

マクロ経済

実質GDP成長率 来年度からは高めの成長を予想

図表1

2020年10-12月期の実質GDP成長率（内閣府）2次速報を受け、ニッセイ基礎研究所は2020年度の成長率を-4.9%、2021年度+3.7%、2022年度+1.7%と予測した。2021年1-3月期は緊急事態宣言の再発令に伴う民間消費の落ち込みで、マイナス成長が見込まれるものの、その後は緊急事態宣言の解除を前提に高めの成長が続くと予想している。

失業率、前月から横ばい 全般的には雇用情勢の悪化に歯止め

図表1

2021年2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）、その先行指標である新規求人倍率とも前月から低下（＝悪化）した。全般的には雇用情勢の悪化に歯止めがかかりつつあるが、宿泊・飲食など対面型サービス業では就業者数の減少が続いている。

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	-4.9%	3.7%	1.7%
【矢印：対前年度比較】	↓	↑	↓
失業率	3.0%	3.4%	3.2%
【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 空室率は2017年8月以来の2%台へ

図表2

空室率は8カ月連続で上昇し、2017年8月以来で2%を上回った。潜在空室率も既存ビルでの募集床増加により、14カ月連続で上昇している。まとまった面積の募集床を中心に、後継テナントの確保に時間がかかる状況が続いている。

募集賃料 11カ月連続の下落 募集中物件の賃料引き下げが新規募集にも影響

図表3

2020年4月をピークに、募集賃料は11カ月連続の下落となった。今月は下落幅が若干縮小したものの、下落傾向が続いていることに変わりはない。募集中物件での賃料引き下げの動きを受け、新規募集物件でも賃料設定を保守的にせざるを得ない状況が続いている。

潜在空室率（対前月比） 対前月比では上昇ペースが再び加速

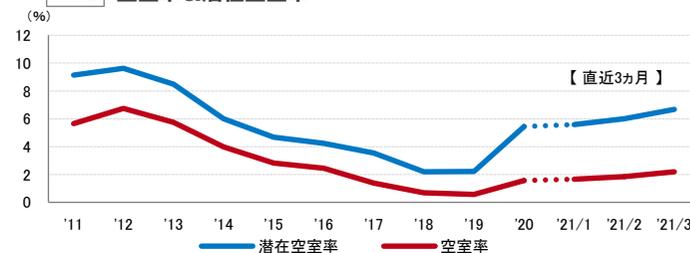
図表4

潜在空室率の上昇ペースが再び加速している。潜在空室率を対前月比で見た場合、緊急事態宣言直後の昨年5月と新型コロナによるオフィス需要への影響が本格化した昨年9、10月に上昇ペースが加速したことが分かる。直近では前月比でプラス0.69ポイントに達しており、上昇ペースが大幅に上がっている。

アナリストの視点

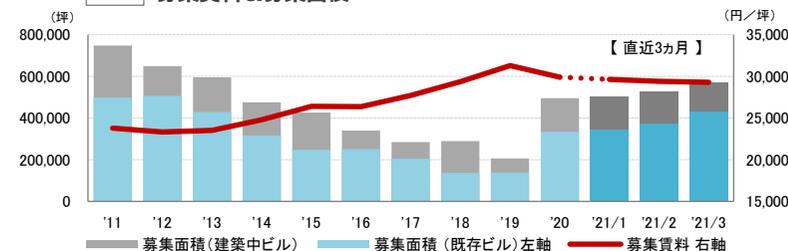
潜在空室率の対象となる既存ビルでは、今年に入ってから大口の新規募集物件が目立ち始めた。昨年はオフィス需要の縮小による後継テナントの確保難が潜在空室率を押し上げた。今年は昨年来オフィス戦略の検討を進めてきた大口テナントを中心に、数千坪単位での本社や基幹オフィスの解約が増加している。今後もオフィス再編の動きは続くと思われる。新型コロナのオフィスマーケットへの影響は次のステージに進みつつある。

図表2 空室率&潜在空室率



	2020/11	2020/12	2021/1	2021/2	2021/3
空室率	1.32%	1.58%	1.68%	1.86%	2.21%
【矢印：対前月比較】	↑	↑	↑	↑	↑
潜在空室率	5.17%	5.45%	5.60%	6.00%	6.69%

図表3 募集賃料&募集面積



	2020/11	2020/12	2021/1	2021/2	2021/3
募集賃料（共益費込）	30,264円/坪	29,921円/坪	29,634円/坪	29,417円/坪	29,296円/坪
【矢印：対前月比較】	↓	↓	↓	↓	↓
募集面積	480,015坪	495,619坪	505,003坪	529,864坪	572,209坪

図表4 潜在空室率（対前月比）



Office Market

4 Apr. 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3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	40,202	31,250	19,749	26,200
麹町・番町	26,783	21,999	19,026	16,395
内神田・鍛冶町	26,767	21,624	17,765	14,856
外神田・岩本町	24,000	19,736	15,923	14,139
飯田橋・九段	25,627	20,333	17,631	15,842
募集面積 (坪)	123,015	17,587	18,998	21,948
募集棟数	144	115	238	551

新宿区	大規模	大型	中型	小型
西新宿	29,194	21,710	18,769	17,394
新宿・歌舞伎町	28,066	22,816	17,320	15,277
四谷・市ヶ谷	25,000	18,782	15,415	13,795
高田馬場・大久保	20,000	16,364	14,502	13,620
早稲田・神楽坂	19,333	18,667	14,366	12,433
募集面積 (坪)	45,301	15,555	16,101	12,275
募集棟数	61	86	179	305

豊島区・文京区	大規模	大型	中型	小型
東池袋・南池袋	23,790	19,163	18,008	15,051
池袋・西池袋	21,375	20,313	16,103	14,862
巢鴨・大塚	-	15,000	12,218	10,191
湯島・本郷・後楽	21,450	17,842	14,363	11,909
募集面積 (坪)	14,330	7,207	8,673	8,979
募集棟数	33	54	110	231

千葉	大規模	大型	中型	小型
千葉・船橋 (千葉県西部)	11,073	10,961	9,707	9,676
募集面積 (坪)	33,414	5,380	5,824	4,675
募集棟数	68	53	83	119

中央区	大規模	大型	中型	小型
京橋・八重洲・日本橋	36,833	27,846	23,823	20,344
銀座	30,154	24,926	24,027	20,980
日本橋本町・室町	28,500	21,115	19,326	15,453
築地・新富・茅場町	23,500	18,700	16,559	14,239
東日本橋・新川	20,924	17,676	14,643	12,860
募集面積 (坪)	85,459	29,218	32,333	22,818
募集棟数	104	146	312	527

渋谷区	大規模	大型	中型	小型
渋谷・道玄坂	29,913	29,397	24,994	23,074
桜丘・南平台	32,500	22,556	22,857	18,658
代々木・千駄ヶ谷	27,308	24,988	21,011	18,128
恵比寿・広尾	32,214	24,346	21,900	20,330
初台・本町・笹塚	19,667	14,938	15,727	12,616
募集面積 (坪)	27,251	18,071	17,887	16,901
募集棟数	60	98	193	370

目黒・世田谷・中野・杉並	大規模	大型	中型	小型
目黒区	24,625	17,611	17,593	16,293
世田谷区	17,375	17,958	18,075	14,025
中野区	23,667	14,700	12,557	13,711
杉並区	19,333	15,833	14,437	11,887
募集面積 (坪)	10,222	4,781	6,391	6,807
募集棟数	23	28	93	167

埼玉	大規模	大型	中型	小型
さいたま (埼玉県中心部)	20,846	16,607	12,974	12,906
募集面積 (坪)	5,382	3,690	4,495	2,520
募集棟数	24	26	58	64

神奈川県	大規模	大型	中型	小型
横浜市	16,385	13,030	11,288	11,432
川崎市	17,863	18,429	12,642	13,076
募集面積 (坪)	76,371	18,943	12,345	8,031
募集棟数	163	140	193	209

港区	大規模	大型	中型	小型
新橋・虎ノ門	31,220	25,563	21,028	17,088
赤坂・青山	30,988	26,051	20,956	19,912
六本木・麻布	28,144	19,942	18,617	18,171
浜松町・高輪	26,351	21,142	18,654	15,466
芝浦・海岸	24,313	19,611	17,740	14,615
募集面積 (坪)	323,183	32,039	27,210	21,833
募集棟数	202	174	271	505

品川区・大田区	大規模	大型	中型	小型
五反田・大崎	23,448	19,023	17,461	15,142
北品川・東品川	20,475	15,857	11,800	13,142
大森・蒲田	15,600	15,125	12,228	11,943
募集面積 (坪)	49,749	11,332	7,040	5,457
募集棟数	75	58	82	121

台東区・江東区・墨田区	大規模	大型	中型	小型
上野・台東	22,857	17,512	14,021	12,049
東陽町・木場・豊洲	16,784	13,500	12,250	10,216
錦糸町・亀戸	17,727	14,123	11,670	11,255
募集面積 (坪)	60,285	8,987	9,895	10,092
募集棟数	62	45	112	264

その他主要都市	大規模	大型	中型	小型
水戸市	11,124	8,817	8,000	5,977
宇都宮市	11,000	10,364	8,823	6,064
高崎市	12,625	10,883	8,290	-
前橋市	7,000	8,720	-	-
甲府市	10,000	9,201	8,345	7,102
新潟市	12,389	10,091	10,000	7,200
募集面積 (坪)	15,380	12,113	7,311	2,913
募集棟数	46	93	88	53

多摩	大規模	大型	中型	小型
多摩東部	14,500	15,260	13,053	12,850
多摩西部	15,548	13,979	13,696	11,384
募集面積 (坪)	27,123	9,396	10,588	6,358
募集棟数	57	73	131	170

※ 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)

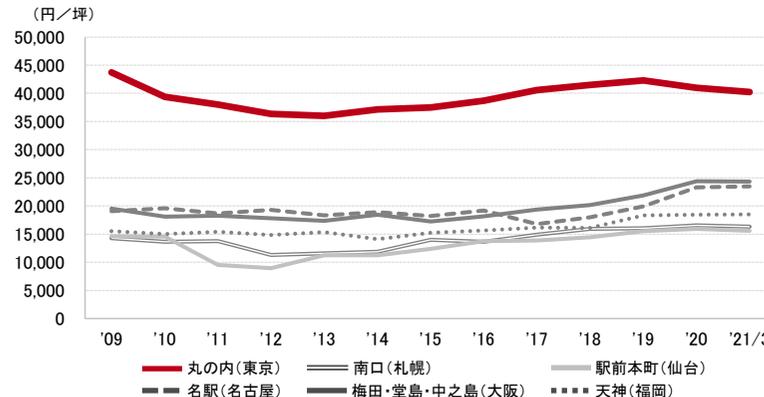
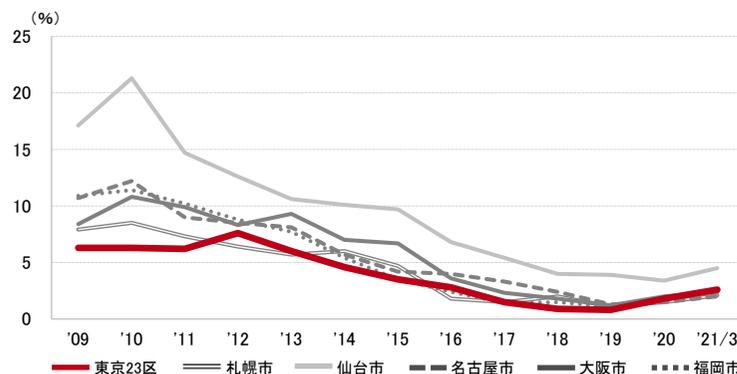
※ 「-」は、調査時点においてテナント募集を行ったビルが少なかったため、適正データが算出できなかったエリアです

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
2.6%	2.1%	4.5%	2.0%	2.4%	2.0%

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)
40,202 円/坪	16,298 円/坪	15,561 円/坪	23,446 円/坪	24,305 円/坪	18,491 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