

マクロ経済

実質GDP成長率 21年度は反動から大幅な上昇を予測

図表1

ニッセイ基礎研究所は2021年度、2022年度のGDP成長率を3.3%、1.9%と予測した。2020年度はマイナス4.6%となり、リーマン・ショック時の2008年、2009年を上回るマイナス成長となったが、緊急事態宣言の解除を前提に、今年後半からは高成長を見込んでいる。

失業率、有効求人倍率 前月から悪化 対面型サービス業 雇用情勢に厳しさ

図表1

2021年4月の完全失業率（労働力調査 総務省）は前月比0.2ポイント上昇（＝悪化）の2.8%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はともに、低下（＝悪化）に転じている。緊急事態宣言の影響を強く受ける対面型サービス業を中心に、厳しい雇用情勢が続いている。

図表1 主要経済指標データ

	2020年度 (実績)	2021年度 (予測)	2022年度 (予測)
実質GDP成長率	-4.6%	3.3%	1.9%
【矢印：対前年度比較】	↓	↑	↓
失業率	2.9%	3.1%	2.9%
【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を対象
 ※ 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 上昇ペースの低下が続くか注目

図表2

空室率は10カ月連続の上昇となった。新築ビルへの移転に伴う二次空室がテナントの誘致に至らず、現空となるケースが依然として多い。潜在空室率も16カ月連続の上昇だが、上昇幅は前月比プラス0.12ポイントに止まった。来月以降も上昇ペースの低下が続くか注目される。

募集賃料 小幅な上昇も低下傾向は変わらず キャンペーンによるリーシング活動強化の動き

図表3

募集賃料は小幅な上昇に転じたが、低下傾向が続く状況に変わりはない。賃料引き下げでテナント誘致を促進する動きに加えて、期間や区画を限定したキャンペーンで割安感を出し、リーシング活動を強化する動きも目立っている。

既存ビルの募集面積が急増 直近では2013年9月以来の44万坪超

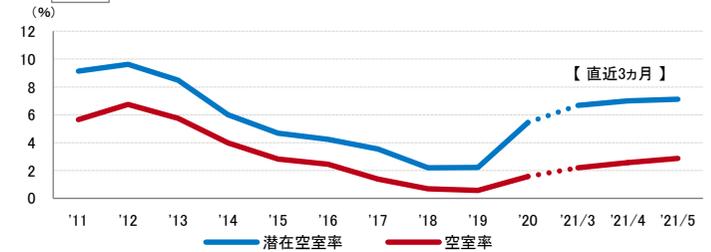
図表4

既存ビルの募集面積が急増している。直近では2013年9月以来の水準である44万坪超となり、2019年末時点からは30万坪以上増加した。現空面積は直近で18万坪弱に止まっており、募集面積の約6割はテナント退去前の募集床に当たる。需要の低迷で今後も現空床への移行は進むとみられ、更なる空室率の上昇が予想される。

アナリストの視点

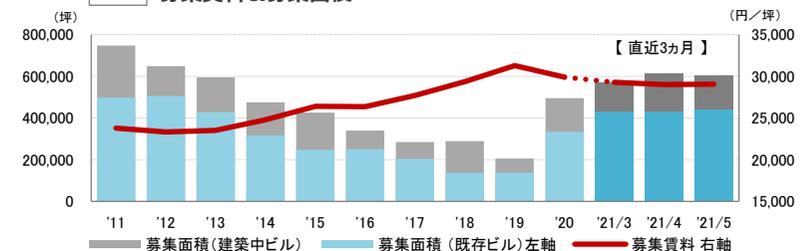
募集面積増加の動きは新築・築浅以外のビルや交通利便性が劣るビルで顕著に見られる。新型コロナをきっかけにオフィス需要の中身は大きく変化しており、新しい働き方やウェルビーイングへの対応は必然的に新築・築浅ビルが有利となる。加えて、優秀な人材確保には立地条件の優位性も望まれる。コロナ後のオフィス需要の変化は、ビルの競争力に二極化を迫る可能性がある。

図表2 空室率&潜在空室率



	2021/1	2021/2	2021/3	2021/4	2021/5
空室率	1.68%	1.86%	2.21%	2.57%	2.88%
【矢印：対前月比較】	↑	↑	↑	↑	↑
潜在空室率	5.60%	6.00%	6.69%	7.01%	7.13%

図表3 募集賃料&募集面積



	2021/1	2021/2	2021/3	2021/4	2021/5
募集賃料 (共益費込)	29,634円/坪	29,417円/坪	29,296円/坪	29,039円/坪	29,075円/坪
【矢印：対前月比較】	↓	↓	↓	↓	↑
募集面積	505,003坪	529,864坪	572,209坪	615,974坪	603,133坪

図表4 募集面積 (既存ビル)



Office Market

6 Jun. 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5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	40,344	31,250	19,000	27,267
麹町・番町	26,407	21,875	19,441	16,454
内神田・鍛冶町	26,571	21,236	17,420	14,882
外神田・岩本町	23,333	19,519	15,973	14,044
飯田橋・九段	26,340	19,555	17,449	15,546
募集面積 (坪)	115,754	22,260	19,696	22,608
募集棟数	160	134	231	530

新宿区	大規模	大型	中型	小型
西新宿	28,579	21,528	18,657	17,339
新宿・歌舞伎町	27,151	21,988	16,960	15,384
四谷・市ヶ谷	25,444	18,700	15,482	14,324
高田馬場・大久保	20,000	16,078	14,450	13,588
早稲田・神楽坂	19,500	17,458	13,937	12,207
募集面積 (坪)	52,160	14,559	15,695	11,842
募集棟数	67	92	172	302

豊島区・文京区	大規模	大型	中型	小型
東池袋・南池袋	22,964	19,000	17,758	15,222
池袋・西池袋	21,700	19,080	16,193	15,337
巢鴨・大塚	13,000	15,000	11,737	10,504
湯島・本郷・後楽	21,150	17,263	13,989	11,930
募集面積 (坪)	15,912	7,828	8,721	9,482
募集棟数	37	49	111	246

千葉	大規模	大型	中型	小型
千葉・船橋 (千葉県西部)	11,366	10,880	9,491	10,467
募集面積 (坪)	32,491	5,537	5,737	4,717
募集棟数	67	56	82	114

中央区	大規模	大型	中型	小型
京橋・八重洲・日本橋	36,542	27,615	23,151	20,506
銀座	29,067	24,852	24,595	20,548
日本橋本町・室町	29,182	22,200	19,326	15,688
築地・新富・茅場町	23,929	18,621	16,796	14,202
東日本橋・新川	20,829	17,343	14,680	13,000
募集面積 (坪)	85,772	29,107	32,892	23,840
募集棟数	103	150	315	559

渋谷区	大規模	大型	中型	小型
渋谷・道玄坂	30,341	28,633	25,365	23,192
桜丘・南平台	31,875	23,333	21,679	19,228
代々木・千駄ヶ谷	26,267	24,373	21,221	18,348
恵比寿・広尾	31,231	24,179	22,007	20,313
初台・本町・笹塚	19,167	14,813	15,556	12,482
募集面積 (坪)	33,432	17,392	17,866	16,814
募集棟数	62	98	195	372

目黒・世田谷・中野・杉並	大規模	大型	中型	小型
目黒区	25,125	17,389	17,197	15,701
世田谷区	18,000	15,691	17,900	14,079
中野区	23,167	14,500	11,928	13,483
杉並区	19,333	15,500	13,770	11,942
募集面積 (坪)	10,406	4,806	6,637	7,058
募集棟数	24	29	93	171

埼玉	大規模	大型	中型	小型
さいたま (埼玉県中部)	20,219	16,204	13,491	12,424
募集面積 (坪)	5,550	3,746	4,491	2,478
募集棟数	26	24	52	65

港区	大規模	大型	中型	小型
新橋・虎ノ門	30,882	25,313	20,667	17,447
赤坂・青山	30,923	26,528	20,867	19,698
六本木・麻布	28,254	20,451	19,507	18,058
浜松町・高輪	25,689	20,984	18,654	15,364
芝浦・海岸	24,463	20,000	17,471	14,727
募集面積 (坪)	316,015	32,006	29,672	22,381
募集棟数	205	165	288	502

品川区・大田区	大規模	大型	中型	小型
五反田・大崎	23,567	18,961	16,961	15,182
北品川・東品川	20,045	15,857	12,000	13,547
大森・蒲田	15,400	13,500	12,287	12,026
募集面積 (坪)	63,553	11,205	7,541	6,130
募集棟数	74	59	87	126

台東区・江東区・墨田区	大規模	大型	中型	小型
上野・台東	23,143	18,044	13,914	12,088
東陽町・木場・豊洲	16,553	13,567	11,806	10,369
錦糸町・亀戸	16,642	13,925	11,519	10,593
募集面積 (坪)	64,522	8,955	9,227	10,771
募集棟数	69	47	119	270

神奈川県	大規模	大型	中型	小型
横浜市	15,823	13,097	11,478	11,441
川崎市	18,158	16,500	10,819	11,881
募集面積 (坪)	86,603	18,848	12,696	8,633
募集棟数	172	137	196	218

その他主要都市	大規模	大型	中型	小型
水戸市	11,124	8,817	8,500	6,382
宇都宮市	11,000	10,375	7,844	7,011
高崎市	11,375	11,105	8,468	-
前橋市	7,000	8,720	7,273	-
甲府市	10,000	9,201	8,345	9,000
新潟市	12,389	10,331	10,000	7,600
募集面積 (坪)	15,273	12,099	7,198	2,915
募集棟数	45	89	88	52

多摩	大規模	大型	中型	小型
多摩東部	14,778	15,186	12,414	12,899
多摩西部	15,245	13,274	13,901	11,363
募集面積 (坪)	26,857	9,595	10,601	6,276
募集棟数	59	75	130	165

※ 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)

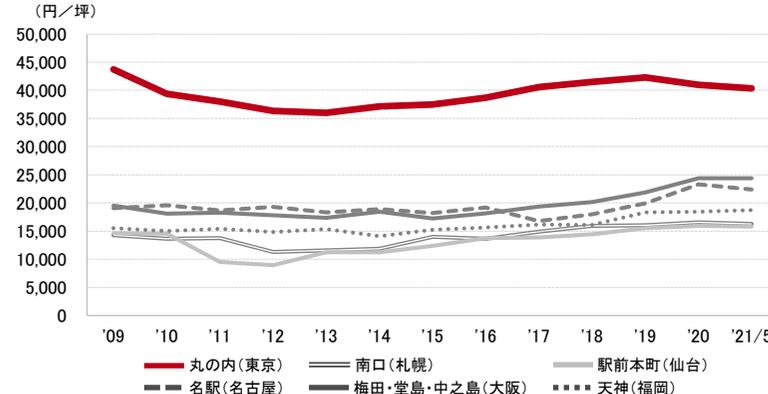
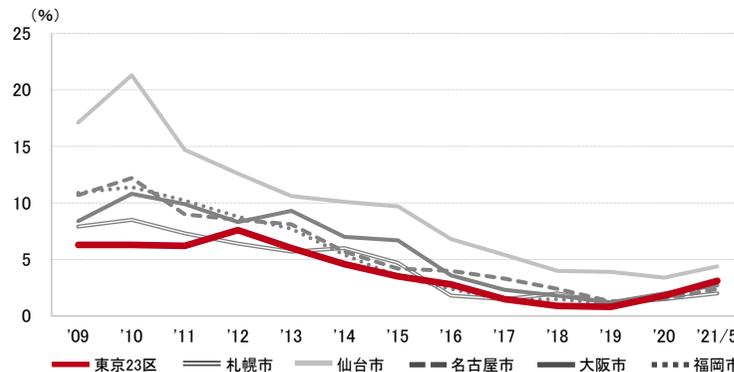
※ 「-」は、調査時点においてテナント募集を行ったビルが少なかったため、適正データが算出できなかったエリアです

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
3.1%	2.0%	4.4%	2.4%	2.7%	2.7%

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)
40,344円/坪	16,250円/坪	15,824円/坪	22,385円/坪	24,372円/坪	18,704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