

マクロ経済

実質GDP成長率予測 今年度-5.4%、来年度3.6%の予想

図表1

2020年1-3月期の実質GDP成長率（内閣府）2次速報を受け、ニッセイ基礎研究所は2020年度の成長率見通しをマイナス5.4%、2021年度をプラス3.6%と発表した。今年度は4-6月期が大幅なマイナス成長になるものの、7-9月期以降は緩やかなペースで経済の回復が続くと予想している。

失業率 3カ月連続で上昇 有効求人倍率 '15年7月水準に低下

図表1

5月の完全失業率（労働力調査 総務省）は前月比0.3ポイント上昇（＝悪化）の2.9%となり、3カ月連続で上昇した。有効求人倍率（厚生労働省）も前月から大幅な低下（＝悪化）、その先行指標である新規求人倍率は小幅に上昇した。有効求人倍率は2015年7月以来の水準まで低下し、新型コロナウイルスの影響が雇用統計にはっきり現れはじめている。

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	0.0%	-5.4%	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 3カ月連続で上昇 オフィス需要 潮目に変化の兆し

図表2

3月に統計開始以来の最低値を更新した空室率だが、直近では3カ月連続でプラスとなり、上昇傾向が出始めた。新型コロナウイルスの影響から、オフィス需要は潮目に変化の兆しが現れており、底堅さが続いた増床需要も頭打ちとなっている。空室率は引き続き、1%を大きく下回る低水準にあるものの、募集面積の増加で、マーケットに漂っていた品薄感も薄れつつある。

募集賃料 32,000円/坪前後での小幅な動き 募集条件を見直す動きは限定的

図表3

募集賃料は32,000円/坪前後での小幅な動きが続いている。需給バランスが緩む兆しは出ているが、募集条件を見直す動きは限られる。募集活動が強い制約を受ける現状では、リーシング戦略を見直すビルオーナーも限られており、今後に向けて、情報収集に努める姿勢が目立っている。

潜在空室率 新型コロナの影響拡大で、5カ月連続の上昇

図表4

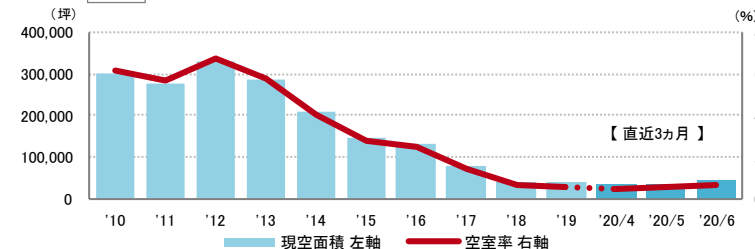
現空床に加えて、テナント退去前の募集床も対象とする潜在空室率は、前月比プラス0.29ポイントの3.13%に上昇した。5カ月連続の上昇で3%台に達し、需給バランスが緩む動きが鮮明になっている。

アナリストの視点

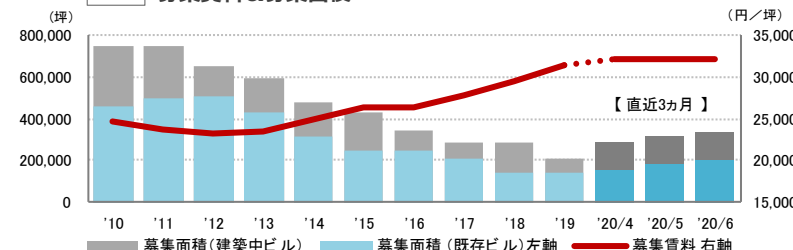
潜在空室率の上昇が一段と進んでいる。今年1月との比較では、空室率が0.18ポイントの上昇に止まる一方、潜在空室率の上昇幅は1.05ポイントに達した。新型コロナウイルスの影響で景気に不透明感が広がる中、IT系やベンチャー企業を中心とする在宅勤務の広がりも、オフィス需要にはマイナス要因となっている。足元では移転計画の保留、中止に加えて、解約の動きも出始めており、今後も潜在空室率の上昇が続く可能性は高い。

2020年6月末現在および各年12月31日時点

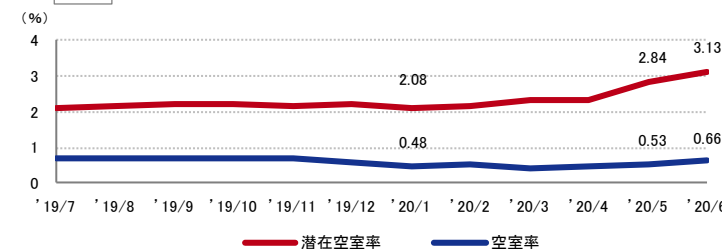
図表2 空室率&現空面積



図表3 募集賃料&募集面積



図表4 潜在空室率&空室率



Office Market

7 Jul. 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6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	43,640	31,333	19,667	24,600
麹町・番町	27,714	23,529	20,715	17,534
内神田・鍛冶町	29,833	20,613	17,924	14,718
外神田・岩本町	33,000	20,915	16,626	14,457
飯田橋・九段	27,111	19,600	16,760	14,659
募集面積 (坪)	76,234	8,193	14,149	14,863
募集棟数	88	63	184	420

新宿区	大規模	大型	中型	小型
西新宿	28,786	23,807	18,861	18,645
新宿・歌舞伎町	30,000	20,786	19,620	16,496
四谷・市ヶ谷	24,167	20,583	14,937	13,678
高田馬場・大久保	20,667	15,324	14,688	12,560
早稲田・神楽坂	23,667	21,313	14,460	12,376
募集面積 (坪)	15,940	10,611	9,380	7,887
募集棟数	40	55	135	237

豊島区・文京区	大規模	大型	中型	小型
東池袋・南池袋	25,375	18,709	17,472	15,550
池袋・西池袋	13,750	23,071	16,501	15,053
巢鴨・大塚	-	16,000	11,097	10,773
湯島・本郷・後楽	26,167	17,091	14,706	11,949
募集面積 (坪)	14,742	5,689	6,239	7,424
募集棟数	21	35	80	208

千葉	大規模	大型	中型	小型
千葉・船橋 (千葉県西部)	10,919	10,457	9,724	9,848
募集面積 (坪)	28,587	5,911	5,923	4,269
募集棟数	57	55	82	112

中央区	大規模	大型	中型	小型
京橋・八重洲・日本橋	37,231	30,500	24,138	20,437
銀座	30,700	25,786	25,815	21,281
日本橋本町・室町	33,571	17,930	18,308	16,878
築地・新富・茅場町	27,167	21,929	16,496	15,504
東日本橋・新川	21,313	18,645	16,224	12,980
募集面積 (坪)	19,303	13,930	16,244	17,366
募集棟数	40	73	187	424

渋谷区	大規模	大型	中型	小型
渋谷・道玄坂	33,571	30,875	24,761	23,524
桜丘・南平台	37,667	29,222	23,071	20,049
代々木・千駄ヶ谷	30,938	22,919	19,207	18,557
恵比寿・広尾	34,200	29,805	23,167	21,457
初台・本町・笹塚	20,667	17,167	15,799	12,504
募集面積 (坪)	17,737	12,250	10,762	10,518
募集棟数	43	61	129	252

目黒区・世田谷区・中野区・杉並区	大規模	大型	中型	小型
目黒区	29,500	20,167	18,489	14,836
世田谷区	17,700	14,176	17,400	13,330
中野区	21,750	11,026	12,544	10,763
杉並区	22,000	12,128	12,204	11,793
募集面積 (坪)	7,110	2,608	5,269	5,175
募集棟数	15	19	73	142

埼玉	大規模	大型	中型	小型
さいたま (埼玉県中部)	21,047	17,214	12,253	11,746
募集面積 (坪)	2,161	3,284	3,176	3,025
募集棟数	18	26	49	71

港区	大規模	大型	中型	小型
新橋・虎ノ門	34,051	26,133	20,053	17,707
赤坂・青山	33,067	28,152	22,524	19,719
六本木・麻布	30,684	22,780	19,772	17,567
浜松町・高輪	28,100	22,071	19,722	15,641
芝浦・海岸	26,600	20,375	19,900	13,811
募集面積 (坪)	202,598	14,380	14,471	15,046
募集棟数	123	97	184	360

品川区・大田区	大規模	大型	中型	小型
五反田・大崎	24,429	20,539	16,617	14,651
北品川・東品川	20,381	13,500	13,286	12,110
大森・蒲田	17,833	16,407	12,169	11,208
募集面積 (坪)	24,112	5,985	7,029	4,932
募集棟数	43	39	73	119

台東区・江東区・墨田区	大規模	大型	中型	小型
上野・台東	26,500	16,762	14,236	12,103
東陽町・木場・豊洲	16,452	13,357	11,276	11,460
錦糸町・亀戸	17,153	13,075	11,744	10,814
募集面積 (坪)	47,793	4,624	7,145	8,573
募集棟数	43	35	90	222

神奈川県	大規模	大型	中型	小型
横浜市	16,734	12,661	11,854	11,072
川崎市	17,801	16,167	13,750	11,286
募集面積 (坪)	52,630	13,151	11,369	7,471
募集棟数	139	111	174	188

多摩	大規模	大型	中型	小型
多摩東部	15,800	16,434	12,348	13,129
多摩西部	14,663	13,670	12,823	9,949
募集面積 (坪)	24,745	7,602	8,825	5,494
募集棟数	49	65	115	161

その他主要都市	大規模	大型	中型	小型
水戸市	10,700	9,317	7,354	6,068
宇都宮市	12,000	10,000	8,720	7,189
高崎市	11,417	11,759	8,596	9,367
前橋市	7,000	8,967	-	4,482
甲府市	10,000	10,571	8,362	9,000
新潟市	10,000	10,821	8,829	7,600
募集面積 (坪)	9,930	12,796	7,427	2,854
募集棟数	39	90	85	54

※ 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)

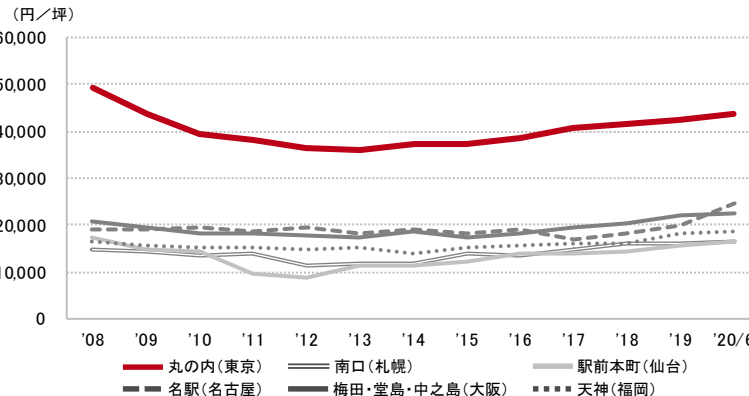
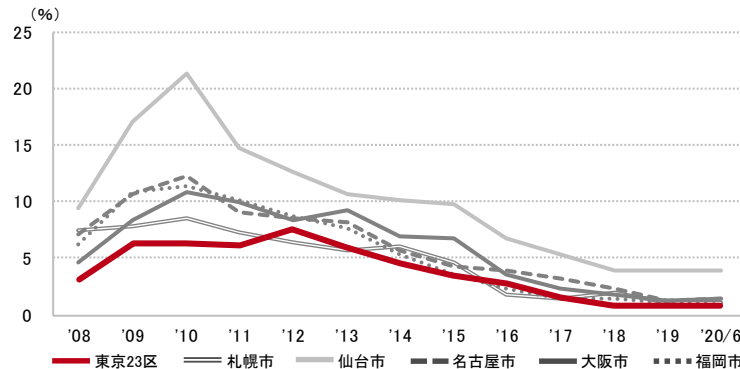
※ 「-」は、調査時点においてテナント募集を行ったビルが少なかったため、適正データが算出できなかったエリアです

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%	1.1%	4.0%	1.4%	1.5%	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)
43,640 円/坪	16,348 円/坪	16,329 円/坪	24,643 円/坪	22,361 円/坪	18,650 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