

マクロ経済

2022年7-9月期 実質GDP成長率 4四半期連続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、11月15日に内閣府が公表する2022年7-9月期の実質GDP成長率は年率プラス1.5%と、4四半期連続のプラス成長が予想される。外需が落ち込んだ一方で、設備投資や民間消費が伸びたことが背景となっている。

失業率 前月から上昇（＝悪化） 雇用情勢の改善傾向は継続

図表1

2022年9月の完全失業率（労働力調査 総務省）は前月から上昇（＝悪化）し、2.6%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。失業率は上昇したものの、有効求人倍率はコロナ前の水準に近付いており、雇用情勢の改善傾向は継続している。

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10月末現在および各年12月31日時点

空室率 前月から小幅に低下 4%台後半の水準が継続

図表2

空室率は前月比マイナス0.13ポイントの4.57%となった。2カ月連続で低下したものの小幅な動きとなっており、4%台後半の水準が継続している。統合移転等により、新築ビルや大口の二次空室を抱えるビルで空室床の消化が進み、主な低下要因となっている。潜在空室率は前月比マイナス0.18ポイントと、空室率と同様に2カ月連続で小幅に低下した。

募集賃料 ほぼ横ばい 27,000円/坪台後半で推移

図表3

募集賃料は2カ月連続でわずかに上昇したが、前月からほぼ横ばいの27,000円/坪台後半で推移している。湾岸エリアを中心に、大口の空室を抱えるビルでは条件の見直しやキャンペーンを実施する動きが続いている。

規模別 空室率 中型ビルは大規模・大型ビルに比べて高水準

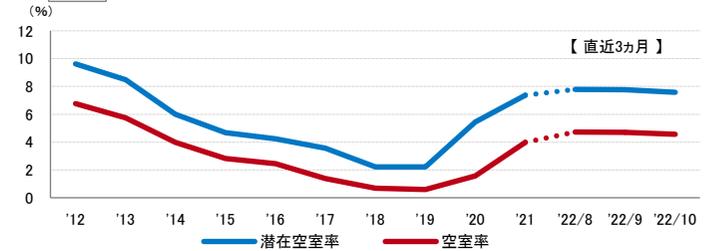
図表4

空室率を規模別で見た場合、「大規模」「大型」がそれぞれ4.57%、4.75%であるのに対し、「中型」は6.87%と2ポイント以上高い水準にある。オフィスの役割として社員間でのコミュニケーションが重視される中、大企業を中心に分散したオフィスを集約する需要が増えており、その受け皿には1フロア面積の大きいビルが選ばれる傾向にある。

アナリストの視点

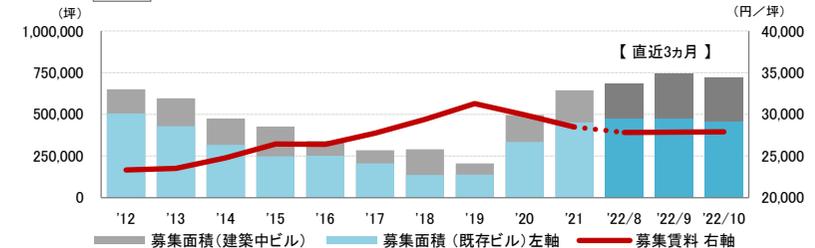
中型ビルの抱える課題は、需要だけでなく供給面にもある。コロナ前から供給増が目立っていたハイグレードオフィスだが、テナント確保に時間がかかる事例が増え、供給過剰の傾向が見られる。加えて、空室が発生した大規模・大型ビルが貸室を分割し、幅広い需要を取り込む動きが広がっていることも、中型ビルの空室率が比較的高いこと背景となっている。

図表2 空室率&潜在空室率



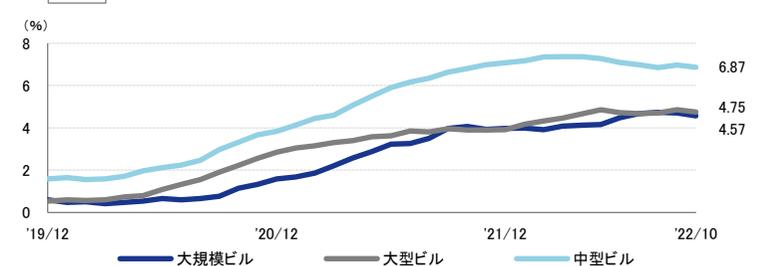
	2022/6	2022/7	2022/8	2022/9	2022/10
空室率	4.47%	4.67%	4.73%	4.70%	4.57%
【矢印：対前月比較】	↑	↑	↑	↓	↓
潜在空室率	7.67%	7.72%	7.78%	7.76%	7.58%

図表3 募集賃料&募集面積



	2022/6	2022/7	2022/8	2022/9	2022/10
募集賃料 (共益費込)	28,134円/坪	27,903円/坪	27,830円/坪	27,870円/坪	27,908円/坪
【矢印：対前月比較】	↑	↓	↓	↑	↑
募集面積	686,183坪	683,241坪	682,512坪	742,974坪	718,276坪

図表4 規模別 空室率



エリア別募集賃料 (円/坪)

2022年10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	39,485	29,000	19,992	25,060
麹町・番町	25,567	22,022	18,545	16,043
内神田・鍛冶町	25,514	20,663	16,592	14,759
外神田・岩本町	27,600	20,941	16,467	14,292
飯田橋・九段	25,214	18,622	17,101	15,019
募集面積 (坪)	116,737	30,280	21,748	21,544
募集棟数	171	141	259	539

新宿区	大規模	大型	中型	小型
西新宿	26,442	20,788	17,369	16,155
新宿・歌舞伎町	26,375	23,637	17,920	15,935
四谷・市ヶ谷	22,143	19,121	16,105	13,450
高田馬場・大久保	19,250	14,469	14,051	15,090
早稲田・神楽坂	20,167	14,050	13,336	12,291
募集面積 (坪)	55,549	14,284	13,061	11,994
募集棟数	72	84	163	295

豊島区・文京区	大規模	大型	中型	小型
東池袋・南池袋	23,475	18,778	15,810	16,504
池袋・西池袋	17,833	20,813	15,716	15,201
巢鴨・大塚	-	16,875	11,120	10,955
湯島・本郷・後楽	22,149	17,504	13,779	12,077
募集面積 (坪)	21,646	11,501	8,394	8,146
募集棟数	37	70	104	213

千葉・船橋	大規模	大型	中型	小型
千葉・船橋 (千葉県西部)	12,173	11,204	10,644	12,897
募集面積 (坪)	45,298	5,678	6,510	4,247
募集棟数	63	46	95	111

中央区	大規模	大型	中型	小型
京橋・八重洲・日本橋	35,143	28,441	21,340	20,248
銀座	28,176	24,853	22,477	21,029
日本橋本町・室町	32,179	21,089	17,867	16,542
築地・新富・茅場町	23,618	19,489	17,230	14,450
東日本橋・新川	19,706	17,046	15,446	13,036
募集面積 (坪)	102,584	35,076	36,893	24,182
募集棟数	115	160	294	565

渋谷区	大規模	大型	中型	小型
渋谷・道玄坂	29,944	26,726	25,252	23,572
桜丘・南平台	29,681	23,333	21,909	20,212
代々木・千駄ヶ谷	26,615	23,125	20,520	18,741
恵比寿・広尾	29,455	23,654	23,025	19,993
初台・本町・笹塚	17,750	16,000	16,000	12,871
募集面積 (坪)	47,060	12,655	14,623	13,791
募集棟数	51	67	160	329

目黒・世田谷・中野・杉並	大規模	大型	中型	小型
目黒区	21,444	15,654	17,757	14,680
世田谷区	17,250	15,750	16,106	13,746
中野区	25,286	12,000	13,364	13,589
杉並区	20,000	20,000	10,909	13,487
募集面積 (坪)	20,449	3,702	6,604	6,284
募集棟数	22	20	92	162

埼玉	大規模	大型	中型	小型
さいたま (埼玉県中部)	21,792	16,222	12,228	12,263
募集面積 (坪)	13,049	4,498	2,605	2,272
募集棟数	28	35	39	57

港区	大規模	大型	中型	小型
新橋・虎ノ門	29,071	23,318	19,938	17,176
赤坂・青山	30,357	23,977	19,790	19,389
六本木・麻布	28,611	21,786	18,935	17,204
浜松町・高輪	23,315	19,878	17,614	15,792
芝浦・海岸	22,104	18,188	14,867	15,465
募集面積 (坪)	396,346	32,792	30,753	21,202
募集棟数	206	163	311	492

品川区・大田区	大規模	大型	中型	小型
五反田・大崎	23,815	18,182	16,262	15,640
北品川・東品川	18,115	13,557	11,750	11,540
大森・蒲田	15,700	15,300	12,119	13,726
募集面積 (坪)	90,010	9,744	6,984	6,034
募集棟数	79	51	87	137

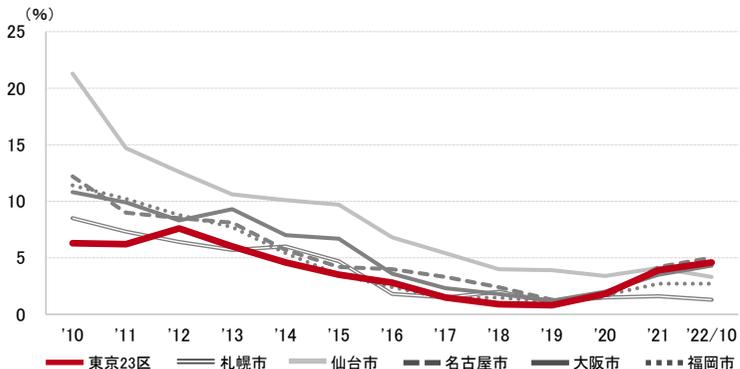
台東区・江東区・墨田区	大規模	大型	中型	小型
上野・台東	20,931	17,684	14,635	12,443
東陽町・木場・豊洲	15,757	13,447	12,167	9,640
錦糸町・亀戸	18,786	15,214	12,135	11,636
募集面積 (坪)	86,003	8,638	7,656	10,277
募集棟数	73	46	108	259

神奈川県	大規模	大型	中型	小型
横浜市	16,174	13,063	12,298	12,013
川崎市	16,406	16,592	14,400	13,410
募集面積 (坪)	118,553	21,666	14,795	8,558
募集棟数	185	154	217	227

その他主要都市	大規模	大型	中型	小型
水戸市	10,277	10,286	7,167	7,499
宇都宮市	12,167	9,875	8,190	7,690
高崎市	11,900	10,851	9,513	11,500
前橋市	7,333	8,333	-	-
甲府市	-	9,500	9,150	9,163
新潟市	10,857	11,550	8,643	8,000
募集面積 (坪)	14,224	13,491	7,965	2,815
募集棟数	44	92	94	52

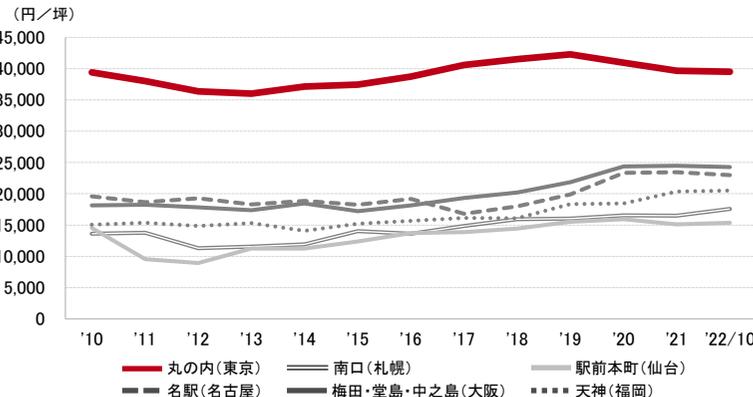
空室率の推移 (6大都市 大規模ビル)

東京23区	札幌市	仙台市	名古屋市	大阪市	福岡市
4.6%	1.3%	3.3%	5.0%	4.3%	2.7%



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)
39,485円/坪	17,596円/坪	15,367円/坪	22,962円/坪	24,255円/坪	20,525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