

マクロ経済

実質GDP成長率 2022年度もプラス成長の見込み

図表1

緊急事態宣言の解除に伴う経済活動の再開や、政府による経済対策により、2022年度も実質GDPはプラス成長が見込まれている。一方、最大のリスクは新型コロナ変異株の動向とされ、景気の下振れ要因として警戒される。

失業率 6カ月ぶりで上昇 雇用情勢は厳しい状態が継続

図表1

11月の完全失業率（労働力調査 総務省）は6カ月ぶりで上昇（=悪化）し、2.8%となった。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前月から上昇（=改善）した。緊急事態宣言の解除後、個人消費を中心に景気は持ち直しているものの、雇用情勢の回復は景気に遅れる傾向にあり、厳しい状態が続いている。

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を対象
 ※ 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

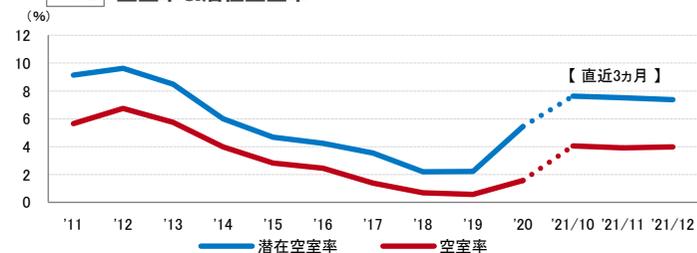
2021年12月末現在および各年12月31日時点

空室率 4%前後の水準が4カ月連続 潜在空室率は2カ月連続で低下

図表2

空室率は前月比プラス0.05ポイントと小幅に上昇し、4%前後の水準が4カ月連続となった。出社率低下を踏まえたオフィス再編による解約床等が現空床となっている。一方、テナント側の移転に向けた動きは活発化しており、大口の募集床を抱えるビルで、後継テナントを確保するケースも散見された。潜在空室率は前月比マイナス0.14ポイントと2カ月連続で低下している。

図表2 空室率&潜在空室率



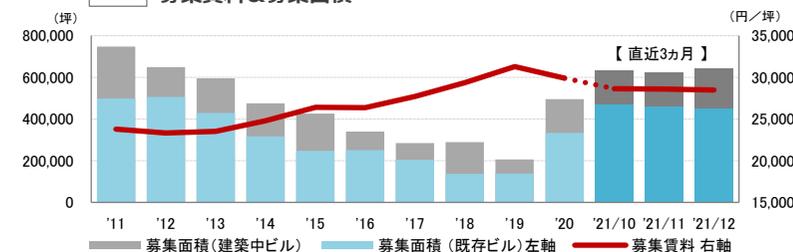
	2021/8	2021/9	2021/10	2021/11	2021/12
空室率	3.50%	3.97%	4.07%	3.93%	3.98%
【矢印：対前月比較】	↗	↗	↗	↘	↗
潜在空室率	7.40%	7.60%	7.63%	7.52%	7.38%

募集賃料 4カ月連続の下落 低下傾向が継続

図表3

募集賃料は4カ月連続の下落となり、低下傾向が継続している。募集面積が増加していることに加え、2023年には大量供給が控えており、早期のテナント誘致を目的に条件を緩和する動きが続いている。ただし、募集賃料の下落ペースは鈍化しつつあり、今後の動向を注視したい。

図表3 募集賃料&募集面積



	2021/8	2021/9	2021/10	2021/11	2021/12
募集賃料（共益費込）	28,739円/坪	28,649円/坪	28,625円/坪	28,605円/坪	28,472円/坪
【矢印：対前月比較】	↘	↘	↘	↘	↘
募集面積	620,316坪	629,723坪	633,085坪	626,629坪	642,934坪

新規供給面積 2023年は2012年以降で最大

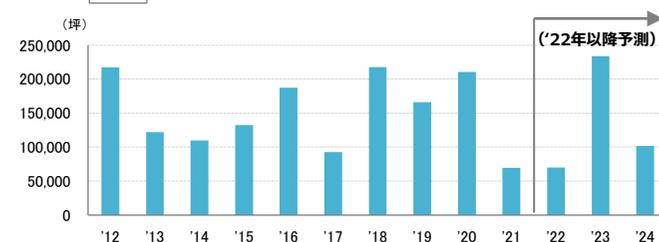
図表4

2022年の新規供給は昨年同様7万坪程度に止まり、過去10年平均の15.2万坪/年を大幅に下回るが、2023年は23.4万坪と2012年以降で最大の供給量が予定される。今後竣工するビルの多くは感染症対策や環境問題、新しい働き方を踏まえた建物設備が特長であり、テナントからの評価や引き合い状況が注目される。

アナリストの視点

足元でテナント側の動きは活発だが、移転動機は縮小や統合が中心となっている。今後は出社率低下を踏まえたオフィスの見直し幅広い業種に拡大し、新築ビルへの需要を後押しするとみられる。新築ビルへの移転需要が顕在化する際は二次空室の発生が予想されるだけに、空室率、潜在空室率は再び上昇に向かう可能性がある。

図表4 新規供給面積



Office Market

1 Jan. 2022 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12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	39,632	28,000	21,500	28,433
麹町・番町	26,111	21,909	19,201	15,922
内神田・鍛冶町	25,828	21,371	17,450	14,737
外神田・岩本町	26,545	21,034	16,220	14,402
飯田橋・九段	25,292	18,900	16,996	14,668
募集面積 (坪)	112,579	27,079	23,949	22,711
募集棟数	163	138	253	540

新宿区	大規模	大型	中型	小型
西新宿	27,000	21,631	17,411	17,094
新宿・歌舞伎町	29,000	24,493	17,478	14,821
四谷・市ヶ谷	26,833	18,500	15,112	14,253
高田馬場・大久保	23,000	15,020	14,095	13,770
早稲田・神楽坂	19,833	15,594	12,557	11,702
募集面積 (坪)	64,201	10,614	14,191	11,739
募集棟数	68	73	174	293

豊島区・文京区	大規模	大型	中型	小型
東池袋・南池袋	24,479	20,800	17,851	13,977
池袋・西池袋	17,833	19,875	17,249	15,740
巢鴨・大塚	15,000	14,667	11,073	10,190
湯島・本郷・後楽	22,189	17,971	14,182	12,461
募集面積 (坪)	17,555	9,395	7,310	8,695
募集棟数	40	58	106	224

千葉・船橋	大規模	大型	中型	小型
千葉・船橋 (千葉県西部)	11,648	11,084	11,201	11,141
募集面積 (坪)	33,269	5,080	5,854	4,061
募集棟数	65	46	83	109

中央区	大規模	大型	中型	小型
京橋・八重洲・日本橋	34,375	27,267	20,757	20,481
銀座	26,786	25,700	22,621	21,014
日本橋本町・室町	30,611	20,420	18,538	17,015
築地・新富・茅場町	24,361	19,211	17,108	14,295
東日本橋・新川	19,848	16,835	14,848	12,973
募集面積 (坪)	89,607	27,489	37,239	23,915
募集棟数	116	147	320	574

渋谷区	大規模	大型	中型	小型
渋谷・道玄坂	30,882	27,671	24,550	22,881
桜丘・南平台	32,667	23,638	22,205	21,642
代々木・千駄ヶ谷	25,654	23,275	22,854	19,755
恵比寿・広尾	30,154	23,800	22,416	19,536
初台・本町・笹塚	19,400	14,833	13,150	12,803
募集面積 (坪)	58,142	16,200	19,282	16,042
募集棟数	52	93	184	351

目黒・世田谷・中野・杉並	大規模	大型	中型	小型
目黒区	22,364	15,929	17,363	17,039
世田谷区	19,800	15,750	15,375	15,299
中野区	21,625	12,375	13,939	10,381
杉並区	18,833	12,500	11,950	13,231
募集面積 (坪)	12,609	3,584	7,087	6,780
募集棟数	25	21	95	169

埼玉	大規模	大型	中型	小型
さいたま (埼玉県中部)	22,233	16,993	13,816	12,429
募集面積 (坪)	9,668	3,524	3,126	2,344
募集棟数	25	29	45	63

港区	大規模	大型	中型	小型
新橋・虎ノ門	30,776	25,427	20,880	17,169
赤坂・青山	31,023	25,272	20,202	19,642
六本木・麻布	28,562	20,967	19,005	18,107
浜松町・高輪	24,388	20,702	18,543	15,557
芝浦・海岸	22,619	19,000	14,623	14,250
募集面積 (坪)	318,405	36,297	28,966	23,375
募集棟数	203	163	282	518

品川区・大田区	大規模	大型	中型	小型
五反田・大崎	23,138	18,007	16,693	15,721
北品川・東品川	18,904	15,000	12,833	14,463
大森・蒲田	15,750	14,083	12,629	11,936
募集面積 (坪)	74,342	15,174	7,004	6,817
募集棟数	72	60	89	138

台東区・江東区・墨田区	大規模	大型	中型	小型
上野・台東	25,000	18,353	14,348	12,470
東陽町・木場・豊洲	16,543	13,477	11,066	9,816
錦糸町・亀戸	17,000	14,969	12,050	10,063
募集面積 (坪)	67,931	10,809	11,136	9,428
募集棟数	64	48	120	225

神奈川県	大規模	大型	中型	小型
横浜市	15,517	13,157	11,151	11,544
川崎市	17,539	16,203	11,668	9,980
募集面積 (坪)	111,204	19,525	13,646	8,620
募集棟数	181	144	197	220

その他主要都市	大規模	大型	中型	小型
水戸市	11,231	9,611	7,000	7,000
宇都宮市	11,200	11,045	8,153	4,827
高崎市	11,700	10,056	8,783	9,536
前橋市	8,750	10,000	-	4,521
甲府市	-	9,800	9,638	7,102
新潟市	11,571	10,413	8,882	7,875
募集面積 (坪)	16,194	14,111	7,695	2,870
募集棟数	47	93	94	54

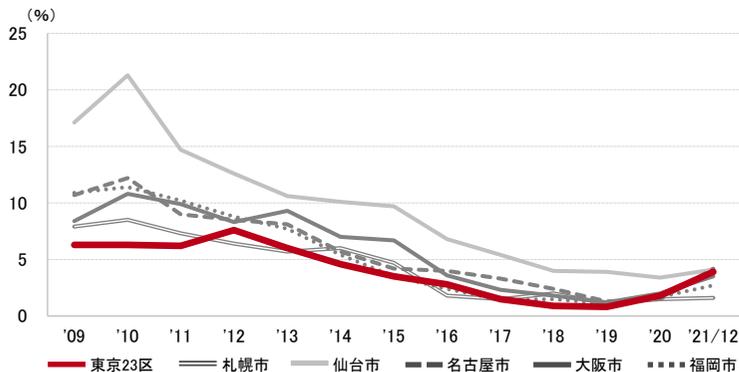
多摩	大規模	大型	中型	小型
多摩東部	15,222	16,616	16,724	20,000
多摩西部	13,959	14,097	12,799	9,939
募集面積 (坪)	28,083	8,302	10,952	5,602
募集棟数	55	70	116	165

※ 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

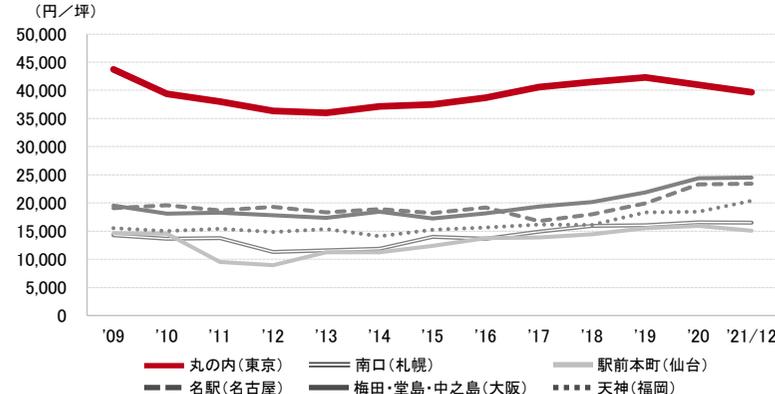
空室率の推移 (6大都市 大規模ビル)

東京23区	札幌市	仙台市	名古屋市	大阪市	福岡市
3.9%	1.6%	4.1%	4.2%	3.5%	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)
39,632 円/坪	16,489 円/坪	15,089 円/坪	23,442 円/坪	24,491 円/坪	20,359 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