

## マクロ経済

### 実質GDP成長率 潜在成長率の回復は2021年度後半

図表1

ニッセイ基礎研究所では、2019年度以降3年間のGDP成長率を0.8%、0.6%、0.8%と予測する。プラス成長は維持するものの、オリンピックが終了する2020年度後半には、景気押し上げ効果の剥落から、景気の停滞色が強まる可能性が高い。その後、2021年度後半には実質GDPが、潜在成長率とされる年率1%を再び上回ると予測している。

### 失業率、前月から0.2ポイント低下 有効求人倍率は2カ月連続で横ばい

図表1

11月の完全失業率（労働力調査 総務省）は前月比0.2ポイント低下（＝改善）の2.2%となり、労働需給は依然としてタイトな状況が続いている。有効求人倍率（厚生労働省）は2カ月連続で前月から横ばい、その先行指標である新規求人倍率は、前月から0.12ポイント低下（＝悪化）している。

図表1 主要経済指標データ

	2019年度 (予測)	2020年度 (予測)	2021年度 (予測)
実質GDP成長率	0.8%	0.6%	0.8%
【矢印：対前年度比較】	↗	↘	↗
失業率	2.4%	2.5%	2.5%
【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

2019年12月末現在および各年12月31日時点

### 空室率 前月比0.09ポイントのマイナス 昨年3月以来となる0.5%台へ低下

図表2

空室率は2カ月連続のマイナスで、昨年3月以来となる0.5%台へ低下した。オフィス需要は引き続き旺盛で、既存ビルにおける空室床解消が進んでいる。現空面積も同様に、9カ月ぶり40,000坪を下回り、品薄感が一段と高まっている。

### 募集賃料 5カ月連続の上昇 既存ビルでは賃料引き上げの動きが継続

図表3

募集賃料は5カ月連続の上昇となった。需給バランスが一段と引き締まる中、既存ビルでは募集条件を引き上げる動きが継続しており、貸手側の強気な姿勢が賃料上昇の背景となっている。

### 新規供給 2020年は再び20万坪超の大量供給 そのほとんどはテナント誘致に目途

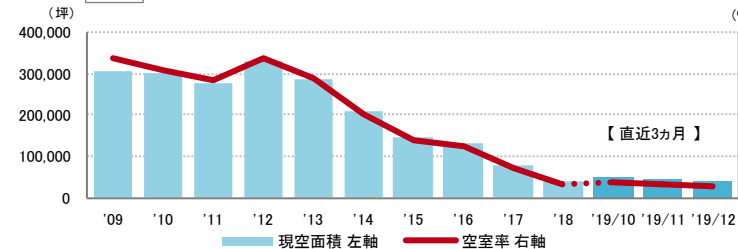
図表4

都心5区大規模ビルの新規供給は、今年、2010年以降で3回目となる20万坪超に達する予定だ。供給量は多いものの、底堅いオフィス需要を背景に、その9割以上のスペースでテナント誘致の目途が立っているとされる。需要の強さが表れており、供給過剰を懸念する声はほとんど聞こえない。

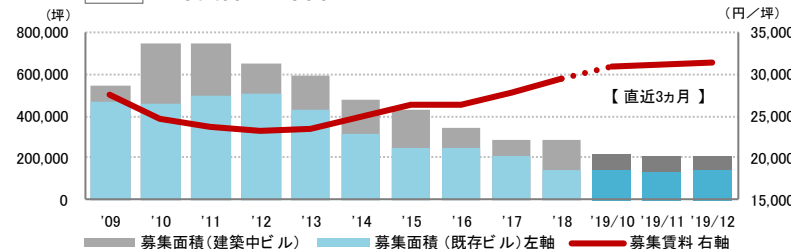
#### アナリストの視点

2021年、2022年は、一転して新規供給が大幅に減少する。2020年の約1/3、過去10年平均の14.4万坪と比べても、その半分程度の7万坪前後に止まる見込みだ。オリンピック後は景気減速が予想され、オフィス需要の伸び悩みも懸念される一方で、2年にわたって新規供給が低水準に止まることは、需給バランス軟化への歯止めになるとみられる。

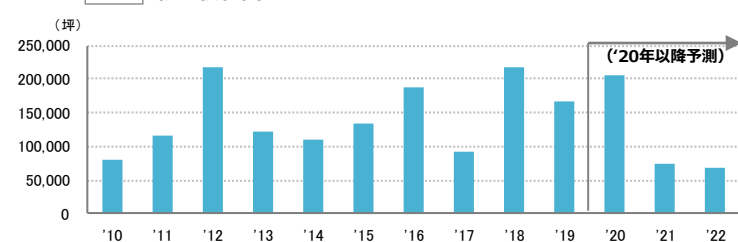
図表2 空室率&現空面積



図表3 募集賃料&募集面積



図表4 新規供給面積



# Office Market

1 Jan. 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)

2019年12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	42,264	34,667	17,983	25,600
麹町・番町	28,400	22,368	20,611	15,412
内神田・鍛冶町	28,441	21,384	18,419	13,935
外神田・岩本町	32,333	20,605	15,601	13,683
飯田橋・九段	25,875	18,000	17,254	14,288
募集面積 (坪)	78,743	6,178	9,229	10,707
募集棟数	81	42	118	343

新宿区	大規模	大型	中型	小型
西新宿	28,735	22,907	19,733	18,606
新宿・歌舞伎町	30,000	18,883	17,113	15,926
四谷・市ヶ谷	25,400	19,492	14,459	13,295
高田馬場・大久保	30,000	16,898	14,081	13,122
早稲田・神楽坂	25,500	16,500	13,648	11,706
募集面積 (坪)	16,546	7,874	9,110	6,820
募集棟数	33	33	102	234

豊島区・文京区	大規模	大型	中型	小型
東池袋・南池袋	25,500	18,558	17,090	14,138
池袋・西池袋	21,375	18,000	16,472	14,954
巢鴨・大塚	-	14,500	10,680	10,467
湯島・本郷・後楽	25,500	17,833	13,382	12,010
募集面積 (坪)	17,070	2,761	4,477	6,663
募集棟数	17	26	67	166

千葉	大規模	大型	中型	小型
千葉・船橋 (千葉県西部)	11,121	10,546	9,388	9,116
募集面積 (坪)	33,793	5,730	5,156	3,719
募集棟数	62	49	81	101

中央区	大規模	大型	中型	小型
京橋・八重洲・日本橋	33,053	28,225	23,392	18,279
銀座	31,727	26,581	25,012	21,184
日本橋本町・室町	28,571	22,167	18,800	17,024
築地・新富・茅場町	24,322	23,700	15,430	14,485
東日本橋・新川	20,250	17,373	15,123	12,805
募集面積 (坪)	21,717	7,386	10,584	13,427
募集棟数	32	51	149	359

渋谷区	大規模	大型	中型	小型
渋谷・道玄坂	33,769	30,533	24,700	23,549
桜丘・南平台	37,667	30,000	22,214	19,486
代々木・千駄ヶ谷	26,800	24,167	20,022	17,861
恵比寿・広尾	35,500	29,091	23,027	19,100
初台・本町・笹塚	18,166	15,935	14,963	13,492
募集面積 (坪)	10,235	6,873	8,783	7,272
募集棟数	31	36	87	199

目黒・世田谷・中野・杉並	大規模	大型	中型	小型
目黒区	29,000	21,000	18,501	14,402
世田谷区	19,000	11,882	17,375	11,880
中野区	21,250	13,500	12,799	11,705
杉並区	22,000	14,667	10,711	10,165
募集面積 (坪)	6,106	1,806	2,722	4,631
募集棟数	10	9	48	135

埼玉	大規模	大型	中型	小型
さいたま (埼玉県中部)	18,509	15,923	11,783	11,518
募集面積 (坪)	2,985	2,598	3,473	2,362
募集棟数	17	23	48	62

港区	大規模	大型	中型	小型
新橋・虎ノ門	32,382	24,830	19,388	17,051
赤坂・青山	33,028	24,242	21,375	19,998
六本木・麻布	31,250	22,546	18,348	18,937
浜松町・高輪	27,000	21,063	18,873	14,889
芝浦・海岸	25,087	20,778	16,893	14,206
募集面積 (坪)	78,512	10,649	9,061	10,860
募集棟数	87	61	127	286

品川区・大田区	大規模	大型	中型	小型
五反田・大崎	26,571	20,700	18,198	14,423
北品川・東品川	19,375	13,000	11,618	12,827
大森・蒲田	15,500	14,536	11,668	11,063
募集面積 (坪)	27,173	6,739	4,656	4,070
募集棟数	44	30	52	103

台東区・江東区・墨田区	大規模	大型	中型	小型
上野・台東	26,000	17,976	13,645	11,742
東陽町・木場・豊洲	16,222	13,167	10,230	9,972
錦糸町・亀戸	17,053	13,517	11,684	9,878
募集面積 (坪)	47,361	3,047	5,706	6,958
募集棟数	41	21	65	184

神奈川県	大規模	大型	中型	小型
横浜市	15,933	11,727	10,698	10,402
川崎市	15,886	15,247	10,199	9,441
募集面積 (坪)	46,699	11,053	9,606	6,821
募集棟数	115	98	162	171

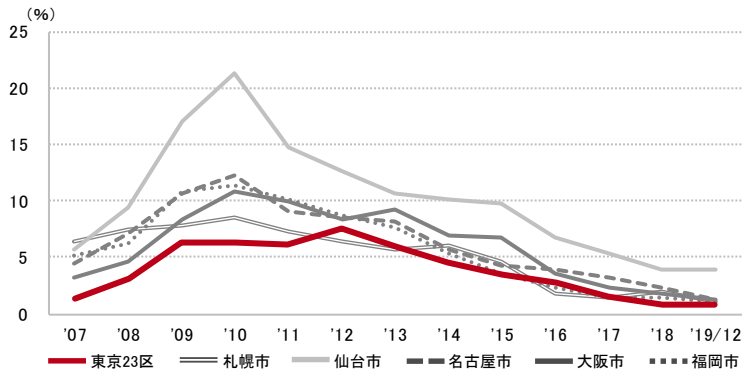
その他主要都市	大規模	大型	中型	小型
水戸市	10,929	10,056	6,609	6,000
宇都宮市	11,167	9,156	8,091	6,412
高崎市	11,375	11,855	9,008	9,261
前橋市	7,133	8,316	4,909	3,871
甲府市	10,000	10,250	8,833	5,678
新潟市	10,682	10,693	8,661	7,776
募集面積 (坪)	9,541	12,199	7,500	2,782
募集棟数	42	80	82	50

※ 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

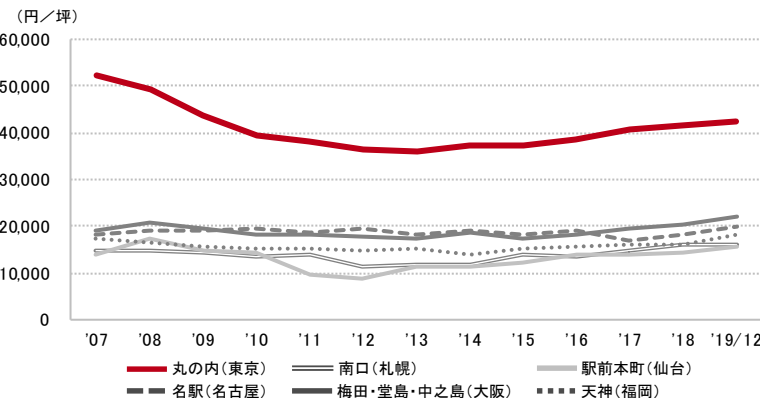
## 空室率の推移 (6大都市 大規模ビル)

東京23区	札幌市	仙台市	名古屋市	大阪市	福岡市
0.8%	1.1%	3.9%	1.3%	1.2%	1.1%



## 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)
42,264 円/坪	16,055 円/坪	15,540 円/坪	19,904 円/坪	21,849 円/坪	18,340 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