

### マクロ経済

#### 実質GDP成長率 2四半期ぶりのマイナス成長を予想

図表1

ニッセイ基礎研究所によれば、5月18日に内閣府が公表する実質GDP成長率（2022年1-3月期）は年率マイナス2.1%と、2四半期ぶりのマイナス成長が予想される。対面型サービスを中心に民間消費が減少したが、まん延防止等重点措置が3月下旬に終了したことで4-6月期はプラス成長を見込んでいる。

#### 失業率 前月から低下（＝改善） 外食、旅行等の需要が持ち直し

図表1

2022年3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、2.6%だった。有効求人倍率（厚生労働省）は前月から上昇（＝改善）し、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。対面型サービス業は厳しい状況が続くものの、足元では外食、旅行等の需要が持ち直しの動きを見せている。

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 小幅な上昇に止まる 潜在空室率は4カ月連続の上昇

図表2

空室率は前月比プラス0.04ポイントの4.12%となった。2カ月連続の上昇となったが、小幅な動きに止まっている。オフィス戦略の見直しに伴う集約や部分解約で生じた募集床が現空となり、空室率の主な上昇要因となっている。潜在空室率は前月比プラス0.07ポイントと4カ月連続の上昇となった。

#### 募集賃料 わずかに下落 28,000円/坪前半での小幅な動きが続く

図表3

募集賃料は前月からわずかに下落した。建築中ビルでの募集開始に既存ビルの解約が加わり、募集面積は70万坪を超えた。大口の募集床を抱えるビルを中心に、条件の見直しやキャンペーンを実施するケースは依然として多いものの、募集賃料は28,000円/坪前半での小幅な動きが続いている。

#### 募集賃料 対前年同月比 下落ペースの鈍化で賃料は横ばいに向かう動き

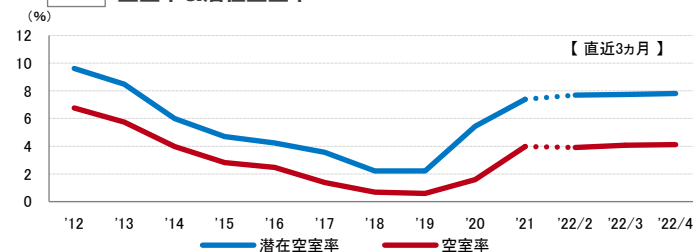
図表4

募集賃料の対前年同月比は、2021年7月にマイナス10.1%に達したが、直近ではマイナス2.8%まで縮小した。2020年10月以降、19カ月連続でマイナスが続くものの、下落ペースは鈍化している。半年以上にわたって空室率が4%前後で推移していることも背景に、賃料は下落から横ばいに向かう動きが見られる。

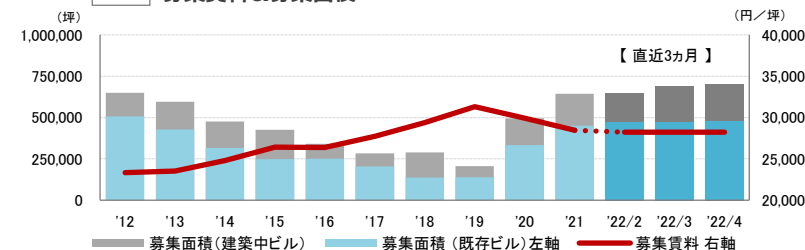
#### アナリストの視点

今後、2023年にかけては大量供給が予定され、出社とテレワークを組み合わせる“ハイブリッドな働き方”では、オフィス面積を縮小する事例も多い。供給過剰で空室率が上昇に向かえば、賃料の下落ペースが再び加速する可能性もあり、需給バランスの動向が注目される。

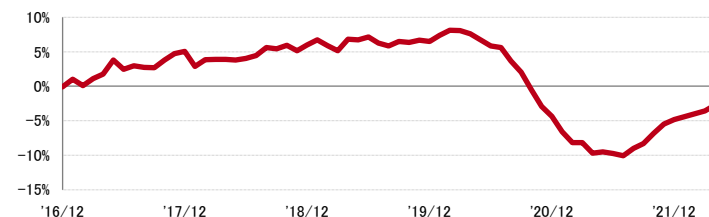
図表2 空室率&潜在空室率



図表3 募集賃料&募集面積



図表4 募集賃料 対前年同月比



# Office Market

5 May 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4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	38,957	29,000	23,000	28,433
麹町・番町	26,280	22,598	19,003	16,276
内神田・鍛冶町	25,588	21,234	17,082	14,999
外神田・岩本町	27,000	21,182	16,332	14,074
飯田橋・九段	24,870	18,583	15,958	14,096
募集面積 (坪)	125,804	30,467	25,155	24,112
募集棟数	167	141	273	562

新宿区	大規模	大型	中型	小型
西新宿	27,175	21,700	16,711	16,620
新宿・歌舞伎町	28,000	24,164	17,832	15,790
四谷・市ヶ谷	24,111	18,580	16,212	13,662
高田馬場・大久保	21,000	15,034	14,481	12,870
早稲田・神楽坂	19,600	15,250	13,500	12,536
募集面積 (坪)	61,678	14,854	14,288	12,452
募集棟数	71	87	167	306

豊島区・文京区	大規模	大型	中型	小型
東池袋・南池袋	23,723	20,923	17,039	14,969
池袋・西池袋	17,833	20,333	15,440	15,658
巢鴨・大塚	15,000	16,000	11,610	10,840
湯島・本郷・後楽	21,665	17,278	14,135	12,849
募集面積 (坪)	19,279	10,700	8,287	8,294
募集棟数	39	65	108	229

千葉・船橋	大規模	大型	中型	小型
千葉・船橋 (千葉県西部)	12,005	10,908	9,990	12,734
募集面積 (坪)	47,590	5,051	6,414	4,001
募集棟数	63	41	91	108

中央区	大規模	大型	中型	小型
京橋・八重洲・日本橋	34,854	28,278	21,479	20,576
銀座	27,500	25,022	23,239	21,250
日本橋本町・室町	31,722	20,200	18,400	16,225
築地・新富・茅場町	24,028	19,567	17,376	13,960
東日本橋・新川	20,274	17,100	15,209	12,878
募集面積 (坪)	112,253	30,242	38,745	23,760
募集棟数	119	149	327	560

渋谷区	大規模	大型	中型	小型
渋谷・道玄坂	30,533	27,160	24,647	23,001
桜丘・南平台	32,778	24,212	21,958	20,453
代々木・千駄ヶ谷	26,385	23,000	22,408	19,806
恵比寿・広尾	29,600	24,821	22,602	19,997
初台・本町・笹塚	17,500	16,250	14,550	13,167
募集面積 (坪)	47,860	14,346	17,854	15,380
募集棟数	52	86	181	346

目黒・世田谷・中野・杉並	大規模	大型	中型	小型
目黒区	22,600	16,400	17,039	15,885
世田谷区	19,800	16,250	14,706	16,800
中野区	23,000	13,337	13,709	11,610
杉並区	19,833	17,000	12,428	12,497
募集面積 (坪)	14,196	3,618	7,622	6,446
募集棟数	23	20	100	170

埼玉	大規模	大型	中型	小型
さいたま (埼玉県中部)	21,445	16,805	12,740	13,417
募集面積 (坪)	13,231	3,519	2,876	2,352
募集棟数	28	31	47	58

港区	大規模	大型	中型	小型
新橋・虎ノ門	29,870	24,456	20,568	17,190
赤坂・青山	30,671	25,170	21,128	20,138
六本木・麻布	27,950	22,125	20,029	17,845
浜松町・高輪	23,631	20,098	18,305	15,326
芝浦・海岸	22,170	18,000	14,589	16,245
募集面積 (坪)	355,028	40,689	31,808	21,987
募集棟数	213	171	281	492

品川区・大田区	大規模	大型	中型	小型
五反田・大崎	22,946	18,003	16,471	16,408
北品川・東品川	18,942	14,333	11,750	16,184
大森・蒲田	15,700	14,375	12,416	13,119
募集面積 (坪)	68,808	14,538	7,262	6,198
募集棟数	73	61	85	131

台東区・江東区・墨田区	大規模	大型	中型	小型
上野・台東	21,461	18,167	14,702	12,273
東陽町・木場・豊洲	16,378	12,870	10,415	9,713
錦糸町・亀戸	17,267	13,553	12,028	11,307
募集面積 (坪)	78,987	10,251	11,333	9,929
募集棟数	70	48	126	241

神奈川県	大規模	大型	中型	小型
横浜市	15,780	13,190	11,694	11,329
川崎市	16,453	15,368	12,067	11,600
募集面積 (坪)	128,920	19,409	14,490	8,657
募集棟数	182	146	199	224

多摩	大規模	大型	中型	小型
多摩東部	15,300	15,510	23,333	14,247
多摩西部	14,390	13,222	12,501	10,605
募集面積 (坪)	27,565	9,872	10,316	5,444
募集棟数	53	73	113	149

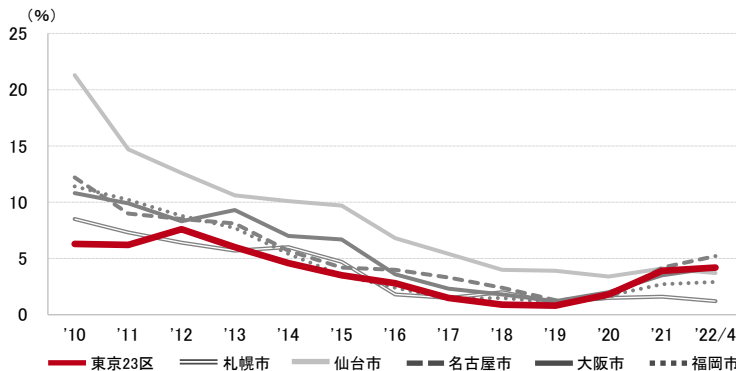
その他主要都市	大規模	大型	中型	小型
水戸市	10,277	9,367	7,375	6,499
宇都宮市	11,833	10,375	8,735	7,535
高崎市	11,875	10,383	8,561	15,000
前橋市	8,750	10,000	7,987	-
甲府市	-	8,937	9,614	9,000
新潟市	10,800	11,368	9,083	-
募集面積 (坪)	15,732	13,439	7,868	3,040
募集棟数	46	94	93	57

※ 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

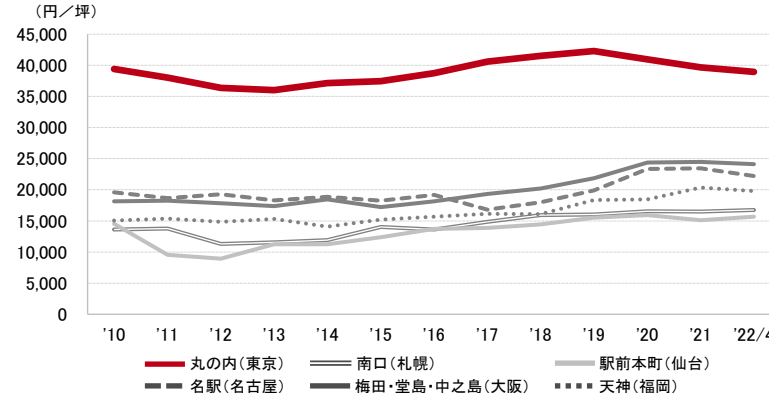
## 空室率の推移 (6大都市 大規模ビル)

東京23区	札幌市	仙台市	名古屋市	大阪市	福岡市
4.2%	1.2%	3.7%	5.2%	4.2%	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)
38,957円/坪	16,775円/坪	15,683円/坪	22,202円/坪	24,100円/坪	19,809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