化を確認する。空室率はリーマン・ショック直前、2008年8月時点が2.14%、その21カ月後の2010年5月には7.09%を記録した。空室率の上昇幅は4.95ポイントに達している。

アナリストの視点

新型コロナウイルス（今回）とリーマン・ショック（前回）で、オフィスマーケットに与える影響を考えてみたい。まず前回は、オフィスワーカーが大半を占める「金融業」を起点に、幅広い業種へと影響が広がっていった。一方で今回、真っ先に影響を受けた業種は「飲食・旅行関連等のサービス業」「小売業」「運輸業」が中心であり、比較的、非オフィスワーカーの割合が高い業種に集中している。オフィス需要に対するマイナスの影響は避けられないが、前回に比べれば、直接的な影響度は低いとみられる。

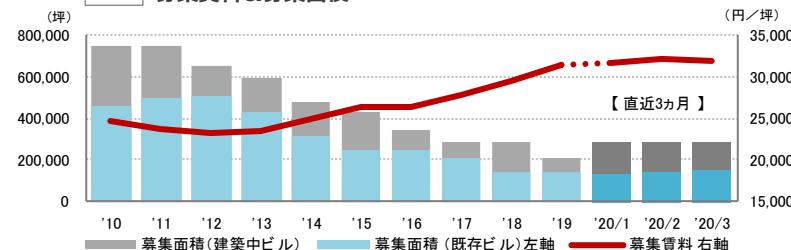
2020年3月末現在および各年12月31日時点

図表2 空室率&現空面積



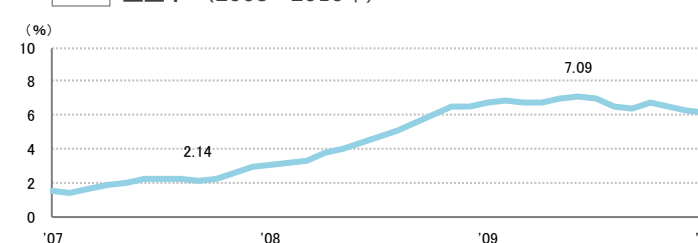
	2019/11	2019/12	2020/1	2020/2	2020/3
空室率	0.68%	0.59%	0.48%	0.50%	0.41%
【矢印：対前月比較】	→	→	↓	→	→
現空面積	44,771坪	39,831坪	33,582坪	34,970坪	30,059坪

図表3 募集賃料&募集面積



	2019/11	2019/12	2020/1	2020/2	2020/3
募集賃料（共益費込）	31,177円/坪	31,293円/坪	31,733円/坪	32,038円/坪	31,899円/坪
【矢印：対前月比較】	→	→	↑	↑	→
募集面積	208,135坪	205,753坪	285,191坪	282,503坪	290,048坪

図表4 空室率（2008～2010年）



Office Market

4 Apr. 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3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	42,455	34,000	19,106	25,200
麹町・番町	28,267	23,623	20,721	15,938
内神田・鍛冶町	28,769	21,244	18,138	14,307
外神田・岩本町	33,000	20,532	16,148	13,984
飯田橋・九段	26,500	19,000	16,143	14,297
募集面積 (坪)	74,995	4,815	10,473	12,233
募集棟数	76	40	133	377

新宿区	大規模	大型	中型	小型
西新宿	29,214	23,107	18,610	18,667
新宿・歌舞伎町	30,000	19,528	17,805	16,012
四谷・市ヶ谷	24,667	20,000	14,515	13,604
高田馬場・大久保	25,000	16,324	13,584	13,027
早稲田・神楽坂	25,500	21,083	14,287	11,718
募集面積 (坪)	16,021	8,896	8,169	7,040
募集棟数	31	44	114	220

豊島区・文京区	大規模	大型	中型	小型
東池袋・南池袋	24,000	17,246	16,672	14,310
池袋・西池袋	21,875	20,222	16,701	14,695
巢鴨・大塚	-	14,500	10,379	10,595
湯島・本郷・後楽	26,643	17,643	14,673	11,972
募集面積 (坪)	17,563	4,041	5,429	7,023
募集棟数	20	26	72	184

千葉	大規模	大型	中型	小型
千葉・船橋 (千葉県西部)	10,708	10,267	9,415	9,522
募集面積 (坪)	32,176	5,664	5,546	4,166
募集棟数	64	51	78	113

中央区	大規模	大型	中型	小型
京橋・八重洲・日本橋	35,833	28,300	24,005	19,105
銀座	32,917	26,923	25,283	21,375
日本橋本町・室町	32,600	19,662	18,000	16,934
築地・新富・茅場町	25,429	23,686	15,335	14,318
東日本橋・新川	19,559	17,858	15,530	13,034
募集面積 (坪)	22,141	7,983	12,477	14,908
募集棟数	32	50	156	375

渋谷区	大規模	大型	中型	小型
渋谷・道玄坂	34,333	30,667	25,163	23,903
桜丘・南平台	37,667	29,500	23,242	19,346
代々木・千駄ヶ谷	30,714	25,833	18,148	18,287
恵比寿・広尾	35,500	28,939	24,317	19,769
初台・本町・笹塚	20,666	17,250	15,366	13,248
募集面積 (坪)	11,369	9,237	7,657	7,363
募集棟数	28	45	84	188

目黒・世田谷・中野・杉並	大規模	大型	中型	小型
目黒区	34,000	20,833	18,990	14,862
世田谷区	17,250	13,106	15,800	12,594
中野区	21,250	14,727	11,764	11,505
杉並区	22,000	14,496	12,130	10,884
募集面積 (坪)	6,981	1,837	3,400	4,673
募集棟数	13	11	54	130

埼玉	大規模	大型	中型	小型
さいたま (埼玉県中部)	18,941	16,479	11,504	11,716
募集面積 (坪)	2,245	2,760	3,504	2,590
募集棟数	15	24	48	62

港区	大規模	大型	中型	小型
新橋・虎ノ門	33,594	24,829	19,466	16,972
赤坂・青山	33,411	26,024	21,843	20,026
六本木・麻布	33,040	21,400	19,034	17,916
浜松町・高輪	26,688	22,368	20,021	15,628
芝浦・海岸	26,000	19,750	18,670	14,910
募集面積 (坪)	165,522	9,509	9,441	11,790
募集棟数	94	62	132	289

品川区・大田区	大規模	大型	中型	小型
五反田・大崎	26,267	21,080	18,411	15,079
北品川・東品川	19,375	13,500	12,682	13,335
大森・蒲田	15,625	15,325	11,831	10,998
募集面積 (坪)	22,313	4,606	6,209	4,117
募集棟数	35	28	57	101

台東区・江東区・墨田区	大規模	大型	中型	小型
上野・台東	28,000	17,949	14,098	11,877
東陽町・木場・豊洲	16,188	14,167	10,589	10,938
錦糸町・亀戸	16,837	13,513	11,575	9,830
募集面積 (坪)	49,705	2,863	6,098	7,299
募集棟数	40	28	73	198

神奈川県	大規模	大型	中型	小型
横浜市	16,379	11,998	11,250	10,964
川崎市	16,329	15,746	10,742	9,911
募集面積 (坪)	39,536	12,241	10,030	7,120
募集棟数	128	109	158	179

その他主要都市	大規模	大型	中型	小型
水戸市	11,438	9,900	7,500	7,000
宇都宮市	12,000	10,000	7,942	6,801
高崎市	11,375	11,733	8,531	10,275
前橋市	6,000	8,829	3,740	4,482
甲府市	10,000	10,250	8,833	5,678
新潟市	10,250	11,233	8,922	7,643
募集面積 (坪)	10,081	12,583	7,469	2,838
募集棟数	40	86	82	51

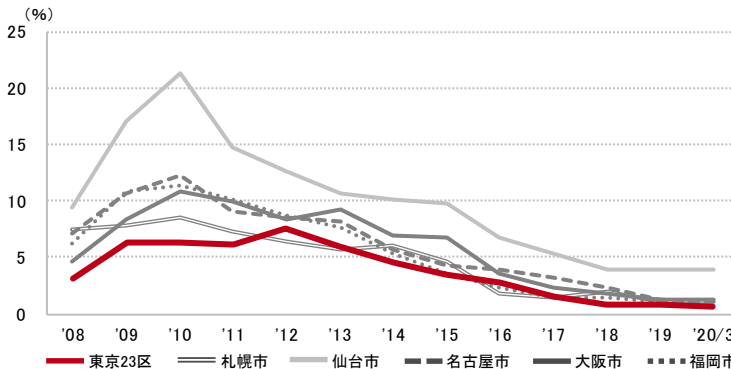
多摩	大規模	大型	中型	小型
多摩東部	15,000	18,567	11,241	12,536
多摩西部	14,477	13,836	12,072	9,519
募集面積 (坪)	28,317	7,472	8,384	5,240
募集棟数	49	63	107	151

※ 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

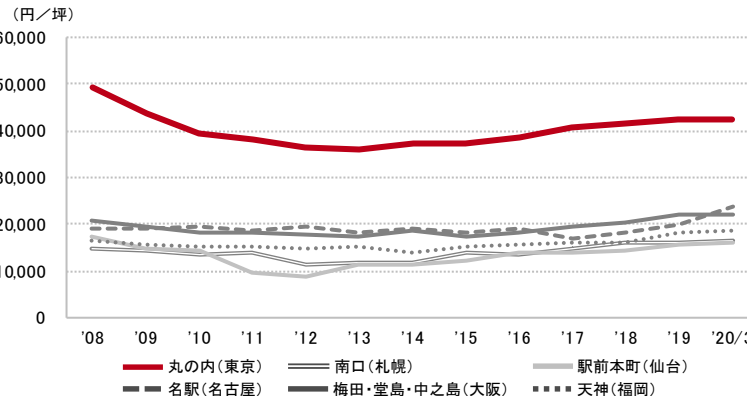
空室率の推移 (6大都市 大規模ビル)

東京23区	札幌市	仙台市	名古屋市	大阪市	福岡市
0.6%	1.0%	3.9%	1.1%	1.3%	1.0%



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)
42,455 円/坪	16,317 円/坪	16,006 円/坪	23,839 円/坪	22,250 円/坪	18,599 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