

### マクロ経済

#### 実質GDP成長率 来年度以降は再びプラス成長の予想

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-4.8%、3.7%、1.7%と予測した。2021年4-6月期以降は緊急事態宣言の解除を前提としてプラス成長への復帰を見込む。その後も経済正常化の過程で高めの成長が続くと予想している。

#### 失業率、6カ月ぶりで2%台に低下 雇用情勢は悪化に歯止め

図表1

2021年1月の完全失業率（労働力調査 総務省）は前月比0.1ポイント低下（＝改善）の2.9%となり、6カ月ぶりで2%台に低下した。有効求人倍率（厚生労働省）は前月から0.05ポイント上昇、その先行指標である新規求人倍率は0.08ポイント低下となった。経済活動の持ち直しを背景に、一部のサービス業を除いて雇用情勢は悪化に歯止めがかかりつつある。

図表1 主要経済指標データ

|             | 2020年度<br>(予測) | 2021年度<br>(予測) | 2022年度<br>(予測) |
|-------------|----------------|----------------|----------------|
| 実質GDP成長率    | -4.8%          | 3.7%           | 1.7%           |
| 【矢印：対前年度比較】 | ↓              | ↑              | ↓              |
| 失業率         | 3.0%           | 3.5%           | 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、潜在空室率とも上昇が継続 潜在空室率は2015年以来となる6%台へ

図表2

空室率は7カ月連続で上昇し、2%台が視野に入りつつある。潜在空室率の上昇も13カ月連続となり、2015年3月以来となる6%台に上昇した。オフィス需要は引き続き伸び悩んでおり、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相次いでいる。

#### アナリストの視点

上昇ペースでは潜在空室率が空室率を上回っており、両指標の乖離は一段と拡大している。解約予告段階の動きを反映する潜在空室率に対して、現空床が対象の空室率は動きが運行する。今後も潜在空室率の動きを追って、空室率上昇が続く展開が予想される。

図表2 空室率&潜在空室率

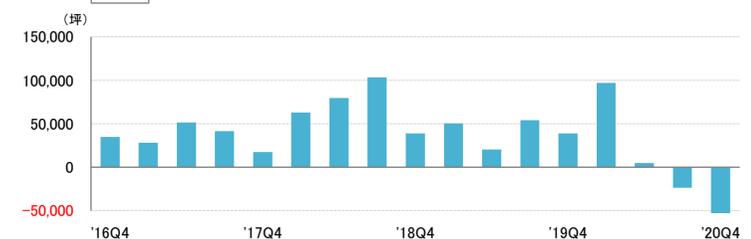


図表3 募集賃料&募集面積



|             | 2020/10   | 2020/11   | 2020/12   | 2021/1    | 2021/2    |
|-------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 募集賃料 (共益費込) | 30,716円/坪 | 30,264円/坪 | 29,921円/坪 | 29,634円/坪 | 29,417円/坪 |
| 【矢印：対前月比較】  | ↓         | ↓         | ↓         | ↓         | ↓         |
| 募集面積        | 451,594坪  | 480,015坪  | 495,619坪  | 505,003坪  | 529,864坪  |

図表4 ネット・アブソープション (吸収需要)



#### 募集賃料 10カ月連続の下落 潜在空室率上昇で需給バランス軟化に懸念

図表3

潜在空室率の上昇で需給バランス軟化への懸念が高まっており、募集賃料の下落は10カ月連続となった。募集中の物件で賃料を見直す動きが広がるとともに、増加する新規募集物件の値付けにも慎重な姿勢が見られる。

#### ネット・アブソープション (吸収需要) 2四半期連続のマイナスは2009年以来

図表4

ネット・アブソープションはオフィス需要の指標であり、一定期間におけるテナント入居面積（稼働面積）の増減を表す。昨年後半は2009年以来となる2四半期連続のマイナスを記録した。オフィス需要の低迷で潜在空室率の上昇に歯止めがかからない中、ネット・アブソープションはマイナス傾向が続く可能性が高い。

# Office Market

3 Mar. 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

www.sanko-e.co.jp

## エリア別募集賃料 (円/坪)

2021年2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  | 40,205  | 31,750 | 19,829 | 25,950 |
| 麹町・番町    | 26,500  | 22,500 | 18,992 | 16,664 |
| 内神田・鍛冶町  | 26,714  | 21,516 | 17,763 | 14,825 |
| 外神田・岩本町  | 24,000  | 19,433 | 16,155 | 14,249 |
| 飯田橋・九段   | 25,627  | 20,250 | 17,742 | 15,431 |
| 募集面積 (坪) | 117,677 | 16,645 | 19,070 | 21,477 |
| 募集棟数     | 143     | 111    | 234    | 536    |

| 新宿区      | 大規模    | 大型     | 中型     | 小型     |
|----------|--------|--------|--------|--------|
| 西新宿      | 29,378 | 21,710 | 19,090 | 18,339 |
| 新宿・歌舞伎町  | 25,208 | 22,517 | 18,020 | 15,752 |
| 四谷・市ヶ谷   | 24,500 | 18,782 | 15,577 | 14,240 |
| 高田馬場・大久保 | 18,750 | 15,600 | 14,248 | 13,310 |
| 早稲田・神楽坂  | 18,200 | 17,654 | 14,366 | 12,540 |
| 募集面積 (坪) | 42,261 | 15,675 | 16,076 | 11,626 |
| 募集棟数     | 58     | 86     | 174    | 294    |

| 豊島区・文京区  | 大規模    | 大型     | 中型     | 小型     |
|----------|--------|--------|--------|--------|
| 東池袋・南池袋  | 23,714 | 18,273 | 18,608 | 14,830 |
| 池袋・西池袋   | 21,700 | 19,944 | 16,616 | 14,485 |
| 巢鴨・大塚    | 13,000 | 15,000 | 11,826 | 10,218 |
| 湯島・本郷・後楽 | 22,389 | 18,118 | 14,249 | 12,127 |
| 募集面積 (坪) | 11,977 | 7,493  | 9,208  | 9,411  |
| 募集棟数     | 31     | 53     | 111    | 240    |

| 千葉            | 大規模    | 大型     | 中型    | 小型    |
|---------------|--------|--------|-------|-------|
| 千葉・船橋 (千葉県西部) | 10,880 | 10,760 | 9,480 | 9,909 |
| 募集面積 (坪)      | 34,460 | 5,241  | 5,604 | 4,558 |
| 募集棟数          | 68     | 54     | 82    | 118   |

| 中央区        | 大規模    | 大型     | 中型     | 小型     |
|------------|--------|--------|--------|--------|
| 京橋・八重洲・日本橋 | 36,591 | 28,846 | 23,478 | 20,291 |
| 銀座         | 31,364 | 25,000 | 24,347 | 20,732 |
| 日本橋本町・室町   | 28,500 | 20,956 | 19,250 | 16,365 |
| 築地・新富・茅場町  | 25,278 | 19,060 | 16,311 | 14,201 |
| 東日本橋・新川    | 20,839 | 17,779 | 14,645 | 12,867 |
| 募集面積 (坪)   | 76,133 | 28,490 | 30,571 | 23,241 |
| 募集棟数       | 96     | 136    | 289    | 533    |

| 渋谷区      | 大規模    | 大型     | 中型     | 小型     |
|----------|--------|--------|--------|--------|
| 渋谷・道玄坂   | 30,043 | 29,391 | 24,830 | 23,214 |
| 桜丘・南平台   | 32,833 | 23,750 | 23,429 | 19,130 |
| 代々木・千駄ヶ谷 | 27,500 | 24,988 | 20,486 | 18,380 |
| 恵比寿・広尾   | 32,214 | 25,250 | 22,186 | 20,718 |
| 初台・本町・笹塚 | 20,000 | 15,125 | 15,727 | 12,271 |
| 募集面積 (坪) | 24,782 | 18,319 | 17,258 | 16,549 |
| 募集棟数     | 62     | 95     | 187    | 368    |

| 目黒・世田谷・中野・杉並 | 大規模    | 大型     | 中型     | 小型     |
|--------------|--------|--------|--------|--------|
| 目黒区          | 25,250 | 18,250 | 17,303 | 15,381 |
| 世田谷区         | 18,750 | 17,963 | 18,980 | 15,027 |
| 中野区          | 22,800 | 13,688 | 12,557 | 13,519 |
| 杉並区          | 19,333 | 15,371 | 13,217 | 12,652 |
| 募集面積 (坪)     | 10,447 | 4,481  | 6,162  | 6,902  |
| 募集棟数         | 23     | 25     | 87     | 168    |

| 埼玉           | 大規模    | 大型     | 中型     | 小型     |
|--------------|--------|--------|--------|--------|
| さいたま (埼玉県中部) | 21,086 | 16,127 | 12,519 | 12,369 |
| 募集面積 (坪)     | 5,276  | 3,951  | 4,146  | 2,507  |
| 募集棟数         | 21     | 26     | 56     | 63     |

| 港区       | 大規模     | 大型     | 中型     | 小型     |
|----------|---------|--------|--------|--------|
| 新橋・虎ノ門   | 31,667  | 25,660 | 21,082 | 17,296 |
| 赤坂・青山    | 31,277  | 26,326 | 20,977 | 19,702 |
| 六本木・麻布   | 28,344  | 20,004 | 18,990 | 18,145 |
| 浜松町・高輪   | 26,057  | 21,443 | 18,638 | 15,372 |
| 芝浦・海岸    | 23,961  | 19,778 | 18,431 | 14,692 |
| 募集面積 (坪) | 269,011 | 31,197 | 24,382 | 20,083 |
| 募集棟数     | 192     | 167    | 255    | 468    |

| 品川区・大田区  | 大規模    | 大型     | 中型     | 小型     |
|----------|--------|--------|--------|--------|
| 五反田・大崎   | 24,036 | 19,325 | 17,214 | 15,145 |
| 北品川・東品川  | 20,184 | 15,500 | 11,800 | 11,959 |
| 大森・蒲田    | 15,600 | 14,950 | 12,098 | 11,757 |
| 募集面積 (坪) | 51,642 | 9,587  | 6,999  | 5,364  |
| 募集棟数     | 74     | 51     | 81     | 120    |

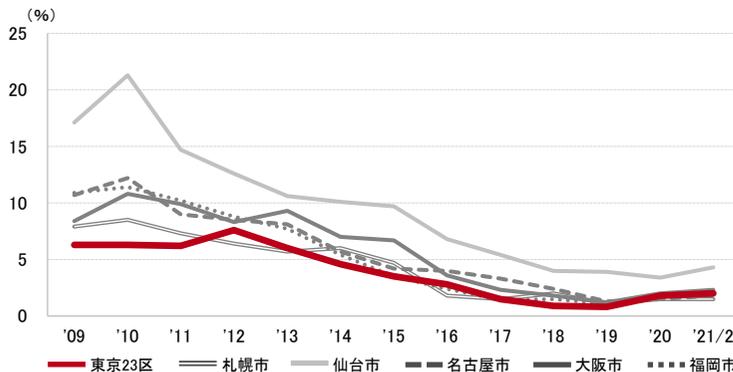
| 台東区・江東区・墨田区 | 大規模    | 大型     | 中型     | 小型     |
|-------------|--------|--------|--------|--------|
| 上野・台東       | 23,500 | 17,897 | 14,004 | 12,579 |
| 東陽町・木場・豊洲   | 16,943 | 13,429 | 12,418 | 9,918  |
| 錦糸町・亀戸      | 17,727 | 14,043 | 11,630 | 11,172 |
| 募集面積 (坪)    | 59,464 | 8,961  | 9,784  | 9,704  |
| 募集棟数        | 62     | 46     | 109    | 253    |

| 神奈川県     | 大規模    | 大型     | 中型     | 小型     |
|----------|--------|--------|--------|--------|
| 横浜市      | 16,543 | 13,045 | 11,302 | 11,198 |
| 川崎市      | 17,687 | 18,000 | 12,704 | 13,430 |
| 募集面積 (坪) | 76,584 | 17,136 | 12,477 | 8,061  |
| 募集棟数     | 158    | 134    | 192    | 210    |

| その他主要都市  | 大規模    | 大型     | 中型    | 小型    |
|----------|--------|--------|-------|-------|
| 水戸市      | 10,667 | 9,182  | 7,833 | 6,671 |
| 宇都宮市     | 11,000 | 10,409 | 9,060 | -     |
| 高崎市      | 12,625 | 11,404 | 8,290 | -     |
| 前橋市      | 7,000  | 8,720  | -     | -     |
| 甲府市      | 10,000 | 9,201  | 8,520 | 7,102 |
| 新潟市      | 11,750 | 10,032 | 9,571 | 7,600 |
| 募集面積 (坪) | 13,915 | 11,941 | 7,176 | 2,841 |
| 募集棟数     | 43     | 93     | 88    | 52    |

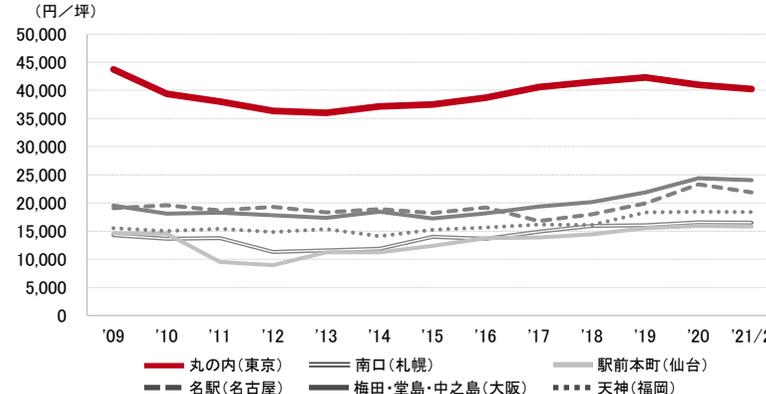
## 空室率の推移 (6大都市 大規模ビル)

| 東京23区 | 札幌市  | 仙台市  | 名古屋市 | 大阪市  | 福岡市  |
|-------|------|------|------|------|------|
| 2.0%  | 1.5% | 4.3% | 1.8% | 2.3% | 2.1% |



## 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)    |
|------------|------------|------------|------------|----------------|------------|
| 40,205 円/坪 | 16,509 円/坪 | 15,829 円/坪 | 21,852 円/坪 | 24,050 円/坪     | 18,358 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