

マクロ経済

実質GDP成長率予測 7-9月期 年率16.1%の大幅な上昇

図表1

ニッセイ基礎研究所によれば、11月16日に内閣府が公表する実質GDP成長率（2020年7-9月期）は年率16.1%と、4四半期ぶりのプラス成長が予想される。緊急事態宣言の解除に伴う民間消費の改善と輸出の大幅な伸びが背景だが、実態は前期に記録した過去最大のマイナスに対する反動が大きいとされる。

失業率は小幅な上昇 有効求人倍率は一段と低下の懸念も

図表1

2020年9月の完全失業率（労働力調査 総務省）は前月から横ばいの3.0%だった。有効求人倍率（厚生労働省）は前月から低下（=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。求職者数の増加は今後も続くと思われる、有効求人倍率が年末にかけて1倍を割り込む可能性も懸念されている。

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%	-5.8%	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10月末現在および各年12月31日時点

空室率 2018年5月以来の1%台に上昇 需要低迷でテナント誘致活動は長期化へ

図表2

空室率は0.38ポイント上昇し、2018年5月以来で1%を上回った。昨年までは現空床になる前の段階で後継テナントが見つかることも多かったが、足元ではテナント誘致が進まず、現空床となるケースが増えている。オフィス需要の低迷でテナントの確保に一段と時間を要する状況となっており、空室率を押し上げている。

募集賃料 6カ月連続で低下 ほぼ1年前の水準へ

図表3

募集賃料は6カ月連続で低下し、ほぼ1年前の水準に戻った。賃料は低下局面入り鮮明になっており、新規募集物件だけでなく、募集中の物件でも条件を見直す動きが広がっている。

アナリストの視点

ビルオーナーの一部では賃料の引き下げで割安感を出し、低迷するオフィス需要を積極的に取り込もうとする姿勢が見られる。テレワークの活用が長期化する中、オフィスの役割や“出社率”を見直す動きが広がっており、賃料低下がアフターコロナを見据えたオフィス戦略の具体化を後押ししている。

潜在空室率&空室率 乖離幅拡大が潜在空室率を一段と押し上げ

図表4

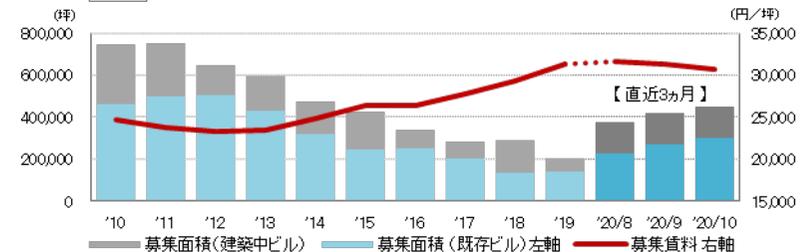
テレワークの定着に伴うオフィス解約の増加で潜在空室率が上昇する中、潜在空室率と空室率の乖離幅が一段と拡大している。新型コロナウイルスの影響が顕在化し始めた4月時点では1.87ポイントだったが、直近では3.74ポイントへと倍増した。今後も空室率上昇に合わせて乖離幅は拡大するとみられ、潜在空室率を一段と押し上げると予想される。

図表2 空室率&現空面積



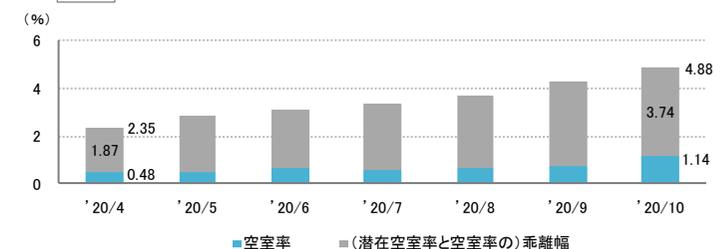
	2020/6	2020/7	2020/8	2020/9	2020/10
空室率	0.66%	0.60%	0.66%	0.76%	1.14%
【矢印：対前月比較】	↑	↓	↑	↑	↑
現空面積	46,009坪	38,001坪	41,152坪	50,312坪	72,365坪

図表3 募集賃料&募集面積



	2020/6	2020/7	2020/8	2020/9	2020/10
募集賃料 (共益費込)	32,019円/坪	31,940円/坪	31,589円/坪	31,243円/坪	30,716円/坪
【矢印：対前月比較】	↓	↓	↓	↓	↓
募集面積	331,812坪	346,369坪	376,529坪	417,271坪	451,594坪

図表4 潜在空室率&空室率



エリア別募集賃料 (円/坪)

2020年10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	41,114	32,600	19,106	26,722
麹町・番町	27,474	23,000	19,605	16,996
内神田・鍛冶町	28,611	21,932	17,992	14,789
外神田・岩本町	26,833	20,205	16,406	14,094
飯田橋・九段	25,829	19,667	17,282	14,852
募集面積 (坪)	105,282	14,206	16,945	19,770
募集棟数	126	98	211	508

新宿区	大規模	大型	中型	小型
西新宿	29,429	21,607	19,110	18,951
新宿・歌舞伎町	28,833	20,275	18,341	16,325
四谷・市ヶ谷	24,875	19,246	15,307	13,720
高田馬場・大久保	20,667	14,049	14,630	13,104
早稲田・神楽坂	18,333	19,170	14,397	12,697
募集面積 (坪)	34,672	12,671	13,888	9,950
募集棟数	54	72	161	283

豊島区・文京区	大規模	大型	中型	小型
東池袋・南池袋	24,114	19,150	18,644	16,113
池袋・西池袋	16,167	21,438	15,882	15,228
巢鴨・大塚	13,000	16,000	11,905	10,443
湯島・本郷・後楽	23,950	17,962	14,134	12,221
募集面積 (坪)	13,467	8,454	9,637	9,989
募集棟数	32	53	102	248

千葉	大規模	大型	中型	小型
千葉・船橋 (千葉県西部)	11,171	10,672	10,666	10,838
募集面積 (坪)	31,358	6,024	5,574	4,155
募集棟数	65	61	80	115

中央区	大規模	大型	中型	小型
京橋・八重洲・日本橋	39,500	30,583	24,585	20,234
銀座	30,900	24,711	25,044	21,503
日本橋本町・室町	29,625	20,794	18,588	16,274
築地・新富・茅場町	25,962	20,111	16,081	14,593
東日本橋・新川	20,962	18,648	15,391	12,722
募集面積 (坪)	47,914	25,986	24,767	21,958
募集棟数	78	113	260	506

渋谷区	大規模	大型	中型	小型
渋谷・道玄坂	31,706	29,803	25,213	23,204
桜丘・南平台	34,500	25,200	22,550	19,895
代々木・千駄ヶ谷	28,500	25,258	19,884	18,782
恵比寿・広尾	33,833	28,625	22,584	20,722
初台・本町・笹塚	20,000	15,833	16,353	12,185
募集面積 (坪)	23,080	18,437	14,850	16,365
募集棟数	56	90	162	372

目黒・世田谷・中野・杉並	大規模	大型	中型	小型
目黒区	27,857	20,250	16,930	14,368
世田谷区	18,100	20,142	17,481	15,076
中野区	22,800	12,316	12,970	12,986
杉並区	19,000	12,302	12,836	13,355
募集面積 (坪)	8,357	4,599	6,344	5,794
募集棟数	20	26	88	155

埼玉	大規模	大型	中型	小型
さいたま (埼玉県中部)	20,919	17,480	12,178	12,934
募集面積 (坪)	4,430	3,577	4,096	3,095
募集棟数	23	25	55	78

港区	大規模	大型	中型	小型
新橋・虎ノ門	33,093	25,524	20,590	17,203
赤坂・青山	32,721	27,116	22,088	20,141
六本木・麻布	29,769	23,913	19,410	17,396
浜松町・高輪	26,731	21,813	18,724	14,675
芝浦・海岸	26,167	20,778	18,950	14,750
募集面積 (坪)	240,646	25,072	21,457	18,252
募集棟数	170	156	241	445

品川区・大田区	大規模	大型	中型	小型
五反田・大崎	24,160	19,954	16,729	14,512
北品川・東品川	20,400	15,143	13,429	11,672
大森・蒲田	17,833	16,172	12,169	11,575
募集面積 (坪)	39,450	6,351	6,623	5,970
募集棟数	62	49	77	127

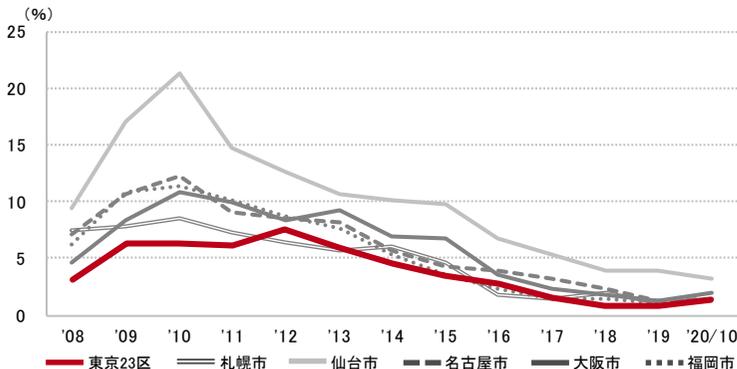
台東区・江東区・墨田区	大規模	大型	中型	小型
上野・台東	25,200	17,333	13,738	12,060
東陽町・木場・豊洲	16,968	13,417	11,550	10,430
錦糸町・亀戸	17,875	13,738	11,945	10,807
募集面積 (坪)	53,713	8,073	8,498	10,267
募集棟数	50	42	99	262

神奈川県	大規模	大型	中型	小型
横浜市	16,625	12,912	11,516	11,116
川崎市	17,874	18,188	13,137	11,773
募集面積 (坪)	80,275	14,411	12,265	8,080
募集棟数	157	128	185	209

その他主要都市	大規模	大型	中型	小型
水戸市	11,100	9,317	7,254	6,551
宇都宮市	11,500	10,350	9,491	8,362
高崎市	12,100	13,200	8,600	-
前橋市	7,000	8,967	-	-
甲府市	10,000	9,164	7,615	7,310
新潟市	11,167	10,731	8,435	7,600
募集面積 (坪)	10,330	12,231	7,166	2,782
募集棟数	42	91	82	52

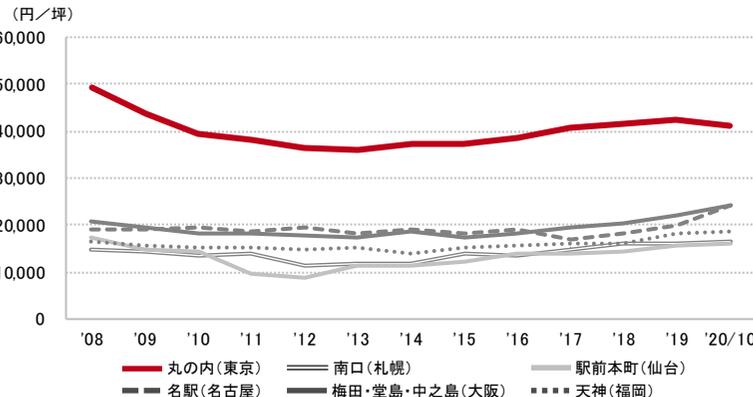
空室率の推移 (6大都市 大規模ビル)

東京23区	札幌市	仙台市	名古屋市	大阪市	福岡市
1.3%	1.4%	3.2%	1.4%	1.9%	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)
41,114円/坪	16,583円/坪	16,006円/坪	24,153円/坪	24,361円/坪	18,481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