

### マクロ経済

#### 実質GDP成長率 22年度2.0%、23年度1.7%の予測

図表1

2022年1-3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は2022年度の成長率見通しを2.0%、2023年度を1.7%と予測している。2022年4-6月期の実質GDPは、対面サービスを中心に民間消費が大幅に伸びることで、コロナ前（2019年10-12月）の水準を回復するとしている。

#### 失業率 前月から上昇（＝悪化） 雇用情勢の改善は継続

図表1

2022年5月の完全失業率（労働力調査 総務省）は4か月ぶりに上昇（＝悪化）し、2.6%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。まん延防止等重点措置の終了を受け、外食、旅行等を中心に個人消費が回復し、雇用情勢の改善が続いている。

図表1 主要経済指標データ

	2021年度 (実績)	2022年度 (予測)	2023年度 (予測)
<b>実質GDP成長率</b>	2.2%	2.0%	1.7%
【矢印：対前年度比較】	↗	↘	↘
<b>失業率</b>	2.8%	2.6%	2.5%
【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カ月連続の上昇 オフィス戦略の見直しに伴う解約等が要因

図表2

空室率は前月比プラス0.31ポイントの4.47%となり、4カ月連続の上昇となった。オフィス戦略の見直しに伴うまとまった面積の解約床や、新築ビルへ移転したテナントの二次空室が現空となり、空室率を押し上げている。潜在空室率は前月比プラス0.09ポイントと、再び上昇した。

#### 募集賃料 横ばい傾向が継続 28,000円/坪前半で小幅な動き

図表3

募集賃料は前月から小幅に下落したものの、28,000円/坪前半での横ばい傾向が続いている。リーシング活動が長期化しているビルを中心に、オーナー側が条件の見直しやキャンペーンを実施するケースは散見されるが、一般的には募集賃料の下落の動きは落ち着きを見せている。

#### 募集面積 2012年以来的水準 コロナ前との比較では3倍以上に増加

図表4

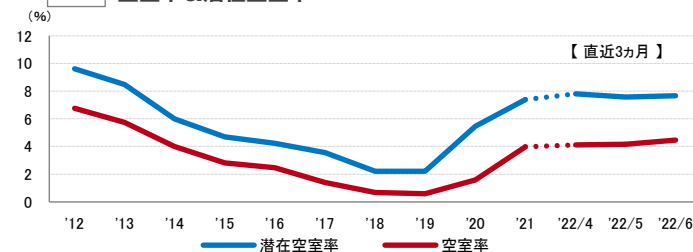
募集面積（既存ビル・建築中ビル）は70万坪前後で推移しており、2012年以来的水準にある。コロナ前の2019年末からは3倍以上に増加し、マーケットは貸手市場から借手市場へと劇的に変化している。募集面積はテナント側から見れば選択肢の豊富さ、オーナー側から見れば競合物件の多さを示すだけに、空室の割合を表す空室率以上にリーシング現場の感覚に近い指標と言える。

#### アナリストの視点

空室率は2012年には7%を上回っていたが、現状では4%台半ばに止まる。過去10年でオフィスストックが2割以上増加したことで“分母”の面積が大きくなった影響が大きい。過去と同じ空室率であってもストックが増加した分、現在の方が“分子”の面積も大きくなる点には注意が必要だろう。

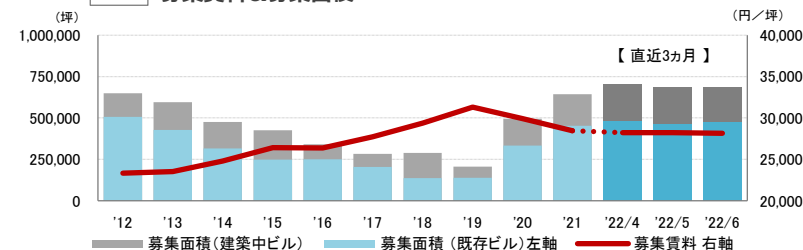
2022年6月末現在および各年12月31日時点

図表2 空室率&潜在空室率



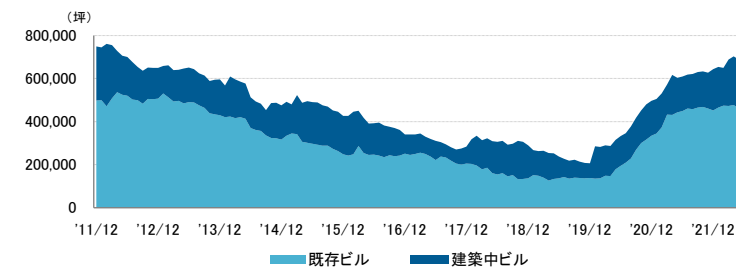
	2022/2	2022/3	2022/4	2022/5	2022/6
<b>空室率</b>	3.91%	4.08%	4.12%	4.16%	4.47%
【矢印：対前月比較】	→	↗	→	↗	↗
<b>潜在空室率</b>	7.68%	7.74%	7.81%	7.58%	7.67%

図表3 募集賃料&募集面積



	2022/2	2022/3	2022/4	2022/5	2022/6
<b>募集賃料 (共益費込)</b>	28,240円/坪	28,246円/坪	28,238円/坪	28,212円/坪	28,134円/坪
【矢印：対前月比較】	→	↗	→	↘	↘
<b>募集面積</b>	649,514坪	688,067坪	702,623坪	687,379坪	686,183坪

図表4 募集面積（既存ビル・建築中ビル）



■ 既存ビル ■ 建築中ビル

# Office Market

7 Jul. 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6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	39,429	29,000	23,000	25,075
麹町・番町	25,852	22,350	19,063	16,528
内神田・鍛冶町	25,603	20,899	16,951	14,825
外神田・岩本町	27,100	21,100	16,462	14,308
飯田橋・九段	25,030	17,800	16,190	13,939
募集面積 (坪)	124,390	29,791	24,338	22,993
募集棟数	168	141	270	551

新宿区	大規模	大型	中型	小型
西新宿	26,905	21,535	18,313	16,562
新宿・歌舞伎町	28,000	23,516	17,655	16,188
四谷・市ヶ谷	22,000	19,500	15,718	13,294
高田馬場・大久保	21,667	14,581	14,363	13,881
早稲田・神楽坂	19,600	14,722	13,144	12,100
募集面積 (坪)	61,380	14,406	13,333	11,794
募集棟数	71	84	169	297

豊島区・文京区	大規模	大型	中型	小型
東池袋・南池袋	23,437	20,000	17,000	14,856
池袋・西池袋	17,833	20,333	15,528	16,062
巢鴨・大塚	15,000	16,833	11,520	11,049
湯島・本郷・後楽	21,665	17,450	13,127	12,634
募集面積 (坪)	21,835	11,349	7,970	8,383
募集棟数	36	64	102	226

千葉・船橋	大規模	大型	中型	小型
千葉・船橋 (千葉県西部)	12,172	12,011	11,103	12,857
募集面積 (坪)	45,530	5,078	6,592	4,081
募集棟数	62	42	93	112

中央区	大規模	大型	中型	小型
京橋・八重洲・日本橋	34,904	28,175	21,684	20,009
銀座	27,267	25,447	22,949	20,967
日本橋本町・室町	31,389	20,369	18,014	16,019
築地・新富・茅場町	23,778	18,812	17,277	14,005
東日本橋・新川	20,500	17,141	15,252	13,089
募集面積 (坪)	113,708	32,101	37,710	23,880
募集棟数	120	150	312	565

渋谷区	大規模	大型	中型	小型
渋谷・道玄坂	29,533	26,910	24,846	22,933
桜丘・南平台	31,750	24,286	20,818	20,165
代々木・千駄ヶ谷	26,000	23,367	21,359	18,438
恵比寿・広尾	29,889	23,857	23,038	21,060
初台・本町・笹塚	17,500	16,000	15,426	13,816
募集面積 (坪)	47,203	14,953	16,320	14,438
募集棟数	55	78	177	334

目黒・世田谷・中野・杉並	大規模	大型	中型	小型
目黒区	21,222	14,315	17,517	15,027
世田谷区	18,500	16,750	15,688	19,806
中野区	24,000	12,337	13,692	10,998
杉並区	19,833	17,000	12,797	14,202
募集面積 (坪)	21,916	3,645	7,443	6,070
募集棟数	23	23	94	160

埼玉	大規模	大型	中型	小型
さいたま (埼玉県中部)	21,797	16,809	12,490	13,164
募集面積 (坪)	14,746	4,196	3,055	2,228
募集棟数	29	36	44	54

港区	大規模	大型	中型	小型
新橋・虎ノ門	29,479	23,798	20,027	17,057
赤坂・青山	30,913	24,848	20,916	19,821
六本木・麻布	28,429	22,077	19,358	17,817
浜松町・高輪	23,454	20,050	17,789	15,533
芝浦・海岸	21,635	17,929	15,875	15,365
募集面積 (坪)	339,502	38,756	30,483	22,799
募集棟数	204	171	282	506

品川区・大田区	大規模	大型	中型	小型
五反田・大崎	22,980	18,003	16,371	15,939
北品川・東品川	18,815	13,317	11,750	14,275
大森・蒲田	15,400	14,625	12,458	13,227
募集面積 (坪)	98,774	14,295	7,315	6,511
募集棟数	78	59	89	136

台東区・江東区・墨田区	大規模	大型	中型	小型
上野・台東	20,575	18,211	14,631	12,307
東陽町・木場・豊洲	15,855	13,336	10,500	9,641
錦糸町・亀戸	18,000	13,626	12,213	11,151
募集面積 (坪)	73,621	9,825	10,249	10,242
募集棟数	72	48	118	249

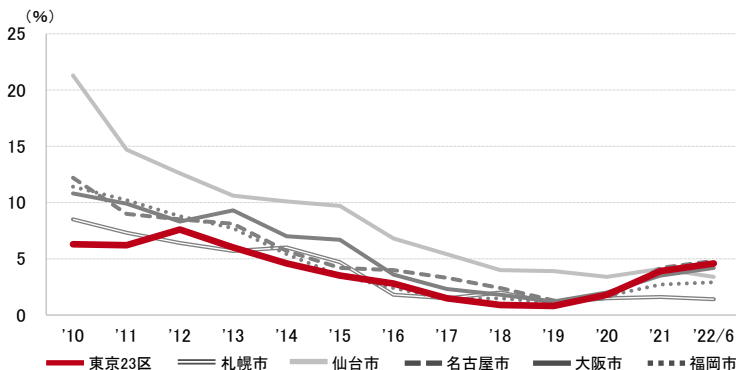
神奈川県	大規模	大型	中型	小型
横浜市	16,061	13,283	12,041	11,698
川崎市	16,239	16,718	12,550	11,600
募集面積 (坪)	127,376	19,803	14,834	8,589
募集棟数	182	150	202	223

多摩	大規模	大型	中型	小型
多摩東部	15,750	14,994	20,543	16,619
多摩西部	14,656	13,073	13,174	11,058
募集面積 (坪)	28,183	9,143	10,525	6,079
募集棟数	54	67	111	153

その他主要都市	大規模	大型	中型	小型
水戸市	9,375	10,063	7,498	6,499
宇都宮市	11,833	9,958	8,393	7,023
高崎市	11,700	10,383	8,561	15,000
前橋市	7,333	8,500	7,987	-
甲府市	-	8,937	9,305	9,000
新潟市	10,667	11,284	9,750	8,000
募集面積 (坪)	14,297	13,845	8,122	3,127
募集棟数	46	94	97	57

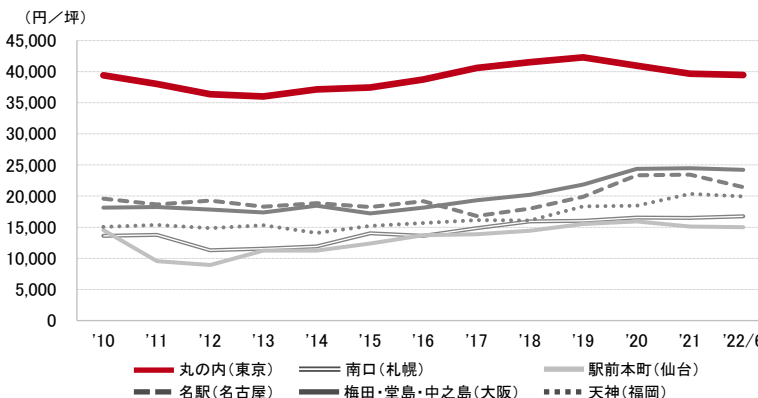
## 空室率の推移 (6大都市 大規模ビル)

東京23区	札幌市	仙台市	名古屋市	大阪市	福岡市
4.6%	1.4%	3.4%	4.8%	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)
39,429円/坪	16,740円/坪	14,977円/坪	21,434円/坪	24,225円/坪	19,931円/坪



※ 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

※ 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