

マクロ経済

実質GDP成長率予測 今年度は-5.5%の大幅なマイナスへ

図表1

ニッセイ基礎研究所は2020年度、2021年度のGDP成長率予測を-5.5%、3.6%と発表した。四半期では2020年4-6月期が前期比年率-24.1%と、リーマン・ショック時を上回る大幅なマイナスと予測する。7-9月期以降は高めの成長率を見込むが、4-6月期の落ち込みを取り戻すには至らないと予想している。

失業率、前月から上昇 新型コロナの影響は雇用にも顕在化

図表1

2020年4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2.6%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も前月から大幅に低下（＝悪化）している。新型コロナウイルスの影響は雇用統計にも表れ始め、今後も雇用環境は悪化が続くとみられる。

図表1 主要経済指標データ

	2019年度 (実績)	2020年度 (予測)	2021年度 (予測)
実質GDP成長率	-0.1%	-5.5%	3.6%
【矢印：対前年度比較】	↓	↓	↑
失業率	2.3%	3.6%	3.4%
【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 2カ月連続で小幅な上昇 新型コロナによる影響の本格化はこれから

図表2

空室率は3月に統計開始以来の最低値を更新した後、2カ月連続で小幅な上昇となった。新型コロナウイルスの感染拡大による空室率への影響はまだ本格化していない。

募集賃料 前月から小幅な動き ビルオーナーの多くは状況を見守る姿勢

図表3

募集賃料は前月から微減となり、32,000円/坪台での小幅な動きとなった。依然としてマーケットの動きは鈍い。募集条件を見直す動きも限られており、ビルオーナーの間では経済活動再開後の状況を見守る姿勢が目立っている。

潜在空室率 新型コロナの影響もあり、直近で大幅な上昇

図表4

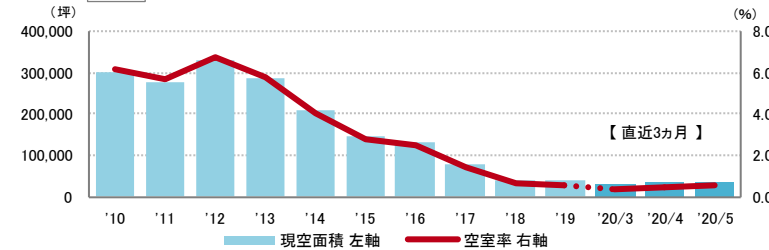
潜在空室率は現空床だけでなく、テナント退去前の募集床も対象とするため、空室率に先行して変化しやすい。新型コロナウイルスの影響を受ける前の1月と、5月を比較した場合、潜在空室率は2.08%から2.84%へと、0.76ポイントの大幅な上昇を記録しており、空室率上昇に向けた兆しが現れている。

アナリストの視点

一般的に空室が発生する場合、①まずテナントが解約予告を出し、②その数カ月後にテナントが退去し、③原状回復工事を行った後、④「即入居可能な」空室になる。「空室率」は「即入居可能な」現空床のみを集計対象とする一方、「潜在空室率」はテナント退去前でも募集が公開されていれば集計対象に入る。そのため空室が増加する局面では、「潜在空室率」が「空室率」に先行して上昇する傾向がある。

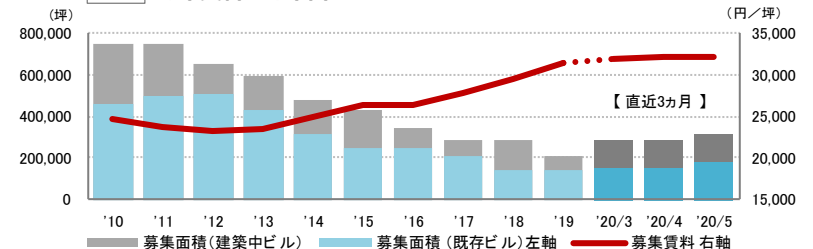
2020年5月末現在および各年12月31日時点

図表2 空室率&現空面積



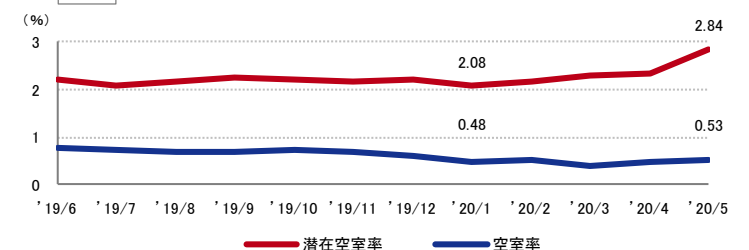
	2020/1	2020/2	2020/3	2020/4	2020/5
空室率	0.48%	0.50%	0.41%	0.48%	0.53%
【矢印：対前月比較】	↓	↑	↑	↑	↑
現空面積	33,582坪	34,970坪	30,059坪	33,404坪	37,256坪

図表3 募集賃料&募集面積



	2020/1	2020/2	2020/3	2020/4	2020/5
募集賃料 (共益費込)	31,733円/坪	32,038円/坪	31,899円/坪	32,153円/坪	32,134円/坪
【矢印：対前月比較】	↓	↑	↓	↑	↓
募集面積	285,191坪	282,503坪	290,048坪	286,556坪	314,001坪

図表4 潜在空室率&空室率



Office Market

6 Jun. 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5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	43,475	32,000	19,106	25,200
麹町・番町	27,714	23,959	21,151	16,275
内神田・鍛冶町	29,417	20,993	18,609	14,692
外神田・岩本町	33,000	21,486	16,422	14,117
飯田橋・九段	26,571	19,000	16,869	14,418
募集面積 (坪)	74,865	6,620	12,625	13,375
募集棟数	84	50	155	396

新宿区	大規模	大型	中型	小型
西新宿	29,000	22,896	19,076	18,631
新宿・歌舞伎町	30,667	19,175	19,810	16,266
四谷・市ヶ谷	24,167	21,100	14,576	13,696
高田馬場・大久保	20,667	16,424	14,098	12,818
早稲田・神楽坂	23,667	22,000	14,633	12,041
募集面積 (坪)	15,119	9,135	8,943	8,041
募集棟数	36	45	128	247

豊島区・文京区	大規模	大型	中型	小型
東池袋・南池袋	24,375	16,834	17,252	14,502
池袋・西池袋	19,833	23,000	16,876	14,847
巢鴨・大塚	-	16,000	10,379	10,531
湯島・本郷・後楽	26,438	17,250	15,080	11,911
募集面積 (坪)	14,233	4,675	5,249	7,494
募集棟数	20	27	73	201

千葉	大規模	大型	中型	小型
千葉・船橋 (千葉県西部)	10,690	10,298	9,650	9,680
募集面積 (坪)	32,472	5,791	5,821	4,237
募集棟数	61	52	80	114

中央区	大規模	大型	中型	小型
京橋・八重洲・日本橋	36,667	29,556	24,219	20,017
銀座	30,500	25,900	25,063	21,656
日本橋本町・室町	35,000	16,662	18,000	17,510
築地・新富・茅場町	26,857	24,300	16,010	14,872
東日本橋・新川	20,733	18,769	16,172	12,951
募集面積 (坪)	13,908	9,808	13,367	16,453
募集棟数	34	65	166	404

渋谷区	大規模	大型	中型	小型
渋谷・道玄坂	34,077	30,885	24,822	23,815
桜丘・南平台	37,667	29,500	23,705	18,977
代々木・千駄ヶ谷	31,167	24,152	18,012	18,757
恵比寿・広尾	34,200	29,519	23,676	20,025
初台・本町・笹塚	20,667	17,167	16,111	12,664
募集面積 (坪)	13,281	11,162	9,069	9,344
募集棟数	37	55	108	221

目黒・世田谷・中野・杉並	大規模	大型	中型	小型
目黒区	30,667	20,833	18,865	14,023
世田谷区	17,700	13,632	15,800	12,904
中野区	21,250	13,227	12,294	11,326
杉並区	22,000	13,328	12,130	11,655
募集面積 (坪)	7,428	2,269	4,530	5,053
募集棟数	15	15	67	139

埼玉	大規模	大型	中型	小型
さいたま (埼玉県中部)	20,287	16,707	12,120	12,086
募集面積 (坪)	2,116	3,024	3,478	3,013
募集棟数	17	22	50	71

港区	大規模	大型	中型	小型
新橋・虎ノ門	33,865	25,547	19,604	17,529
赤坂・青山	33,435	28,547	22,579	20,221
六本木・麻布	31,413	21,200	19,696	17,621
浜松町・高輪	27,059	22,273	19,399	15,749
芝浦・海岸	26,200	18,944	19,889	14,138
募集面積 (坪)	196,828	11,464	11,956	13,666
募集棟数	109	78	164	323

品川区・大田区	大規模	大型	中型	小型
五反田・大崎	25,706	20,961	16,762	15,500
北品川・東品川	21,067	13,500	13,858	12,649
大森・蒲田	17,833	16,260	11,379	11,295
募集面積 (坪)	23,504	5,300	6,974	4,679
募集棟数	40	37	68	115

台東区・江東区・墨田区	大規模	大型	中型	小型
上野・台東	28,000	16,978	14,128	11,857
東陽町・木場・豊洲	16,500	13,357	11,301	11,511
錦糸町・亀戸	17,153	13,200	11,359	10,615
募集面積 (坪)	41,303	3,804	6,229	8,149
募集棟数	39	29	81	212

神奈川県	大規模	大型	中型	小型
横浜市	16,777	12,166	11,293	11,150
川崎市	17,411	16,167	11,993	10,753
募集面積 (坪)	47,526	11,560	10,790	7,273
募集棟数	138	110	166	182

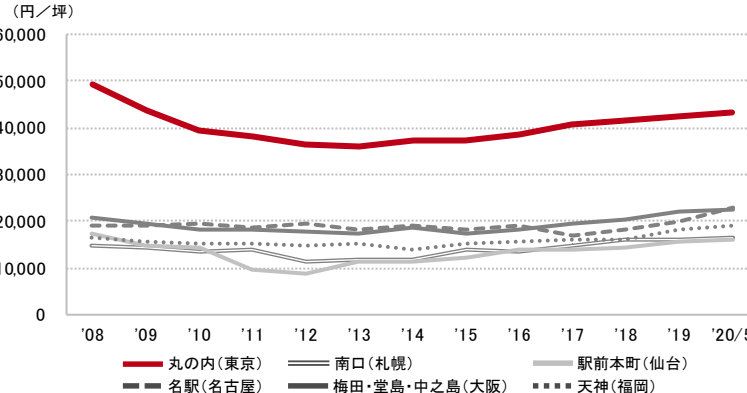
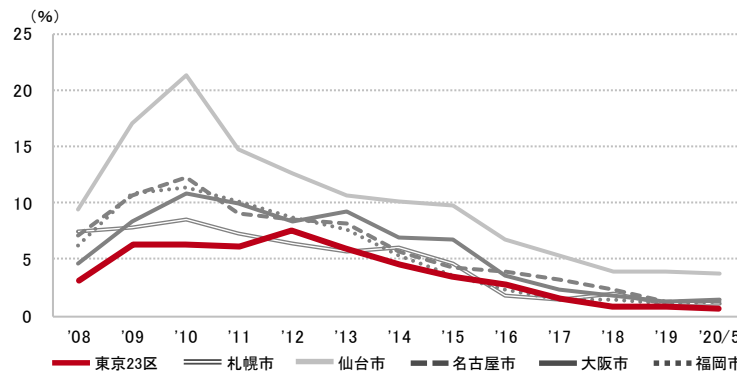
その他主要都市	大規模	大型	中型	小型
水戸市	10,857	9,727	7,714	7,000
宇都宮市	12,000	10,000	8,629	7,006
高崎市	11,417	11,759	8,531	10,275
前橋市	6,000	8,829	-	4,482
甲府市	10,000	10,500	8,833	9,000
新潟市	10,000	10,367	8,954	6,400
募集面積 (坪)	9,885	12,935	7,259	2,907
募集棟数	39	88	83	54

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%	3.7%	1.2%	1.4%	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)
43,475 円/坪	16,578 円/坪	16,163 円/坪	22,768 円/坪	22,632 円/坪	18,900 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