

## マクロ経済

### 実質GDP成長率予測 2022年度1.8%、2023年度1.6%

図表1

2022年4-6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年度の成長率を1.8%、2023年度を1.6%と予測している。新型コロナによる行動制限が無いことを前提として、民間消費と設備投資の増加で2022年7-9月期以降もプラス成長が続くと予想する。

### 失業率 前月から低下（＝改善） 有効求人倍率はコロナ前に近づく

図表1

2022年8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、2.5%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。対面型サービス業を中心に新規求人数の増加が継続しており、有効求人倍率はコロナ前の水準に近付いている。

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)
実質GDP成長率	2.3%	1.8%	1.6%
【矢印：対前年度比較】	↗	↘	↘
失業率	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

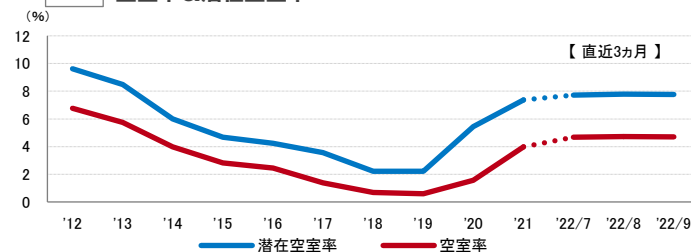
2022年9月末現在および各年12月31日時点

### 空室率 4%台後半の水準で推移 潜在空室率 前月からほぼ横ばい

図表2

空室率は前月比マイナス0.03ポイントの4.70%となった。7か月ぶりで低下したものの、わずかな動きであり、4%台後半の水準で推移している。オフィス戦略の見直しに伴う部分解約により現空床が生じた一方、築浅ビルを中心に空室床の消化が進み、空室率は小幅な動きに止まっている。潜在空室率は前月比マイナス0.02ポイントと、前月からほぼ横ばいだった。

図表2 空室率&潜在空室率



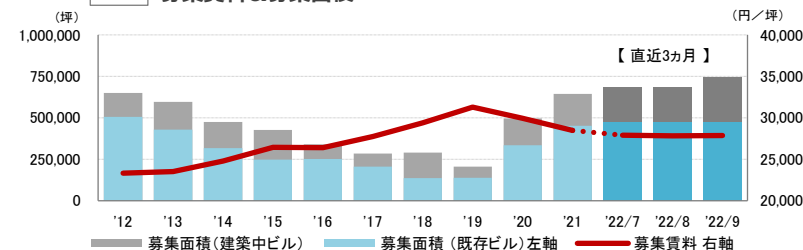
	2022/5	2022/6	2022/7	2022/8	2022/9
空室率	4.16%	4.47%	4.67%	4.73%	4.70%
【矢印：対前月比較】	↗	↗	↗	↗	↘
潜在空室率	7.58%	7.67%	7.72%	7.78%	7.76%

### 募集賃料 6か月ぶりでわずかに上昇 27,000円/坪台後半での小幅な動き

図表3

募集賃料は6か月ぶりでわずかに上昇したが、27,000円/坪台後半での小幅な動きに止まっている。2024年・2025年に竣工予定の建築中ビルで募集が開始され、募集面積は70万坪を超えた。空室を抱えるビルを中心に、テナント誘致を目的とした条件緩和が広がっており、募集賃料の低下傾向に変わりはない。

図表3 募集賃料&募集面積



	2022/5	2022/6	2022/7	2022/8	2022/9
募集賃料 (共益費込)	28,212円/坪	28,134円/坪	27,903円/坪	27,830円/坪	27,870円/坪
【矢印：対前月比較】	↗	↘	↘	↘	↗
募集面積	687,379坪	686,183坪	683,241坪	682,512坪	742,974坪

### 成約面積 対前年同期比で6期連続の増加を記録 リーシング活動は一段と活発に

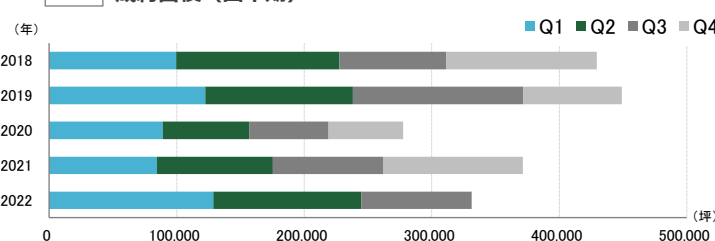
図表4

成約面積はリーシング活動の活発度を表す指標だが、対前年同期比では2021年第2四半期以降、6期連続で増加を記録した。2020年は新型コロナの影響でマーケットが停滞していたが、2021年半ば以降はコロナ後の働き方へ対応を進める企業の増加で、リーシング活動が一段と活発になっている。

#### アナリストの視点

2022年第3四半期の成約面積は対前年同期比で若干の増加に止まる。増加傾向は落ち着きつつあるが、第1-3四半期では33万坪に達し、年間では2019年以来となる40万坪超が見込まれる。コロナ禍によるマイナスの影響は概ね解消しており、マーケットは新たな局面を迎えている。

図表4 成約面積（四半期）



## エリア別募集賃料 (円/坪)

2022年9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	39,559	29,000	19,992	25,060
麹町・番町	25,571	22,452	18,657	16,168
内神田・鍛冶町	25,591	20,713	16,962	14,692
外神田・岩本町	27,600	20,795	16,354	14,307
飯田橋・九段	25,094	18,760	17,024	14,220
募集面積 (坪)	120,400	29,003	22,682	21,768
募集棟数	174	142	263	531

新宿区	大規模	大型	中型	小型
西新宿	26,429	20,650	17,647	16,347
新宿・歌舞伎町	26,500	23,162	17,500	15,924
四谷・市ヶ谷	21,750	19,467	15,772	13,689
高田馬場・大久保	19,250	14,052	13,631	14,964
早稲田・神楽坂	20,167	14,864	13,245	12,232
募集面積 (坪)	62,827	15,060	12,705	11,948
募集棟数	73	86	165	297

豊島区・文京区	大規模	大型	中型	小型
東池袋・南池袋	23,317	19,200	16,355	15,898
池袋・西池袋	17,833	20,438	15,807	15,172
巢鴨・大塚	-	16,833	11,120	10,650
湯島・本郷・後楽	21,887	16,983	13,289	12,734
募集面積 (坪)	21,481	11,796	8,500	7,825
募集棟数	36	68	106	206

千葉・船橋	大規模	大型	中型	小型
千葉・船橋 (千葉県西部)	12,100	11,473	10,624	12,721
募集面積 (坪)	45,181	5,702	6,330	4,078
募集棟数	62	45	93	107

中央区	大規模	大型	中型	小型
京橋・八重洲・日本橋	34,400	28,618	20,985	20,098
銀座	27,733	25,472	22,477	21,057
日本橋本町・室町	31,754	20,982	18,125	16,386
築地・新富・茅場町	23,583	18,958	16,897	14,446
東日本橋・新川	19,971	16,981	15,401	13,119
募集面積 (坪)	105,932	34,793	36,328	23,765
募集棟数	121	159	298	567

渋谷区	大規模	大型	中型	小型
渋谷・道玄坂	29,235	26,544	25,203	22,960
桜丘・南平台	31,126	23,625	21,545	20,387
代々木・千駄ヶ谷	26,615	23,292	21,272	18,627
恵比寿・広尾	29,455	23,731	23,372	19,929
初台・本町・笹塚	17,250	16,000	15,752	12,754
募集面積 (坪)	48,402	13,024	14,890	14,422
募集棟数	52	71	163	335

目黒・世田谷・中野・杉並	大規模	大型	中型	小型
目黒区	21,222	15,439	17,757	14,298
世田谷区	17,250	15,000	16,787	14,225
中野区	25,000	12,000	13,348	12,821
杉並区	20,000	20,000	10,545	14,853
募集面積 (坪)	19,936	2,822	6,994	6,048
募集棟数	23	16	93	164

埼玉	大規模	大型	中型	小型
さいたま (埼玉県中部)	21,944	16,833	12,874	11,898
募集面積 (坪)	14,137	4,411	2,570	2,075
募集棟数	27	30	39	54

港区	大規模	大型	中型	小型
新橋・虎ノ門	29,125	23,488	19,945	17,159
赤坂・青山	30,431	23,932	20,115	19,579
六本木・麻布	27,611	21,733	19,322	17,221
浜松町・高輪	23,312	20,010	17,751	15,511
芝浦・海岸	22,106	19,438	15,504	15,542
募集面積 (坪)	405,413	33,945	30,931	21,760
募集棟数	205	166	306	496

品川区・大田区	大規模	大型	中型	小型
五反田・大崎	23,462	18,072	16,884	15,604
北品川・東品川	18,696	13,317	11,750	12,928
大森・蒲田	15,700	14,625	12,169	13,401
募集面積 (坪)	92,313	11,629	6,953	6,303
募集棟数	77	56	88	142

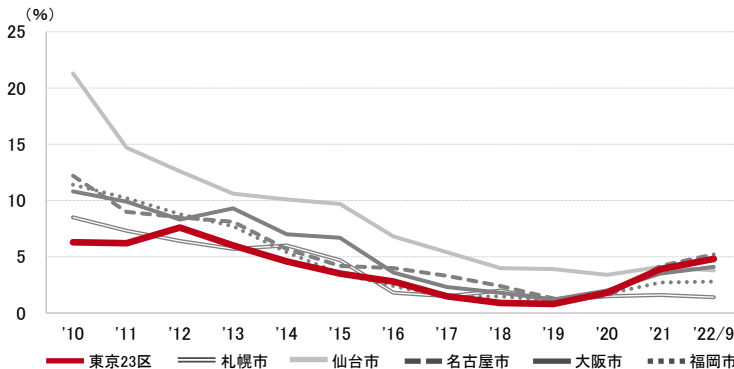
台東区・江東区・墨田区	大規模	大型	中型	小型
上野・台東	21,922	18,000	14,816	12,388
東陽町・木場・豊洲	15,843	13,447	11,875	9,522
錦糸町・亀戸	19,107	14,994	11,723	11,159
募集面積 (坪)	69,049	8,834	8,351	10,415
募集棟数	68	46	110	260

神奈川県	大規模	大型	中型	小型
横浜市	16,017	13,108	12,243	11,673
川崎市	16,974	17,143	14,600	11,892
募集面積 (坪)	121,563	22,292	15,125	8,505
募集棟数	184	151	215	224

その他主要都市	大規模	大型	中型	小型
水戸市	9,375	10,063	7,667	6,999
宇都宮市	12,167	10,136	8,500	6,736
高崎市	11,900	10,851	9,469	-
前橋市	7,333	8,333	-	-
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)	14,065	13,864	7,933	3,061
募集棟数	46	94	96	57

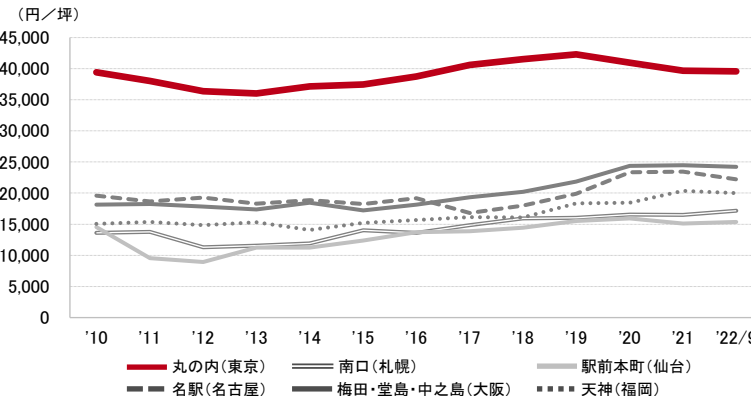
## 空室率の推移 (6大都市 大規模ビル)

東京23区	札幌市	仙台市	名古屋市	大阪市	福岡市
4.8%	1.4%	3.8%	5.2%	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)
39,559円/坪	17,179円/坪	15,367円/坪	22,205円/坪	24,193円/坪	19,994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