

マクロ経済

実質GDP成長率 3四半期ぶりのマイナス成長を予想

図表1

ニッセイ基礎研究所によれば、5月18日に内閣府が公表する実質GDP成長率（2021年1-3月期）は年率-3.6%と、3四半期ぶりのマイナス成長が予想される。緊急事態宣言の再発令で民間消費の大幅な減少を見込む。また、その延長に伴ってマイナス成長が4-6月期まで継続する可能性も高まっている。

失業率、前月から低下 全体的には雇用情勢は持ち直し

図表1

2021年3月の完全失業率（労働力調査 総務省）は前月比0.3ポイント低下（＝改善）の2.6%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2カ月ぶりで上昇（＝改善）した。雇用情勢は全体としては持ち直しているが、対面型サービス業では厳しい状況が続いており、二極化が顕著になっている。

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	-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、潜在空室率とも引き続き上昇 潜在空室率は2014年6月以来の7%台へ

図表2

空室率は9カ月連続の上昇となった。潜在空室率の上昇も15カ月連続となり、2014年6月以来の7%台に達している。新築ビルへの移転に伴う二次空室に加えて、オフィス戦略見直しによる解約も目立ち始め、空室率、潜在空室率を押し上げている。

募集賃料 12カ月連続の下落 28,000円/坪台が目前

図表3

募集賃料は12カ月連続の下落となり、2018年9月以来の28,000円/坪台が目前に迫った。募集面積も2014年2月以来で60万坪を上回り、借手市場の様相が一段と強まっている。新型コロナの影響が長引く中、オフィス需要の回復は進んでおらず、少ない需要を取り込むため賃料を引き下げる動きが広がっている。

築年数別 空室率 2018年半ば以降は新築ビルも低水準が継続

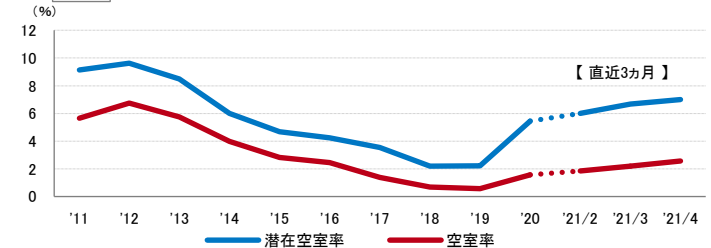
図表4

空室率の推移を新築（築1年未満）と築1年以上で分析した。オフィスは竣工から満室稼働まで1年程度かかる場合も多く、新築が築1年以上を大幅に上回るのが通常だが、2018年半ば以降は新築ビルの空室率も極めて低水準が続いている。

アナリストの視点

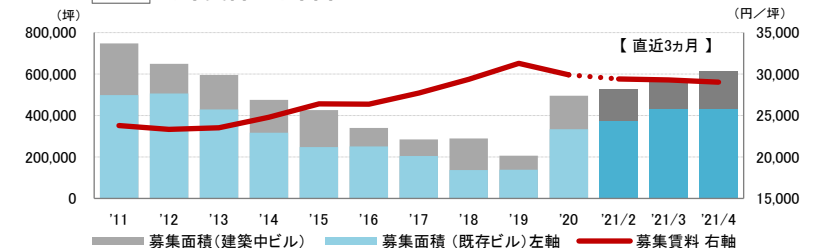
2018年6月以降、空室率が1%を下回る中、既存ビルでの空室床確保は困難となり、まとまった面積のオフィス需要を中心に建築中ビルでの契約が増加した。その影響もあり、今年竣工予定のビルは既に7割以上が契約もしくは内定済とされる。一方、来年竣工予定のビルは募集開始のタイミングで新型コロナの影響が広がったため、その多くでテナント誘致が進んでいない。足元で需給バランスは緩んでおり、新築ビルの空室率も来年以降は本格的な上昇に転じる可能性が高まっている。

図表2 空室率&潜在空室率



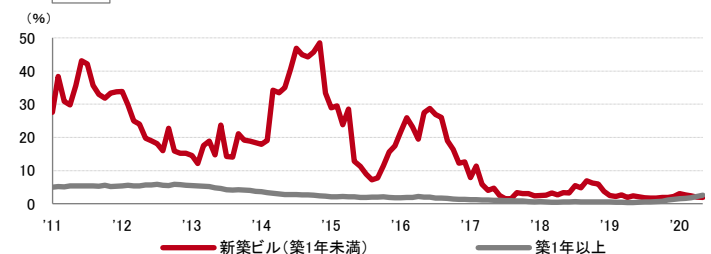
	2020/12	2021/1	2021/2	2021/3	2021/4
空室率	1.58%	1.68%	1.86%	2.21%	2.57%
【矢印：対前月比較】	↑	↑	↑	↑	↑
潜在空室率	5.45%	5.60%	6.00%	6.69%	7.01%

図表3 募集賃料&募集面積



	2020/12	2021/1	2021/2	2021/3	2021/4
募集賃料 (共益費込)	29,921円/坪	29,634円/坪	29,417円/坪	29,296円/坪	29,039円/坪
【矢印：対前月比較】	↓	↓	↓	↓	↓
募集面積	495,619坪	505,003坪	529,864坪	572,209坪	615,974坪

図表4 築年数別 空室率



Office Market

5 May 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4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	40,156	31,250	19,496	27,267
麹町・番町	26,480	22,228	19,588	16,397
内神田・鍛冶町	26,742	21,313	17,532	14,830
外神田・岩本町	23,333	19,754	15,874	14,463
飯田橋・九段	25,924	19,555	17,611	15,503
募集面積 (坪)	127,985	20,188	20,095	23,098
募集棟数	152	128	233	556

新宿区	大規模	大型	中型	小型
西新宿	28,632	21,710	18,514	17,188
新宿・歌舞伎町	28,066	22,798	17,372	15,491
四谷・市ヶ谷	24,700	18,438	15,936	14,114
高田馬場・大久保	20,000	16,078	14,373	13,615
早稲田・神楽坂	19,500	17,458	14,375	12,316
募集面積 (坪)	47,188	14,057	15,358	12,385
募集棟数	65	88	174	308

豊島区・文京区	大規模	大型	中型	小型
東池袋・南池袋	23,672	19,000	17,943	15,053
池袋・西池袋	21,700	19,080	16,193	15,269
巢鴨・大塚	13,000	15,000	11,526	10,261
湯島・本郷・後楽	21,450	17,550	13,977	11,955
募集面積 (坪)	16,464	7,287	8,844	9,023
募集棟数	36	51	111	236

千葉	大規模	大型	中型	小型
千葉・船橋 (千葉県西部)	11,134	10,736	9,727	10,070
募集面積 (坪)	32,264	5,266	5,681	4,571
募集棟数	67	55	80	113

中央区	大規模	大型	中型	小型
京橋・八重洲・日本橋	36,542	27,500	22,907	20,140
銀座	29,429	24,889	24,318	20,649
日本橋本町・室町	29,182	21,346	19,201	15,580
築地・新富・茅場町	23,654	18,839	16,803	14,255
東日本橋・新川	20,758	17,377	14,654	12,977
募集面積 (坪)	88,993	29,319	32,648	23,453
募集棟数	105	148	315	544

渋谷区	大規模	大型	中型	小型
渋谷・道玄坂	30,818	29,290	25,290	23,292
桜丘・南平台	29,833	23,333	22,786	19,491
代々木・千駄ヶ谷	26,267	24,604	20,862	18,323
恵比寿・広尾	31,538	24,464	22,084	20,378
初台・本町・笹塚	19,167	14,813	15,722	12,850
募集面積 (坪)	34,013	17,283	16,804	17,414
募集棟数	64	97	191	375

目黒・世田谷・中野・杉並	大規模	大型	中型	小型
目黒区	24,250	17,611	17,374	15,701
世田谷区	17,900	16,361	18,200	13,683
中野区	23,500	14,875	12,078	13,453
杉並区	18,000	15,500	14,305	11,785
募集面積 (坪)	9,743	4,829	6,830	7,026
募集棟数	23	28	97	171

埼玉	大規模	大型	中型	小型
さいたま (埼玉県中部)	20,765	16,400	13,274	13,131
募集面積 (坪)	6,052	3,801	4,445	2,563
募集棟数	26	27	58	66

港区	大規模	大型	中型	小型
新橋・虎ノ門	30,750	25,192	20,398	17,503
赤坂・青山	30,808	26,089	20,960	19,677
六本木・麻布	27,869	20,507	19,374	18,331
浜松町・高輪	26,000	20,935	18,854	15,417
芝浦・海岸	24,131	19,944	18,173	14,833
募集面積 (坪)	317,795	31,220	28,665	22,109
募集棟数	211	168	290	505

品川区・大田区	大規模	大型	中型	小型
五反田・大崎	23,633	19,023	16,982	15,154
北品川・東品川	20,454	15,857	12,000	13,547
大森・蒲田	15,600	13,500	12,287	12,299
募集面積 (坪)	65,708	11,352	7,149	5,441
募集棟数	77	58	82	122

台東区・江東区・墨田区	大規模	大型	中型	小型
上野・台東	23,000	17,690	13,977	12,033
東陽町・木場・豊洲	16,784	13,367	12,129	10,369
錦糸町・亀戸	18,083	14,046	11,902	11,066
募集面積 (坪)	60,479	8,717	10,144	10,124
募集棟数	67	45	120	266

神奈川県	大規模	大型	中型	小型
横浜市	16,266	12,997	11,311	11,452
川崎市	17,873	17,056	12,642	12,249
募集面積 (坪)	79,416	19,365	12,329	8,348
募集棟数	165	136	194	214

その他主要都市	大規模	大型	中型	小型
水戸市	11,124	8,817	7,917	5,977
宇都宮市	11,000	10,364	8,316	7,011
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	9,000
新潟市	12,563	10,200	10,000	7,200
募集面積 (坪)	15,305	12,321	7,156	2,931
募集棟数	46	91	89	52

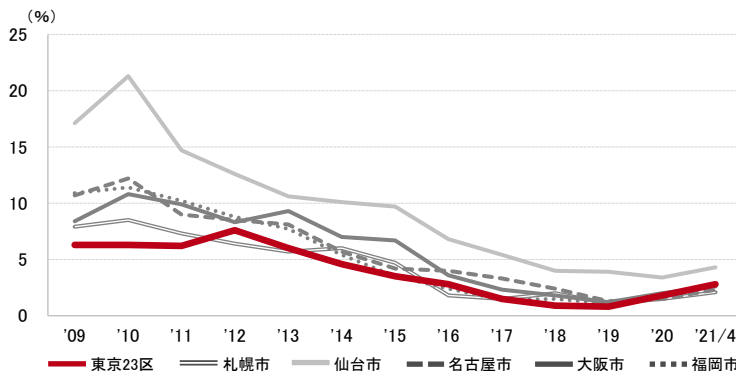
多摩	大規模	大型	中型	小型
多摩東部	15,429	15,260	13,164	14,338
多摩西部	15,402	13,800	13,659	11,215
募集面積 (坪)	27,240	9,533	10,592	6,346
募集棟数	61	73	130	168

※ 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

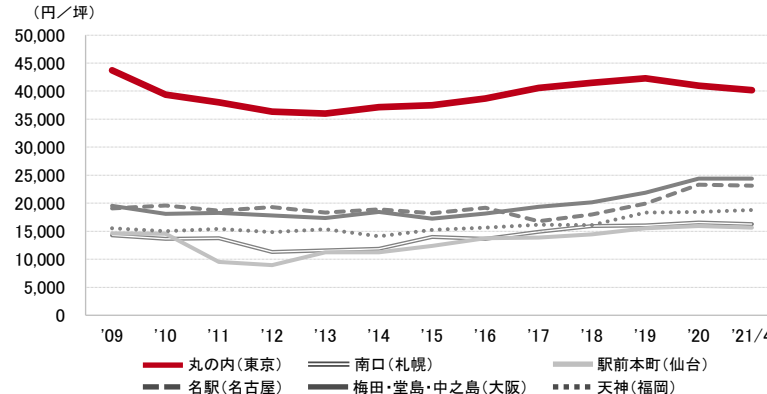
空室率の推移 (6大都市 大規模ビル)

東京23区	札幌市	仙台市	名古屋市	大阪市	福岡市
2.8%	2.1%	4.3%	2.3%	2.6%	2.9%



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)
40,156円/坪	16,290円/坪	15,617円/坪	23,102円/坪	24,389円/坪	18,793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