

マクロ経済

実質GDP成長率予測 直近のピーク超えは2024年度

図表1

2022年7-9月期の実質GDP成長率（内閣府）2次速報は1次速報から上方修正となった。ニッセイ基礎研究所は今後3年間の実質GDP成長率を2022年度1.4%、2023年度1.0%、2024年度1.6%と予測している。実質GDPが直近のピーク（2019年7-9月期）を超えるのは2024年4-6月期と見込む。

失業率 前月から横ばい 雇用情勢の改善が継続

図表1

2022年10月の完全失業率（労働力調査 総務省）は前月から横ばいの2.6%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はともに前月から上昇（＝改善）した。失業率は横ばいで推移する一方、労働市場における需要の底堅さや人手不足感から、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

	2022年度 (予測)	2023年度 (予測)	2024年度 (予測)
実質GDP成長率	1.4%	1.0%	1.6%
【矢印：対前年度比較】	↓	↓	↑
失業率	2.5%	2.3%	2.2%
【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を対象
 ※ 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11月末現在および各年12月31日時点

空室率・潜在空室率 小幅な低下が3カ月連続 上昇傾向には落ち着きが見られる

図表2

空室率は前月比マイナス0.25ポイントの4.32%で、小幅な低下が3カ月連続となった。分室の開設やビルグレードの改善を目的とした移転等が散見され、空室床の消化が進んでいる。潜在空室率は前月比マイナス0.05ポイントとなった。空室率と同様に3カ月連続の低下となり、上昇傾向には落ち着きが見られる。

募集賃料 前月からほぼ横ばい 27,000円/坪後半での小幅な動きが継続

図表3

募集賃料は3カ月ぶりでわずかに下落したものの、前月からほぼ横ばいとなった。27,000円/坪後半での小幅な動きが継続している。募集面積は引き続き70万坪を超えており、移転を検討するテナント側の選択肢は多いことから、大口の募集床を抱えるビルを中心に条件緩和の動きが見られる。

区別 潜在空室率 中央区も上昇傾向に歯止めがかかった模様

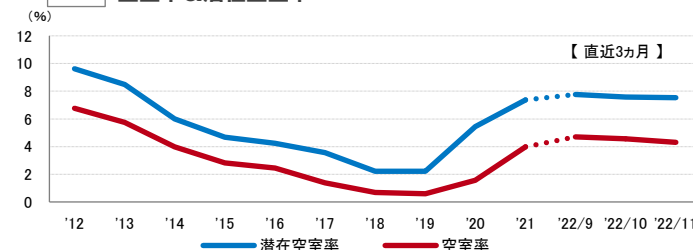
図表4

区別の潜在空室率は、渋谷区が2020年6月以来の3%台に低下する一方、その他4区では横ばい傾向が続いている。中央区では今年8月に2013年9月以来となる10%台に達したが、直近3カ月は低下に転じており、上昇傾向に歯止めがかかった模様だ。

アナリストの視点

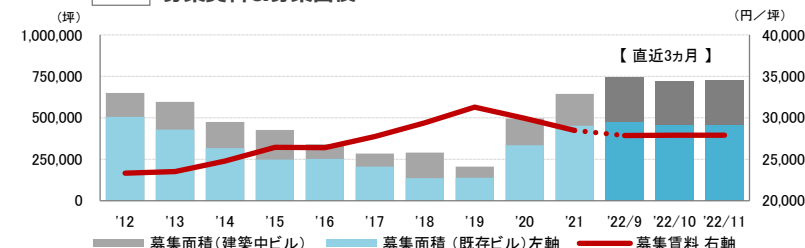
来年は大量供給が予定されるが、新築ビルへ移転するテナントの二次空室による潜在空室率への影響は広がっていない。特に港区は新規供給が集中するため、二次空室の大量発生も懸念されたが、現状では限定的な水準に止まっている。背景として、コロナ前に比べて建築中ビルへの移転におけるテナントの意思決定が遅れる傾向が挙げられる。二次空室の本格的な顕在化は来年にずれ込むとみられる。

図表2 空室率&潜在空室率



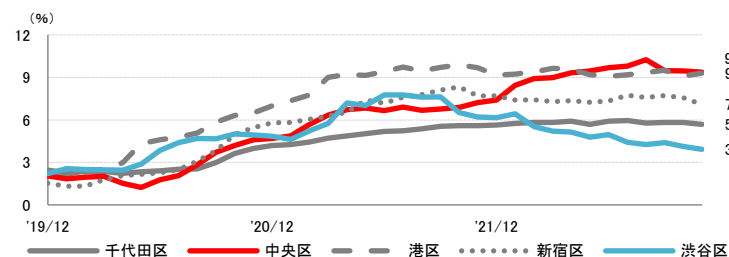
	2022/7	2022/8	2022/9	2022/10	2022/11
空室率	4.67%	4.73%	4.70%	4.57%	4.32%
【矢印：対前月比較】	↓	↓	↓	↓	↓
潜在空室率	7.72%	7.78%	7.76%	7.58%	7.53%

図表3 募集賃料&募集面積



	2022/7	2022/8	2022/9	2022/10	2022/11
募集賃料 (共益費込)	27,903円/坪	27,830円/坪	27,870円/坪	27,908円/坪	27,879円/坪
【矢印：対前月比較】	↓	↓	↑	↑	↓
募集面積	683,241坪	682,512坪	742,974坪	718,276坪	724,659坪

図表4 区別 潜在空室率



エリア別募集賃料 (円/坪)

2022年11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	39,431	29,000	19,983	24,100
麹町・番町	25,517	22,052	18,426	16,086
内神田・鍛冶町	25,414	20,844	16,673	14,777
外神田・岩本町	27,000	19,841	16,544	14,113
飯田橋・九段	24,833	18,660	17,101	14,882
募集面積 (坪)	121,860	28,875	21,638	21,903
募集棟数	168	143	250	539

新宿区	大規模	大型	中型	小型
西新宿	26,524	21,271	17,567	16,159
新宿・歌舞伎町	26,500	23,301	17,778	15,708
四谷・市ヶ谷	23,333	18,621	15,805	14,125
高田馬場・大久保	19,250	14,469	14,732	15,331
早稲田・神楽坂	20,167	15,000	13,475	12,622
募集面積 (坪)	52,386	13,742	12,796	11,935
募集棟数	70	81	164	293

豊島区・文京区	大規模	大型	中型	小型
東池袋・南池袋	23,323	17,000	15,928	15,617
池袋・西池袋	17,833	20,813	15,716	15,758
巢鴨・大塚	-	16,875	11,275	10,694
湯島・本郷・後楽	22,179	17,396	13,779	12,311
募集面積 (坪)	20,089	12,525	8,136	8,288
募集棟数	34	72	99	214

千葉・船橋	大規模	大型	中型	小型
千葉・船橋 (千葉県西部)	12,079	11,890	10,334	11,370
募集面積 (坪)	45,946	5,759	6,597	4,166
募集棟数	63	46	96	110

中央区	大規模	大型	中型	小型
京橋・八重洲・日本橋	35,107	28,382	21,775	20,052
銀座	28,188	25,175	22,194	20,957
日本橋本町・室町	33,525	21,311	18,833	16,403
築地・新富・茅場町	23,688	19,283	17,508	14,387
東日本橋・新川	19,667	16,960	15,347	13,018
募集面積 (坪)	101,645	35,477	38,066	24,573
募集棟数	115	164	293	574

渋谷区	大規模	大型	中型	小型
渋谷・道玄坂	30,342	26,716	25,341	23,426
桜丘・南平台	29,681	23,333	21,909	19,018
代々木・千駄ヶ谷	26,036	23,186	20,985	18,766
恵比寿・広尾	29,818	23,583	22,859	20,437
初台・本町・笹塚	17,750	16,000	16,000	13,580
募集面積 (坪)	48,683	11,975	14,213	13,970
募集棟数	52	64	159	322

目黒・世田谷・中野・杉並	大規模	大型	中型	小型
目黒区	21,333	18,000	17,722	14,183
世田谷区	17,250	15,750	15,407	13,793
中野区	23,500	13,500	13,893	13,230
杉並区	20,000	20,000	10,909	13,487
募集面積 (坪)	21,108	3,673	6,241	6,083
募集棟数	24	19	88	158

埼玉	大規模	大型	中型	小型
さいたま (埼玉県中部)	21,792	16,046	12,440	12,368
募集面積 (坪)	12,808	4,020	2,720	2,571
募集棟数	28	32	41	62

港区	大規模	大型	中型	小型
新橋・虎ノ門	28,574	23,533	19,904	17,056
赤坂・青山	29,986	24,068	19,788	19,626
六本木・麻布	28,105	21,923	18,940	17,545
浜松町・高輪	23,509	19,695	17,718	15,738
芝浦・海岸	22,479	16,786	14,782	15,354
募集面積 (坪)	400,085	31,624	33,345	20,728
募集棟数	212	163	323	480

品川区・大田区	大規模	大型	中型	小型
五反田・大崎	23,654	18,182	16,233	16,743
北品川・東品川	17,960	14,113	11,667	11,722
大森・蒲田	15,700	16,116	11,930	13,726
募集面積 (坪)	89,802	10,560	7,824	5,681
募集棟数	78	52	90	128

台東区・江東区・墨田区	大規模	大型	中型	小型
上野・台東	20,831	18,053	15,005	12,329
東陽町・木場・豊洲	15,829	13,407	11,250	10,559
錦糸町・亀戸	18,385	15,056	12,292	11,110
募集面積 (坪)	89,223	9,054	7,636	10,417
募集棟数	76	49	106	256

神奈川県	大規模	大型	中型	小型
横浜市	16,275	12,970	12,454	12,396
川崎市	16,388	16,592	14,750	13,410
募集面積 (坪)	136,594	21,656	14,330	8,490
募集棟数	188	154	210	223

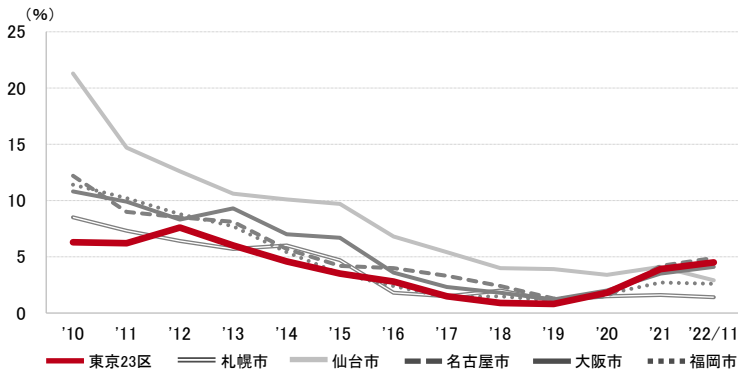
その他主要都市	大規模	大型	中型	小型
水戸市	10,277	10,286	7,300	7,500
宇都宮市	12,167	9,731	8,190	9,046
高崎市	11,900	10,693	9,614	13,188
前橋市	7,333	8,500	7,987	-
甲府市	-	8,833	8,812	8,252
新潟市	10,857	11,611	8,397	8,000
募集面積 (坪)	13,689	13,539	7,954	2,656
募集棟数	43	93	93	51

※ 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

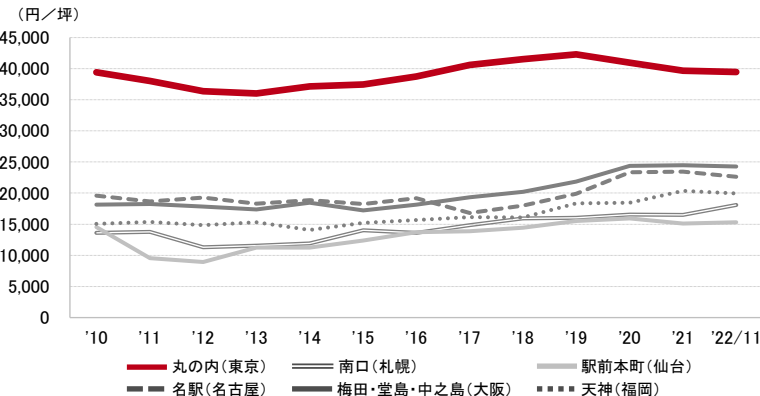
空室率の推移 (6大都市 大規模ビル)

東京23区	札幌市	仙台市	名古屋市	大阪市	福岡市
4.5%	1.4%	2.9%	4.9%	4.1%	2.6%



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)
39,431 円/坪	18,087 円/坪	15,312 円/坪	22,596 円/坪	24,251 円/坪	19,959 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