

## マクロ経済

### 実質GDP成長率予測 7-9月期 2四半期ぶりのマイナス

図表1

ニッセイ基礎研究所によれば、11月15日に内閣府が公表する2021年7-9月期の実質GDP成長率は年率マイナス0.9%と、2四半期ぶりのマイナス成長が予想される。緊急事態宣言の長期化と半導体不足による部品調達難等が背景となっている。9月末に緊急事態宣言が解除されたことで、10-12月期は民間消費の高い伸びから年率5%台の高成長を予測している。

### 失業率 前月から横ばい 雇用情勢は厳しい状況が継続

図表1

2021年9月の完全失業率（労働力調査 総務省）は前月から横ばいとなった。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前月から上昇（＝改善）した。失業率は横ばいで推移しているものの、雇用情勢は厳しい状況が続いている。

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	-4.4%	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

2021年10月末現在および各年12月31日時点

### 空室率 15カ月連続の上昇 2015年2月以来となる4%台へ

図表2

空室率は15カ月連続の上昇となり、2015年2月以来となる4%台となった。出社率低下を踏まえたオフィス再編による解約床や、新築ビルへの移転に伴う二次空室が現空室となり空室率を押し上げた。潜在空室率は前月比プラス0.03ポイントとほぼ横ばいであり、上昇ペースは鈍化しつつある。

### 募集賃料 引き続き低下傾向 オーナー側には先行きへの警戒感

図表3

募集賃料は2カ月連続の下落となり、引き続き低下傾向にある。オフィス需要が鈍いうえ、2023年の大量供給を控えて募集面積は依然として60万坪を超えており、オーナー側では先行きへの警戒感が高まっている。大口の募集床を抱えるビルでは、早期のテナント誘致のため、フリーレントを含めたキャンペーンの実施が目立つ。

### 区別 空室率 渋谷区は昨年来の上昇傾向に歯止め

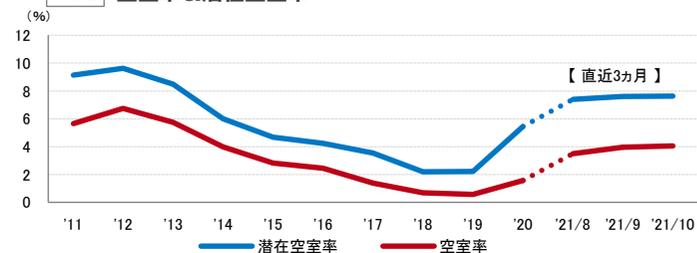
図表4

昨年はコロナ禍でオフィスの解約、縮小が広がる中、渋谷区は他4区より先に1%台、2%台へと上昇した。今年は渋谷区の上昇傾向に歯止めがかかり、他4区との違いが目立っている。

#### アナリストの視点

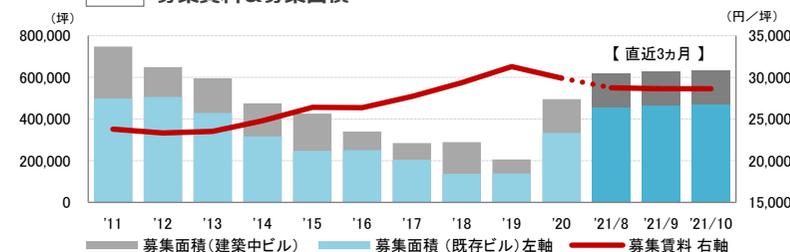
渋谷区で空室率の上昇に歯止めがかかる背景には、2つの理由がある。1つは、在宅勤務の導入に積極的なIT関連やベンチャー企業等の雇用創出力の高い成長産業がオフィス需要の中心であること。もう1つは、2018、2019年頃の極端な募集床不足の中、渋谷区外でのオフィス開設を選んだ需要が渋谷へ流入していることである。今年に入って後者が顕著になっており、オフィス面積は縮小しつつ、賃料単価の高いビルへ移転するケースが多い。立地条件やビルグレードの改善で従業員の満足度を高めるだけでなく、新規採用時のアピール力を高める狙いもある。

図表2 空室率&潜在空室率



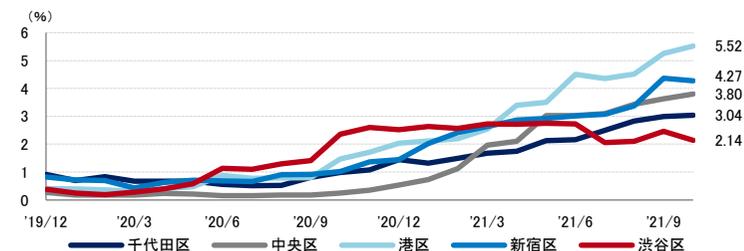
	2021/6	2021/7	2021/8	2021/9	2021/10
空室率	3.23%	3.26%	3.50%	3.97%	4.07%
【矢印：対前月比較】	↑	↑	↑	↑	↑
潜在空室率	7.27%	7.49%	7.40%	7.60%	7.63%

図表3 募集賃料&募集面積



	2021/6	2021/7	2021/8	2021/9	2021/10
募集賃料 (共益費込)	28,897円/坪	28,720円/坪	28,739円/坪	28,649円/坪	28,625円/坪
【矢印：対前月比較】	↓	↓	↑	↓	↓
募集面積	609,146坪	617,443坪	620,316坪	629,723坪	633,085坪

図表4 区別 空室率



## エリア別募集賃料 (円/坪)

2021年10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	39,523	28,750	21,500	28,825
麹町・番町	26,556	22,042	19,340	15,911
内神田・鍛冶町	26,233	21,035	17,134	14,603
外神田・岩本町	24,750	19,980	16,408	14,069
飯田橋・九段	25,661	18,867	16,841	14,735
募集面積 (坪)	116,835	27,866	23,064	21,896
募集棟数	161	132	241	547

新宿区	大規模	大型	中型	小型
西新宿	27,665	21,441	17,934	17,586
新宿・歌舞伎町	27,866	22,681	17,854	15,017
四谷・市ヶ谷	26,357	18,857	14,903	14,314
高田馬場・大久保	20,667	15,418	14,295	14,070
早稲田・神楽坂	19,714	16,205	12,962	11,064
募集面積 (坪)	68,595	12,380	13,573	12,229
募集棟数	67	80	162	307

豊島区・文京区	大規模	大型	中型	小型
東池袋・南池袋	24,443	20,206	17,142	13,274
池袋・西池袋	19,875	18,600	17,150	15,645
巢鴨・大塚	15,000	14,667	11,831	10,238
湯島・本郷・後楽	22,833	17,053	14,615	12,774
募集面積 (坪)	17,939	9,257	8,734	9,503
募集棟数	44	57	112	240

千葉・船橋	大規模	大型	中型	小型
千葉・船橋 (千葉県西部)	11,158	11,025	10,506	10,762
募集面積 (坪)	31,648	5,603	5,040	4,290
募集棟数	64	51	81	114

中央区	大規模	大型	中型	小型
京橋・八重洲・日本橋	33,932	27,500	21,775	20,594
銀座	28,786	25,707	22,867	21,011
日本橋本町・室町	32,250	20,736	19,201	16,244
築地・新富・茅場町	24,353	19,556	16,884	14,286
東日本橋・新川	20,333	17,065	14,446	12,945
募集面積 (坪)	85,152	26,946	38,134	23,076
募集棟数	107	142	326	568

渋谷区	大規模	大型	中型	小型
渋谷・道玄坂	30,632	26,634	24,337	22,469
桜丘・南平台	33,200	24,083	22,041	21,119
代々木・千駄ヶ谷	26,500	23,275	20,831	18,827
恵比寿・広尾	30,154	23,536	22,144	19,675
初台・本町・笹塚	19,167	14,750	13,410	13,023
募集面積 (坪)	31,230	15,776	19,112	15,674
募集棟数	58	90	187	347

目黒・世田谷・中野・杉並	大規模	大型	中型	小型
目黒区	24,125	16,063	17,042	16,222
世田谷区	21,000	16,286	15,939	14,305
中野区	21,857	12,518	12,959	12,309
杉並区	18,833	17,000	12,062	13,483
募集面積 (坪)	12,821	3,753	7,458	6,935
募集棟数	22	22	99	168

埼玉	大規模	大型	中型	小型
さいたま (埼玉県中部)	21,567	16,859	14,372	12,386
募集面積 (坪)	10,534	3,378	3,990	2,348
募集棟数	26	29	50	64

港区	大規模	大型	中型	小型
新橋・虎ノ門	31,234	25,369	20,490	16,577
赤坂・青山	31,452	25,333	20,299	19,946
六本木・麻布	29,384	20,700	18,941	17,806
浜松町・高輪	24,631	20,709	18,344	15,230
芝浦・海岸	22,655	19,100	15,618	14,417
募集面積 (坪)	331,273	35,406	29,026	22,906
募集棟数	204	159	293	519

品川区・大田区	大規模	大型	中型	小型
五反田・大崎	23,276	18,250	16,564	15,476
北品川・東品川	19,077	15,250	12,750	14,463
大森・蒲田	15,200	14,300	12,531	12,048
募集面積 (坪)	87,582	13,550	7,353	6,310
募集棟数	80	60	89	129

台東区・江東区・墨田区	大規模	大型	中型	小型
上野・台東	22,167	18,412	14,903	12,359
東陽町・木場・豊洲	16,522	13,592	11,183	9,840
錦糸町・亀戸	15,977	14,829	11,950	10,110
募集面積 (坪)	60,106	10,853	10,807	10,548
募集棟数	66	47	126	262

神奈川県	大規模	大型	中型	小型
横浜市	15,600	12,633	11,293	11,463
川崎市	17,436	15,665	13,967	11,156
募集面積 (坪)	113,339	19,645	12,407	8,163
募集棟数	179	146	184	208

その他主要都市	大規模	大型	中型	小型
水戸市	10,667	8,936	8,000	7,000
宇都宮市	11,000	11,045	8,298	-
高崎市	11,700	10,056	8,384	11,268
前橋市	7,000	9,150	-	4,521
甲府市	-	9,800	8,479	7,401
新潟市	11,625	10,681	9,434	7,875
募集面積 (坪)	16,266	14,087	7,446	2,904
募集棟数	45	94	92	54

多摩	大規模	大型	中型	小型
多摩東部	14,222	15,263	12,262	11,339
多摩西部	14,295	13,252	12,770	11,415
募集面積 (坪)	27,611	8,154	10,835	5,901
募集棟数	58	71	117	167

※ 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)

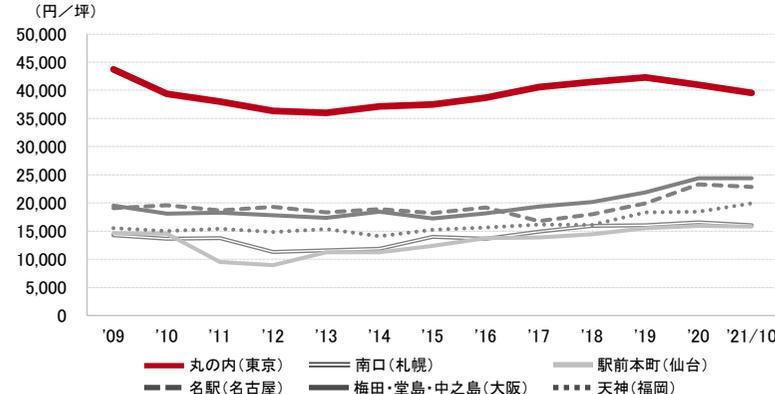
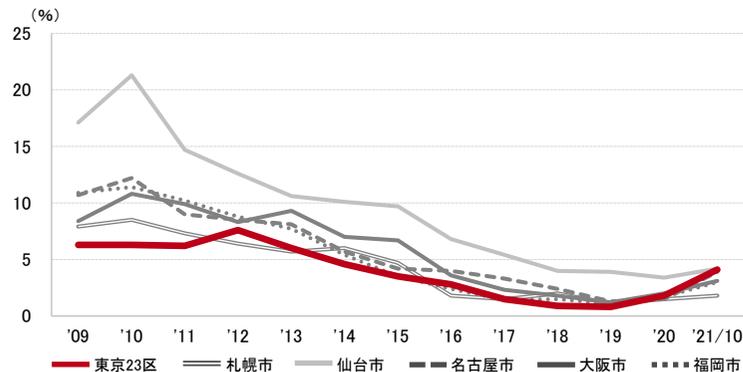
※ 「-」は、調査時点においてテナント募集を行ったビルが少なかったため、適正データが算出できなかったエリアです

## 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
4.1%	1.8%	4.2%	3.9%	3.1%	3.0%

## 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)
39,523 円/坪	16,056 円/坪	15,788 円/坪	22,865 円/坪	24,382 円/坪	19,931 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