

### マクロ経済

#### 実質GDP成長率予測 1%台の成長が継続

図表1

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1.3%、2023年度1.0%、2024年度1.6%と予測する。2023年度は海外経済の減速を背景に輸出が減少に転じることで成長率は低下するが、2024年度は民間消費、設備投資の増加等、内需を中心とした1%台の成長が継続すると見込む。

#### 失業率 前月から低下 (=改善) 雇用情勢の改善が続く

図表1

1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、2.4%となった。有効求人倍率（厚生労働省）は低下（=悪化）し、その先行指標である新規求人倍率は前月から横ばいだった。雇用情勢の改善が続くものの、製造業では生産活動停滞の影響で就業者・新規求人数が減少している。

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)
<b>実質GDP成長率</b>	1.3%	1.0%	1.6%
【矢印：対前年度比較】	↓	↓	↑
<b>失業率</b>	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

2023年2月末現在および各年12月31日時点

#### 空室率・潜在空室率 6カ月ぶりで上昇 複数の新築ビルが空室を抱えて竣工

図表2

空室率は前月比プラス0.29ポイントの4.44%となった。複数の新築ビルがまとまった面積の空室を抱えて竣工したことが上昇要因となっている。潜在空室率も前月比プラス0.40ポイントとなり、空室率同様に6カ月ぶりの上昇となった。今年度は20万坪超の大量供給が予定され、今後も新築ビルの竣工が空室率に影響を及ぼす可能性があることから、建築中ビルのテナント誘致状況が注目される。

図表2 空室率&潜在空室率



#### 募集賃料 前月からほぼ横ばい 28,000円/坪前後での小幅な動き

図表3

募集賃料は前月からわずかに下落したものの、ほぼ横ばいとなった。昨年1月以降、募集賃料は28,000円/坪前後での小幅な動きが続く。大口の募集床を抱えるビルやリーシング活動が長期化しているビルを中心に、引き続き賃貸条件を緩和しテナント誘致を促進する事例が散見される。

図表3 募集賃料&募集面積

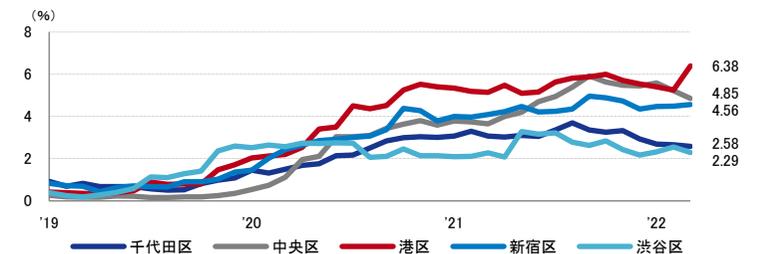


#### 区別 空室率 港区は2014年6月以来の6%台に上昇

図表4

区別の空室率は、新築ビルがまとまった面積の空室を抱えて竣工した影響で、港区が前月比プラス1.14ポイントとなり、2014年6月以来の6%台に上昇した。港区は今後も新規供給が続くだけに、空室率が2%台の低水準にある千代田区・渋谷区とは対照的に、需給バランスの軟化が懸念される。

図表4 区別 空室率



#### アナリストの視点

コロナ前と比較して建築中ビルではテナント確保に時間がかかる傾向が続いている。当時は空室率が1%を下回る貸手市場にあったことに加え、昨今はオフィス移転の前提として働き方の見直しを進める企業が多く、意思決定に時間がかかるケースも珍しくない。竣工時点でまとまった面積の空室を抱える事例は、今後も続く可能性がある。

# Office Market

3 Mar. 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2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	39,599	27,000	19,983	23,450
麹町・番町	25,767	21,937	18,528	15,917
内神田・鍛冶町	24,928	20,367	16,785	14,741
外神田・岩本町	27,222	20,213	16,997	14,432
飯田橋・九段	24,625	18,178	16,836	15,163
募集面積 (坪)	110,282	28,085	22,007	23,076
募集棟数	161	141	249	553

新宿区	大規模	大型	中型	小型
西新宿	26,381	21,873	17,475	16,395
新宿・歌舞伎町	26,571	23,801	18,536	16,807
四谷・市ヶ谷	24,000	19,745	15,991	14,999
高田馬場・大久保	19,750	14,707	14,539	15,006
早稲田・神楽坂	20,250	15,333	13,350	12,448
募集面積 (坪)	53,406	13,670	12,126	12,176
募集棟数	68	72	158	286

豊島区・文京区	大規模	大型	中型	小型
東池袋・南池袋	23,423	17,300	16,850	16,269
池袋・西池袋	17,833	17,857	14,862	16,208
巢鴨・大塚	-	16,500	11,900	10,375
湯島・本郷・後楽	21,270	16,505	13,526	12,580
募集面積 (坪)	21,063	13,807	9,109	8,145
募集棟数	36	75	103	194

千葉・船橋	大規模	大型	中型	小型
千葉・船橋 (千葉県西部)	11,465	10,719	9,817	9,971
募集面積 (坪)	48,000	5,497	7,031	4,349
募集棟数	62	49	96	116

中央区	大規模	大型	中型	小型
京橋・八重洲・日本橋	34,589	28,531	21,767	20,119
銀座	28,200	24,974	21,825	21,164
日本橋本町・室町	32,467	20,600	19,893	16,491
築地・新富・茅場町	23,438	19,156	17,392	14,711
東日本橋・新川	19,647	17,284	15,360	12,982
募集面積 (坪)	93,453	35,860	37,177	24,124
募集棟数	112	165	288	564

渋谷区	大規模	大型	中型	小型
渋谷・道玄坂	30,974	26,612	25,548	23,331
桜丘・南平台	29,459	23,833	21,643	19,682
代々木・千駄ヶ谷	25,929	24,864	20,854	19,422
恵比寿・広尾	30,300	23,583	23,407	20,726
初台・本町・笹塚	17,800	16,000	14,625	13,857
募集面積 (坪)	42,881	14,817	14,857	13,797
募集棟数	49	72	159	314

目黒・世田谷・中野・杉並	大規模	大型	中型	小型
目黒区	21,333	17,583	17,675	16,781
世田谷区	14,667	15,000	14,114	15,550
中野区	22,111	13,500	14,088	13,127
杉並区	20,000	20,000	11,895	10,502
募集面積 (坪)	20,605	3,506	6,354	6,685
募集棟数	20	20	92	168

埼玉	大規模	大型	中型	小型
さいたま (埼玉県中部)	21,602	15,773	13,345	14,572
募集面積 (坪)	11,564	3,538	2,902	2,537
募集棟数	28	34	44	62

港区	大規模	大型	中型	小型
新橋・虎ノ門	28,407	24,309	19,969	17,141
赤坂・青山	30,423	24,024	19,819	20,197
六本木・麻布	27,818	21,833	18,842	17,341
浜松町・高輪	23,953	19,449	18,064	15,528
芝浦・海岸	22,745	17,214	15,170	14,835
募集面積 (坪)	404,018	29,127	31,811	20,454
募集棟数	221	160	318	480

品川区・大田区	大規模	大型	中型	小型
五反田・大崎	23,556	18,557	15,337	14,893
北品川・東品川	17,481	13,917	11,667	12,232
大森・蒲田	15,000	16,940	11,765	14,075
募集面積 (坪)	99,576	11,765	6,808	5,271
募集棟数	81	60	80	120

台東区・江東区・墨田区	大規模	大型	中型	小型
上野・台東	20,392	18,500	14,833	12,591
東陽町・木場・豊洲	15,639	13,515	11,500	9,687
錦糸町・亀戸	18,423	13,867	12,714	10,742
募集面積 (坪)	85,080	8,594	7,140	10,828
募集棟数	72	48	103	255

神奈川県	大規模	大型	中型	小型
横浜市	15,844	13,430	12,630	11,238
川崎市	16,251	16,833	13,861	13,025
募集面積 (坪)	132,716	20,335	13,487	9,225
募集棟数	187	150	209	227

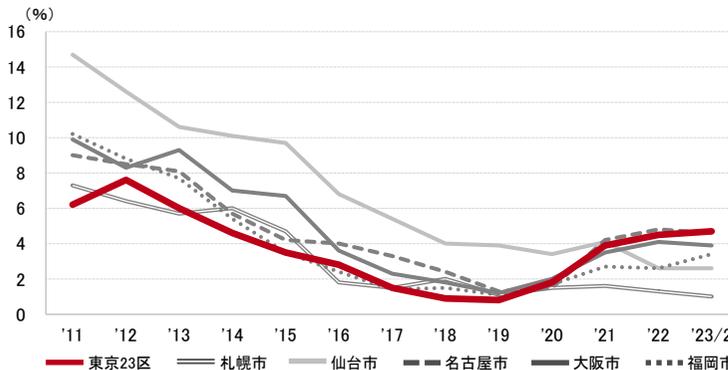
その他主要都市	大規模	大型	中型	小型
水戸市	10,722	10,000	7,560	6,998
宇都宮市	12,400	10,082	8,830	8,271
高崎市	11,900	9,889	9,742	13,188
前橋市	8,750	8,460	7,987	-
甲府市	-	8,833	8,869	8,252
新潟市	11,125	11,441	8,397	8,000
募集面積 (坪)	15,937	12,727	7,902	2,693
募集棟数	44	93	92	52

※ 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

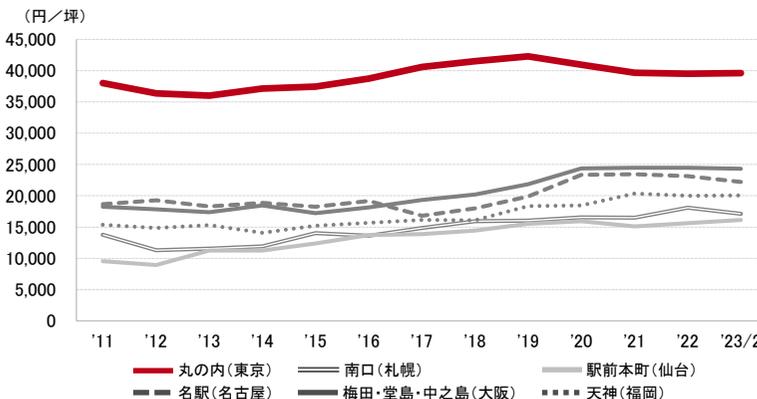
## 空室率の推移 (6大都市 大規模ビル)

東京23区	札幌市	仙台市	名古屋市	大阪市	福岡市
4.7%	1.0%	2.6%	4.6%	3.9%	3.4%



## 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)
39,599 円/坪	17,096 円/坪	16,137 円/坪	22,200 円/坪	24,293 円/坪	20,056 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