

マクロ経済

2022年4-6月期 実質GDP成長率 2四半期ぶりのプラス成長を予想

図表1

ニッセイ基礎研究所によれば、8月15日に内閣府が公表する実質GDP成長率（2022年4-6月期）は、年率プラス3.2%と予想される。対面型サービスを中心に民間消費が大幅に伸び、2四半期ぶりのプラス成長が予測される。実質GDPはコロナ前（2019年10-12月）の水準を回復したと見込まれている。

失業率 前月から横ばい 雇用情勢は改善傾向が続く見込み

図表1

2022年6月の完全失業率（労働力調査 総務省）は前月から横ばいとなった。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。外食、旅行等を中心に個人消費が回復しており、雇用情勢は改善傾向が続くとみられる。

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)
実質GDP成長率	2.2%	2.0%	1.7%
【矢印：対前年度比較】	↑	↓	↓
失業率	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 5カ月連続の上昇 潜在空室率 7%台での小幅な動きが継続

図表2

空室率は前月比プラス0.20ポイントの4.67%と、5カ月連続の上昇となった。複数の新築ビルが空室を抱えて竣工したことに加え、オフィス戦略の見直しにより集約移転したテナントの退去床が現空となっている。潜在空室率は前月比プラス0.05ポイントと、2カ月連続で上昇した。直近1年では7%台での小幅な動きが続いている。

募集賃料 前月から小幅な下落 2018年4月以来の27,000円/坪台

図表3

募集賃料は前月から小幅に下落し、2018年4月以来の27,000円/坪台となった。大口の募集床を抱えるビルやリーシング活動が長期化しているビルを中心に、条件の見直しやキャンペーンを実施する動きは継続している。

区別 潜在空室率 中央区と渋谷区で対照的な動き

図表4

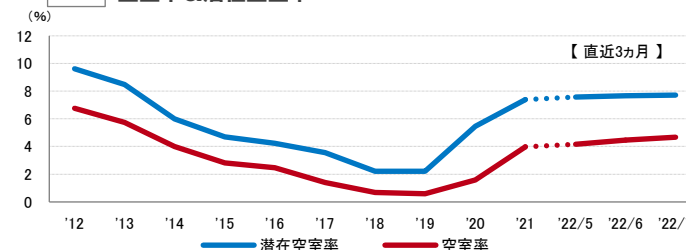
区別の潜在空室率は、直近1年では千代田区・港区・新宿区は大幅な変動が見られない。一方で、中央区は2.89ポイントの上昇、渋谷区では3.36ポイントの低下と、対照的な動きを示している。

アナリストの視点

渋谷区は、2020年の新型コロナの感染拡大直後にはオフィスを解約・縮小する動きが広まったが、2021年以降は需要の回復が著しい。新規供給が低水準に止まることもあり、潜在空室率は2020年7月の水準まで低下している。一方、中央区ではオフィス需要が伸び悩んでいる。交通利便性の課題に加えて、オリンピック開催に伴う一時需要が解消された臨海エリアの影響が大きい。2023年にかけては新規供給の増加を背景に、テナント移転やオフィス集約が活発になるとみられ、今後の動きが注目される。

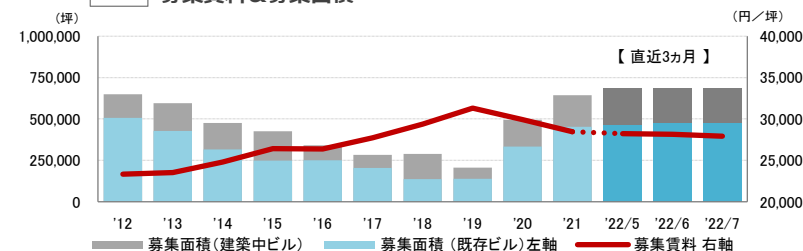
2022年7月末現在および各年12月31日時点

図表2 空室率&潜在空室率



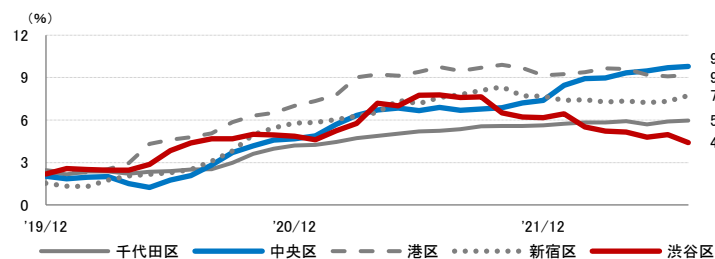
	2022/3	2022/4	2022/5	2022/6	2022/7
空室率	4.08%	4.12%	4.16%	4.47%	4.67%
【矢印：対前月比較】	↑	↑	↑	↑	↑
潜在空室率	7.74%	7.81%	7.58%	7.67%	7.72%

図表3 募集賃料&募集面積



	2022/3	2022/4	2022/5	2022/6	2022/7
募集賃料 (共益費込)	28,246円/坪	28,238円/坪	28,212円/坪	28,134円/坪	27,903円/坪
【矢印：対前月比較】	↓	↓	↓	↓	↓
募集面積	688,067坪	702,623坪	687,379坪	686,183坪	683,241坪

図表4 区別 潜在空室率



Office Market

8 Aug. 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7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	39,588	28,600	23,000	25,060
麹町・番町	25,233	22,637	18,851	15,936
内神田・鍛冶町	25,309	20,644	16,853	14,729
外神田・岩本町	27,333	20,929	16,267	14,372
飯田橋・九段	25,367	18,075	16,642	13,905
募集面積 (坪)	123,987	30,216	24,140	22,804
募集棟数	173	143	273	555

新宿区	大規模	大型	中型	小型
西新宿	26,805	21,259	17,475	16,519
新宿・歌舞伎町	28,000	23,050	18,256	15,859
四谷・市ヶ谷	22,143	19,382	15,366	13,757
高田馬場・大久保	19,500	14,479	14,284	13,995
早稲田・神楽坂	20,167	14,864	13,144	12,255
募集面積 (坪)	63,701	15,136	12,319	11,922
募集棟数	70	83	165	297

豊島区・文京区	大規模	大型	中型	小型
東池袋・南池袋	23,437	18,800	17,096	14,973
池袋・西池袋	17,833	21,000	15,609	16,190
巢鴨・大塚	15,000	16,833	11,520	10,906
湯島・本郷・後楽	22,137	17,714	12,943	12,595
募集面積 (坪)	23,019	11,393	7,223	8,526
募集棟数	38	66	103	227

千葉・船橋	大規模	大型	中型	小型
千葉・船橋 (千葉県西部)	12,127	11,956	11,182	12,616
募集面積 (坪)	46,437	5,409	6,542	4,017
募集棟数	61	43	93	110

中央区	大規模	大型	中型	小型
京橋・八重洲・日本橋	33,857	28,263	21,951	20,064
銀座	27,571	25,825	22,889	20,958
日本橋本町・室町	31,029	20,150	17,880	16,343
築地・新富・茅場町	23,528	18,625	17,005	14,236
東日本橋・新川	19,941	17,182	14,998	13,093
募集面積 (坪)	113,610	33,130	37,925	23,583
募集棟数	119	154	308	563

渋谷区	大規模	大型	中型	小型
渋谷・道玄坂	28,875	26,517	24,780	22,733
桜丘・南平台	31,429	24,286	21,364	19,999
代々木・千駄ヶ谷	26,083	23,250	20,505	18,475
恵比寿・広尾	29,455	24,000	23,001	20,469
初台・本町・笹塚	16,667	16,000	15,426	13,816
募集面積 (坪)	47,690	14,393	17,313	14,640
募集棟数	53	77	184	341

目黒・世田谷・中野・杉並	大規模	大型	中型	小型
目黒区	20,900	14,929	17,078	14,908
世田谷区	18,500	16,750	16,308	19,780
中野区	24,000	12,604	13,475	12,088
杉並区	20,000	17,000	11,033	12,803
募集面積 (坪)	22,308	3,413	6,940	6,154
募集棟数	24	20	94	164

埼玉	大規模	大型	中型	小型
さいたま (埼玉県中部)	21,119	16,627	12,697	13,017
募集面積 (坪)	15,024	3,723	2,267	2,125
募集棟数	30	34	34	49

港区	大規模	大型	中型	小型
新橋・虎ノ門	29,386	23,611	20,260	17,151
赤坂・青山	30,987	24,728	20,682	19,572
六本木・麻布	28,700	21,692	18,878	17,303
浜松町・高輪	23,521	20,141	17,637	15,410
芝浦・海岸	21,635	19,438	15,727	16,569
募集面積 (坪)	334,253	37,394	29,745	22,269
募集棟数	200	169	283	498

品川区・大田区	大規模	大型	中型	小型
五反田・大崎	23,204	18,170	16,353	15,495
北品川・東品川	18,800	13,317	11,750	13,515
大森・蒲田	15,700	14,625	12,932	12,829
募集面積 (坪)	98,216	12,290	7,182	6,725
募集棟数	80	58	89	138

台東区・江東区・墨田区	大規模	大型	中型	小型
上野・台東	21,900	17,650	14,677	12,143
東陽町・木場・豊洲	16,014	13,380	12,125	10,250
錦糸町・亀戸	18,577	14,193	12,253	11,643
募集面積 (坪)	72,728	9,699	9,282	10,319
募集棟数	73	48	117	250

神奈川県	大規模	大型	中型	小型
横浜市	16,025	13,100	12,066	11,857
川崎市	16,575	17,127	12,550	10,900
募集面積 (坪)	119,503	20,464	14,858	8,609
募集棟数	178	153	205	224

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	11,400	9,958	8,393	7,023
高崎市	11,417	10,383	8,928	15,000
前橋市	7,333	8,333	7,987	-
甲府市	-	8,937	9,150	9,000
新潟市	10,571	11,005	9,333	8,000
募集面積 (坪)	14,215	13,813	7,986	3,127
募集棟数	45	95	94	57

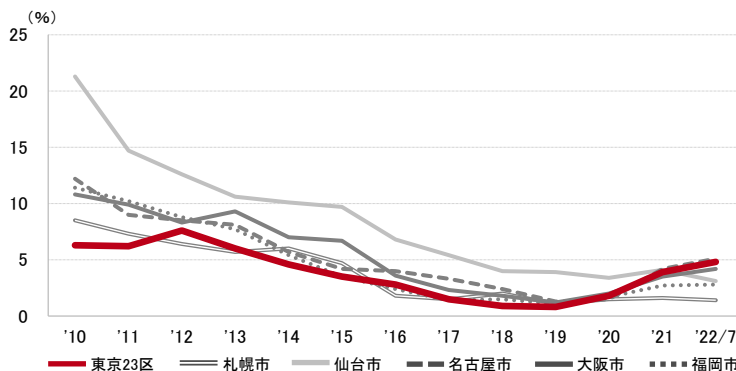
多摩	大規模	大型	中型	小型
多摩東部	15,667	15,774	19,679	15,132
多摩西部	14,255	13,518	13,333	10,896
募集面積 (坪)	30,322	7,952	11,069	6,264
募集棟数	55	65	114	157

※ 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

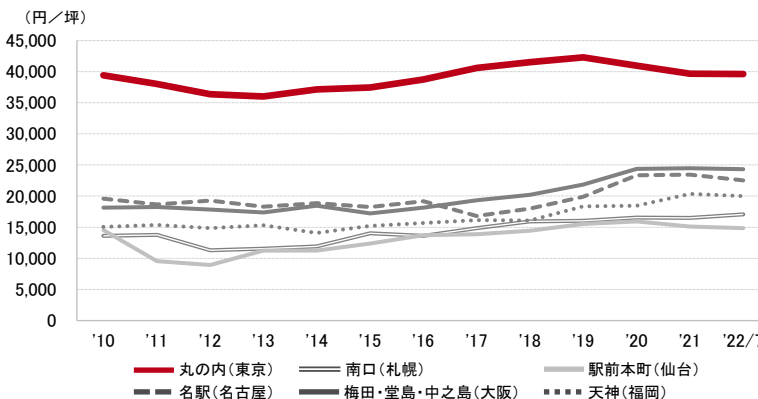
空室率の推移 (6大都市 大規模ビル)

東京23区	札幌市	仙台市	名古屋市	大阪市	福岡市
4.8%	1.4%	3.1%	5.1%	4.2%	2.8%



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)
39,588 円/坪	17,071 円/坪	14,859 円/坪	22,507 円/坪	24,327 円/坪	19,986 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