

マクロ経済

実質GDP成長率予測 2022年度以降もプラス成長が継続

図表1

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2.5%、2022年度2.5%、2023年度1.7%とし、直近のピーク（2019年7-9月期）の水準を回復するのは2023年4-6月期と予測する。新型コロナウイルスによる行動制限の解除を前提として、2022年度以降もプラス成長が続くと見込む。

失業率 前月から上昇（＝悪化） 雇用環境の改善には遅れ

図表1

1月の完全失業率（労働力調査 総務省）は前月から上昇（＝悪化）し、2.8%となった。有効求人倍率（厚生労働省）は前月から上昇（＝改善）、その先行指標である新規求人倍率は前月から低下（＝悪化）した。2022年に入り、まん延防止等重点措置が適用され、雇用環境の改善には遅れが見られる。

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	2.5%	2.5%	1.7%
【矢印：対前年度比較】	↗	→	↘
失業率	2.8%	2.7%	2.6%
【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 6カ月連続で4%前後の水準 潜在空室率は2カ月連続の上昇

図表2

空室率は前月比マイナス0.08ポイントの3.91%となった。3カ月ぶりで低下したものの小幅な動きであり、6カ月連続して4%前後の水準で推移している。集約移転や館内増床により空室消化が進んだ一方、出社率低下を踏まえたオフィス再編で生じた解約床が現空となり、空室率は小幅な動きに止まっている。潜在空室率は前月比プラス0.08ポイントと2カ月連続の上昇となった。

募集賃料 6カ月連続の下落 低下傾向が続く

図表3

募集賃料は6カ月連続の下落となり、低下傾向が続いている。依然としてオフィス需要がコロナ前の水準までは回復していないことに加え、2023年には大量供給も控える。早期のテナント誘致を目的とした、条件の見直しやキャンペーン実施の動きが継続している。

区別 募集賃料 渋谷区では上昇に向かう兆し

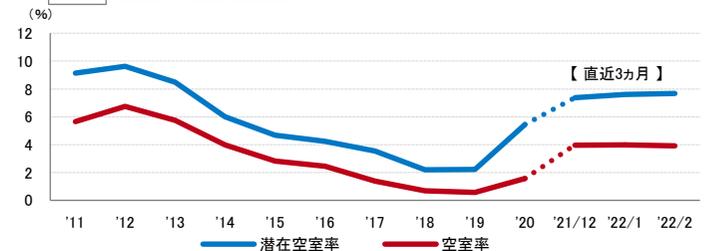
図表4

都心5区の募集賃料は6カ月連続の下落だが、渋谷区では下げ止まりから上昇に向かう兆しが出始めている。2020年5月の32,771円/坪をピークに低下傾向へと転じたが、2021年7月の28,631円/坪をボトムに緩やかな上昇へ向かいつつある。他4区で低下傾向が続く状況とは異なり、市況には底堅さが見られる。

アナリストの視点

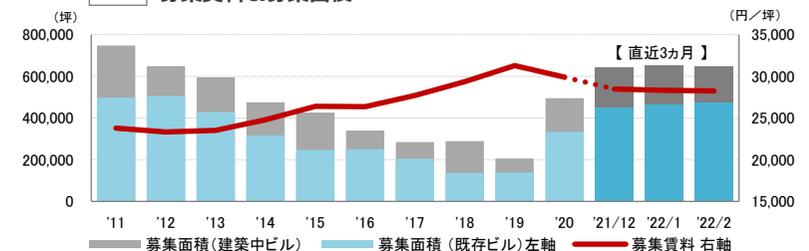
渋谷駅を中心とするマーケットは回復傾向が顕著になっている。2020年は在宅勤務を積極的に導入し、オフィスの縮小・解約を進めた企業も多かったが、2021年後半からは拡張やエリア外からの流入も目立つ。渋谷エリアに集積するIT系やベンチャー企業は事業拡大に積極的なケースも多い上、再開発が進んだことで渋谷自体の魅力が高まったことも背景にある。

図表2 空室率&潜在空室率



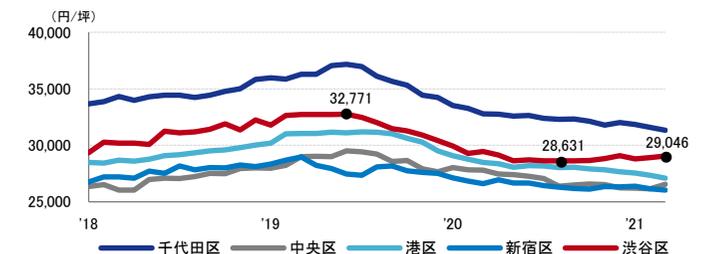
	2021/10	2021/11	2021/12	2022/1	2022/2
空室率	4.07%	3.93%	3.98%	3.99%	3.91%
【矢印：対前月比較】	↘	↘	↗	↗	↘
潜在空室率	7.63%	7.52%	7.38%	7.60%	7.68%

図表3 募集賃料&募集面積



	2021/10	2021/11	2021/12	2022/1	2022/2
募集賃料 (共益費込)	28,625円/坪	28,605円/坪	28,472円/坪	28,328円/坪	28,240円/坪
【矢印：対前月比較】	↘	↘	↘	↘	↘
募集面積	633,085坪	626,629坪	642,934坪	652,946坪	649,514坪

図表4 区別 募集賃料



Office Market

3 Mar. 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2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	38,917	29,000	21,500	28,433
麹町・番町	26,414	22,073	19,299	15,952
内神田・鍛冶町	25,303	21,377	17,231	15,115
外神田・岩本町	26,273	20,896	16,368	14,208
飯田橋・九段	24,945	18,900	16,450	14,212
募集面積 (坪)	116,523	28,897	25,375	24,031
募集棟数	164	144	267	556

新宿区	大規模	大型	中型	小型
西新宿	26,875	21,600	17,811	17,650
新宿・歌舞伎町	28,429	23,745	17,937	15,295
四谷・市ヶ谷	24,875	18,455	15,982	13,999
高田馬場・大久保	23,000	15,179	13,916	14,133
早稲田・神楽坂	19,600	15,688	12,944	12,496
募集面積 (坪)	62,451	12,667	13,937	12,204
募集棟数	68	79	166	297

豊島区・文京区	大規模	大型	中型	小型
東池袋・南池袋	24,669	20,600	18,129	15,735
池袋・西池袋	17,833	19,800	16,024	15,980
巢鴨・大塚	15,000	16,000	9,843	10,802
湯島・本郷・後楽	21,976	17,632	14,751	12,435
募集面積 (坪)	20,117	10,571	7,599	8,202
募集棟数	43	62	105	213

千葉・船橋	大規模	大型	中型	小型
千葉・船橋 (千葉県西部)	11,602	10,607	9,814	12,682
募集面積 (坪)	43,527	5,561	6,181	4,025
募集棟数	65	45	86	107

中央区	大規模	大型	中型	小型
京橋・八重洲・日本橋	35,417	27,563	21,837	20,274
銀座	27,909	25,340	23,454	21,675
日本橋本町・室町	30,050	20,414	18,147	16,039
築地・新富・茅場町	24,194	19,184	17,699	14,112
東日本橋・新川	19,641	16,923	15,071	13,203
募集面積 (坪)	104,759	26,877	38,127	24,761
募集棟数	114	145	327	579

渋谷区	大規模	大型	中型	小型
渋谷・道玄坂	31,353	27,588	25,350	22,747
桜丘・南平台	32,667	23,100	22,263	20,737
代々木・千駄ヶ谷	26,269	22,900	23,015	19,738
恵比寿・広尾	29,909	23,786	22,629	19,473
初台・本町・笹塚	17,750	15,800	15,043	12,548
募集面積 (坪)	46,753	15,186	18,306	15,777
募集棟数	48	86	180	358

目黒・世田谷・中野・杉並	大規模	大型	中型	小型
目黒区	22,600	15,750	17,067	16,554
世田谷区	19,800	16,250	14,974	17,111
中野区	23,000	13,333	15,000	11,641
杉並区	18,833	12,500	11,862	11,780
募集面積 (坪)	12,895	3,743	7,242	6,951
募集棟数	25	22	95	176

埼玉	大規模	大型	中型	小型
さいたま (埼玉県中部)	21,682	16,527	13,927	12,379
募集面積 (坪)	9,408	3,952	3,209	2,300
募集棟数	27	30	51	61

港区	大規模	大型	中型	小型
新橋・虎ノ門	30,511	25,366	20,603	17,485
赤坂・青山	30,152	24,916	20,792	20,373
六本木・麻布	28,913	20,808	19,414	18,136
浜松町・高輪	24,085	20,349	18,069	15,360
芝浦・海岸	22,222	18,000	15,154	14,926
募集面積 (坪)	319,028	39,561	30,453	22,803
募集棟数	212	166	281	514

品川区・大田区	大規模	大型	中型	小型
五反田・大崎	23,621	18,120	16,732	15,896
北品川・東品川	19,240	14,667	12,750	15,789
大森・蒲田	16,875	14,500	12,857	13,468
募集面積 (坪)	72,270	16,858	6,795	6,756
募集棟数	71	64	84	138

台東区・江東区・墨田区	大規模	大型	中型	小型
上野・台東	23,885	18,000	14,367	12,332
東陽町・木場・豊洲	16,854	13,291	10,200	14,630
錦糸町・亀戸	17,000	13,690	12,094	11,004
募集面積 (坪)	76,999	11,052	11,011	9,525
募集棟数	67	50	126	228

神奈川県	大規模	大型	中型	小型
横浜市	15,494	13,416	11,044	11,231
川崎市	16,936	16,140	11,800	9,368
募集面積 (坪)	111,383	20,031	13,856	8,658
募集棟数	180	150	200	225

多摩	大規模	大型	中型	小型
多摩東部	15,100	15,069	20,000	15,586
多摩西部	14,242	13,863	13,243	9,712
募集面積 (坪)	28,848	8,780	10,719	5,597
募集棟数	56	72	115	165

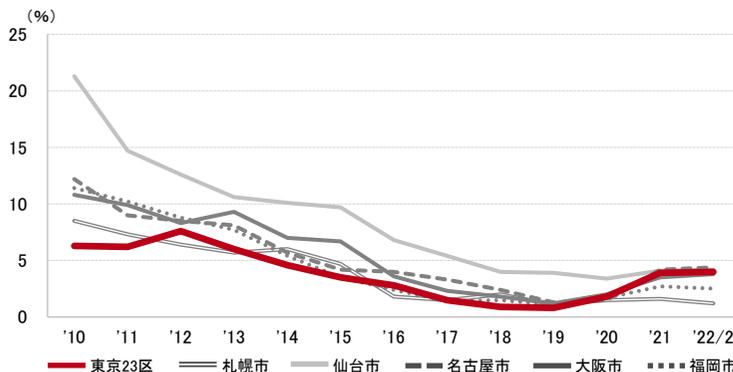
その他主要都市	大規模	大型	中型	小型
水戸市	11,231	9,367	7,375	7,000
宇都宮市	11,833	10,250	8,761	4,827
高崎市	12,667	10,812	8,003	9,536
前橋市	8,750	9,000	-	4,521
甲府市	-	10,250	9,638	9,000
新潟市	11,500	10,790	8,959	7,875
募集面積 (坪)	15,825	13,872	7,735	2,913
募集棟数	46	93	93	55

※ 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

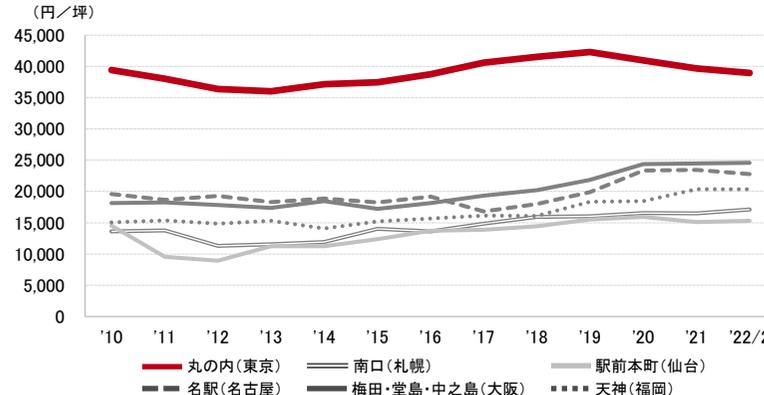
空室率の推移 (6大都市 大規模ビル)

東京23区	札幌市	仙台市	名古屋市	大阪市	福岡市
4.0%	1.2%	4.2%	4.4%	3.8%	2.5%



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)
38,917 円/坪	17,132 円/坪	15,330 円/坪	22,776 円/坪	24,554 円/坪	20,348 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