

マクロ経済

実質GDP成長率予測 2023年に直近のピークの水準を回復

図表1

2021年7-9月期の実質GDP成長率（内閣府）2次速報は1次速報から下方修正となった。ニッセイ基礎研究所は今後3年間の実質GDP成長率を2021年度2.7%、2022年度2.5%、2023年度1.7%とし、直近のピーク（2019年4-6月期）の水準を回復するのは2023年4-6月期と予測している。

失業率 3カ月ぶりの低下 雇用情勢は緩やかな回復を見込む

図表1

10月の完全失業率（労働力調査 総務省）は3カ月ぶりで低下（=改善）し、2.7%となった。有効求人倍率（厚生労働省）とその先行指標である新規求人倍率はともに前月から低下（=悪化）した。新型コロナの感染状況が収束に向かっていくことを受け、今後は雇用情勢の緩やかな回復が見込まれる。

図表1 主要経済指標データ

	2021年度 (予測)	2022年度 (予測)	2023年度 (予測)
実質GDP成長率	2.7%	2.5%	1.7%
【矢印：対前年度比較】	↑	↓	↓
失業率	2.9%	2.8%	2.7%
【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11月末現在および各年12月31日時点

空室率 16カ月ぶりの低下 潜在空室率は横ばい傾向

図表2

空室率は前月比マイナス0.14ポイントと16カ月ぶりで低下した。リーシング活動が活発化しており、既存ビルで空室床の消化が進んでいる。空室率は再び3%台となり、昨年からの上昇傾向には変化の兆しが出始めている。潜在空室率は前月比マイナス0.11ポイントと3カ月ぶりで低下し、横ばい傾向が見られる。

図表2 空室率&潜在空室率

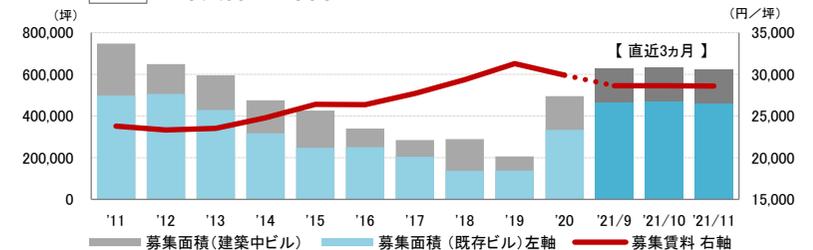


募集賃料 3カ月連続の下落 下落のペースには鈍化の兆し

図表3

募集賃料は3カ月連続の下落となった。大口の募集床を抱え、テナントの引き合いが限定的なビルを中心に、条件の見直しやキャンペーンを実施するケースが引き続き多い。募集賃料は低下傾向が継続しているが、下落のペースには鈍化の兆しが出始めており、今後の動向が注目される。

図表3 募集賃料&募集面積

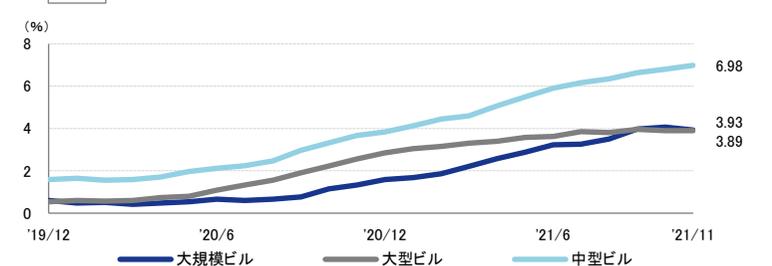


規模別 空室率 「中型」は上昇が継続

図表4

空室率を規模別で見た場合、「大規模」「大型」では上昇傾向に歯止めがかかりつつある一方、「中型」は上昇を続けている。中型ビルは大規模・大型ビルとの競合の中、アフターコロナに向かうオフィス需要をとらえきれないでいる。

図表4 規模別 空室率



アナリストの視点

アフターコロナを見据えたオフィス需要では、リモートワーク導入によるハイブリッドな働き方を前提に、面積は縮小するものの、“社員が出社したくなるオフィス”を選ぶ傾向があり、大規模や大型ビルがその受け皿となりやすい。空室が発生した大規模・大型ビルでは条件の緩和が進んでいることに加えて、貸室の分割で幅広い需要を取り込む動きが広がっていることも、中型ビルでの空室率上昇の背景にある。

エリア別募集賃料 (円/坪)

2021年11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	39,602	28,750	21,500	28,433
麹町・番町	26,222	22,183	19,280	15,762
内神田・鍛冶町	26,267	21,396	17,321	14,560
外神田・岩本町	26,222	20,786	16,133	14,049
飯田橋・九段	25,714	18,300	16,722	14,683
募集面積 (坪)	111,929	26,741	23,804	21,827
募集棟数	159	133	250	545

新宿区	大規模	大型	中型	小型
西新宿	27,444	21,819	17,134	17,644
新宿・歌舞伎町	30,286	22,431	17,483	14,693
四谷・市ヶ谷	25,714	18,857	14,793	14,484
高田馬場・大久保	20,250	15,020	14,326	13,907
早稲田・神楽坂	19,833	16,205	12,852	11,181
募集面積 (坪)	64,225	10,386	13,788	12,145
募集棟数	65	70	168	302

豊島区・文京区	大規模	大型	中型	小型
東池袋・南池袋	24,380	20,467	17,429	13,498
池袋・西池袋	19,625	18,600	17,224	15,781
巢鴨・大塚	15,000	14,667	10,961	10,190
湯島・本郷・後楽	22,617	17,324	14,119	12,402
募集面積 (坪)	17,660	9,333	8,423	9,057
募集棟数	42	59	108	231

千葉・船橋	大規模	大型	中型	小型
千葉・船橋 (千葉県西部)	11,189	10,807	10,400	11,035
募集面積 (坪)	32,468	5,554	5,414	3,991
募集棟数	64	49	80	108

中央区	大規模	大型	中型	小型
京橋・八重洲・日本橋	34,333	27,467	20,664	20,584
銀座	27,143	26,278	22,731	21,130
日本橋本町・室町	30,611	20,420	19,000	16,467
築地・新富・茅場町	24,765	19,333	17,027	14,204
東日本橋・新川	20,094	16,923	14,775	13,040
募集面積 (坪)	88,673	26,736	38,178	23,815
募集棟数	108	146	320	569

渋谷区	大規模	大型	中型	小型
渋谷・道玄坂	30,882	27,369	24,354	22,322
桜丘・南平台	32,667	22,468	22,245	21,295
代々木・千駄ヶ谷	26,885	23,142	21,732	19,281
恵比寿・広尾	30,154	23,933	22,552	19,719
初台・本町・笹塚	19,400	14,833	13,150	12,803
募集面積 (坪)	32,770	15,621	20,312	15,856
募集棟数	54	90	191	349

目黒・世田谷・中野・杉並	大規模	大型	中型	小型
目黒区	23,000	15,938	17,731	16,678
世田谷区	20,200	14,800	15,104	14,182
中野区	21,625	12,375	13,085	12,133
杉並区	18,833	12,500	12,051	12,287
募集面積 (坪)	12,488	4,198	7,250	7,125
募集棟数	24	24	94	174

埼玉	大規模	大型	中型	小型
さいたま (埼玉県中部)	21,893	16,766	14,758	11,810
募集面積 (坪)	9,333	3,128	2,990	2,208
募集棟数	24	28	46	59

港区	大規模	大型	中型	小型
新橋・虎ノ門	31,234	25,345	20,694	16,932
赤坂・青山	31,119	25,069	20,192	20,033
六本木・麻布	28,754	20,083	18,741	17,821
浜松町・高輪	24,583	20,528	18,233	15,418
芝浦・海岸	22,655	19,100	15,065	14,250
募集面積 (坪)	329,032	35,303	28,504	23,284
募集棟数	206	162	287	517

品川区・大田区	大規模	大型	中型	小型
五反田・大崎	23,067	18,059	16,889	15,887
北品川・東品川	19,096	15,000	12,750	14,463
大森・蒲田	15,200	14,300	12,981	12,084
募集面積 (坪)	79,377	13,530	7,218	6,592
募集棟数	74	61	90	133

台東区・江東区・墨田区	大規模	大型	中型	小型
上野・台東	23,500	18,471	14,808	12,388
東陽町・木場・豊洲	16,500	13,592	11,066	9,816
錦糸町・亀戸	16,290	15,085	12,136	10,076
募集面積 (坪)	65,000	10,932	10,624	9,785
募集棟数	64	46	124	247

神奈川県	大規模	大型	中型	小型
横浜市	15,621	12,915	11,429	10,864
川崎市	17,353	15,689	13,967	10,667
募集面積 (坪)	112,272	19,260	11,953	8,274
募集棟数	176	149	186	210

その他主要都市	大規模	大型	中型	小型
水戸市	10,400	9,130	7,600	7,000
宇都宮市	11,000	11,045	8,153	4,827
高崎市	11,700	10,056	8,783	9,536
前橋市	8,750	10,800	-	4,521
甲府市	-	9,800	9,638	7,401
新潟市	11,375	10,414	9,029	7,875
募集面積 (坪)	16,209	13,897	7,687	2,870
募集棟数	47	93	93	54

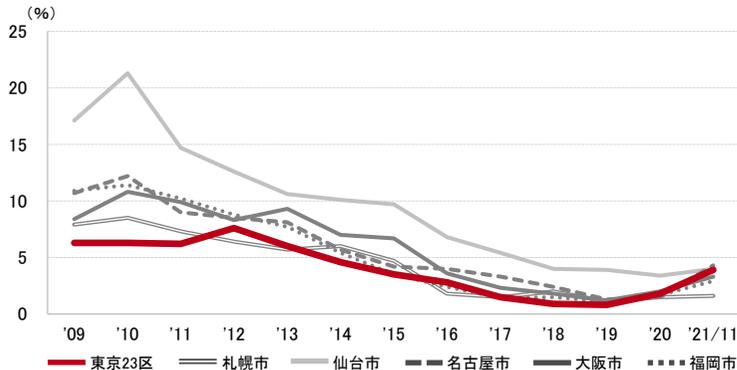
多摩	大規模	大型	中型	小型
多摩東部	14,500	18,049	12,720	15,000
多摩西部	14,352	14,007	12,989	10,910
募集面積 (坪)	27,559	8,626	10,962	5,827
募集棟数	55	71	119	168

※ 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

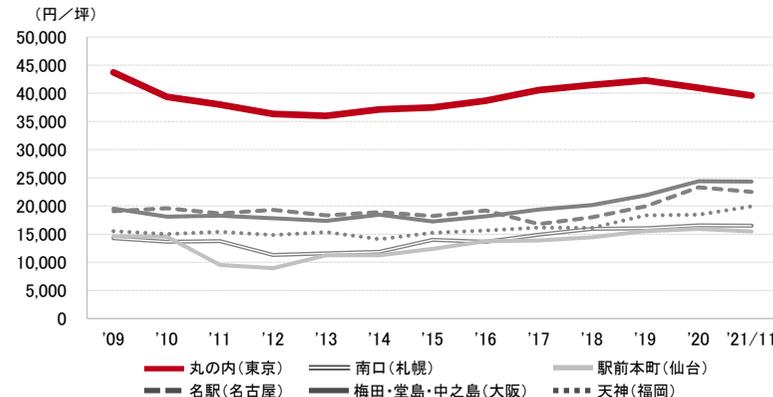
空室率の推移 (6大都市 大規模ビル)

東京23区	札幌市	仙台市	名古屋市	大阪市	福岡市
3.9%	1.6%	4.0%	4.3%	3.3%	2.9%



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)
39,602円/坪	16,489円/坪	15,448円/坪	22,481円/坪	24,322円/坪	19,922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