

マクロ経済

実質GDP成長率 プラス成長が続くと予測

図表1

2021年10-12月期の実質GDP成長率（内閣府）2次速報を受け、ニッセイ基礎研究所の成長率予測は、2021年度2.3%、2022年度2.1%、2023年度1.7%となっている。2022年1-3月期は民間消費の落ち込みでマイナス成長が見込まれるが、その後は行動制限の解除を前提に、プラス成長が続くと予想する。

失業率 前月から低下（＝改善） 雇用環境の改善は遅れる見込み

図表1

2022年2月の完全失業率（労働力調査 総務省）は前月から低下（＝改善）し、2.7%だった。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とも前月から上昇（＝改善）した。3月下旬にまん延防止等重点措置が終了したものの、雇用環境の改善には遅れが生じると見込まれている。

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	2.3%	2.1%	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 4%前後の水準が7カ月連続 潜在空室率は3カ月連続の上昇

図表2

空室率は前月比プラス0.17ポイントの4.08%となった。再び小幅に上昇し、4%前後の水準が7カ月連続している。新築ビルがまとまった面積の空室を抱えて竣工したことに加え、部分解約等で生じた募集床が解約予告期間中に後継テナントを確保できず、空室率を押し上げている。潜在空室率は前月比プラス0.06ポイントと3カ月連続の上昇となった。

募集賃料 わずかに上昇も低下傾向が継続 条件緩和によりテナント誘致促進の動き

図表3

募集賃料は7カ月ぶりわずかに上昇したものの、低下傾向が続いている状況に変わりはない。オフィス需要はコロナ前の水準を下回っており、募集面積の増加でテナント側の選択肢は多い。賃料引き下げやフリーレント等、条件緩和によりテナント誘致を促進するオーナー側の動きが続いている。

ネット・アブソープション（吸収需要） 需給バランスは小康状態が続く

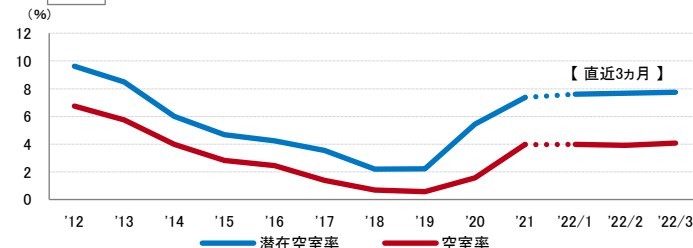
図表4

ネット・アブソープション（吸収需要）はオフィス需要の指標であり、一定期間におけるテナント入居面積（稼働面積）の増減を表す。新型コロナウイルスの感染拡大を契機にマーケットが停滞したことで、2020年第3四半期からは3期連続でマイナスとなった。その後、オフィス需要の縮小傾向には歯止めがかかったが、新規供給も低水準に止まっており、需給バランスは小康状態が続いている。

アナリストの視点

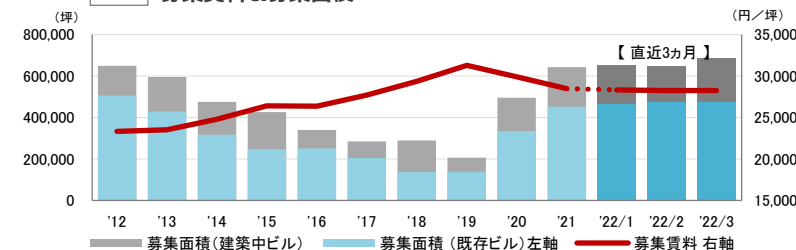
空室率は需給バランスによって変化するため、需要も供給も少ない現状では空室率の変化も小幅に止まる。今後は新規供給が大幅に増えることから、需給バランスには変化が起こるとみられ、空室率が再び上昇に向かう可能性もある。

図表2 空室率&潜在空室率



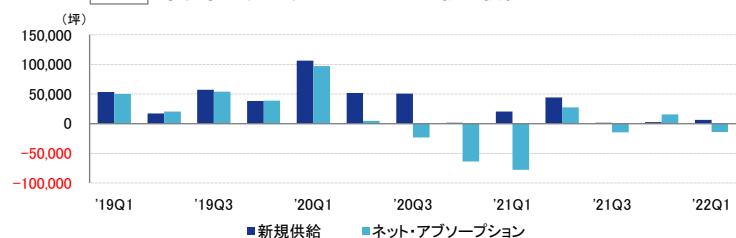
	2021/11	2021/12	2022/1	2022/2	2022/3
空室率	3.93%	3.98%	3.99%	3.91%	4.08%
【矢印：対前月比較】	▲	▲	▲	▲	▲
潜在空室率	7.52%	7.38%	7.60%	7.68%	7.74%

図表3 募集賃料&募集面積



	2021/11	2021/12	2022/1	2022/2	2022/3
募集賃料（共益費込）	28,605円/坪	28,472円/坪	28,328円/坪	28,240円/坪	28,246円/坪
【矢印：対前月比較】	▲	▲	▲	▲	▲
募集面積	626,629坪	642,934坪	652,946坪	649,514坪	688,067坪

図表4 ネット・アブソープション&新規供給



Office Market

4 Apr. 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3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	39,126	29,000	23,000	27,750
麹町・番町	26,464	22,544	19,086	16,012
内神田・鍛冶町	25,206	21,534	17,183	15,079
外神田・岩本町	27,000	20,976	16,319	13,983
飯田橋・九段	24,945	18,583	16,285	14,397
募集面積 (坪)	115,957	29,801	24,235	23,680
募集棟数	163	141	271	546

新宿区	大規模	大型	中型	小型
西新宿	27,378	21,867	17,681	17,179
新宿・歌舞伎町	28,000	24,031	17,448	15,692
四谷・市ヶ谷	23,778	18,580	16,387	13,706
高田馬場・大久保	21,000	14,753	13,853	13,611
早稲田・神楽坂	19,600	15,722	13,150	12,604
募集面積 (坪)	61,334	13,335	13,933	12,317
募集棟数	67	81	162	296

豊島区・文京区	大規模	大型	中型	小型
東池袋・南池袋	24,437	21,000	17,760	14,824
池袋・西池袋	17,833	20,333	15,694	15,777
巢鴨・大塚	15,000	16,000	9,843	10,902
湯島・本郷・後楽	21,260	17,412	14,352	12,759
募集面積 (坪)	20,806	10,696	8,062	8,040
募集棟数	42	64	108	223

千葉・船橋	大規模	大型	中型	小型
千葉・船橋 (千葉県西部)	11,561	10,745	9,880	12,437
募集面積 (坪)	44,630	5,235	6,420	3,994
募集棟数	65	41	91	107

中央区	大規模	大型	中型	小型
京橋・八重洲・日本橋	35,313	27,611	21,990	20,133
銀座	27,308	24,935	23,128	20,950
日本橋本町・室町	29,722	20,414	18,513	16,469
築地・新富・茅場町	24,132	19,844	17,530	13,726
東日本橋・新川	20,016	17,164	15,238	13,013
募集面積 (坪)	104,642	27,497	38,148	24,580
募集棟数	115	145	320	570

渋谷区	大規模	大型	中型	小型
渋谷・道玄坂	30,813	27,260	24,919	23,056
桜丘・南平台	32,667	23,990	21,962	20,867
代々木・千駄ヶ谷	26,833	23,313	22,804	19,844
恵比寿・広尾	29,917	24,250	22,246	19,456
初台・本町・笹塚	17,500	15,800	14,460	12,548
募集面積 (坪)	49,144	13,987	18,300	15,423
募集棟数	50	83	178	344

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	17,455	16,495
世田谷区	19,800	16,250	14,706	17,111
中野区	23,429	13,337	13,673	12,335
杉並区	19,833	12,500	12,475	11,192
募集面積 (坪)	13,175	3,280	7,481	7,228
募集棟数	25	20	97	180

埼玉	大規模	大型	中型	小型
さいたま (埼玉県中部)	21,759	17,096	12,968	12,196
募集面積 (坪)	12,343	3,121	3,008	2,128
募集棟数	25	31	47	56

港区	大規模	大型	中型	小型
新橋・虎ノ門	30,102	25,012	20,610	17,067
赤坂・青山	30,256	24,916	21,225	20,283
六本木・麻布	28,909	20,875	19,439	17,737
浜松町・高輪	24,179	20,069	18,151	15,371
芝浦・海岸	22,133	17,714	14,929	15,596
募集面積 (坪)	356,990	39,306	30,810	22,829
募集棟数	215	169	281	506

品川区・大田区	大規模	大型	中型	小型
五反田・大崎	23,446	18,079	16,575	16,056
北品川・東品川	18,981	14,667	11,334	15,789
大森・蒲田	15,700	14,375	12,383	14,059
募集面積 (坪)	70,202	15,229	7,147	6,540
募集棟数	72	62	85	139

台東区・江東区・墨田区	大規模	大型	中型	小型
上野・台東	22,661	18,250	14,461	12,226
東陽町・木場・豊洲	16,744	12,670	10,784	9,033
錦糸町・亀戸	17,267	13,424	12,322	11,449
募集面積 (坪)	77,897	10,539	11,161	9,553
募集棟数	68	46	124	233

神奈川県	大規模	大型	中型	小型
横浜市	15,497	13,440	11,212	11,180
川崎市	16,749	15,223	11,800	9,368
募集面積 (坪)	108,731	20,440	13,947	8,744
募集棟数	178	151	200	227

その他主要都市	大規模	大型	中型	小型
水戸市	11,064	9,367	7,375	6,499
宇都宮市	11,833	10,409	8,267	6,341
高崎市	12,125	10,281	8,561	-
前橋市	8,750	10,000	-	4,521
甲府市	-	9,104	10,300	9,000
新潟市	11,500	10,905	9,083	-
募集面積 (坪)	15,778	13,296	7,816	2,976
募集棟数	45	92	92	56

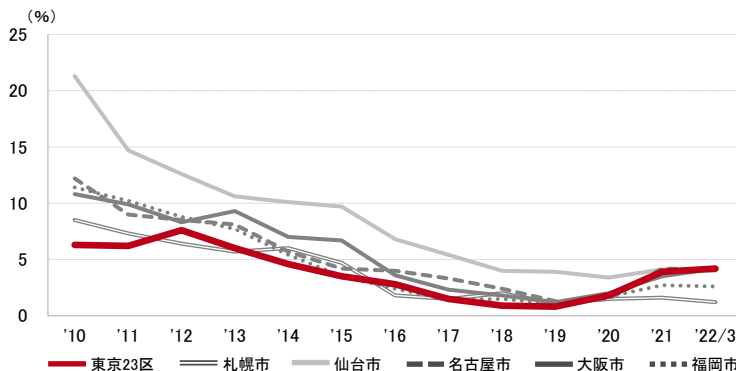
多摩	大規模	大型	中型	小型
多摩東部	15,300	15,510	21,333	13,586
多摩西部	14,116	13,319	12,961	9,730
募集面積 (坪)	28,882	9,490	9,452	5,482
募集棟数	54	72	107	151

※ 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

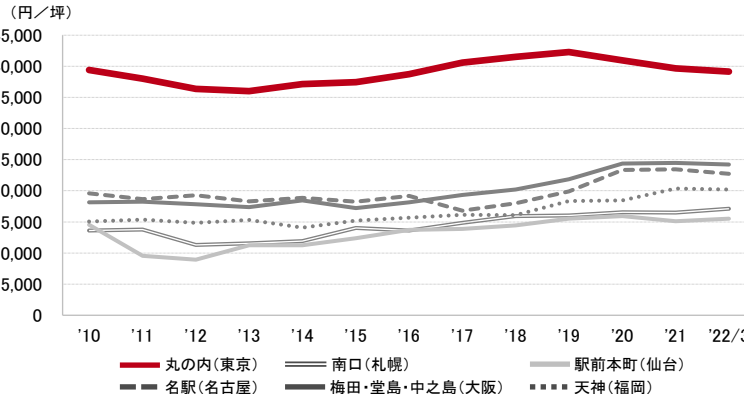
空室率の推移 (6大都市 大規模ビル)

東京23区	札幌市	仙台市	名古屋市	大阪市	福岡市
4.2%	1.2%	4.0%	4.1%	4.2%	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)
39,126円/坪	17,132円/坪	15,506円/坪	22,701円/坪	24,225円/坪	20,201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