

### マクロ経済

#### 実質GDP成長率 22年度1.7%、23年度1.6%の予測

図表1

2022年4-6月期の成長率は前期比年率2.2%となった。今後も緊急事態宣言等の行動制限が無いことを前提として、民間消費、設備投資の増加を背景に、7-9月期以降もプラス成長が続く見込みだ。ニッセイ基礎研究所は2022年度、2023年度のGDP成長率を1.7%、1.6%と予測している。

#### 雇用情勢の改善が継続 新規求人倍率はコロナ前の高水準

図表1

2022年7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）、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。新規求人倍率は新型コロナの感染拡大前（2019年12月）と同程度の高水準となっている。

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>	2.3%	1.7%	1.6%
【矢印：対前年度比較】	↑	↓	↓
<b>失業率</b>	2.8%	2.5%	2.4%
【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 上昇傾向が継続 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0.06ポイントの4.73%となった。6カ月連続の上昇となり、上昇傾向が続いている。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、オフィス戦略の見直しによる部分解約等で生じた募集床が現空となった。潜在空室率は前月比プラス0.06ポイントと、小幅な上昇が3カ月連続している。

#### 募集賃料 小幅な下落が5カ月連続 条件見直しによりテナント誘致促進の動き

図表3

募集賃料は小幅な下落が5カ月連続となり、低下傾向が続いている。大口の募集床を抱えるビルや湾岸エリアを中心に、オーナーが賃貸条件の見直しやキャンペーンを実施し、テナント誘致を促進する動きが引き続き散見される。

#### 募集賃料 対前年同月比 賃料の下落ペースが再び加速する兆し

図表4

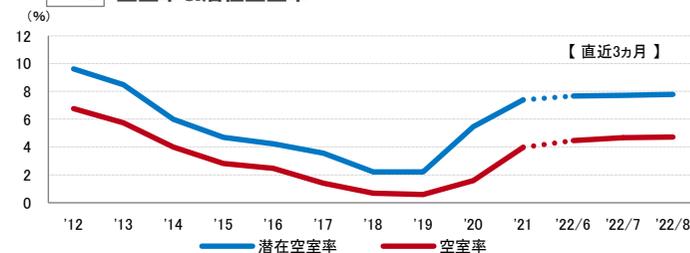
募集賃料の対前年同月比は2020年10月以降、23カ月連続でマイナスが続く。賃料の下落ペースは緩みつつあったが、直近では再びマイナス幅が広がる兆しが見られる。空室率・潜在空室率とも2020年以降は上昇傾向が続いており、需給バランスの軟化が進めば、賃料の下落ペースが再び加速する可能性がある。

#### アナリストの視点

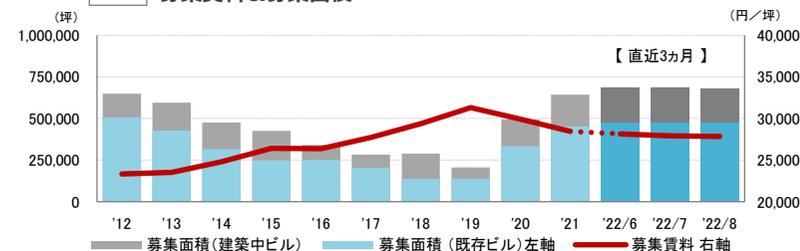
来年以降本格化する大量供給の前に、オーナー側では募集条件を下げてでも、早めにテナントを確保する動きが続いている。今後は新築ビルへ移転するテナントの解約通知に合わせて二次空室が顕在化するため、その動きはまず、テナント退去前の募集床も集計対象に含む潜在空室率に反映される。現状は空室率、潜在空室率とも緩やかな上昇傾向に止まっているものの、今後は潜在空室率の動きが注目される。

2022年8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



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

9 Sep. 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8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	39,567	29,000	19,992	25,060
麹町・番町	25,621	22,949	18,725	16,013
内神田・鍛冶町	25,529	20,755	16,842	14,762
外神田・岩本町	27,556	20,700	16,256	14,304
飯田橋・九段	25,094	18,622	17,062	14,219
募集面積 (坪)	120,050	31,538	23,378	22,645
募集棟数	173	149	269	548

新宿区	大規模	大型	中型	小型
西新宿	26,537	21,356	17,530	16,327
新宿・歌舞伎町	27,714	23,789	17,786	15,849
四谷・市ヶ谷	21,750	19,820	15,439	13,654
高田馬場・大久保	21,000	14,359	13,905	14,482
早稲田・神楽坂	20,167	14,864	13,063	12,370
募集面積 (坪)	61,885	14,756	12,528	11,766
募集棟数	69	83	169	291

豊島区・文京区	大規模	大型	中型	小型
東池袋・南池袋	23,317	18,700	16,918	16,629
池袋・西池袋	17,833	20,643	16,157	15,690
巢鴨・大塚	15,000	16,833	10,150	10,791
湯島・本郷・後楽	21,887	17,243	12,931	12,764
募集面積 (坪)	21,961	10,859	8,666	7,961
募集棟数	38	65	106	210

千葉・船橋	大規模	大型	中型	小型
千葉・船橋 (千葉県西部)	12,149	11,660	10,805	11,812
募集面積 (坪)	46,229	5,442	6,474	4,149
募集棟数	62	43	94	109

中央区	大規模	大型	中型	小型
京橋・八重洲・日本橋	33,967	28,000	21,209	20,178
銀座	27,933	25,342	22,786	21,194
日本橋本町・室町	30,629	20,255	17,800	16,285
築地・新富・茅場町	23,472	18,566	16,936	14,239
東日本橋・新川	19,892	16,992	15,172	13,229
募集面積 (坪)	114,145	32,370	38,434	23,015
募集棟数	125	153	311	560

渋谷区	大規模	大型	中型	小型
渋谷・道玄坂	29,133	26,401	24,987	22,673
桜丘・南平台	32,250	24,000	21,364	20,069
代々木・千駄ヶ谷	26,615	22,846	20,705	18,084
恵比寿・広尾	29,455	24,308	22,852	20,012
初台・本町・笹塚	17,250	16,000	15,426	13,468
募集面積 (坪)	47,698	13,263	15,555	14,520
募集棟数	52	72	173	340

目黒・世田谷・中野・杉並	大規模	大型	中型	小型
目黒区	20,900	15,439	17,402	14,762
世田谷区	18,200	16,750	16,545	14,225
中野区	25,000	12,255	13,348	12,035
杉並区	20,000	17,000	11,060	14,153
募集面積 (坪)	20,892	3,297	7,083	6,407
募集棟数	24	19	96	172

埼玉	大規模	大型	中型	小型
さいたま (埼玉県中部)	21,397	16,909	12,933	13,469
募集面積 (坪)	14,175	3,591	2,407	2,102
募集棟数	28	31	32	51

港区	大規模	大型	中型	小型
新橋・虎ノ門	29,411	23,679	19,948	17,112
赤坂・青山	30,750	25,000	20,437	19,507
六本木・麻布	27,632	21,733	18,545	17,453
浜松町・高輪	23,557	20,181	17,700	15,350
芝浦・海岸	21,189	19,438	15,554	16,569
募集面積 (坪)	338,734	36,138	30,024	22,096
募集棟数	202	168	290	496

品川区・大田区	大規模	大型	中型	小型
五反田・大崎	23,357	18,170	16,642	15,254
北品川・東品川	18,792	13,317	11,750	12,928
大森・蒲田	15,700	14,625	12,381	13,114
募集面積 (坪)	95,521	12,070	7,316	6,609
募集棟数	76	58	91	140

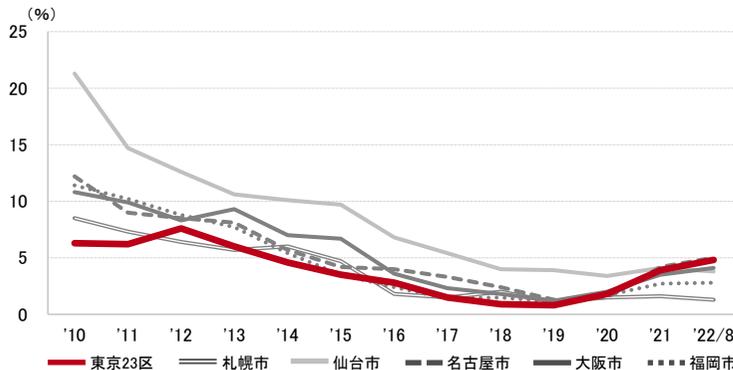
台東区・江東区・墨田区	大規模	大型	中型	小型
上野・台東	22,413	17,611	14,559	12,337
東陽町・木場・豊洲	15,819	13,380	12,125	9,522
錦糸町・亀戸	18,577	14,766	12,314	11,098
募集面積 (坪)	72,313	9,375	9,063	10,346
募集棟数	71	49	113	254

神奈川県	大規模	大型	中型	小型
横浜市	15,905	13,024	12,185	11,737
川崎市	16,712	17,127	14,600	11,283
募集面積 (坪)	120,172	19,861	15,107	8,441
募集棟数	180	149	211	221

その他主要都市	大規模	大型	中型	小型
水戸市	9,375	10,063	8,247	6,499
宇都宮市	12,167	10,136	8,750	7,690
高崎市	11,583	10,851	9,469	15,000
前橋市	7,333	8,333	7,987	-
甲府市	-	8,937	9,150	9,163
新潟市	10,571	10,929	9,600	8,000
募集面積 (坪)	14,236	13,824	7,844	3,061
募集棟数	43	96	95	57

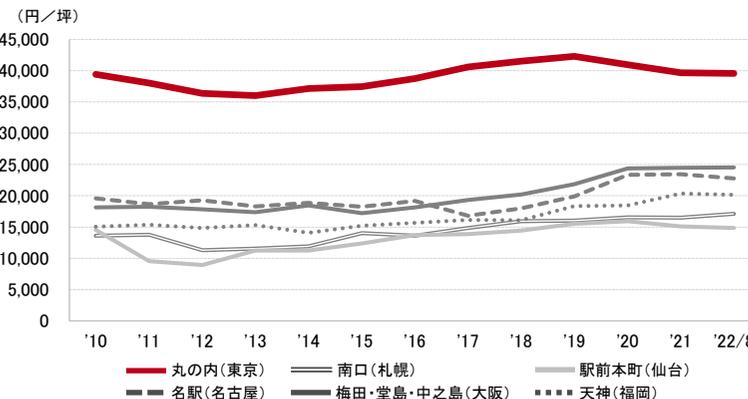
## 空室率の推移 (6大都市 大規模ビル)

東京23区	札幌市	仙台市	名古屋市	大阪市	福岡市
4.8%	1.3%	3.8%	5.0%	4.1%	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)
39,567 円/坪	17,103 円/坪	14,859 円/坪	22,782 円/坪	24,509 円/坪	20,166 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