

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

2020年4-6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年度の成長率を-5.8%、2021年度を+3.6%と予想した。2020年度は4-6月期がリーマン・ショック時を上回る大幅なマイナス成長となり、7-9月期以降はプラス成長に転じるものの、回復ペースは鈍いとみられる。

雇用環境の悪化が継続 失業率は今後も上昇の見込み

図表1

2020年8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3.0%となった。有効求人倍率（厚生労働省）も前月から低下（＝悪化）する一方、その先行指標である新規求人倍率は前月から上昇した。非正規雇用を中心に雇用調整が本格化しており、失業率は今後も上昇が続くとみられる。

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	0.0%	-5.8%	3.6%
【矢印：対前年度比較】	→	↓	↑
失業率	2.3%	3.5%	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

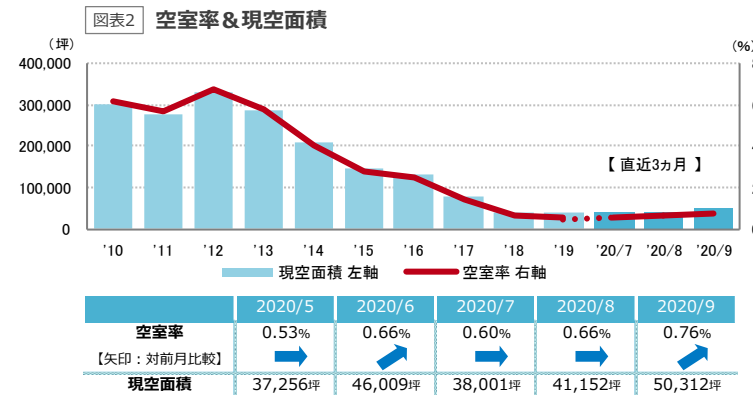
オフィスマーケット

2020年9月末現在および各年12月31日時点

空室率は緩やかな上昇ペースが継続 現空面積は2019年7月以来の50,000坪台へ

図表2

空室率はプラス0.10ポイントと2ヵ月連続で上昇した。新型コロナウイルスの影響によるオフィス解約は引き続き活発だが、その多くはまだテナント退去前で、即入居可の現空床にはなっていない。現空面積は2019年7月以来となる50,000坪台に上昇したが、空室率への影響は緩やかなペースに止まっている。



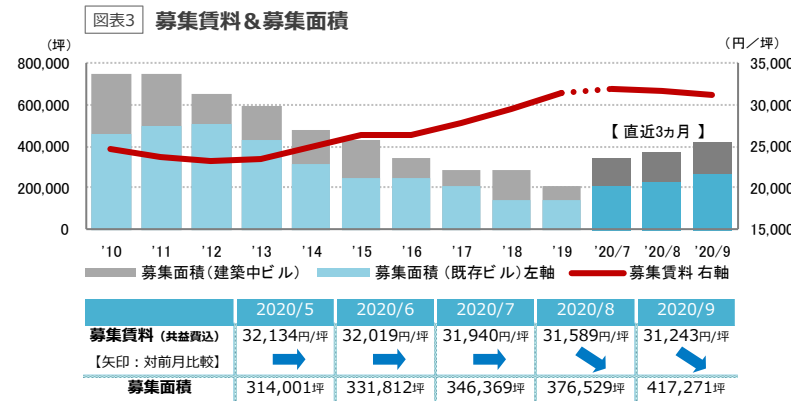
募集賃料 5ヵ月連続の低下 募集中の物件でも募集条件見直しが顕著に

図表3

募集賃料は5ヵ月連続で低下し、市況変化への認識が定着しつつある。新規募集物件だけでなく、募集中の物件でも募集条件を見直す動きが出始めている。オフィス需要の鈍化が顕著になり、テナント誘致には一段と時間がかかる状況になっている。

アナリストの視点

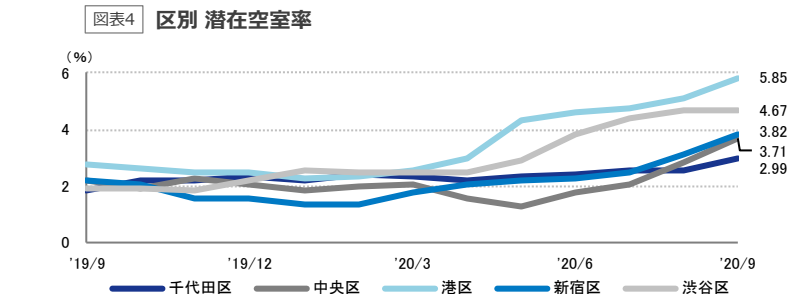
新型コロナウイルスをきっかけに、オフィス戦略の見直しを図るテナントが急増している。その場合、オフィスの役割や働き方に遡って検討を始めるケースが多く、具体化までには時間がかかりやすい。オフィス需要が低迷する背景には、景気後退に加えて、オフィス戦略の見直しからスタートする、オフィス選択の変化がある。



区別 潜在空室率 港・渋谷に比べ、千代田は上昇ペースが緩やか

図表4

潜在空室率を区別で見た場合、港区が5.85%で最も高い。テレワークへの対応力に勝るIT・通信系企業が集積する上、新築ビルへの移転に伴う解約が多く見られた。4.67%で続く渋谷区は、IT系企業に加えて、意思決定が早いベンチャー企業が集積しており、新型コロナウイルスに対する素早い対応が、潜在空室率を押し上げている。対照的にプライムビルが集積する千代田区は、解約時期が限られる定期借家契約の割合が高く、潜在空室率の動きは比較的緩やかと言える。



エリア別募集賃料 (円/坪)

2020年9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	41,815	32,600	19,106	26,722
麹町・番町	27,444	23,421	20,167	16,751
内神田・鍛冶町	28,600	22,084	18,026	14,821
外神田・岩本町	26,600	19,440	16,257	14,052
飯田橋・九段	26,065	20,333	17,524	14,853
募集面積 (坪)	98,348	12,599	16,730	18,882
募集棟数	111	91	213	487

新宿区	大規模	大型	中型	小型
西新宿	29,559	21,236	19,310	18,902
新宿・歌舞伎町	28,833	19,357	17,607	16,303
四谷・市ヶ谷	23,833	19,358	15,321	13,877
高田馬場・大久保	20,667	14,660	14,635	12,967
早稲田・神楽坂	16,000	19,087	14,492	12,833
募集面積 (坪)	26,770	12,095	13,178	9,504
募集棟数	52	67	158	275

豊島区・文京区	大規模	大型	中型	小型
東池袋・南池袋	25,300	18,850	18,668	16,011
池袋・西池袋	16,167	21,500	15,949	15,048
巢鴨・大塚	13,000	16,000	10,381	10,539
湯島・本郷・後楽	24,150	17,214	14,208	12,061
募集面積 (坪)	13,648	7,849	9,642	9,068
募集棟数	28	44	99	232

千葉	大規模	大型	中型	小型
千葉・船橋 (千葉県西部)	11,081	10,563	10,252	10,790
募集面積 (坪)	29,648	5,821	5,870	4,142
募集棟数	60	60	81	112

中央区	大規模	大型	中型	小型
京橋・八重洲・日本橋	39,438	29,400	24,748	20,303
銀座	31,000	25,719	24,968	21,425
日本橋本町・室町	31,111	20,378	19,071	16,665
築地・新富・茅場町	26,909	20,912	16,199	14,687
東日本橋・新川	21,333	18,620	15,525	12,753
募集面積 (坪)	42,718	21,837	23,059	21,654
募集棟数	68	102	248	500

渋谷区	大規模	大型	中型	小型
渋谷・道玄坂	31,750	29,984	25,662	23,443
桜丘・南平台	34,500	26,625	22,611	19,861
代々木・千駄ヶ谷	29,350	25,488	19,414	18,847
恵比寿・広尾	34,417	28,875	23,823	20,756
初台・本町・笹塚	20,000	15,833	16,464	12,395
募集面積 (坪)	21,570	16,242	13,837	15,423
募集棟数	51	80	149	348

目黒・世田谷・中野・杉並	大規模	大型	中型	小型
目黒区	27,857	20,583	18,009	14,971
世田谷区	18,100	19,877	17,274	15,072
中野区	23,200	12,316	12,970	12,564
杉並区	19,000	11,882	12,706	13,355
募集面積 (坪)	8,730	4,269	6,566	6,121
募集棟数	20	28	90	159

埼玉	大規模	大型	中型	小型
さいたま (埼玉県中部)	21,247	16,645	12,349	12,749
募集面積 (坪)	3,636	3,072	3,417	3,013
募集棟数	20	26	55	78

港区	大規模	大型	中型	小型
新橋・虎ノ門	33,439	25,604	19,958	17,130
赤坂・青山	32,412	27,344	22,287	20,232
六本木・麻布	30,238	24,130	19,153	17,462
浜松町・高輪	27,083	21,443	18,763	14,683
芝浦・海岸	27,273	20,778	19,667	14,767
募集面積 (坪)	227,865	21,245	17,701	17,924
募集棟数	159	139	215	421

品川区・大田区	大規模	大型	中型	小型
五反田・大崎	25,450	20,489	16,649	14,718
北品川・東品川	20,550	15,167	13,429	12,509
大森・蒲田	17,833	16,172	11,937	11,367
募集面積 (坪)	34,437	5,720	6,013	5,420
募集棟数	58	43	70	123

台東区・江東区・墨田区	大規模	大型	中型	小型
上野・台東	26,500	17,667	13,832	12,060
東陽町・木場・豊洲	17,000	13,818	11,859	10,491
錦糸町・亀戸	16,685	13,892	11,828	10,943
募集面積 (坪)	48,859	6,539	7,837	9,992
募集棟数	42	41	95	253

神奈川県	大規模	大型	中型	小型
横浜市	17,028	13,017	11,586	11,098
川崎市	17,861	17,188	12,983	11,810
募集面積 (坪)	77,524	13,701	11,385	8,049
募集棟数	152	125	180	203

その他主要都市	大規模	大型	中型	小型
水戸市	11,100	9,317	7,367	6,551
宇都宮市	11,500	10,278	9,491	8,362
高崎市	12,250	13,200	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	10,700	8,388	7,600
募集面積 (坪)	10,261	11,919	7,212	2,793
募集棟数	41	90	83	52

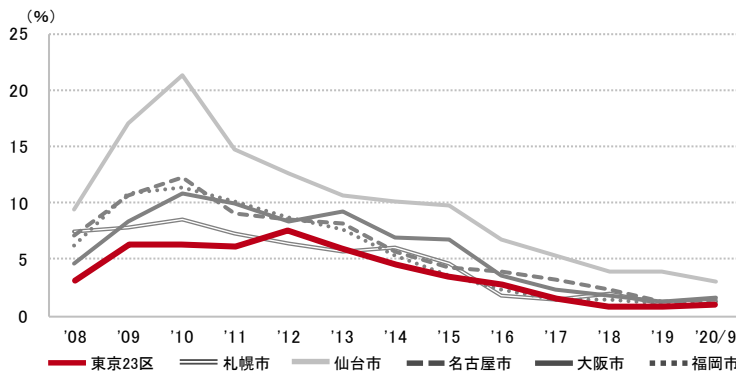
多摩	大規模	大型	中型	小型
多摩東部	15,714	17,071	13,482	14,879
多摩西部	15,524	13,291	13,201	11,272
募集面積 (坪)	27,793	8,002	9,712	6,195
募集棟数	55	64	125	169

※ 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

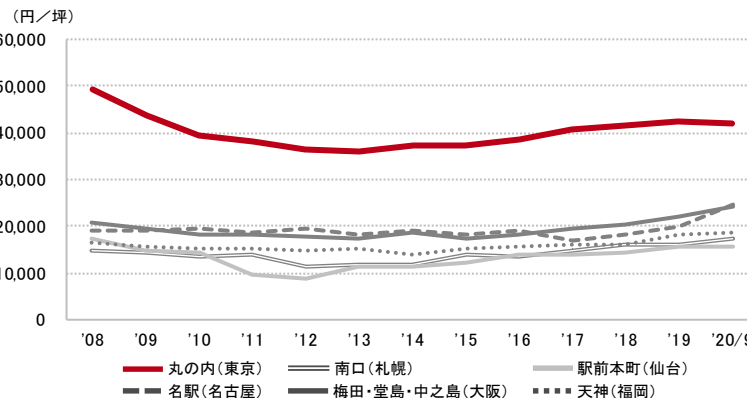
空室率の推移 (6大都市 大規模ビル)

東京23区	札幌市	仙台市	名古屋市	大阪市	福岡市
1.0%	1.2%	3.1%	1.4%	1.7%	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)
41,815 円/坪	17,304 円/坪	15,631 円/坪	24,696 円/坪	24,308 円/坪	18,458 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