

マクロ経済

2021年10-12月期 実質GDP成長率 2四半期ぶりのプラス成長の予想

図表1

ニッセイ基礎研究所によれば、2月15日に内閣府が公表する実質GDP成長率（2021年10-12月期）は年率プラス5.6%と、2四半期ぶりのプラス成長が予想される。2022年1-3月期もプラス成長を予想しているが、新型コロナウイルスの感染再拡大を受けた緊急事態宣言の発令時には、マイナス成長に陥る可能性があるとしている。

失業率 再び低下（=改善） 対面型サービス業を中心に持ち直し

図表1

12月の完全失業率（労働力調査 総務省）は再び低下（=改善）し、2.7%となった。有効求人倍率（厚生労働省）及びその先行指標である新規求人倍率も前月から上昇（=改善）した。昨年末にかけて対面型サービス業を中心に雇用情勢は持ち直す動きが見られたが、今後は足踏みとなる可能性が高い。

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

空室率 4%前後の水準が5カ月連続 潜在空室率は3カ月ぶり上昇

図表2

空室率は前月比プラス0.01ポイントとほぼ横ばいで、4%前後の水準が5カ月連続となった。オフィス需要の活発化に加えて大口の一時需要も生じており、比較的築浅のビルを中心に空室床の消化が進んでいる。一方で、出社率低下を踏まえたオフィス再編による解約床が現空となっており、空室率は小幅な動きに止まった。潜在空室率は前月比プラス0.22ポイントと3カ月ぶり上昇している。

募集賃料 5カ月連続の下落 引き続き低下傾向

図表3

募集賃料は5カ月連続の下落で、引き続き低下傾向にある。オフィス需要がコロナ前の勢いを取り戻していない中、足元では募集面積が増加しており、オーナー側には先行きへの警戒感が見られる。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実施の動きが続いている。

成約面積 2021年は前年比34%増加 コロナ後への対応を進める企業の移転が後押し

図表4

成約面積は2020年には大幅に減少したが、2021年は37.2万坪と前年比で34%増加し、リーシング活動が再び活発化した。IT業界等で業容拡大を図る企業が増えていることに加え、オフィス移転を契機にコロナ後への対応を進める企業が成約面積を押し上げている。

アナリストの視点

成約面積が増加する一方、建築中ビルの占める割合は2年連続で低水準に止まった。来年は大量供給が予定されるが、現在のところ内定率が伸び悩んでいるビルも少なくない。主なターゲットである大企業の本社や外資系企業は意思決定に時間がかかるケースが多い上、コロナ後の新しい働き方を見極めたい姿勢も見られる。建築中ビルに対する需要の具体化は、これからが本番となる。

図表2 空室率&潜在空室率



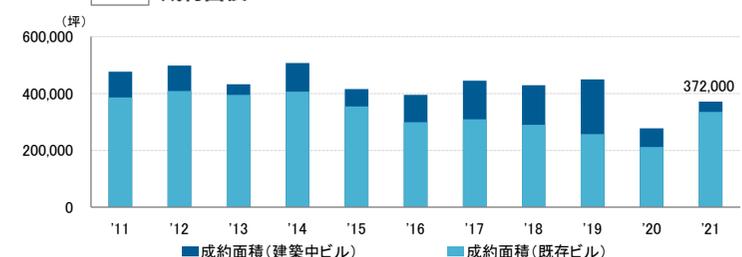
	2021/9	2021/10	2021/11	2021/12	2022/1
空室率	3.97%	4.07%	3.93%	3.98%	3.99%
【矢印：対前月比較】	↑	↑	↓	↑	↑
潜在空室率	7.60%	7.63%	7.52%	7.38%	7.60%

図表3 募集賃料&募集面積



	2021/9	2021/10	2021/11	2021/12	2022/1
募集賃料 (円/坪)	28,649	28,625	28,605	28,472	28,328
【矢印：対前月比較】	↓	↓	↓	↓	↓
募集面積 (坪)	629,723	633,085	626,629	642,934	652,946

図表4 成約面積



Office Market

2 Feb. 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)

2022年1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	39,418	28,000	21,500	28,433
麹町・番町	25,679	22,088	19,227	15,838
内神田・鍛冶町	25,484	21,124	17,157	15,007
外神田・岩本町	26,455	20,908	16,138	14,230
飯田橋・九段	25,266	19,250	16,841	14,355
募集面積 (坪)	114,670	27,141	24,625	23,776
募集棟数	163	142	258	549

新宿区	大規模	大型	中型	小型
西新宿	27,158	21,873	18,268	17,435
新宿・歌舞伎町	28,429	23,775	17,557	15,251
四谷・市ヶ谷	26,000	18,500	15,411	14,289
高田馬場・大久保	23,000	15,668	13,921	13,692
早稲田・神楽坂	19,000	15,293	12,602	12,175
募集面積 (坪)	62,222	10,690	13,764	11,985
募集棟数	67	73	171	291

豊島区・文京区	大規模	大型	中型	小型
東池袋・南池袋	25,142	20,600	18,262	13,841
池袋・西池袋	17,833	19,333	17,218	16,035
巢鴨・大塚	15,000	16,000	9,954	10,086
湯島・本郷・後楽	21,976	17,974	14,548	12,507
募集面積 (坪)	19,239	10,166	7,578	8,363
募集棟数	41	60	105	217

千葉・船橋	大規模	大型	中型	小型
千葉・船橋 (千葉県西部)	11,519	10,807	9,699	12,257
募集面積 (坪)	35,497	5,159	5,817	4,090
募集棟数	65	45	81	107

中央区	大規模	大型	中型	小型
京橋・八重洲・日本橋	34,250	27,188	20,677	19,916
銀座	26,786	25,788	22,895	21,476
日本橋本町・室町	30,050	20,450	18,077	16,859
築地・新富・茅場町	24,361	19,237	17,563	14,307
東日本橋・新川	19,803	16,885	14,947	13,090
募集面積 (坪)	99,931	26,494	36,997	23,687
募集棟数	115	142	322	576

渋谷区	大規模	大型	中型	小型
渋谷・道玄坂	30,938	27,260	25,094	22,396
桜丘・南平台	32,667	23,416	22,243	20,987
代々木・千駄ヶ谷	26,269	22,731	22,646	19,920
恵比寿・広尾	30,154	23,800	22,873	19,749
初台・本町・笹塚	19,400	15,800	14,732	12,904
募集面積 (坪)	59,351	15,954	18,595	16,914
募集棟数	53	90	183	372

目黒・世田谷・中野・杉並	大規模	大型	中型	小型
目黒区	22,182	15,929	16,612	16,324
世田谷区	19,800	16,250	14,470	16,634
中野区	21,625	13,333	15,000	11,327
杉並区	18,833	12,500	11,758	11,780
募集面積 (坪)	12,080	3,584	7,359	6,796
募集棟数	25	21	97	173

埼玉	大規模	大型	中型	小型
さいたま (埼玉県中部)	21,369	16,936	13,978	12,379
募集面積 (坪)	9,254	3,731	3,290	2,292
募集棟数	25	28	49	60

港区	大規模	大型	中型	小型
新橋・虎ノ門	30,417	25,244	20,672	17,329
赤坂・青山	30,511	25,163	20,648	20,251
六本木・麻布	29,200	20,808	19,231	18,068
浜松町・高輪	24,298	20,544	18,310	15,653
芝浦・海岸	22,512	19,000	15,154	14,913
募集面積 (坪)	316,772	36,880	28,938	22,699
募集棟数	209	165	277	506

品川区・大田区	大規模	大型	中型	小型
五反田・大崎	23,241	18,086	17,243	16,074
北品川・東品川	19,038	14,667	12,833	14,347
大森・蒲田	16,875	14,500	12,629	12,857
募集面積 (坪)	73,287	15,304	6,831	6,808
募集棟数	71	62	89	135

台東区・江東区・墨田区	大規模	大型	中型	小型
上野・台東	25,000	18,167	14,331	12,342
東陽町・木場・豊洲	16,674	13,850	10,200	12,558
錦糸町・亀戸	17,000	14,800	12,223	10,639
募集面積 (坪)	69,803	10,984	11,033	9,423
募集棟数	64	48	121	224

神奈川県	大規模	大型	中型	小型
横浜市	15,567	13,210	11,216	11,231
川崎市	17,019	16,137	13,133	9,368
募集面積 (坪)	113,971	19,254	13,534	8,480
募集棟数	179	145	199	219

その他主要都市	大規模	大型	中型	小型
水戸市	11,231	9,367	7,000	7,000
宇都宮市	11,833	10,250	8,614	4,827
高崎市	12,125	10,056	8,783	9,536
前橋市	8,750	9,000	-	4,521
甲府市	-	9,800	9,638	7,102
新潟市	11,500	10,790	8,959	7,875
募集面積 (坪)	15,890	13,814	7,600	2,870
募集棟数	46	94	92	54

多摩	大規模	大型	中型	小型
多摩東部	15,100	15,702	16,577	15,586
多摩西部	13,868	13,868	13,436	9,712
募集面積 (坪)	28,444	8,468	10,855	5,612
募集棟数	55	71	115	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)

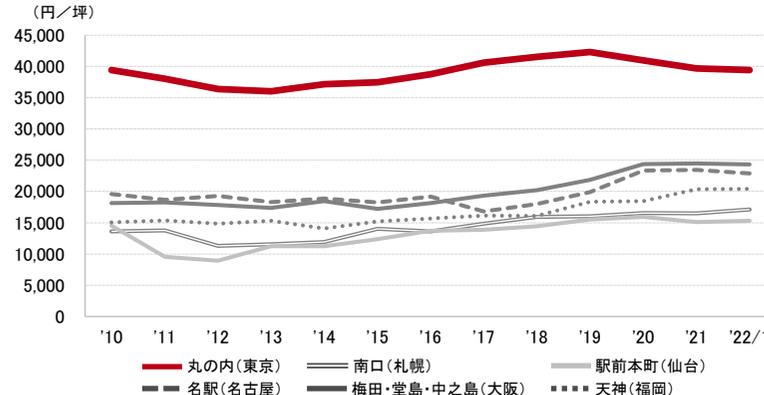
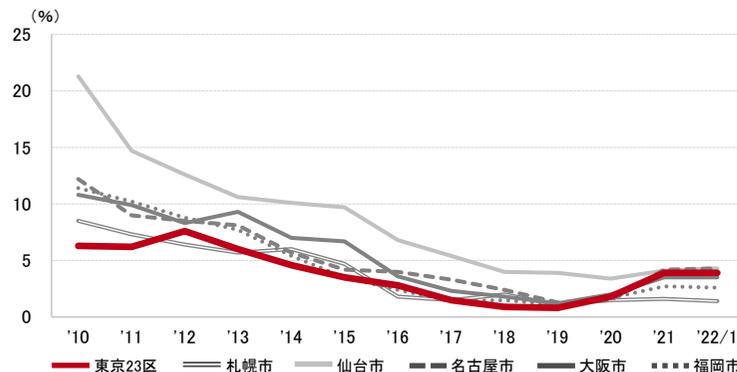
※ 「-」は、調査時点においてテナント募集を行ったビルが少なかったため、適正データが算出できなかったエリアです

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%	1.4%	4.3%	4.3%	3.5%	2.6%

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)
39,418円/坪	17,093円/坪	15,330円/坪	22,865円/坪	24,315円/坪	20,389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