

### マクロ経済

#### 実質GDP成長率予測 2四半期連続のマイナス

図表1

ニッセイ基礎研究所によれば、5月18日に内閣府が公表する実質GDP成長率（2020年1-3月期）は年率マイナス3.6%で、2四半期連続のマイナスが予想される。新型コロナウイルスの影響で、国内民間需要が大きく落ち込んだ。続く4-6月期は、緊急事態宣言に伴う休業要請の影響が加わるため、成長率は年率マイナス30%台への大幅な低下を予想している。

#### 失業率、前月から上昇 新型コロナの影響で雇用情勢は悪化

図表1

3月の完全失業率（労働力調査 総務省）は前月比0.1ポイント上昇（＝悪化）の2.5%となった。有効求人倍率（厚生労働省）も低下（＝悪化）しており、新型コロナウイルスの影響が雇用統計に表れている。新規求人倍率は上昇したが、新規求職申込件数の減少が理由であり、雇用情勢は悪化が進み始めている。

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	-0.1%	-4.1%	2.3%
【矢印：対前年度比較】	→	→	→
失業率	2.4%	3.5%	3.5%
【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から小幅に上昇 新型コロナの影響でマーケットは膠着状態

図表2

空室率は前月に記録した統計開始以来の最低値から小幅に上昇した。西新宿エリアで新築ビルが一部空室を抱えて竣工した影響だが、引き続き0.5%前後の低水準に止まっている。今後は徐々に、新型コロナウイルスの影響が顕在化するとみられるが、現状はマーケットが膠着状態にあり、その影響は表れていない。

#### 募集賃料 再び32,000円/坪台へ上昇 緊急事態宣言で、マーケットの動きに鈍さ

図表3

募集賃料は再び32,000円/坪を上回り、緩やかな上昇傾向が続いている。緊急事態宣言に伴う外出自粛で、テナント募集活動も控える傾向にあり、マーケットは動きの鈍い状況が続いている。

#### 空室率予測（オフィスビル総合研究所） 本格的な上昇局面入りが目前に

図表4

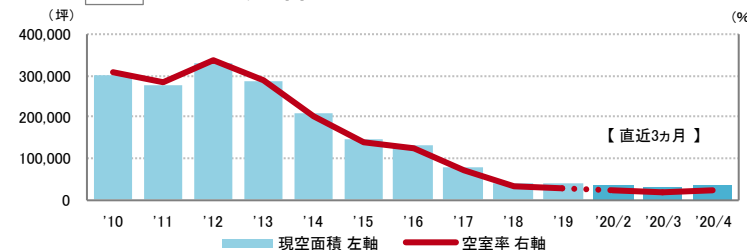
オフィスビル総合研究所（弊社関連会社）が4月27日に公表した資料によれば、東京都心5区の空室率は、今後、上昇に転じると予想される。中型ビル以上（1フロア面積50坪以上）が対象だが、足元の0.6%から2021年第1四半期3.6%、2022年同期4.2%を経て、2023年同期には5.1%と予測する。景気の後退、失業率の上昇が背景にあり、空室率は本格的な上昇局面入りが目前に迫っている。

#### アナリストの視点

空室率は上昇局面入りの可能性が高いが、当面は2、3%台の低水準で推移する。3年後の予測値も5%前後であり、市況の大幅な悪化は見込まれていない。ただし「図表4」の予測は、5月4日の緊急事態宣言延長による経済への悪影響は織り込んでいない。今後、予測が改定される際には、オフィス需要が下方修正されるとみられ、空室率の上昇ペースは上がる可能性が高い。

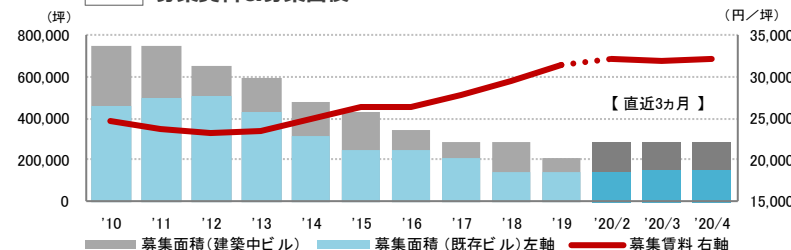
2020年4月末現在および各年12月31日時点

図表2 空室率&現空面積



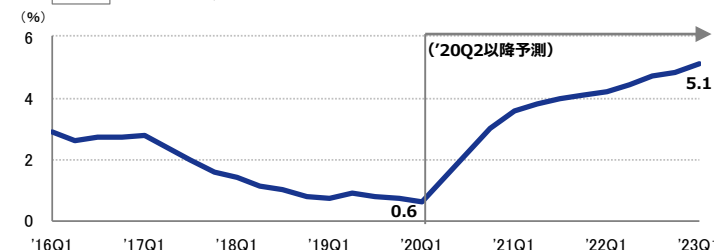
	2019/12	2020/1	2020/2	2020/3	2020/4
空室率	0.59%	0.48%	0.50%	0.41%	0.48%
【矢印：対前月比較】	→	→	→	→	→
現空面積	39,831坪	33,582坪	34,970坪	30,059坪	33,404坪

図表3 募集賃料&募集面積



	2019/12	2020/1	2020/2	2020/3	2020/4
募集賃料（共益費込）	31,293円/坪	31,733円/坪	32,038円/坪	31,899円/坪	32,153円/坪
【矢印：対前月比較】	→	→	→	→	→
募集面積	205,753坪	285,191坪	282,503坪	290,048坪	286,556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

5 May 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4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	42,860	32,000	19,106	25,200
麹町・番町	28,467	23,522	21,155	16,202
内神田・鍛冶町	29,545	20,744	18,370	14,422
外神田・岩本町	33,000	21,269	16,555	13,950
飯田橋・九段	26,571	19,000	16,234	14,274
募集面積 (坪)	72,547	6,687	10,589	12,932
募集棟数	80	47	133	392

新宿区	大規模	大型	中型	小型
西新宿	28,963	23,507	18,493	18,612
新宿・歌舞伎町	31,000	19,528	19,650	16,208
四谷・市ヶ谷	24,167	21,100	14,764	13,863
高田馬場・大久保	25,000	16,840	13,537	12,852
早稲田・神楽坂	25,500	21,083	14,387	11,878
募集面積 (坪)	14,396	9,582	8,219	7,499
募集棟数	33	46	118	228

豊島区・文京区	大規模	大型	中型	小型
東池袋・南池袋	24,571	17,246	17,252	14,346
池袋・西池袋	21,875	21,357	16,889	15,306
巢鴨・大塚	-	14,500	10,379	10,686
湯島・本郷・後楽	26,438	17,643	14,499	11,914
募集面積 (坪)	16,431	4,472	5,523	7,402
募集棟数	19	28	75	196

千葉	大規模	大型	中型	小型
千葉・船橋 (千葉県西部)	10,690	10,298	9,926	9,514
募集面積 (坪)	32,103	5,770	5,727	4,192
募集棟数	61	51	79	113

中央区	大規模	大型	中型	小型
京橋・八重洲・日本橋	36,875	28,778	24,005	19,298
銀座	30,455	26,857	25,391	21,547
日本橋本町・室町	32,600	19,662	18,000	16,985
築地・新富・茅場町	25,429	23,296	15,502	14,623
東日本橋・新川	20,531	18,268	15,824	12,962
募集面積 (坪)	17,335	8,271	12,799	15,913
募集棟数	32	55	155	393

渋谷区	大規模	大型	中型	小型
渋谷・道玄坂	34,385	30,696	25,019	24,138
桜丘・南平台	37,667	29,500	23,705	19,146
代々木・千駄ヶ谷	30,714	25,833	18,213	18,495
恵比寿・広尾	34,333	29,377	24,441	19,783
初台・本町・笹塚	20,667	17,167	16,111	13,359
募集面積 (坪)	11,317	10,144	7,788	8,157
募集棟数	32	48	91	198

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	19,278	14,770
世田谷区	17,250	13,106	15,800	12,985
中野区	21,250	14,727	12,169	11,033
杉並区	22,000	14,496	12,130	11,308
募集面積 (坪)	6,335	2,036	3,908	5,101
募集棟数	13	13	58	138

埼玉	大規模	大型	中型	小型
さいたま (埼玉県中部)	19,767	16,502	11,796	12,005
募集面積 (坪)	2,300	2,996	3,360	2,800
募集棟数	17	25	47	66

港区	大規模	大型	中型	小型
新橋・虎ノ門	33,461	25,529	19,754	17,539
赤坂・青山	33,494	27,825	22,325	20,328
六本木・麻布	32,434	21,400	19,192	17,784
浜松町・高輪	27,059	21,950	19,998	15,623
芝浦・海岸	26,050	19,750	18,836	14,138
募集面積 (坪)	170,961	10,285	10,816	12,499
募集棟数	103	69	148	303

品川区・大田区	大規模	大型	中型	小型
五反田・大崎	26,063	20,794	17,203	15,199
北品川・東品川	20,625	13,500	12,682	13,491
大森・蒲田	17,833	16,260	11,589	11,025
募集面積 (坪)	24,172	4,557	6,963	4,547
募集棟数	39	29	61	111

台東区・江東区・墨田区	大規模	大型	中型	小型
上野・台東	28,000	17,067	14,156	11,866
東陽町・木場・豊洲	16,400	13,667	11,056	11,760
錦糸町・亀戸	16,837	13,513	11,428	10,188
募集面積 (坪)	41,733	3,680	6,030	7,873
募集棟数	39	26	75	204

神奈川県	大規模	大型	中型	小型
横浜市	16,501	12,115	11,147	11,277
川崎市	17,353	16,445	11,793	10,349
募集面積 (坪)	43,580	12,100	10,264	7,150
募集棟数	129	110	165	178

その他主要都市	大規模	大型	中型	小型
水戸市	11,429	9,909	7,626	7,000
宇都宮市	12,000	10,000	8,629	7,053
高崎市	11,700	11,759	8,531	10,275
前橋市	6,000	8,829	-	4,482
甲府市	10,000	10,250	8,833	5,678
新潟市	10,000	10,321	8,922	7,643
募集面積 (坪)	9,952	12,547	7,546	2,884
募集棟数	39	85	83	53

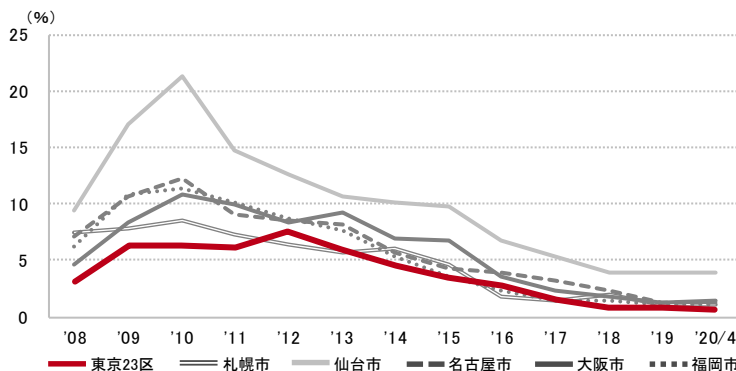
多摩	大規模	大型	中型	小型
多摩東部	15,000	20,650	11,300	11,869
多摩西部	14,713	14,109	12,567	9,697
募集面積 (坪)	26,981	7,016	8,303	5,320
募集棟数	50	62	106	155

※ 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

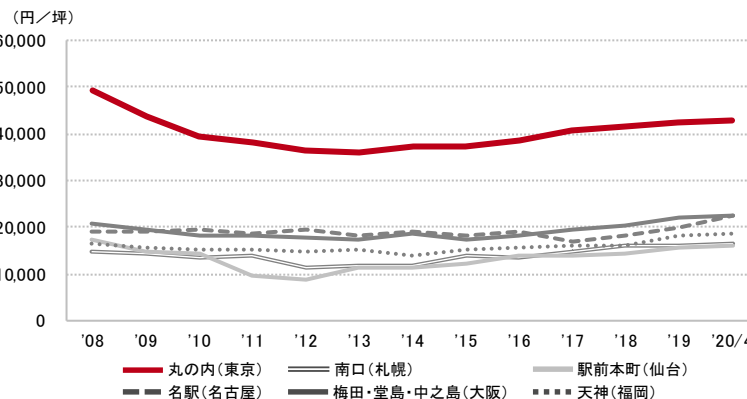
## 空室率の推移 (6大都市 大規模ビル)

東京23区	札幌市	仙台市	名古屋市	大阪市	福岡市
0.7%	1.1%	4.0%	1.2%	1.4%	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)
42,860円/坪	16,560円/坪	16,006円/坪	22,625円/坪	22,632円/坪	18,627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