

マクロ経済

実質GDP成長率 景気は回復基調が維持される予想

図表1

2022年度～2024年度の実質GDPはプラス成長で、景気は回復基調が維持される予想だ。一方で、欧米の景気後退が深刻化した際には、日本でも景気後退が避けられないとみられる。中国経済の下振れ、電力不足による経済活動の制限、新型コロナ感染拡大時の不確実性等もリスク要因として挙げられる。

失業率 前月から低下 (=改善) 対面型サービス業の新規求人数増加

図表1

11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)は前月から横ばい、その先行指標である新規求人倍率は前月から上昇 (=改善) した。宿泊・飲食といった対面型サービス業では、水際対策の緩和や全国旅行支援を背景に新規求人数が大幅に増加し、コロナ前の水準に近づいている。

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: 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12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4カ月連続 緩やかながらも低下傾向

図表2

空室率は前月比マイナス0.07ポイントの4.25%で、小幅な低下が4カ月連続となっている。集約移転や館内増床等により、新築ビルへ移転したテナントの大口の二次空室でも、空室床の消化が進んだ。潜在空室率は前月比マイナス0.11ポイントとなった。空室率と同様に4カ月連続の低下となり、緩やかながらも低下傾向が見られる。

募集賃料 前月から小幅に上昇 28,000円/坪台目前で横ばい傾向

図表3

募集賃料は前月から小幅に上昇したものの、昨年7月以降は28,000円/坪台目前で横ばい傾向にある。空室率・潜在空室率には緩やかな低下傾向が見られるものの、大口の募集床を抱えるビルでは条件緩和の動きが散見される。

ネット・アブソープション(吸収需要) 需給バランスは2018年以来の需要超過

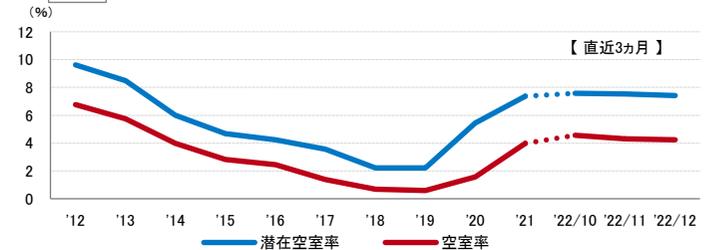
図表4

ネット・アブソープション(吸収需要)はオフィス需要の指標であり、一定期間におけるテナント入居面積(稼働面積)の増減を表す。新型コロナの影響から2020年は前年比で大幅に減少、2021年にはリーマン・ショック後の2009年以降となるマイナスを記録し、空室率が急激に上昇した。2022年は2018年以降で需要超過に転じたことから需給バランスが保たれ、空室率は小幅な動きに止まっている。経済の回復を背景にリーシング活動の低迷に歯止めがかかり、オフィス需要の拡大傾向が鮮明になっている。

アナリストの視点

直近2年間の新規供給は7万坪弱の低水準が続いたが、2023年は20万坪超の供給量が予定される。オフィス需要は拡大傾向にあるものの、3年ぶりとなる大量供給を下回れば供給過剰となり、再び空室率は上昇することになる。

図表2 空室率&潜在空室率



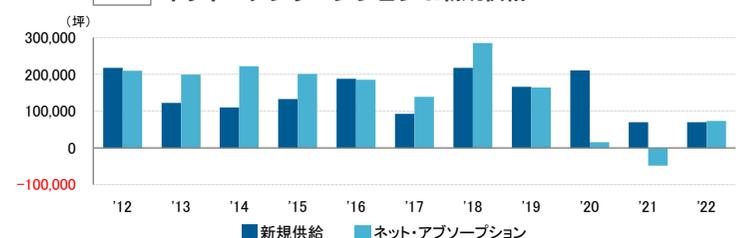
	2022/8	2022/9	2022/10	2022/11	2022/12
空室率	4.73%	4.70%	4.57%	4.32%	4.25%
【矢印: 対前月比較】	→	→	↓	↓	→
潜在空室率	7.78%	7.76%	7.58%	7.53%	7.42%

図表3 募集賃料&募集面積



	2022/8	2022/9	2022/10	2022/11	2022/12
募集賃料 (共益費込)	27,830円/坪	27,870円/坪	27,908円/坪	27,879円/坪	27,999円/坪
【矢印: 対前月比較】	→	→	→	→	→
募集面積	682,512坪	742,974坪	718,276坪	724,659坪	713,418坪

図表4 ネット・アブソープション&新規供給



Office Market

1

Jan. 2023 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12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	39,503	28,600	19,983	22,250
麹町・番町	25,679	21,994	18,175	15,983
内神田・鍛冶町	25,264	20,724	16,739	14,726
外神田・岩本町	27,333	19,897	16,318	14,055
飯田橋・九段	24,750	18,289	16,885	14,491
募集面積 (坪)	115,158	29,320	20,875	21,595
募集棟数	163	148	245	549

新宿区	大規模	大型	中型	小型
西新宿	26,262	21,381	17,685	16,238
新宿・歌舞伎町	26,571	23,301	17,778	15,804
四谷・市ヶ谷	23,333	19,247	15,969	14,538
高田馬場・大久保	19,250	14,769	14,467	15,556
早稲田・神楽坂	20,167	15,056	13,420	12,617
募集面積 (坪)	53,215	14,510	12,842	12,214
募集棟数	70	77	163	297

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	15,761	15,801
池袋・西池袋	17,833	20,071	15,259	15,794
巢鴨・大塚	-	16,625	11,275	10,901
湯島・本郷・後楽	22,197	17,105	14,198	12,398
募集面積 (坪)	20,102	12,277	8,141	8,290
募集棟数	33	75	104	204

千葉・船橋	大規模	大型	中型	小型
千葉・船橋 (千葉県西部)	11,961	11,858	10,150	11,230
募集面積 (坪)	45,211	5,619	6,455	4,141
募集棟数	61	47	94	111

中央区	大規模	大型	中型	小型
京橋・八重洲・日本橋	35,000	28,464	21,886	20,108
銀座	28,533	26,026	22,455	21,128
日本橋本町・室町	33,525	21,311	19,735	16,251
築地・新富・茅場町	23,667	19,144	17,373	14,314
東日本橋・新川	19,686	17,078	15,348	13,069
募集面積 (坪)	101,473	36,354	36,827	24,626
募集棟数	117	165	296	574

渋谷区	大規模	大型	中型	小型
渋谷・道玄坂	29,974	27,090	25,031	23,324
桜丘・南平台	29,681	24,667	21,792	19,156
代々木・千駄ヶ谷	26,036	23,519	20,627	19,192
恵比寿・広尾	29,818	23,583	22,923	20,505
初台・本町・笹塚	18,200	16,000	15,700	13,580
募集面積 (坪)	47,200	11,560	14,076	14,292
募集棟数	50	65	162	323

目黒・世田谷・中野・杉並	大規模	大型	中型	小型
目黒区	21,333	17,214	17,455	14,479
世田谷区	14,667	15,750	15,731	14,076
中野区	22,556	13,500	13,893	12,195
杉並区	20,000	20,000	12,541	13,487
募集面積 (坪)	21,045	3,481	6,629	6,508
募集棟数	23	19	90	162

埼玉	大規模	大型	中型	小型
さいたま (埼玉県中部)	21,792	16,046	12,056	12,686
募集面積 (坪)	11,645	3,925	2,801	2,741
募集棟数	28	32	42	65

港区	大規模	大型	中型	小型
新橋・虎ノ門	28,846	23,351	20,069	17,206
赤坂・青山	30,292	23,881	20,365	19,893
六本木・麻布	28,143	21,650	18,815	16,952
浜松町・高輪	23,498	19,237	18,077	15,603
芝浦・海岸	23,181	16,500	15,549	14,960
募集面積 (坪)	396,372	31,533	32,761	20,876
募集棟数	215	163	324	485

品川区・大田区	大規模	大型	中型	小型
五反田・大崎	23,103	18,541	15,952	15,368
北品川・東品川	17,920	14,188	11,667	11,722
大森・蒲田	15,300	16,116	11,700	13,869
募集面積 (坪)	91,611	10,439	7,761	5,384
募集棟数	78	52	83	126

台東区・江東区・墨田区	大規模	大型	中型	小型
上野・台東	20,831	18,158	14,911	12,334
東陽町・木場・豊洲	15,694	13,180	12,167	10,559
錦糸町・亀戸	19,046	14,167	12,592	11,516
募集面積 (坪)	86,363	8,523	6,688	10,131
募集棟数	73	48	103	251

神奈川県	大規模	大型	中型	小型
横浜市	16,505	12,832	12,671	12,349
川崎市	16,479	16,833	14,200	12,455
募集面積 (坪)	137,307	21,448	14,370	8,605
募集棟数	188	152	209	225

その他主要都市	大規模	大型	中型	小型
水戸市	10,277	10,000	7,500	7,499
宇都宮市	12,167	9,583	8,738	8,271
高崎市	11,900	9,970	9,602	13,188
前橋市	7,333	8,460	7,987	-
甲府市	-	8,833	8,869	8,252
新潟市	10,857	11,667	8,397	8,000
募集面積 (坪)	13,514	13,315	8,006	2,735
募集棟数	42	92	92	53

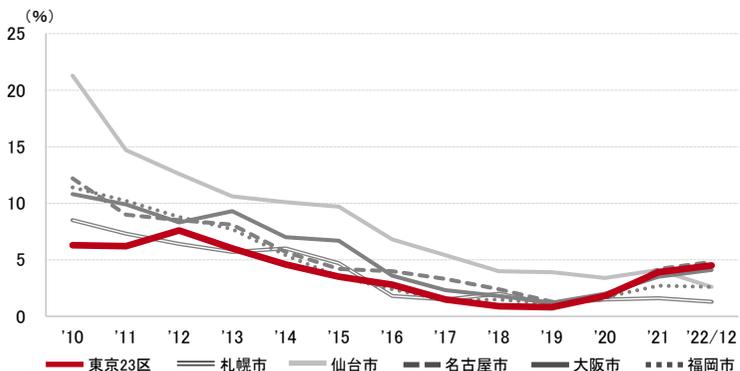
多摩	大規模	大型	中型	小型
多摩東部	17,100	15,812	18,861	12,992
多摩西部	13,436	13,305	13,363	14,312
募集面積 (坪)	29,216	7,902	10,472	5,912
募集棟数	54	64	117	138

※ 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

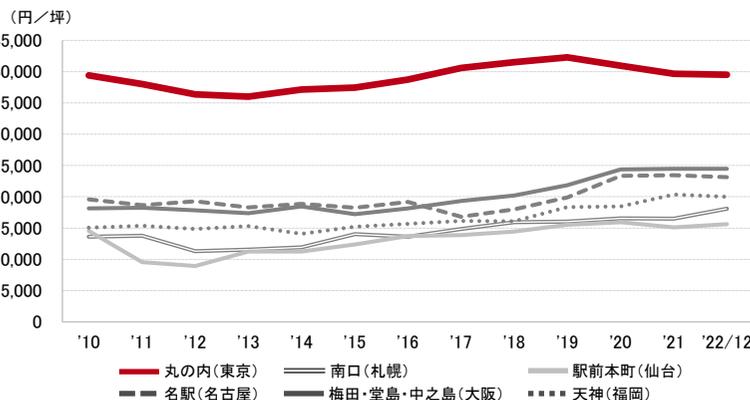
空室率の推移 (6大都市 大規模ビル)

東京23区	札幌市	仙台市	名古屋市	大阪市	福岡市
4.5%	1.3%	2.6%	4.8%	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)
39,503 円/坪	18,109 円/坪	15,611 円/坪	23,130 円/坪	24,469 円/坪	19,993 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