

### マクロ経済

#### 実質GDP成長率予測 今年度-5.8%、来年度は+3.6%

図表1

ニッセイ基礎研究所は2020年度、2021年度のGDP成長率を-5.8%、+3.6%と予測した。足元では4-6月期の成長率が前期比年率-27.8%と、リーマン・ショック時を上回る過去最大のマイナス成長となっている。今後は経済活動の再開でプラスの経済成長を見込むが、回復のペースは鈍いと予想している。

#### 失業率、有効求人倍率とも悪化 厳しい雇用情勢は今後も続く見込み

図表1

2020年7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2.9%となった。有効求人倍率（厚生労働省）も前月から低下（＝悪化）し、その先行指標である新規求人倍率は前月から横ばいだった。企業収益の悪化や景気の先行き不透明感の高まりから、今後も厳しい雇用情勢が続く可能性が高い。

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%	-5.8%	3.6%
【矢印：対前年度比較】	→	↓	↑
失業率	2.3%	3.6%	3.7%
【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

#### 空室率は小幅な上昇 新型コロナによる影響の顕在化は年末以降

図表2

空室率は前月比プラス0.06ポイントと小幅に上昇し、2カ月前の水準に戻った。新型コロナウイルスの影響を受け、解約が増加したのは4月7日の緊急事態宣言発令後であり、空室率の対象となる現空床になるには、まだ時間がかかる。空室率の先行指標とされる潜在空室率は、5月以降、上昇ペースが上がっており、空室率上昇が本格化するのには年末以降とみられる。

#### 募集賃料 4カ月連続低下 頭打ちから低下傾向へ

図表3

募集賃料は4カ月連続で低下した。新規募集物件が無理のない条件を設定していることに加えて、募集中の物件でも条件を見直す動きが出始めており、賃料は頭打ちから低下傾向へ移行しつつある。

#### アナリストの視点

市況の変化はマーケット全般で認識されているが、実際に募集条件の引き下げに動くビルオーナーは限られている。現状ではリーシング活動に制約があるため、積極的に募集条件を引き下げても需要が集まる状況ではない。具体性の高い案件では、踏み込んだ条件交渉に応じるケースも見られるが、先行して募集条件を見直す動きは限られる。募集賃料が小幅な変化に止まる背景には、ビルオーナー側のマーケットを見極めようとする姿勢がある。

#### 潜在空室率 7カ月連続上昇で空室率との乖離が一段と拡大

図表4

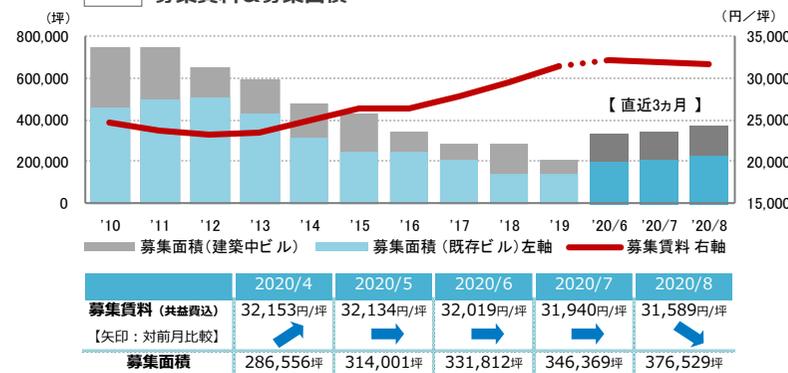
現空床だけを対象とする空室率が小幅な動きを続ける一方、テナント退去前の募集床を含む潜在空室率は、前月比プラス0.32ポイントの3.67%に上昇した。空室率との乖離は3.01ポイントまで広がっており、空室率に先行して需給バランスが緩む動きが続いている。

2020年8月末現在および各年12月31日時点

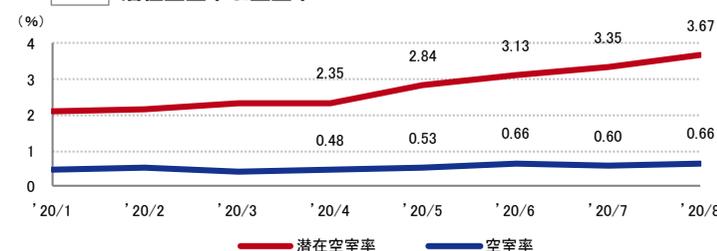
図表2 空室率&現空面積



図表3 募集賃料&募集面積



図表4 潜在空室率&空室率



# Office Market

9 Sep. 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8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	42,565	32,600	19,106	26,722
麹町・番町	27,000	24,722	20,327	16,914
内神田・鍛冶町	28,813	22,228	18,269	14,761
外神田・岩本町	28,333	19,440	16,176	14,115
飯田橋・九段	25,909	19,500	17,468	14,816
募集面積 (坪)	90,220	11,495	15,193	17,759
募集棟数	105	82	201	472

新宿区	大規模	大型	中型	小型
西新宿	29,727	22,121	19,221	19,118
新宿・歌舞伎町	29,600	19,674	17,968	16,597
四谷・市ヶ谷	23,667	20,155	15,018	14,025
高田馬場・大久保	20,667	14,660	14,955	13,083
早稲田・神楽坂	20,000	19,087	14,928	12,865
募集面積 (坪)	21,531	12,914	12,588	9,066
募集棟数	50	66	149	263

豊島区・文京区	大規模	大型	中型	小型
東池袋・南池袋	25,300	18,834	18,241	16,309
池袋・西池袋	12,750	22,250	16,242	15,184
巢鴨・大塚	13,000	16,000	10,110	10,844
湯島・本郷・後楽	24,150	16,917	14,207	11,959
募集面積 (坪)	13,383	7,079	8,012	8,904
募集棟数	26	40	88	229

千葉	大規模	大型	中型	小型
千葉・船橋 (千葉県西部)	10,878	10,550	10,164	10,552
募集面積 (坪)	29,135	5,743	5,688	4,155
募集棟数	59	59	80	113

中央区	大規模	大型	中型	小型
京橋・八重洲・日本橋	39,000	29,556	25,176	20,038
銀座	30,556	25,938	25,340	21,474
日本橋本町・室町	31,111	20,664	19,071	16,947
築地・新富・茅場町	26,333	21,214	16,447	15,040
東日本橋・新川	21,667	18,670	15,830	12,908
募集面積 (坪)	32,165	19,787	21,576	20,221
募集棟数	58	93	229	472

渋谷区	大規模	大型	中型	小型
渋谷・道玄坂	32,063	30,288	26,358	23,753
桜丘・南平台	34,360	27,750	22,313	20,472
代々木・千駄ヶ谷	30,650	24,094	18,588	18,852
恵比寿・広尾	34,273	28,625	23,716	21,307
初台・本町・笹塚	20,000	16,600	17,417	12,522
募集面積 (坪)	21,410	14,691	13,629	13,578
募集棟数	53	71	152	335

目黒・世田谷・中野・杉並	大規模	大型	中型	小型
目黒区	29,667	20,583	17,830	15,160
世田谷区	18,100	19,023	16,061	14,349
中野区	21,750	11,645	12,967	12,764
杉並区	19,000	11,509	11,803	12,187
募集面積 (坪)	7,550	3,732	6,704	5,675
募集棟数	18	26	88	156

埼玉	大規模	大型	中型	小型
さいたま (埼玉県中部)	20,313	16,674	12,312	12,742
募集面積 (坪)	3,647	2,856	3,202	2,842
募集棟数	20	20	49	75

港区	大規模	大型	中型	小型
新橋・虎ノ門	34,162	25,805	20,058	17,587
赤坂・青山	34,222	27,977	22,191	20,339
六本木・麻布	30,238	24,283	19,663	17,280
浜松町・高輪	27,043	21,673	19,014	14,743
芝浦・海岸	26,263	19,556	19,667	14,100
募集面積 (坪)	211,203	20,716	16,416	16,543
募集棟数	144	130	210	392

品川区・大田区	大規模	大型	中型	小型
五反田・大崎	25,947	20,875	16,458	14,786
北品川・東品川	21,111	14,667	13,125	12,509
大森・蒲田	17,833	16,172	12,145	11,367
募集面積 (坪)	28,061	5,763	6,814	5,138
募集棟数	54	43	77	117

台東区・江東区・墨田区	大規模	大型	中型	小型
上野・台東	26,500	17,688	14,277	12,270
東陽町・木場・豊洲	16,935	13,778	11,781	10,908
錦糸町・亀戸	17,153	13,967	11,901	11,005
募集面積 (坪)	46,739	6,136	8,103	9,201
募集棟数	42	41	97	233

神奈川県	大規模	大型	中型	小型
横浜市	16,725	12,900	11,751	11,000
川崎市	17,611	16,556	12,983	11,672
募集面積 (坪)	77,922	14,025	11,632	7,803
募集棟数	154	123	181	199

その他主要都市	大規模	大型	中型	小型
水戸市	11,100	9,317	7,354	6,551
宇都宮市	11,500	11,000	9,491	8,052
高崎市	12,250	12,625	8,600	-
前橋市	7,000	8,967	-	-
甲府市	10,000	9,571	7,615	7,310
新潟市	10,938	10,594	8,315	7,600
募集面積 (坪)	10,243	11,749	7,286	2,789
募集棟数	41	89	84	53

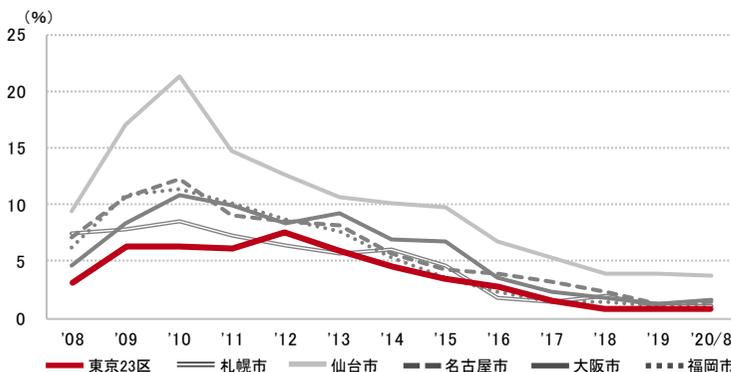
多摩	大規模	大型	中型	小型
多摩東部	15,714	16,317	12,791	15,847
多摩西部	15,524	14,592	12,751	11,701
募集面積 (坪)	27,477	7,645	9,457	6,073
募集棟数	54	65	120	163

※ 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

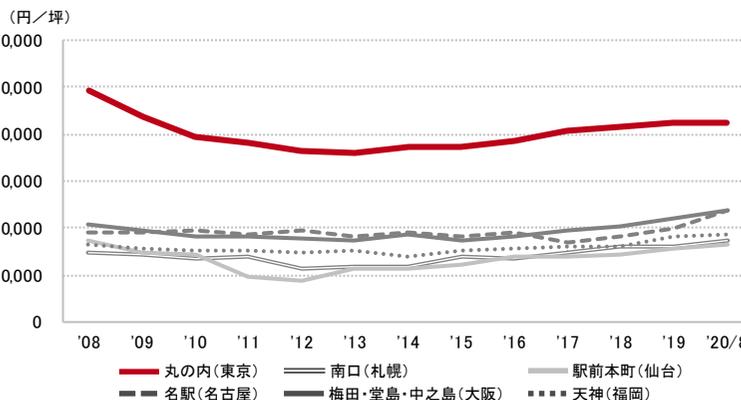
## 空室率の推移 (6大都市 大規模ビル)

東京23区	札幌市	仙台市	名古屋市	大阪市	福岡市
0.9%	1.1%	3.7%	1.5%	1.7%	1.3%



## 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)
42,565 円/坪	17,224 円/坪	16,359 円/坪	23,609 円/坪	23,590 円/坪	18,818 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