

マクロ経済

実質GDP成長率 2四半期連続プラス 来期は再びマイナスの予想

図表1

ニッセイ基礎研究所によれば、2月15日に内閣府が公表する実質GDP成長率（2020年10-12月期）は年率プラス8.5%と、2四半期連続のプラス成長が予想される。景気は昨年5月を底に持ち直しを続けているが、緊急事態宣言の再発令で、2021年1-3月期は再びマイナス成長に転じる予想だ。

失業率、求人倍率ともに横ばい 今後の雇用情勢は再び悪化の可能性

図表1

2020年12月の完全失業率（労働力調査 総務省）は前月から横ばいの2.9%だった。有効求人倍率（厚生労働省）も前月から横ばいの方、その先行指標である新規求人倍率は上昇した。悪化に歯止めがかかりつつあった雇用情勢だが、緊急事態宣言の再発令を受け、今後は再び悪化に向かう可能性もある。

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

空室率6カ月、潜在空室率12カ月連続の上昇 オフィス需要縮小で後継テナント確保に難しさ

図表2

空室率は6カ月連続、潜在空室率は12カ月連続の上昇となった。募集床が後継テナントを確保できず、現空となるケースが続いており、空室率を押し上げている。潜在空室率も、出社率低下によるオフィスの縮小・解約に加えて、昨年竣工した新築ビルへの移転に伴う二次空室の影響で上昇が続いている。

アナリストの視点

空室率は1%台半ばであり、リーマン・ショック後は10%を上回った潜在空室率も5%台に止まる。需給バランス軟化の動きは続いているものの、現状の空室率は依然として低水準にある。コロナ禍が解消されない状況ではあるが、リーマン・ショック後との比較では、足元におけるオフィスマーケットへのマイナス影響は限定的な水準に止まっている。

募集賃料 9カ月連続の下落 募集面積は2015年以来の50万坪台へ増加

図表3

募集賃料の下落は9カ月連続となり、募集面積は2015年3月以来となる50万坪を上回った。先行きに対する貸手側の警戒心は強まっており、賃料下落の背景となっている。

成約面積 2020年は前年比62% 建築中ビルでのリーシング活動停滞が顕著

図表4

2020年の成約面積は27.7万坪、前年比62%に止まった。新型コロナウイルスの影響による需要の縮小に加えて、企業が意思決定をしにくくなったことも成約面積の減少に拍車をかけている。特に建築中ビルでは大口需要の案件が多いこともあり、リーシング活動の停滞が顕著だった。今年竣工予定のビルでは既にテナント誘致の目途が付いているケースも多いが、2022年以降に竣工予定のビルでは、リーシング活動の本格化はこれからとなる。

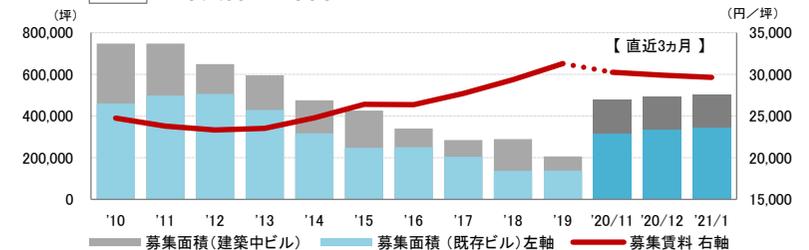
2021年1月末現在および各年12月31日時点

図表2 空室率&潜在空室率



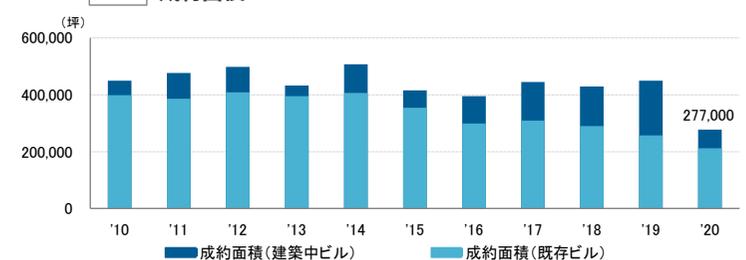
	2020/9	2020/10	2020/11	2020/12	2021/1
空室率	0.76%	1.14%	1.32%	1.58%	1.68%
【矢印：対前月比較】	↑	↑	↑	↑	↑
潜在空室率	4.29%	4.88%	5.17%	5.45%	5.60%

図表3 募集賃料&募集面積



	2020/9	2020/10	2020/11	2020/12	2021/1
募集賃料 (共益費込)	31,243円/坪	30,716円/坪	30,264円/坪	29,921円/坪	29,634円/坪
【矢印：対前月比較】	↓	↓	↓	↓	↓
募集面積	417,271坪	451,594坪	480,015坪	495,619坪	505,003坪

図表4 成約面積



Office Market

2 Feb. 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)

2021年1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	40,543	31,750	18,106	25,950
麹町・番町	26,810	22,500	19,009	16,720
内神田・鍛冶町	26,778	21,735	17,994	14,753
外神田・岩本町	23,750	19,143	16,071	14,589
飯田橋・九段	26,898	20,250	17,816	15,612
募集面積 (坪)	114,186	16,689	17,978	21,037
募集棟数	144	109	222	537

新宿区	大規模	大型	中型	小型
西新宿	29,622	21,458	19,160	17,884
新宿・歌舞伎町	25,754	20,989	18,874	15,669
四谷・市ヶ谷	24,500	18,907	14,933	14,206
高田馬場・大久保	18,750	14,760	14,058	13,310
早稲田・神楽坂	18,200	18,682	14,476	12,383
募集面積 (坪)	40,587	15,412	15,159	11,342
募集棟数	59	83	167	290

豊島区・文京区	大規模	大型	中型	小型
東池袋・南池袋	23,714	18,334	18,644	15,307
池袋・西池袋	21,700	19,944	16,430	14,909
巢鴨・大塚	13,000	15,000	11,583	10,185
湯島・本郷・後楽	23,950	17,533	14,070	12,029
募集面積 (坪)	12,775	7,147	9,444	8,861
募集棟数	33	50	107	230

千葉	大規模	大型	中型	小型
千葉・船橋 (千葉県西部)	10,939	10,730	9,838	10,390
募集面積 (坪)	33,300	5,386	5,533	4,310
募集棟数	66	55	80	117

中央区	大規模	大型	中型	小型
京橋・八重洲・日本橋	37,200	30,615	23,443	20,372
銀座	31,800	25,192	24,803	21,132
日本橋本町・室町	29,857	21,183	19,800	16,090
築地・新富・茅場町	25,227	19,413	16,288	14,114
東日本橋・新川	20,534	17,951	15,065	12,932
募集面積 (坪)	67,955	30,741	28,748	22,809
募集棟数	86	134	283	533

渋谷区	大規模	大型	中型	小型
渋谷・道玄坂	29,591	29,009	24,565	22,505
桜丘・南平台	32,833	23,333	23,269	18,810
代々木・千駄ヶ谷	28,042	24,988	19,955	18,721
恵比寿・広尾	32,769	26,333	22,138	20,475
初台・本町・笹塚	19,500	15,125	15,436	12,474
募集面積 (坪)	21,874	18,020	16,695	15,620
募集棟数	66	90	174	356

目黒・世田谷・中野・杉並	大規模	大型	中型	小型
目黒区	25,625	18,500	16,764	14,893
世田谷区	18,750	17,963	18,019	15,027
中野区	22,600	13,625	12,978	12,965
杉並区	18,000	14,002	13,217	12,296
募集面積 (坪)	9,272	4,404	6,570	6,649
募集棟数	22	21	89	163

埼玉	大規模	大型	中型	小型
さいたま (埼玉県中部)	21,513	16,370	12,507	12,515
募集面積 (坪)	5,378	3,644	4,108	2,700
募集棟数	22	26	55	66

港区	大規模	大型	中型	小型
新橋・虎ノ門	32,000	25,912	21,265	17,145
赤坂・青山	31,258	27,253	21,415	19,619
六本木・麻布	28,369	21,045	18,962	17,608
浜松町・高輪	26,076	21,452	18,481	15,194
芝浦・海岸	24,530	20,250	18,467	14,692
募集面積 (坪)	260,401	30,123	23,579	19,467
募集棟数	188	166	248	461

品川区・大田区	大規模	大型	中型	小型
五反田・大崎	23,269	19,578	16,496	14,558
北品川・東品川	20,184	15,500	11,800	12,081
大森・蒲田	15,600	14,560	12,098	11,757
募集面積 (坪)	43,442	8,686	6,930	5,287
募集棟数	72	50	81	119

台東区・江東区・墨田区	大規模	大型	中型	小型
上野・台東	24,600	17,897	13,956	12,274
東陽町・木場・豊洲	16,906	13,333	12,236	9,705
錦糸町・亀戸	17,727	13,971	11,841	11,175
募集面積 (坪)	57,573	8,410	9,633	9,961
募集棟数	58	44	110	260

神奈川県	大規模	大型	中型	小型
横浜市	16,394	13,091	11,208	11,362
川崎市	17,592	18,000	13,938	13,188
募集面積 (坪)	76,065	15,170	12,600	8,108
募集棟数	159	130	189	208

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	6,671
宇都宮市	11,500	10,650	9,400	-
高崎市	12,500	11,404	8,290	-
前橋市	7,000	8,720	-	-
甲府市	10,000	9,090	8,520	7,102
新潟市	11,750	10,615	9,389	7,600
募集面積 (坪)	13,766	12,097	7,193	2,841
募集棟数	43	92	88	52

多摩	大規模	大型	中型	小型
多摩東部	14,500	17,120	14,376	12,394
多摩西部	15,307	13,517	13,873	10,900
募集面積 (坪)	28,488	8,508	10,387	6,578
募集棟数	57	66	125	174

※ 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)

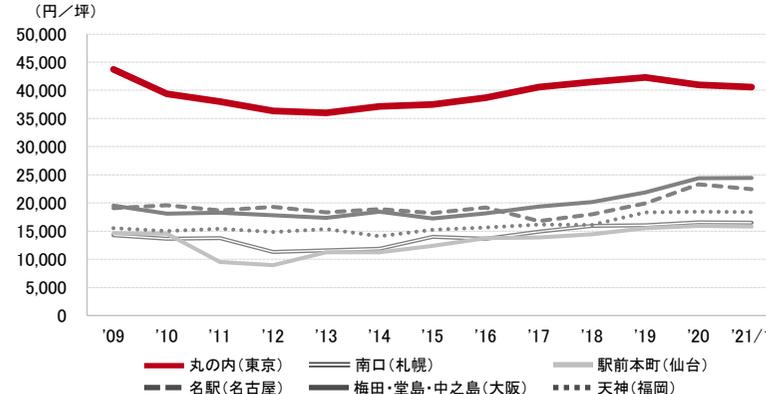
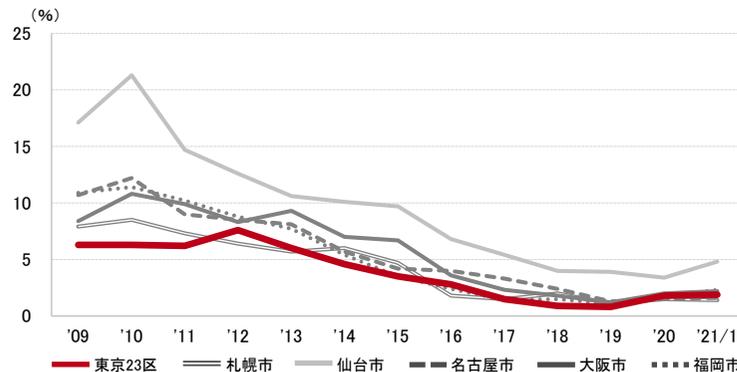
※ 「-」は、調査時点においてテナント募集を行ったビルが少なかったため、適正データが算出できなかったエリアです

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
1.9%	1.4%	4.8%	1.6%	2.2%	2.3%

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)
40,543円/坪	16,509円/坪	15,829円/坪	22,466円/坪	24,421円/坪	18,358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