

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 (予測)	2021年度 (予測)	2022年度 (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

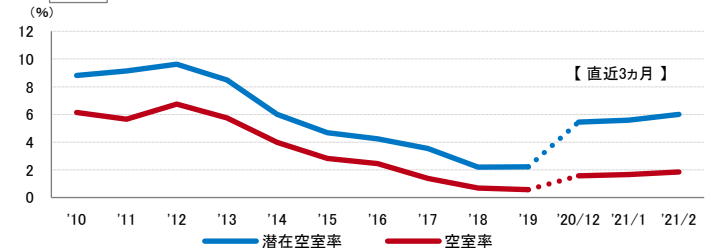
図表2

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。

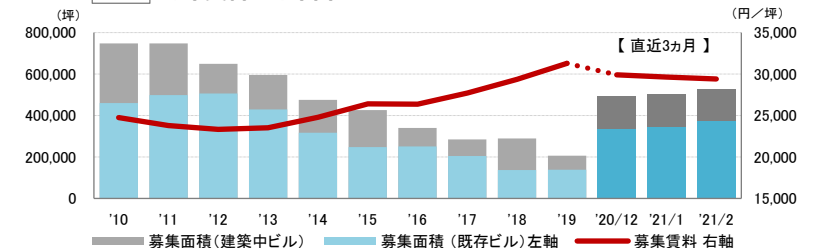
アナリストの視点

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

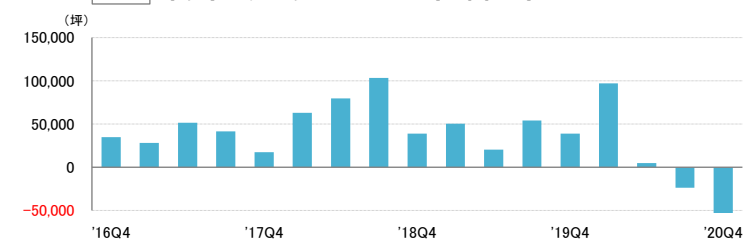


図表3 募集賃料&募集面積



	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

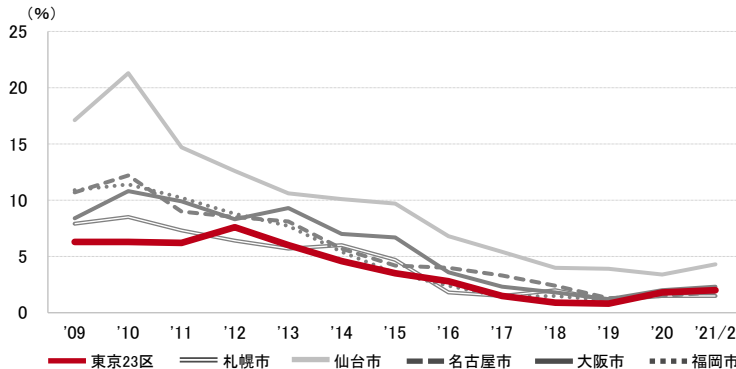
台東区・江東区・墨田区	大規模	大型	中型	小型
上野・台東	23,500	17,897	14,004	12,579
東陽町・木場・豊洲	16,943	13,429	12,418	9,918
錦糸町・亀戸	17,727	14,043	11,630	11,172
募集面積 (坪)	59,464	8,961	9,784	9,704
募集棟数	62	46	109	253

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

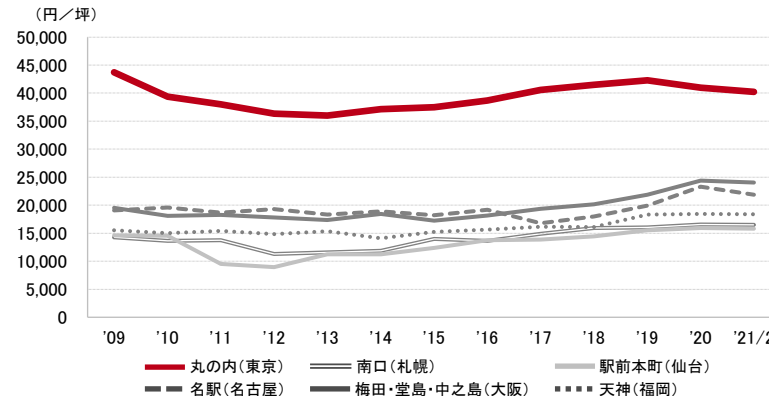
空室率の推移 (6大都市 大規模ビル)

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