

マクロ経済

実質GDP成長率予測 経済の回復には時間がかかる見込み

図表1

ニッセイ基礎研究所は2020年度、2021年度、2022年度のGDP成長率を-5.2%、3.4%、1.7%と予測した。2021年度以降はプラス成長に転じるものの、経済活動がコロナ前（2019年10-12月期）の水準まで回復するのは、2022年7-9月期までかかると予想している。

失業率は小幅な上昇 雇用情勢は今後も悪化が続く見込み

図表1

2020年10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3.1%となった。企業の採用意欲は依然として弱く、失業率は当面、上昇傾向が続くとみられる。有効求人倍率（厚生労働省）は前月から上昇（＝改善）したものの、その先行指標である新規求人倍率は低下に転じ、再び2倍を下回っている。

図表1 主要経済指標データ

	2020年度 (予測)	2021年度 (予測)	2022年度 (予測)
実質GDP成長率	-5.2%	3.4%	1.7%
【矢印：対前年度比較】	↓	↑	↓
失業率	3.1%	3.4%	3.3%
【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11月末現在および各年12月31日時点

空室率は4カ月連続で上昇 現空面積、募集面積とも年初から倍以上へ増加

図表2 図表3

空室率は前月比プラス0.18ポイントと4カ月連続で上昇した。テナント誘致に時間がかかる状況が続く、需要は引き続き低迷している。年初と比べて、現空面積、募集面積とも倍以上に増加しており、昨年までの品薄感は急速に薄らいでいる。オフィスの選択肢は大幅に増加したが、新型コロナの影響で需要喚起にはつながっていない。

アナリストの視点

新型コロナの影響によるオフィス縮小の動きはIT系やベンチャー企業を中心に先行していたが、今後は幅広い業種でコロナ後を見据えたオフィス再編の動きが広がるとみられる。テレワークやペーパーレスの導入を前提にオフィスを統合、縮小するケースが多く、空室率の押し上げ要因となる。

募集賃料 7カ月連続の低下 30,000円/坪台割れが目前に

図表3

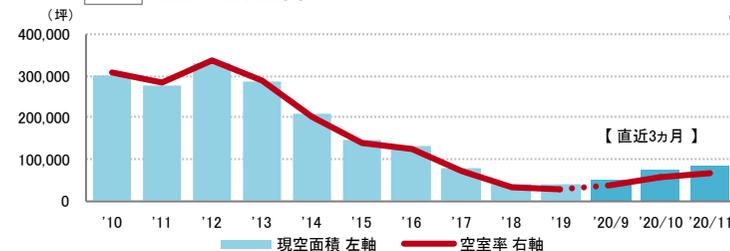
募集賃料の低下は7カ月連続となり、30,000円/坪台割れが目前に迫ってきた。募集中の物件で条件を見直す動きが続いており、賃料低下が進んでいる。足元の空室率は1%台前半の低水準だが、今後も需給バランスは軟化が進むと予想するビルオーナーは多く、条件見直しの動きが広がっている。

募集賃料 対前年同月比 7年に及んだ上昇サイクルは低下局面入りへ

図表4

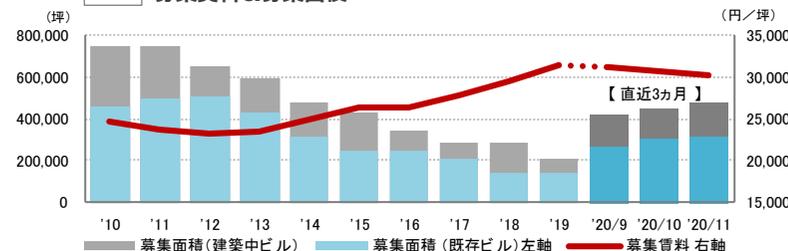
募集賃料は対前年同月比が2カ月連続でマイナスとなり、下落サイクル入り鮮明になった。今回の上昇局面は2013年9月に始まり、7年（途中1回のマイナスを除く）に及んでいる。上昇率が10%以下に止まっていることから、日本経済と同様、比較的緩やかな上昇ペースが長期にわたって続いたと言える。その一方で、直近の低下ペースは極めて速く、市況は急激な変化に見舞われている。

図表2 空室率&現空面積



	2020/7	2020/8	2020/9	2020/10	2020/11
空室率	0.60%	0.66%	0.76%	1.14%	1.32%
【矢印：対前月比較】	→	→	↑	↑	↑
現空面積	38,001坪	41,152坪	50,312坪	72,365坪	83,678坪

図表3 募集賃料&募集面積



	2020/7	2020/8	2020/9	2020/10	2020/11
募集賃料（共益費込）	31,940円/坪	31,589円/坪	31,243円/坪	30,716円/坪	30,264円/坪
【矢印：対前月比較】	→	↓	↓	↓	↓
募集面積	346,369坪	376,529坪	417,271坪	451,594坪	480,015坪

図表4 募集賃料 対前年同月比



Office Market

12

Dec. 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11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	41,143	32,250	19,106	26,722
麹町・番町	27,300	22,333	19,382	16,639
内神田・鍛冶町	27,000	21,435	17,830	14,741
外神田・岩本町	26,833	19,747	16,409	14,164
飯田橋・九段	26,521	20,250	17,788	15,161
募集面積 (坪)	110,859	14,603	17,608	20,702
募集棟数	132	100	217	528

新宿区	大規模	大型	中型	小型
西新宿	29,541	21,607	19,145	18,261
新宿・歌舞伎町	28,667	20,399	18,383	16,352
四谷・市ヶ谷	24,875	19,344	15,253	13,697
高田馬場・大久保	20,667	14,585	14,396	13,180
早稲田・神楽坂	17,750	18,806	14,457	12,336
募集面積 (坪)	37,976	12,582	15,103	10,435
募集棟数	56	74	159	282

豊島区・文京区	大規模	大型	中型	小型
東池袋・南池袋	24,606	19,400	18,453	16,258
池袋・西池袋	19,625	21,438	15,882	14,838
巢鴨・大塚	13,000	16,000	12,311	10,118
湯島・本郷・後楽	23,950	17,923	13,914	12,379
募集面積 (坪)	13,517	7,649	9,398	9,788
募集棟数	35	50	104	251

千葉	大規模	大型	中型	小型
千葉・船橋 (千葉県西部)	11,063	10,607	10,514	10,961
募集面積 (坪)	31,870	6,158	5,545	4,180
募集棟数	66	58	79	116

中央区	大規模	大型	中型	小型
京橋・八重洲・日本橋	38,813	31,364	24,282	20,255
銀座	29,917	24,909	24,870	21,184
日本橋本町・室町	29,250	21,500	18,867	16,292
築地・新富・茅場町	25,962	19,737	16,121	14,254
東日本橋・新川	21,000	18,792	15,281	12,753
募集面積 (坪)	65,857	28,739	27,493	22,720
募集棟数	82	124	279	531

渋谷区	大規模	大型	中型	小型
渋谷・道玄坂	30,857	29,619	25,052	22,776
桜丘・南平台	32,833	23,889	23,318	18,827
代々木・千駄ヶ谷	28,500	25,571	20,025	18,686
恵比寿・広尾	33,667	27,900	22,390	20,504
初台・本町・笹塚	20,000	15,667	16,061	12,185
募集面積 (坪)	23,214	18,157	15,714	15,719
募集棟数	59	89	155	355

目黒・世田谷・中野・杉並	大規模	大型	中型	小型
目黒区	26,600	20,500	16,960	14,500
世田谷区	18,750	21,163	18,019	14,518
中野区	22,600	13,096	13,467	12,738
杉並区	19,000	12,503	13,138	12,706
募集面積 (坪)	8,928	4,520	6,415	6,197
募集棟数	22	24	88	158

埼玉	大規模	大型	中型	小型
さいたま (埼玉県中部)	21,047	16,766	12,163	12,946
募集面積 (坪)	4,489	3,600	4,267	3,176
募集棟数	23	26	56	76

港区	大規模	大型	中型	小型
新橋・虎ノ門	32,818	25,561	20,410	17,068
赤坂・青山	32,149	26,869	21,483	19,822
六本木・麻布	28,465	23,121	19,340	17,352
浜松町・高輪	26,536	21,773	18,628	14,764
芝浦・海岸	25,117	20,167	18,200	14,731
募集面積 (坪)	242,109	28,849	22,232	19,054
募集棟数	176	165	249	459

品川区・大田区	大規模	大型	中型	小型
五反田・大崎	23,840	19,634	16,655	14,651
北品川・東品川	20,150	15,667	12,834	11,665
大森・蒲田	17,833	15,825	12,176	11,837
募集面積 (坪)	44,453	6,499	6,740	5,606
募集棟数	68	51	80	126

台東区・江東区・墨田区	大規模	大型	中型	小型
上野・台東	25,200	17,800	13,624	12,167
東陽町・木場・豊洲	16,382	13,231	11,550	10,210
錦糸町・亀戸	17,591	13,738	11,947	10,761
募集面積 (坪)	57,204	8,455	8,856	10,072
募集棟数	51	45	102	260

神奈川県	大規模	大型	中型	小型
横浜市	16,616	12,954	11,406	11,274
川崎市	18,000	18,063	12,779	11,953
募集面積 (坪)	81,679	14,759	12,580	8,389
募集棟数	159	132	191	212

その他主要都市	大規模	大型	中型	小型
水戸市	10,667	9,500	7,725	7,000
宇都宮市	11,500	10,350	9,786	8,362
高崎市	12,100	12,967	-	-
前橋市	7,000	8,720	-	-
甲府市	10,000	9,164	8,014	7,102
新潟市	11,850	10,208	8,654	7,600
募集面積 (坪)	10,292	12,089	7,199	2,840
募集棟数	42	92	85	52

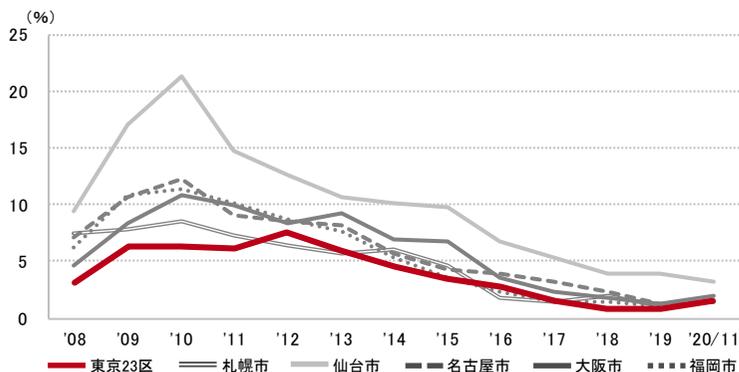
多摩	大規模	大型	中型	小型
多摩東部	14,625	17,746	14,066	14,399
多摩西部	15,176	13,172	13,951	11,428
募集面積 (坪)	30,651	8,225	10,265	6,261
募集棟数	59	67	129	173

※ 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

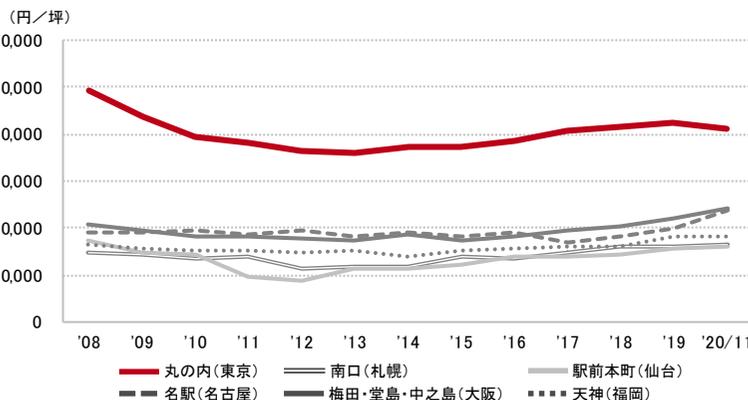
空室率の推移 (6大都市 大規模ビル)

東京23区	札幌市	仙台市	名古屋市	大阪市	福岡市
1.6%	1.4%	3.2%	1.4%	1.9%	1.4%



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)
41,143 円/坪	16,452 円/坪	15,947 円/坪	23,671 円/坪	24,361 円/坪	18,228 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