

### マクロ経済

#### 実質GDP成長率予測 21年度3.5%、22年度1.9%の予想

図表1

2021年1-3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2021年度の成長率見通しを3.5%、2022年度を1.9%と予測した。緊急事態宣言の解除を前提として、今年度の7-9月期は成長ペースが加速すると予想している。

#### 失業率 2カ月連続で上昇 雇用情勢は一段と悪化

図表1

5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3.0%となり、2カ月連続で上昇した。有効求人倍率（厚生労働省）は前月から横ばい、その先行指標である新規求人倍率は2カ月ぶりに上昇した。雇用情勢は一段と悪化しており、新型コロナウイルスの感染状況によっては労働需要の回復が遅れることが懸念されている。

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%	3.5%	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

#### 空室率は2015年11月以来の3%台へ 潜在空室率の上昇ペースには低下の兆し

図表2

空室率は11カ月連続の上昇となり、2015年11月以来で3%を上回った。まとまった面積の二次空室が現空床となったことに加え、新築ビルが空室を抱えて竣工し上昇要因となった。潜在空室率も17カ月連続の上昇だが、上昇幅は0.14ポイントと前月に続き低水準に止まっており、上昇ペースには低下の兆しが出始めている。

#### 募集賃料 再び下落に転じる 2018年9月以来の28,000円/坪台

図表3

募集賃料は再び下落に転じ、2018年9月以来の28,000円/坪台となった。募集面積は引き続き60万坪を上回り、借り手側の選択肢は広がっている。テナント誘致促進のため、オーナー側の賃料引き下げの動きも継続している。

#### ネット・アブソープション（吸収需要） 4四半期ぶりでプラスに転換

図表4

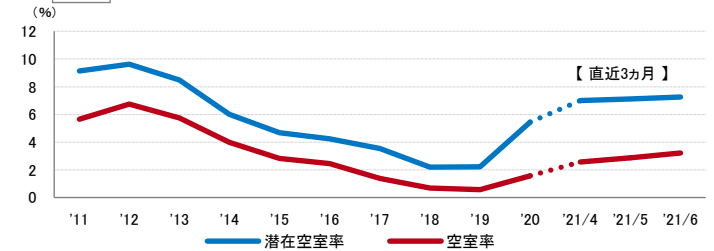
ネット・アブソープションは一定期間におけるテナント入居面積（稼働面積）の増減を表すオフィス需要の指標だが、4四半期ぶりでプラスに転じた。新型コロナウイルスを背景とするマーケットの停滞感が薄らいでおり、テナント側の動きは活発になりつつある。今後もワクチン接種の進行に合わせて、オフィス需要は回復が進むとみられる。

#### アナリストの視点

足元の需要の多くは、コロナ後の働き方やオフィス出社率を前提とする新たなオフィス戦略に基づくもので、オフィスの縮小、統合を伴う移転が主流を占める。テナントの動きが活発になることが単純にオフィス需要増につながるとは限らず、需要の大幅な回復は期待しにくい。一方、オフィスの選択肢は確実に増えており、テナント側によるビルの選別が厳しくなると予想される。

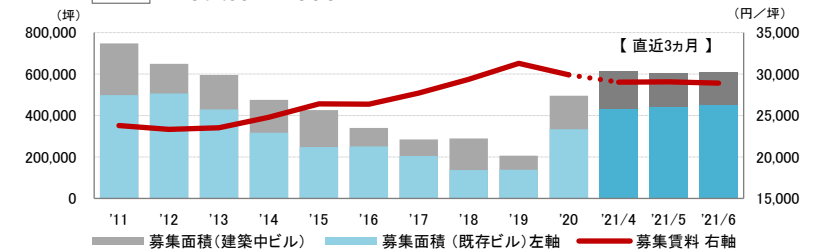
2021年6月末現在および各年12月31日時点

図表2 空室率&潜在空室率



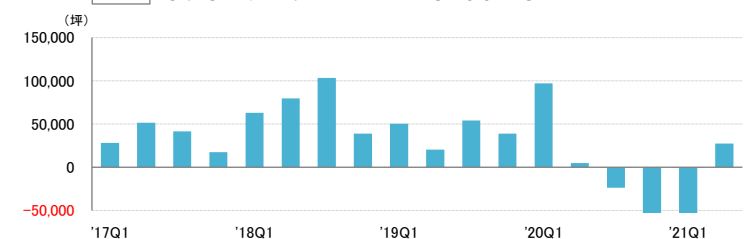
	2021/2	2021/3	2021/4	2021/5	2021/6
空室率	1.86%	2.21%	2.57%	2.88%	3.23%
【矢印：対前月比較】	↑	↑	↑	↑	↑
潜在空室率	6.00%	6.69%	7.01%	7.13%	7.27%

図表3 募集賃料&募集面積



	2021/2	2021/3	2021/4	2021/5	2021/6
募集賃料（共益費込）	29,417円/坪	29,296円/坪	29,039円/坪	29,075円/坪	28,897円/坪
【矢印：対前月比較】	↓	↓	↓	↑	↓
募集面積	529,864坪	572,209坪	615,974坪	603,133坪	609,146坪

図表4 ネット・アブソープション（吸収需要）



## エリア別募集賃料 (円/坪)

2021年6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	39,862	31,250	19,000	27,267
麹町・番町	26,852	21,908	19,468	16,195
内神田・鍛冶町	26,296	21,505	17,461	14,897
外神田・岩本町	23,333	19,750	15,954	13,927
飯田橋・九段	26,222	19,305	17,173	15,420
募集面積 (坪)	114,986	22,574	20,868	21,728
募集棟数	162	128	238	525

新宿区	大規模	大型	中型	小型
西新宿	28,185	21,386	18,242	17,732
新宿・歌舞伎町	27,151	21,283	16,832	15,282
四谷・市ヶ谷	25,222	18,767	15,861	14,331
高田馬場・大久保	20,000	15,487	13,967	13,828
早稲田・神楽坂	20,286	17,292	13,762	12,076
募集面積 (坪)	51,121	14,105	15,287	12,291
募集棟数	66	90	168	313

豊島区・文京区	大規模	大型	中型	小型
東池袋・南池袋	22,420	19,235	16,889	14,509
池袋・西池袋	21,700	19,891	16,125	15,146
巢鴨・大塚	13,000	14,667	11,607	10,244
湯島・本郷・後楽	22,208	17,571	14,117	11,969
募集面積 (坪)	15,329	9,491	8,874	10,040
募集棟数	38	57	118	253

千葉	大規模	大型	中型	小型
千葉・船橋 (千葉県西部)	11,318	10,619	9,562	11,159
募集面積 (坪)	32,263	5,845	5,732	4,540
募集棟数	69	56	84	113

中央区	大規模	大型	中型	小型
京橋・八重洲・日本橋	37,000	27,167	22,915	20,542
銀座	29,571	24,556	24,226	20,546
日本橋本町・室町	29,600	22,000	19,388	15,871
築地・新富・茅場町	24,250	18,462	16,980	14,087
東日本橋・新川	20,583	17,194	14,614	12,952
募集面積 (坪)	84,721	28,892	36,522	24,345
募集棟数	105	146	330	566

渋谷区	大規模	大型	中型	小型
渋谷・道玄坂	30,386	28,158	24,941	22,905
桜丘・南平台	31,125	23,111	21,786	19,367
代々木・千駄ヶ谷	26,267	24,373	20,840	18,632
恵比寿・広尾	31,231	24,100	21,448	19,763
初台・本町・笹塚	19,167	14,563	14,668	12,557
募集面積 (坪)	36,937	16,853	17,394	17,647
募集棟数	62	96	185	387

目黒・世田谷・中野・杉並	大規模	大型	中型	小型
目黒区	24,000	16,722	17,286	15,363
世田谷区	19,500	17,111	16,113	14,421
中野区	23,167	14,000	11,928	13,419
杉並区	19,333	19,000	13,155	9,669
募集面積 (坪)	10,183	5,108	6,708	7,158
募集棟数	23	28	93	173

埼玉	大規模	大型	中型	小型
さいたま (埼玉県中心部)	20,156	17,532	13,392	12,517
募集面積 (坪)	5,511	3,576	4,365	2,590
募集棟数	22	26	52	64

港区	大規模	大型	中型	小型
新橋・虎ノ門	30,500	25,107	20,685	17,355
赤坂・青山	31,488	26,621	20,869	19,811
六本木・麻布	28,244	20,451	19,370	17,938
浜松町・高輪	25,554	21,221	18,463	15,422
芝浦・海岸	24,263	19,667	16,648	14,200
募集面積 (坪)	321,381	33,617	31,506	22,408
募集棟数	207	166	303	497

品川区・大田区	大規模	大型	中型	小型
五反田・大崎	23,233	18,699	16,941	14,786
北品川・東品川	19,587	16,000	12,000	13,547
大森・蒲田	15,400	12,833	12,077	12,028
募集面積 (坪)	73,874	12,452	7,260	5,945
募集棟数	76	63	83	126

台東区・江東区・墨田区	大規模	大型	中型	小型
上野・台東	22,333	18,791	13,770	12,016
東陽町・木場・豊洲	16,963	13,300	11,744	10,410
錦糸町・亀戸	16,510	13,854	11,547	10,351
募集面積 (坪)	63,667	9,667	9,138	10,681
募集棟数	67	46	115	270

神奈川県	大規模	大型	中型	小型
横浜市	15,878	13,000	11,412	11,619
川崎市	18,112	16,438	10,819	11,390
募集面積 (坪)	96,660	19,492	12,876	8,914
募集棟数	176	137	193	225

その他主要都市	大規模	大型	中型	小型
水戸市	11,234	8,891	8,500	6,474
宇都宮市	11,000	10,357	6,955	7,011
高崎市	11,300	10,056	8,260	13,000
前橋市	7,000	8,720	7,273	-
甲府市	10,000	9,289	8,476	7,102
新潟市	11,750	10,804	10,000	7,600
募集面積 (坪)	15,679	13,612	7,448	2,886
募集棟数	44	93	90	52

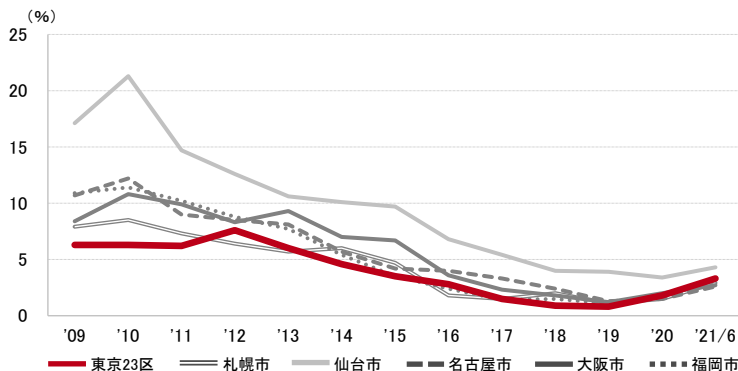
多摩	大規模	大型	中型	小型
多摩東部	14,889	15,343	12,414	11,594
多摩西部	15,058	13,134	12,852	11,444
募集面積 (坪)	26,901	8,742	10,522	6,059
募集棟数	61	71	124	165

※ 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

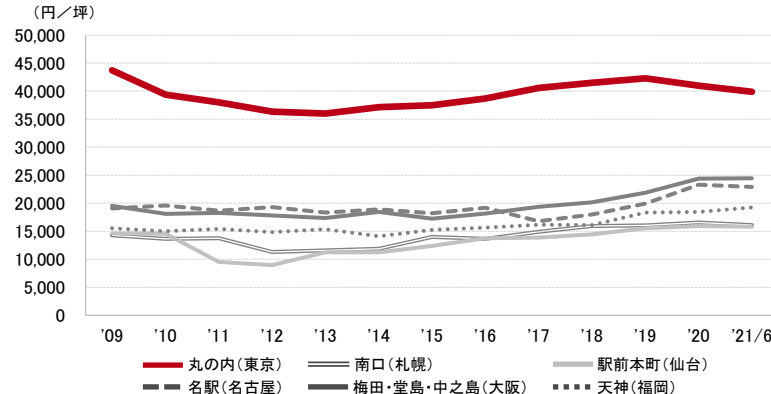
## 空室率の推移 (6大都市 大規模ビル)

東京23区	札幌市	仙台市	名古屋市	大阪市	福岡市
3.3%	2.9%	4.3%	2.6%	2.7%	2.8%



## 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)
39,862 円/坪	16,115 円/坪	15,824 円/坪	22,885 円/坪	24,427 円/坪	19,250 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