

マクロ経済

実質GDP成長率 再びマイナス成長に転じる可能性

図表1

緊急事態宣言の発令を受け、2021年1-3月期は昨年4-6月期に続いて再びマイナス成長に転じる見方が強まっている。外食を中心とする個人消費の急減に加えて、世界的な感染拡大による輸出の停滞や人の往來の制限も、日本経済へのマイナス要因となる。

失業率、求人倍率ともに改善 緊急事態宣言発令で今後には懸念も

図表1

2020年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2.9%となった。有効求人倍率（厚生労働省）、その先行指標である新規求人倍率も前月から上昇（＝改善）し、雇用関連指標はいずれも改善となった。その一方で、足元では緊急事態宣言の発令により、雇用情勢が再び悪化に向かう可能性が高まっている。

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
 ※ 空室率：貸付総面積に対する「現空面積」の割合
 ※ 潜在空室率：貸付総面積に対する「募集面積」の割合
 ※ 募集面積：既存ビルにおいて、テナント退去前を含む募集床が対象
 ※ 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12月末現在および各年12月31日時点

空室率5カ月、潜在空室率11カ月連続で上昇 需給バランスは一段と軟化

図表2

空室率は5カ月連続で上昇、潜在空室率は11カ月連続の上昇となった。上昇ペースは引き続き潜在空室率が上回っており、両指標の乖離は拡大している。テナント誘致に時間がかかり、現空床となる二次空室が目立つ。出社率低下を背景に、オフィスを解約・縮小する動きも続いており、成約も縮小を伴う移転のケースが多い。

アナリストの視点

昨年4月の緊急事態宣言後、解約通知が出された床では後継テナントが見つからず、現空床となるケースが増えている。普通借家契約の場合、契約解除の6カ月前には解約予告を出す必要があり、今後、テナント退去が本格化するとみられる。オフィス需要の低迷を受け、空室率の先行指標である潜在空室率は上昇を続けており、空室率上昇が続く可能性は高い。

募集賃料 8カ月連続の低下 募集面積は2015年以来の50万坪台が目前

図表3

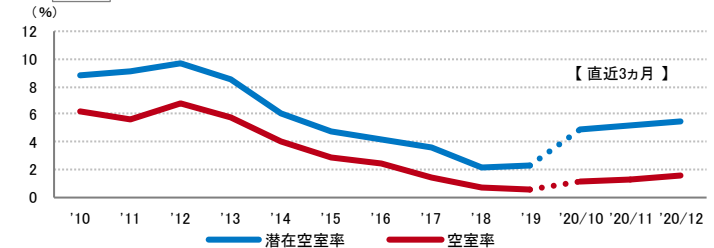
募集賃料の低下は8カ月連続となり、2019年4月以来で30,000円/坪を下回った。募集面積は2015年3月以来となる50万坪台が目前に迫っている。募集面積の増加で先行きの市況に対する貸手側の警戒感が強まっており、賃料低下の背景となっている。

新規供給 今後2年間は過去10年平均から半減 新築ビルの選択肢は今後徐々に増加へ

図表4

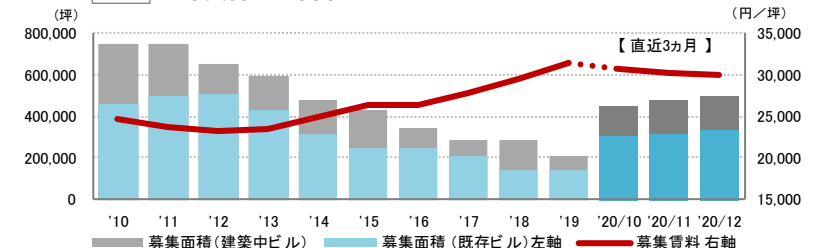
今後2年間の新規供給は7万坪前後となり、過去10年平均である15.7万坪の半分以下に止まる。今年竣工するビルの多くは新型コロナの影響が出る前にテナント誘致が進んだため、建築中ビルの募集床の大半は2022年以降の竣工予定ビルとなっている。2023年には再び20万坪の大量供給が予定されており、新築ビルの選択肢は、今後徐々に増えていくとみられる。

図表2 空室率&潜在空室率



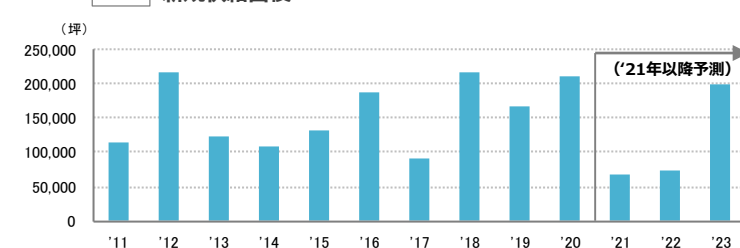
	2020/8	2020/9	2020/10	2020/11	2020/12
空室率	0.66%	0.76%	1.14%	1.32%	1.58%
【矢印：対前月比較】	→	↑	↑	↑	↑
潜在空室率	3.67%	4.29%	4.88%	5.17%	5.45%

図表3 募集賃料&募集面積



	2020/8	2020/9	2020/10	2020/11	2020/12
募集賃料 (共益費込)	31,589円/坪	31,243円/坪	30,716円/坪	30,264円/坪	29,921円/坪
【矢印：対前月比較】	↓	↓	↓	↓	↓
募集面積	376,529坪	417,271坪	451,594坪	480,015坪	495,619坪

図表4 新規供給面積



Office Market

1 Jan. 2021 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	40,964	31,750	19,106	26,722
麹町・番町	26,952	22,077	19,034	16,577
内神田・鍛冶町	26,125	21,806	17,792	14,916
外神田・岩本町	25,571	19,118	16,533	14,354
飯田橋・九段	26,521	20,250	18,040	15,553
募集面積 (坪)	113,431	15,585	17,444	21,242
募集棟数	140	108	219	529

新宿区	大規模	大型	中型	小型
西新宿	29,622	21,625	19,216	18,237
新宿・歌舞伎町	28,167	20,639	18,533	15,999
四谷・市ヶ谷	24,563	19,032	15,230	14,040
高田馬場・大久保	18,750	14,598	14,043	13,510
早稲田・神楽坂	18,200	18,105	14,201	12,381
募集面積 (坪)	40,322	13,467	15,215	11,148
募集棟数	58	80	158	295

豊島区・文京区	大規模	大型	中型	小型
東池袋・南池袋	23,714	18,818	18,565	15,272
池袋・西池袋	21,700	20,833	15,617	14,834
巢鴨・大塚	13,000	16,000	12,145	10,163
湯島・本郷・後楽	23,950	17,500	13,875	12,221
募集面積 (坪)	12,542	7,755	9,272	8,933
募集棟数	37	53	107	235

千葉	大規模	大型	中型	小型
千葉・船橋 (千葉県西部)	10,832	10,782	10,172	10,275
募集面積 (坪)	33,291	5,862	5,515	4,272
募集棟数	66	58	79	117

中央区	大規模	大型	中型	小型
京橋・八重洲・日本橋	38,167	30,417	23,881	20,203
銀座	31,909	24,750	24,772	21,267
日本橋本町・室町	29,857	21,183	19,733	16,200
築地・新富・茅場町	25,962	19,714	16,025	14,320
東日本橋・新川	20,741	18,287	15,294	12,860
募集面積 (坪)	66,549	29,049	27,064	22,799
募集棟数	84	131	273	539

渋谷区	大規模	大型	中型	小型
渋谷・道玄坂	30,000	29,314	25,042	22,482
桜丘・南平台	32,833	23,000	23,423	19,235
代々木・千駄ヶ谷	28,045	25,571	19,303	19,000
恵比寿・広尾	33,250	27,909	22,249	20,514
初台・本町・笹塚	20,500	15,667	15,722	12,342
募集面積 (坪)	22,912	17,929	15,587	15,763
募集棟数	62	91	162	355

目黒・世田谷・中野・杉並	大規模	大型	中型	小型
目黒区	27,167	20,500	16,950	14,889
世田谷区	18,750	21,163	18,019	15,069
中野区	22,600	13,625	12,978	12,561
杉並区	16,000	12,503	13,440	12,122
募集面積 (坪)	10,645	4,556	6,830	6,384
募集棟数	23	23	94	160

埼玉	大規模	大型	中型	小型
さいたま (埼玉県中部)	21,264	16,531	12,354	12,748
募集面積 (坪)	4,599	3,664	4,146	2,740
募集棟数	22	28	56	68

港区	大規模	大型	中型	小型
新橋・虎ノ門	32,372	25,597	20,542	17,154
赤坂・青山	31,751	26,578	21,070	19,894
六本木・麻布	28,408	22,293	19,226	17,376
浜松町・高輪	26,613	21,758	18,630	14,837
芝浦・海岸	24,453	20,313	18,550	14,533
募集面積 (坪)	252,405	30,809	23,404	19,449
募集棟数	187	163	252	469

品川区・大田区	大規模	大型	中型	小型
五反田・大崎	23,846	19,716	16,663	14,589
北品川・東品川	19,895	15,667	12,834	11,665
大森・蒲田	16,333	15,325	12,193	11,463
募集面積 (坪)	43,088	6,786	6,748	5,275
募集棟数	71	51	81	122

台東区・江東区・墨田区	大規模	大型	中型	小型
上野・台東	24,600	18,192	13,980	12,285
東陽町・木場・豊洲	16,943	13,267	12,141	9,913
錦糸町・亀戸	17,682	13,883	11,476	11,111
募集面積 (坪)	59,621	8,323	9,704	9,832
募集棟数	57	44	109	258

神奈川県	大規模	大型	中型	小型
横浜市	16,705	13,063	11,337	11,308
川崎市	17,592	18,286	14,710	12,315
募集面積 (坪)	77,535	15,078	12,565	8,300
募集棟数	159	130	189	207

その他主要都市	大規模	大型	中型	小型
水戸市	10,667	9,500	7,833	7,000
宇都宮市	11,500	10,591	9,333	7,403
高崎市	12,125	12,047	-	-
前橋市	7,000	8,720	-	-
甲府市	10,000	9,090	8,520	7,102
新潟市	11,750	10,269	8,681	7,600
募集面積 (坪)	13,497	12,024	7,094	2,997
募集棟数	43	92	86	53

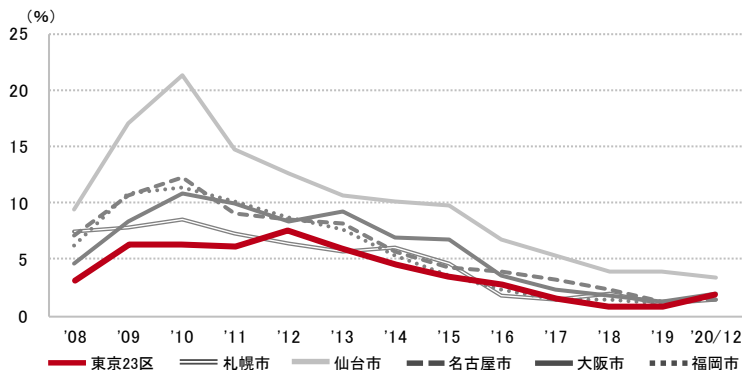
多摩	大規模	大型	中型	小型
多摩東部	14,625	17,746	14,066	13,973
多摩西部	15,350	13,226	13,650	11,149
募集面積 (坪)	30,474	8,381	10,173	6,589
募集棟数	58	66	125	175

※ 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

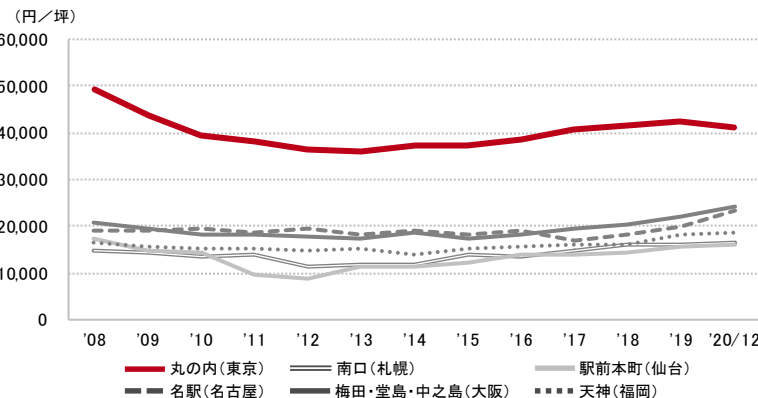
空室率の推移 (6大都市 大規模ビル)

東京23区	札幌市	仙台市	名古屋市	大阪市	福岡市
1.8%	1.5%	3.4%	1.5%	2.0%	1.7%



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)
40,964 円/坪	16,530 円/坪	15,947 円/坪	23,318 円/坪	24,368 円/坪	18,444 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