

※ 10月号はシステムの更新に伴い、通常よりも発行が遅れる予定です。ご不便をおかけしますが、ご理解のほどよろしくお願いいたします

マクロ経済

実質GDP成長率 21年度3.1%、22年度2.0%の予測

図表1

2021年4-6月期の実質GDP成長率（1次速報値、内閣府）は前期比年率1.3%となり、二四半期ぶりのプラス成長となった。ニッセイ基礎研究所は2021年度、2022年度のGDP成長率を3.1%、2.0%と予測している。対面型サービス消費が引き続き抑制されることから、本格的な消費の回復には至らず、低い伸びに止まると予想している。

失業率 前月比0.1ポイント低下 雇用環境は2カ月連続で改善

図表1

2021年7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2.8%となり、雇用環境は2カ月連続で改善している。有効求人倍率（厚生労働省）も前月から上昇（＝改善）し、その先行指標である新規求人倍率は前月から低下した。

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	-4.5%	3.1%	2.0%
【矢印：対前年度比較】	↓	↑	↓
失業率	2.9%	3.0%	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

2021年8月末現在および各年12月31日時点

空室率 13カ月連続の上昇 オフィス需要はコロナ前の水準を下回る

図表2

空室率は13カ月連続の上昇となった。コロナ後のオフィス戦略の見直しにより生じた大口の募集床が、後継テナントを確保できず現空となる事例が散見される。今年に入りテナントの移転件数は増加傾向にあるが、縮小移転等が移転動機の場合が多く、オフィス需要はコロナ前の水準を下回る状況にある。潜在空室率は19カ月ぶりに低下し、今後、低下傾向に転じるかが注目される。

募集賃料 小幅な上昇も低下傾向 条件緩和によりテナント誘致促進の動き

図表3

募集賃料は3カ月ぶりで小幅に上昇したものの、低下傾向に変わりはない。新築ビルへ移転したテナントの二次空室や部分解約等で、まとまった面積の募集床を抱えるビルを中心に、フリーレントを含む条件緩和によりテナント誘致を促進する動きが広がっている。

区別 潜在空室率 昨年来の上昇から横ばい傾向へ移行する動き

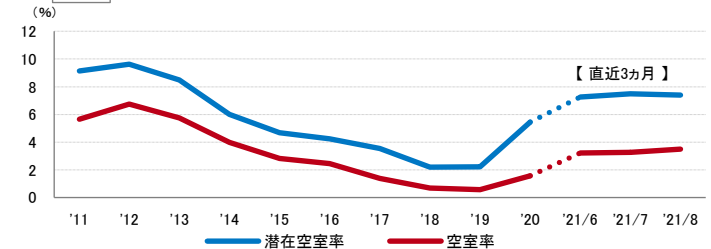
図表4

区別の潜在空室率は中央区、港区、渋谷区で低下した。新宿区も2カ月前に低下を記録しており、これら4区では上昇から横ばい傾向へ移行する動きを示している。一方、プライムビルが集積する千代田区では緩やかな上昇が続いており、異なる動きを見せている。

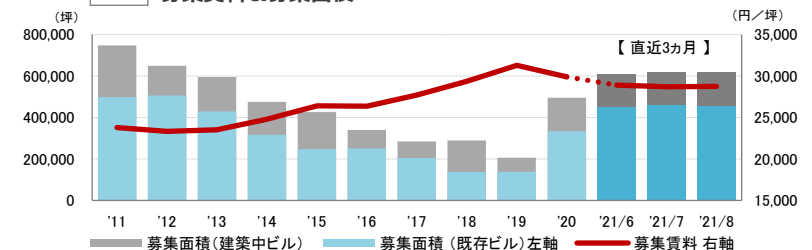
アナリストの視点

都心5区の潜在空室率は新型コロナの感染拡大以降、初の低下となった。今後は新規供給が低水準に止まるため、当面、大量供給への懸念はない。一方、出社率低下を背景に、IT、通信、電機といった業種以外でも、縮小移転や統合を目的とするテナントの動きが活発になっている。この動きは潜在空室率の上昇要因となるため、今後はこれら需要、供給両面のバランスが潜在空室率の動きを決めることになる。

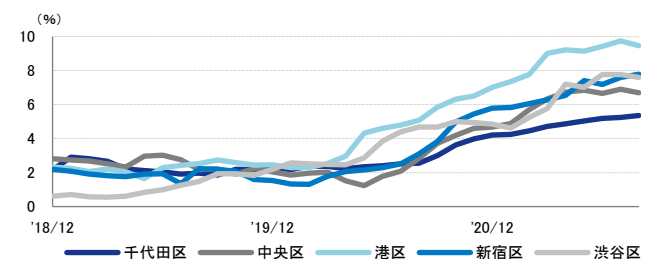
図表2 空室率&潜在空室率



図表3 募集賃料&募集面積



図表4 区別 潜在空室率



Office Market

9 Sep. 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8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	40,258	30,000	19,333	27,267
麹町・番町	26,815	22,067	19,755	16,685
内神田・鍛冶町	26,448	21,236	17,302	14,670
外神田・岩本町	24,300	20,129	16,234	14,149
飯田橋・九段	26,240	18,868	16,991	15,107
募集面積 (坪)	113,219	24,069	22,801	21,440
募集棟数	164	130	241	535

新宿区	大規模	大型	中型	小型
西新宿	27,395	20,830	17,885	17,782
新宿・歌舞伎町	27,266	20,830	17,170	15,289
四谷・市ヶ谷	25,111	19,538	14,614	14,407
高田馬場・大久保	21,667	14,767	14,224	13,550
早稲田・神楽坂	19,833	16,591	13,923	11,324
募集面積 (坪)	64,351	13,363	14,019	11,784
募集棟数	66	84	160	303

豊島区・文京区	大規模	大型	中型	小型
東池袋・南池袋	23,575	20,412	16,902	12,987
池袋・西池袋	18,500	19,891	16,056	15,126
巢鴨・大塚	14,000	14,667	11,607	10,021
湯島・本郷・後楽	22,042	16,980	14,861	12,202
募集面積 (坪)	16,261	9,587	9,082	9,525
募集棟数	40	55	115	249

千葉	大規模	大型	中型	小型
千葉・船橋 (千葉県西部)	11,351	10,473	9,931	11,278
募集面積 (坪)	31,117	5,565	5,588	4,381
募集棟数	67	50	85	112

中央区	大規模	大型	中型	小型
京橋・八重洲・日本橋	34,354	27,500	22,635	20,723
銀座	29,000	25,207	24,014	20,728
日本橋本町・室町	29,600	21,462	18,158	15,623
築地・新富・茅場町	23,933	18,895	16,897	14,106
東日本橋・新川	20,257	16,937	14,529	13,034
募集面積 (坪)	83,900	29,269	36,725	23,988
募集棟数	108	147	325	584

渋谷区	大規模	大型	中型	小型
渋谷・道玄坂	31,000	27,700	24,488	22,305
桜丘・南平台	31,500	23,749	21,589	19,360
代々木・千駄ヶ谷	26,000	24,373	20,485	18,523
恵比寿・広尾	30,714	23,767	21,769	19,782
初台・本町・笹塚	19,167	14,563	13,193	12,458
募集面積 (坪)	36,222	15,425	20,089	16,618
募集棟数	60	92	194	363

目黒・世田谷・中野・杉並	大規模	大型	中型	小型
目黒区	23,800	16,722	16,884	15,395
世田谷区	21,000	17,111	16,063	14,034
中野区	22,833	12,518	12,682	13,606
杉並区	20,750	15,750	11,991	10,004
募集面積 (坪)	9,434	4,502	6,733	7,011
募集棟数	23	23	94	169

埼玉	大規模	大型	中型	小型
さいたま (埼玉県中心部)	19,740	16,408	13,995	13,192
募集面積 (坪)	5,350	3,615	4,200	2,431
募集棟数	23	26	51	64

港区	大規模	大型	中型	小型
新橋・虎ノ門	30,667	24,653	20,182	17,270
赤坂・青山	31,329	26,030	20,537	19,940
六本木・麻布	29,304	19,615	19,161	17,478
浜松町・高輪	25,500	20,744	17,892	15,214
芝浦・海岸	23,393	18,889	15,618	14,417
募集面積 (坪)	322,624	34,151	31,530	23,588
募集棟数	210	163	299	518

品川区・大田区	大規模	大型	中型	小型
五反田・大崎	23,000	18,096	16,281	15,026
北品川・東品川	19,229	15,500	12,167	13,656
大森・蒲田	15,200	13,798	12,551	13,015
募集面積 (坪)	81,871	11,696	7,131	6,243
募集棟数	77	59	90	128

台東区・江東区・墨田区	大規模	大型	中型	小型
上野・台東	22,333	18,762	14,765	11,971
東陽町・木場・豊洲	16,557	13,335	12,245	11,048
錦糸町・亀戸	17,080	13,500	11,466	10,060
募集面積 (坪)	62,609	9,478	9,781	10,449
募集棟数	67	45	117	270

神奈川県	大規模	大型	中型	小型
横浜市	15,473	12,910	11,357	11,446
川崎市	17,839	15,500	13,967	10,786
募集面積 (坪)	102,859	18,466	12,969	8,831
募集棟数	175	136	188	219

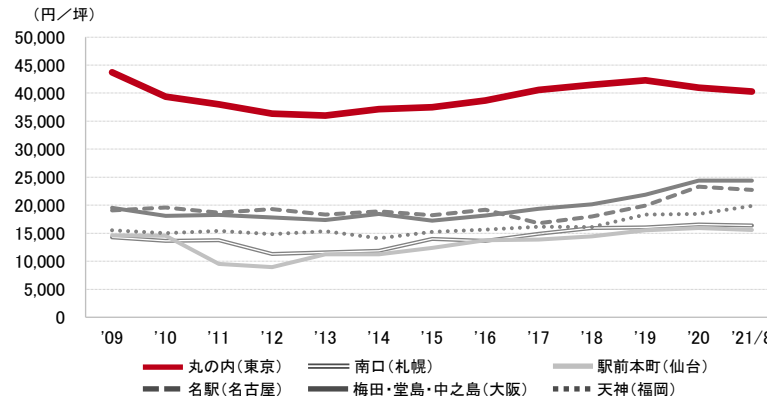
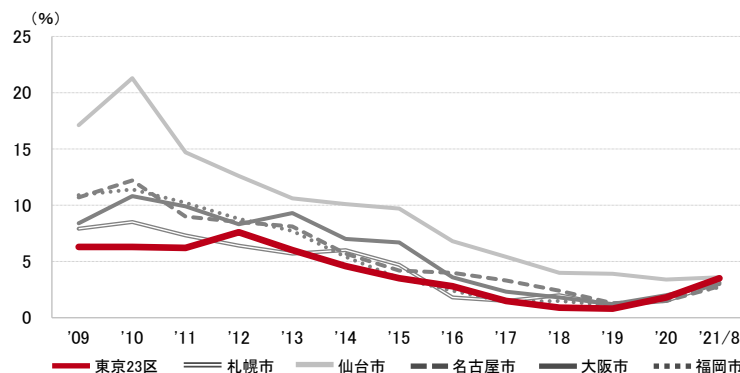
その他主要都市	大規模	大型	中型	小型
水戸市	10,667	9,067	8,333	7,000
宇都宮市	11,000	10,625	7,635	7,011
高崎市	11,300	10,590	8,261	13,000
前橋市	7,000	9,150	7,273	-
甲府市	10,000	9,473	8,479	7,401
新潟市	11,750	10,731	10,000	7,600
募集面積 (坪)	13,963	14,927	7,628	2,823
募集棟数	43	93	90	51

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
3.5%	3.1%	3.6%	2.8%	3.0%	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)
40,258円/坪	16,380円/坪	15,561円/坪	22,713円/坪	24,402円/坪	19,863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