

マクロ経済

実質GDP成長率予測
2021年度3.1%、2022年度2.0%

図表1

2021年4-6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年度の成長率を3.1%、2022年度を2.0%と予測した。2021年度は緊急事態宣言の解除を前提として、10-12月期には成長ペースが加速するとみられる。

失業率 前月から横ばい
宣言解除後も雇用情勢には厳しさ

図表1

2021年8月の完全失業率（労働力調査 総務省）は前月から横ばいの2.8%となった。一方、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前月から小幅に低下（＝悪化）した。緊急事態宣言は解除されたが、雇用への影響は景気回復に遅行するため、当面は厳しい雇用情勢が続くと予想される。

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	-4.4%	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

空室率 14カ月連続の上昇
潜在空室率も再び上昇へ

図表2

空室率は14カ月連続の上昇となり、2015年2月以来の4%台が目前に迫った。オフィス戦略の見直しに伴う解約床や新築ビルへ移転したテナントの二次空室が、後継テナントを確保できずに空室率の上昇要因となっている。潜在空室率は再び上昇したものの、上昇幅は0.20ポイントに止まっており、緩やかな上昇傾向が続いている。

募集賃料 低下傾向が継続
2023年の大量供給に対する警戒感も

図表3

募集賃料は前月から小幅に下落し、低下傾向が継続している。募集面積が引き続き60万坪を超えていることに加え、2023年の大量供給に対するオーナー側の警戒感も始まっている。条件緩和によりテナント誘致を促進する貸手側の動きには変わりはない。

募集賃料 対前年同月比
下落ペースに鈍化の兆し

図表4

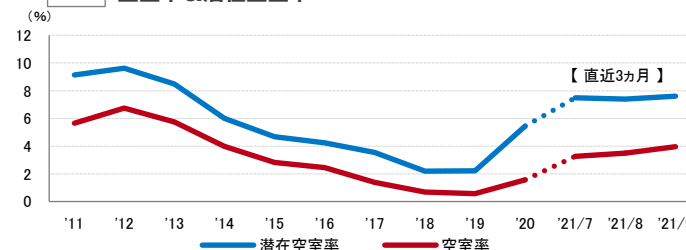
募集賃料の対前年同月比は昨年10月にマイナスに転じて以降、下落ペースが加速していた。7月にはマイナス10.1%に達したが、直近2カ月はマイナス8～9%に戻っている。下落ペースには鈍化の兆しも見られるが、募集賃料の下落が続いていることに変わりはなく、借手優位の市況が続いている。

アナリストの視点

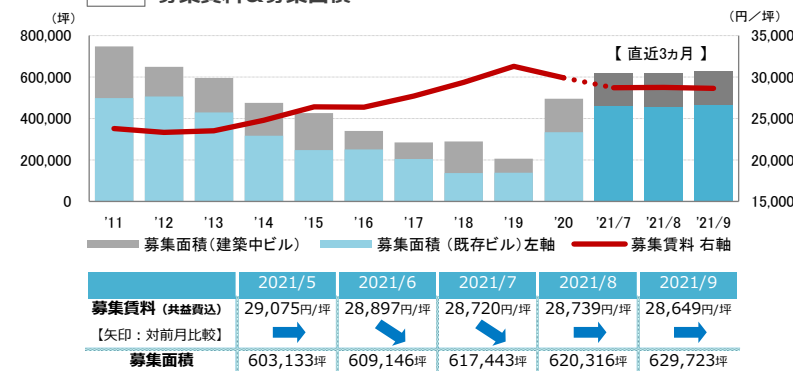
昨年4月をピークに下落に転じた募集賃料だが、当面は対前年同月比でマイナスが続くとみられる。今後のオフィス需要は出社率の動向によるところが大きい。2022年末までは新規供給が低水準に止まることから、供給過剰感はある程度緩和される可能性がある。下落ペースの鈍化がどの程度進むかは、今後の市況におけるポイントとなる。

2021年9月末現在および各年12月31日時点

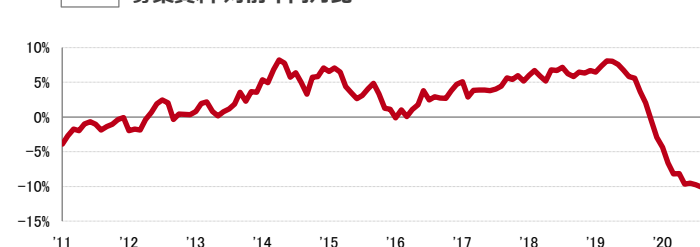
図表2 空室率&潜在空室率



図表3 募集賃料&募集面積



図表4 募集賃料 対前年同月比



エリア別募集賃料 (円/坪)

2021年9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	39,980	30,000	19,333	27,267
麹町・番町	26,704	21,876	19,642	16,401
内神田・鍛冶町	26,500	21,344	17,247	14,585
外神田・岩本町	24,750	20,105	16,030	14,228
飯田橋・九段	26,345	19,743	16,698	14,936
募集面積 (坪)	115,891	27,387	22,311	21,957
募集棟数	162	134	239	532

中央区	大規模	大型	中型	小型
京橋・八重洲・日本橋	33,813	27,412	21,881	20,717
銀座	29,000	25,111	23,646	20,641
日本橋本町・室町	30,900	20,750	18,247	15,811
築地・新富・茅場町	24,235	19,900	16,868	14,227
東日本橋・新川	20,091	17,083	14,337	12,956
募集面積 (坪)	82,946	28,821	37,822	23,887
募集棟数	106	144	323	578

港区	大規模	大型	中型	小型
新橋・虎ノ門	30,608	25,171	20,250	17,118
赤坂・青山	31,463	25,091	20,541	19,893
六本木・麻布	29,504	19,559	19,327	17,187
浜松町・高輪	25,039	20,744	18,352	15,180
芝浦・海岸	23,128	19,100	15,618	14,417
募集面積 (坪)	327,502	35,505	30,711	22,625
募集棟数	206	163	297	513

新宿区	大規模	大型	中型	小型
西新宿	27,371	20,681	17,658	18,048
新宿・歌舞伎町	27,266	21,180	17,452	15,243
四谷・市ヶ谷	25,167	19,214	15,055	14,226
高田馬場・大久保	20,667	15,152	14,310	13,724
早稲田・神楽坂	19,833	16,622	13,062	10,847
募集面積 (坪)	66,794	12,838	14,032	11,706
募集棟数	68	80	164	306

渋谷区	大規模	大型	中型	小型
渋谷・道玄坂	31,111	27,425	24,255	22,308
桜丘・南平台	31,500	24,749	22,229	19,360
代々木・千駄ヶ谷	26,000	23,835	20,536	18,426
恵比寿・広尾	30,571	23,767	22,301	19,627
初台・本町・笹塚	19,167	14,750	13,047	12,333
募集面積 (坪)	36,590	16,305	19,179	16,288
募集棟数	65	95	187	356

品川区・大田区	大規模	大型	中型	小型
五反田・大崎	23,621	18,110	15,580	14,777
北品川・東品川	19,292	15,250	12,167	13,570
大森・蒲田	15,200	14,125	12,514	12,764
募集面積 (坪)	81,073	13,471	7,264	6,404
募集棟数	78	60	89	130

豊島区・文京区	大規模	大型	中型	小型
東池袋・南池袋	23,888	20,406	16,909	12,759
池袋・西池袋	20,125	19,380	16,056	15,625
巣鴨・大塚	15,000	14,667	11,998	9,961
湯島・本郷・後楽	22,269	17,342	14,527	12,596
募集面積 (坪)	17,232	9,341	9,544	9,718
募集棟数	42	55	120	249

目黒・世田谷・中野・杉並	大規模	大型	中型	小型
目黒区	24,000	16,650	16,713	15,317
世田谷区	21,000	16,125	15,933	14,302
中野区	21,857	12,518	12,711	12,746
杉並区	18,833	17,000	12,075	10,004
募集面積 (坪)	11,473	4,095	7,153	6,905
募集棟数	23	22	96	167

台東区・江東区・墨田区	大規模	大型	中型	小型
上野・台東	22,167	18,688	15,019	12,113
東陽町・木場・豊洲	16,716	13,419	11,433	10,369
錦糸町・亀戸	17,080	14,167	11,528	10,102
募集面積 (坪)	63,383	10,100	10,321	10,510
募集棟数	66	45	119	267

多摩	大規模	大型	中型	小型
多摩東部	14,300	15,251	12,262	11,339
多摩西部	14,586	13,311	12,771	11,233
募集面積 (坪)	26,661	8,330	10,979	5,945
募集棟数	58	71	120	166

千葉・船橋	大規模	大型	中型	小型
千葉・船橋 (千葉県西部)	11,110	10,747	10,235	10,908
募集面積 (坪)	31,545	5,651	5,463	4,301
募集棟数	66	51	86	114

埼玉	大規模	大型	中型	小型
さいたま (埼玉県中部)	20,349	16,451	13,731	12,931
募集面積 (坪)	6,536	3,507	4,459	2,792
募集棟数	23	26	51	70

神奈川	大規模	大型	中型	小型
横浜市	15,485	12,888	11,559	11,426
川崎市	17,728	15,059	13,967	11,156
募集面積 (坪)	105,217	18,398	12,790	8,582
募集棟数	177	143	186	216

その他主要都市	大規模	大型	中型	小型
水戸市	10,667	8,936	8,333	7,000
宇都宮市	11,000	10,625	7,898	6,064
高崎市	11,700	10,727	8,639	13,000
前橋市	7,000	9,150	-	-
甲府市	-	9,330	8,479	7,401
新潟市	11,778	10,822	10,125	8,000
募集面積 (坪)	13,872	14,514	7,510	2,822
募集棟数	44	95	90	51

※ 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)

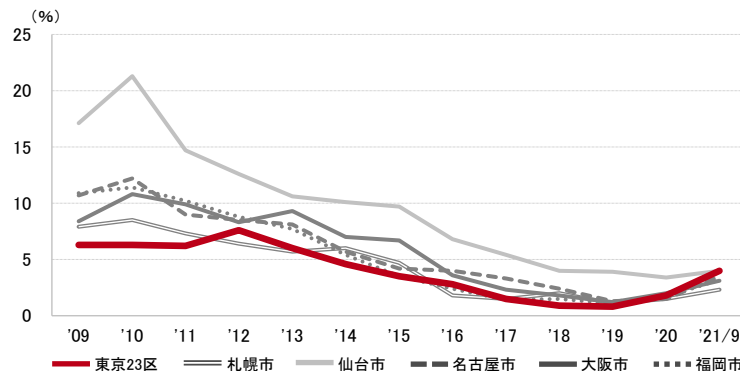
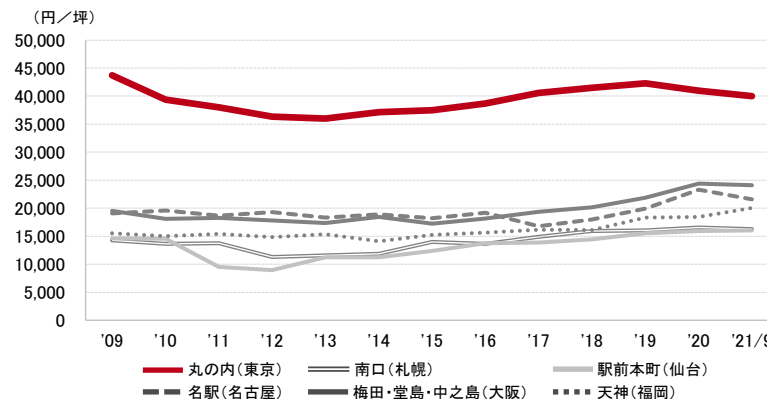
※ 「-」は、調査時点においてテナント募集を行ったビルが少なかったため、適正データが算出できなかったエリアです

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
4.0 %	2.3 %	4.0 %	3.5 %	3.1 %	3.2 %

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)
39,980 円/坪	16,281 円/坪	16,035 円/坪	21,558 円/坪	24,110 円/坪	20,028 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