

マクロ経済

2022年10-12月期 実質GDP成長率 2四半期ぶりのプラス成長の予想

図表1

ニッセイ基礎研究所によれば、2月14日に内閣府が公表する実質GDP成長率（2022年10-12月期）は年率プラス1.0%と、2四半期ぶりのプラス成長が予想される。2023年1-3月期は、国内需要が底堅い一方、欧米を中心とした経済の減速により輸出が減少に転じるため、年率ゼロ%台の低成長を見込んでいる。

失業率 前月から横ばい 雇用情勢の改善に一服感

図表1

12月の完全失業率（労働力調査 総務省）は前月から横ばいの2.5%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低下（=悪化）した。就業者の増加ペースの鈍化と有効求人数の3カ月連続での小幅な減少から、雇用情勢の改善に一服感が見られる。

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
 ※ 統計開始日：1994年1月1日

オフィスマーケット

空室率・潜在空室率 小幅な低下が5カ月連続 緩やかな低下傾向

図表2

空室率は前月比マイナス0.10ポイントの4.15%で、小幅な低下が5カ月連続となった。大口の一時需要や集約移転等で空室消化が進んでいる。また、新規供給が限定的で、空室を抱えた新築ビルの影響が少ない状況も空室率低下の背景となっている。潜在空室率は前月比マイナス0.22ポイントと、5カ月連続の低下となった。空室率と同様、緩やかな低下傾向にある。

募集賃料 ほぼ横ばい 28,000円/坪を挟んだ小幅な動きが継続

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となった。直近1年間、募集賃料は28,000円/坪を挟んだ小幅な動きが継続している。依然として湾岸エリアや大口の募集床を抱えるビルを中心に、テナント誘致促進のための賃貸条件の見直しやキャンペーンを実施する動きが見られる。

新規供給面積 今後3年間は過去平均の3割増 アフターコロナ仕様の新築ビルが大量供給

図表4

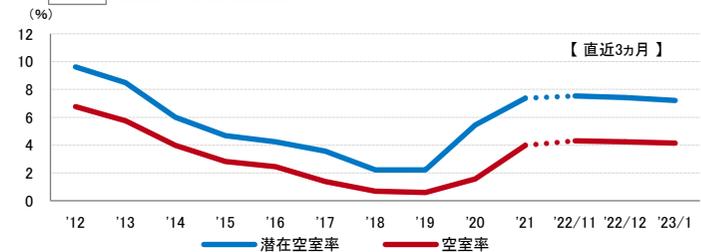
新規供給は2023年が20万坪超、2025年も21万坪超となり、2020年以来の水準に達する予定だ。今後3年間の平均では、過去10年平均を3割程度上回る。新型コロナをきっかけにオフィスの役割、求められる機能が変化する中、アフターコロナ仕様のオフィスが大量供給されることになる。

アナリストの視点

新規供給の多くは交通利便性に優れた大規模複合開発であり、コロナ後に対応したAクラスビルとなる。「社員が出社したくなるオフィス」を意識しており、オフィス全体の安全・安心、健康・快適性に関するウェルビーイングや環境対応等で認証を取得しているビルも複数ある。コロナ後の新しい働き方への対応を図るテナントから強い関心が集まるものとみられる。

2023年1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



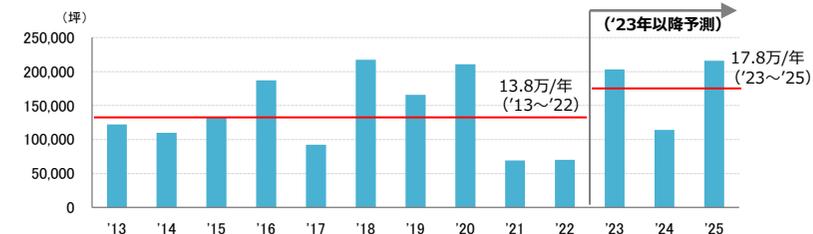
| | 2022/9 | 2022/10 | 2022/11 | 2022/12 | 2023/1 |
|------------|--------|---------|---------|---------|--------|
| 空室率 | 4.70% | 4.57% | 4.32% | 4.25% | 4.15% |
| 【矢印：対前月比較】 | → | ↓ | ↓ | → | ↓ |
| 潜在空室率 | 7.76% | 7.58% | 7.53% | 7.42% | 7.20% |

図表3 募集賃料&募集面積



| | 2022/9 | 2022/10 | 2022/11 | 2022/12 | 2023/1 |
|-------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 募集賃料 (共益費込) | 27,870円/坪 | 27,908円/坪 | 27,879円/坪 | 27,999円/坪 | 28,012円/坪 |
| 【矢印：対前月比較】 | → | → | → | → | → |
| 募集面積 | 742,974坪 | 718,276坪 | 724,659坪 | 713,418坪 | 695,349坪 |

図表4 新規供給面積



Office Market

2 Feb. 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)

2023年1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 | 39,596 | 28,400 | 19,983 | 23,450 |
| 麹町・番町 | 26,259 | 21,847 | 18,777 | 15,797 |
| 内神田・鍛冶町 | 24,800 | 20,604 | 16,692 | 14,654 |
| 外神田・岩本町 | 27,222 | 19,946 | 17,401 | 14,281 |
| 飯田橋・九段 | 24,625 | 18,289 | 16,635 | 14,548 |
| 募集面積 (坪) | 110,819 | 30,004 | 20,775 | 22,042 |
| 募集棟数 | 160 | 144 | 245 | 552 |

| 新宿区 | 大規模 | 大型 | 中型 | 小型 |
|----------|--------|--------|--------|--------|
| 西新宿 | 26,171 | 21,631 | 17,416 | 16,243 |
| 新宿・歌舞伎町 | 26,571 | 23,001 | 18,161 | 16,623 |
| 四谷・市ヶ谷 | 24,000 | 19,183 | 16,340 | 14,662 |
| 高田馬場・大久保 | 19,750 | 14,769 | 14,710 | 16,012 |
| 早稲田・神楽坂 | 20,250 | 15,444 | 13,245 | 12,460 |
| 募集面積 (坪) | 53,019 | 13,823 | 12,637 | 12,242 |
| 募集棟数 | 70 | 75 | 160 | 284 |

| 豊島区・文京区 | 大規模 | 大型 | 中型 | 小型 |
|----------|--------|--------|--------|--------|
| 東池袋・南池袋 | 24,036 | 17,000 | 16,081 | 15,417 |
| 池袋・西池袋 | 17,833 | 18,389 | 15,230 | 16,088 |
| 巢鴨・大塚 | - | 16,500 | 11,275 | 10,198 |
| 湯島・本郷・後楽 | 21,897 | 16,505 | 13,826 | 12,501 |
| 募集面積 (坪) | 21,117 | 13,892 | 9,090 | 8,060 |
| 募集棟数 | 35 | 77 | 104 | 198 |

| 千葉・船橋 | 大規模 | 大型 | 中型 | 小型 |
|---------------|--------|--------|--------|--------|
| 千葉・船橋 (千葉県西部) | 11,590 | 11,824 | 10,037 | 10,408 |
| 募集面積 (坪) | 47,862 | 5,378 | 6,618 | 4,325 |
| 募集棟数 | 63 | 46 | 97 | 115 |

| 中央区 | 大規模 | 大型 | 中型 | 小型 |
|------------|--------|--------|--------|--------|
| 京橋・八重洲・日本橋 | 35,017 | 28,464 | 21,796 | 20,315 |
| 銀座 | 28,533 | 25,553 | 21,998 | 21,039 |
| 日本橋本町・室町 | 33,525 | 20,600 | 20,367 | 16,769 |
| 築地・新富・茅場町 | 23,563 | 19,089 | 17,513 | 14,503 |
| 東日本橋・新川 | 19,691 | 17,286 | 15,347 | 13,034 |
| 募集面積 (坪) | 96,431 | 36,243 | 36,558 | 24,096 |
| 募集棟数 | 114 | 161 | 292 | 561 |

| 渋谷区 | 大規模 | 大型 | 中型 | 小型 |
|----------|--------|--------|--------|--------|
| 渋谷・道玄坂 | 30,342 | 26,420 | 25,118 | 23,503 |
| 桜丘・南平台 | 29,459 | 23,833 | 21,792 | 19,823 |
| 代々木・千駄ヶ谷 | 26,036 | 23,864 | 20,630 | 18,762 |
| 恵比寿・広尾 | 30,300 | 23,583 | 22,744 | 20,723 |
| 初台・本町・笹塚 | 18,200 | 16,000 | 15,700 | 13,993 |
| 募集面積 (坪) | 45,365 | 13,369 | 14,772 | 13,955 |
| 募集棟数 | 49 | 69 | 163 | 319 |

| 目黒・世田谷・中野・杉並 | 大規模 | 大型 | 中型 | 小型 |
|--------------|--------|--------|--------|--------|
| 目黒区 | 21,333 | 17,357 | 17,064 | 16,436 |
| 世田谷区 | 14,667 | 15,750 | 14,888 | 15,674 |
| 中野区 | 22,333 | 13,500 | 14,088 | 12,030 |
| 杉並区 | 20,000 | 20,000 | 12,541 | 11,185 |
| 募集面積 (坪) | 20,241 | 3,916 | 6,511 | 6,735 |
| 募集棟数 | 21 | 20 | 93 | 166 |

| 埼玉 | 大規模 | 大型 | 中型 | 小型 |
|--------------|--------|--------|--------|--------|
| さいたま (埼玉県中部) | 21,602 | 15,394 | 12,575 | 13,283 |
| 募集面積 (坪) | 11,697 | 3,665 | 2,684 | 2,592 |
| 募集棟数 | 29 | 34 | 42 | 63 |

| 港区 | 大規模 | 大型 | 中型 | 小型 |
|----------|---------|--------|--------|--------|
| 新橋・虎ノ門 | 28,407 | 24,219 | 20,006 | 17,118 |
| 赤坂・青山 | 30,230 | 23,841 | 19,967 | 20,051 |
| 六本木・麻布 | 28,000 | 21,650 | 19,173 | 16,595 |
| 浜松町・高輪 | 23,776 | 19,487 | 17,903 | 15,500 |
| 芝浦・海岸 | 22,844 | 16,500 | 15,295 | 15,015 |
| 募集面積 (坪) | 389,715 | 29,898 | 32,496 | 21,073 |
| 募集棟数 | 214 | 160 | 323 | 491 |

| 品川区・大田区 | 大規模 | 大型 | 中型 | 小型 |
|----------|--------|--------|--------|--------|
| 五反田・大崎 | 23,519 | 18,695 | 15,337 | 14,810 |
| 北品川・東品川 | 17,920 | 13,917 | 11,667 | 11,928 |
| 大森・蒲田 | 15,300 | 16,940 | 11,413 | 13,341 |
| 募集面積 (坪) | 92,701 | 11,135 | 7,190 | 5,460 |
| 募集棟数 | 78 | 57 | 82 | 130 |

| 台東区・江東区・墨田区 | 大規模 | 大型 | 中型 | 小型 |
|-------------|--------|--------|--------|--------|
| 上野・台東 | 20,731 | 18,471 | 15,092 | 12,667 |
| 東陽町・木場・豊洲 | 15,703 | 13,515 | 12,000 | 12,077 |
| 錦糸町・亀戸 | 18,346 | 13,730 | 12,931 | 11,538 |
| 募集面積 (坪) | 85,959 | 8,672 | 6,894 | 9,968 |
| 募集棟数 | 75 | 47 | 104 | 243 |

| 神奈川県 | 大規模 | 大型 | 中型 | 小型 |
|----------|---------|--------|--------|--------|
| 横浜市 | 16,216 | 13,440 | 12,752 | 12,161 |
| 川崎市 | 16,479 | 16,833 | 13,200 | 13,183 |
| 募集面積 (坪) | 137,858 | 20,619 | 13,612 | 8,951 |
| 募集棟数 | 187 | 151 | 209 | 228 |

| 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 | 12,200 | 9,454 | 8,830 | 8,271 |
| 高崎市 | 11,900 | 9,842 | 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 | 11,636 | 8,575 | 8,000 |
| 募集面積 (坪) | 13,079 | 12,820 | 7,909 | 2,720 |
| 募集棟数 | 42 | 94 | 90 | 52 |

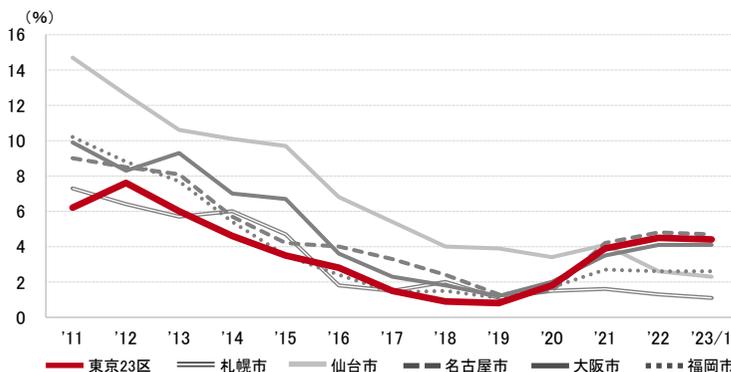
| 多摩 | 大規模 | 大型 | 中型 | 小型 |
|----------|--------|--------|--------|--------|
| 多摩東部 | 15,833 | 17,937 | 18,861 | 11,075 |
| 多摩西部 | 13,373 | 13,278 | 13,181 | 13,315 |
| 募集面積 (坪) | 28,300 | 10,055 | 10,769 | 6,056 |
| 募集棟数 | 53 | 65 | 118 | 145 |

※ 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

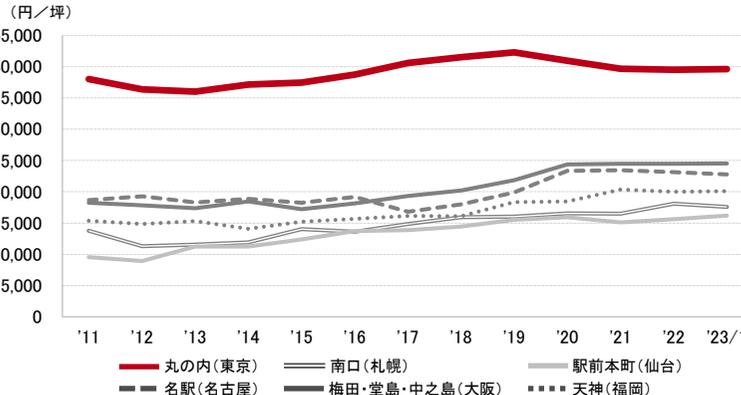
空室率の推移 (6大都市 大規模ビル)

| 東京23区 | 札幌市 | 仙台市 | 名古屋市 | 大阪市 | 福岡市 |
|-------|------|------|------|------|------|
| 4.4% | 1.1% | 2.3% | 4.7% | 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) |
|------------|------------|------------|------------|----------------|------------|
| 39,596 円/坪 | 17,580 円/坪 | 16,189 円/坪 | 22,750 円/坪 | 24,497 円/坪 | 20,090 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